

Rozenprieel

bestemmingsplan "Rozenprieel" (ontwerp)

Inhoudsopgave

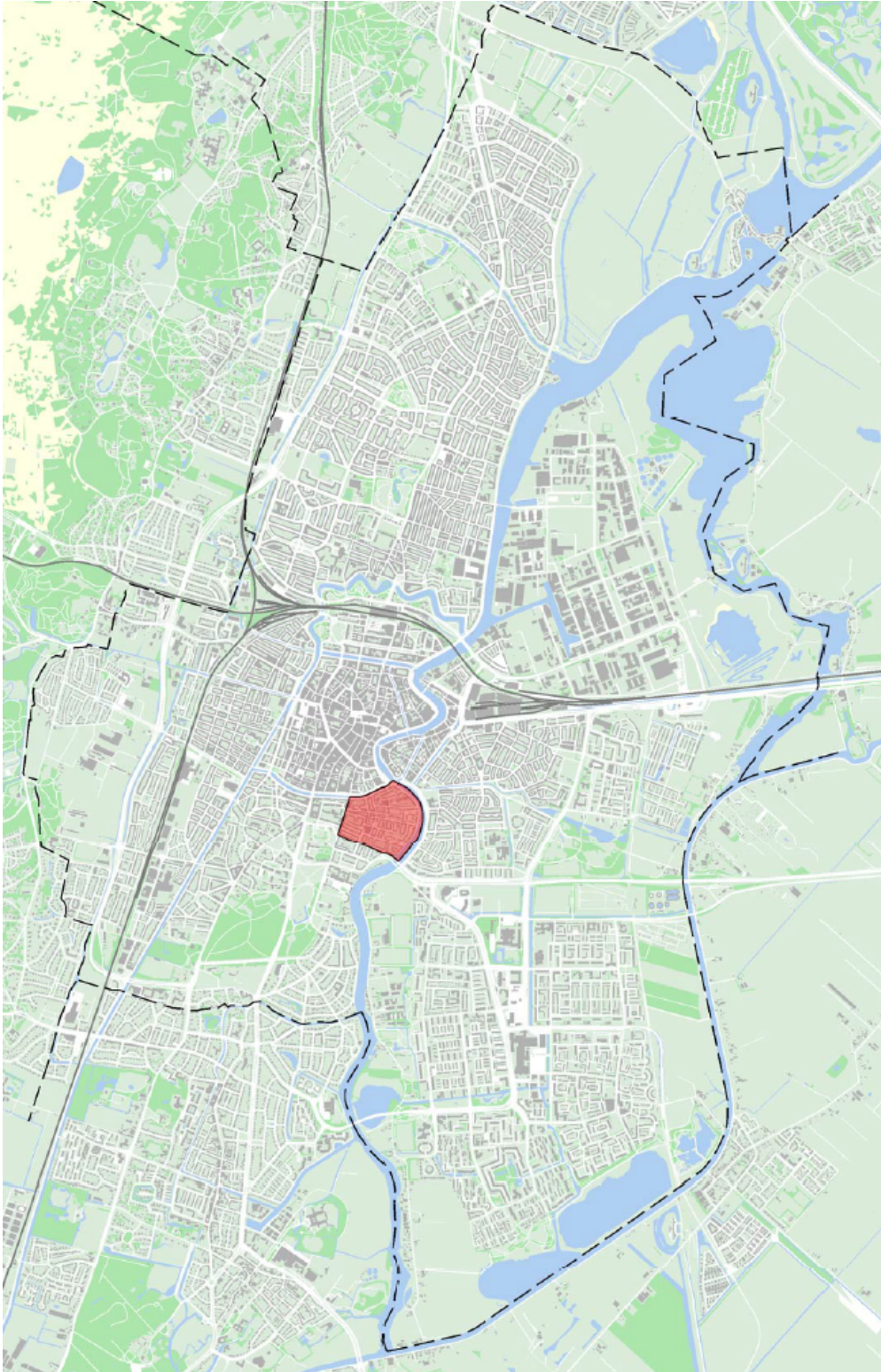
Toelichting		7
Hoofdstuk 1	INLEIDING	9
1.1	Bestemmingsplan	9
1.2	Begrenzing van het plangebied	9
1.3	Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan	10
1.4	Doel van het bestemmingsplan	10
1.5	Geldende planologische regelingen	10
1.6	Bestemmingsplanprocedure	11
1.7	Leeswijzer plantoelichting	11
Hoofdstuk 2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	13
2.1	Korte historische schets	13
2.2	Beschermd stadsgezicht	15
2.3	Ruimtelijke structuur	15
2.4	Functionele structuur	17
Hoofdstuk 3	BELEIDSKADER	21
3.1	Europese richtlijnen	21
3.2	Rijksbeleid	22
3.3	Provinciaal beleid	23
3.4	Beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland	25
3.5	Gemeentelijk beleid	25
Hoofdstuk 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	39
4.1	Inleiding	39
4.2	Bedrijven en milieuzonering	39
4.3	Geluid	39
4.4	Bodem	40
4.5	Luchtkwaliteit	41
4.6	Water	41
4.7	Natuurwaarden	43
4.8	Monumentale bomen	44
4.9	Archeologie	44
4.10	Cultuurhistorie	47
4.11	Duurzaamheid en energie	48
4.12	Vliegverkeer	48
4.13	Externe veiligheid	49
4.14	Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen	50
4.15	Milieueffectrapportage	50
4.16	Ladder voor duurzame verstedelijking	51
Hoofdstuk 5	PLANBESCHRIJVING	53
5.1	Inleiding	53
5.2	Ruimtelijke aspecten	53
5.3	Functionele aspecten	57
5.4	Ontwikkelingen	59
Hoofdstuk 6	JURIDISCHE ASPECTEN	65
6.1	Inleiding	65
6.2	Juridische planopzet	65
6.3	Hoofdopzet verbeelding	82

6.4	Hoofdpzets waarderingsskaart	88
6.5	Overzicht bouwmogelijkheden op/in het dak	89
Hoofdstuk 7	UITVOERBAARHEID EN HANDHAVING	97
7.1	Economische uitvoerbaarheid	97
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid en overleg	97
7.3	Handhaving	114
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		117
Bijlage 1	Waarderingsskaart	119
Bijlage 2	Trendkaart	123
Bijlage 3	Redengevende omschrijving	127
Bijlage 4	Milieuonderzoek bodem	139
Bijlage 5	Milieuonderzoek bodem Zuider Buiten Spaarne 22	147
Bijlage 6	Milieuonderzoek inventariserende berekeningen geluid	209
Bijlage 7	Milieuonderzoek luchtkwaliteit	217
Bijlage 8	Cultuurhistorisch onderzoek	221
Bijlage 9	Milieuonderzoek geluid Bakkerstraat, Kleine Houtweg en Rustenburgerlaan	233
Bijlage 10	Achter onze tuinen	239
Bijlage 11	Vooroverlegreacties	261
Regels		289
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	291
Artikel 1	Begrippen	291
Artikel 2	Wijze van meten	301
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	305
Artikel 3	Bedrijf	305
Artikel 4	Gemengd - 1	307
Artikel 5	Gemengd - 2	309
Artikel 6	Gemengd - 4	311
Artikel 7	Gemengd - 6	313
Artikel 8	Groen	315
Artikel 9	Maatschappelijk	317
Artikel 10	Tuin - 1	319
Artikel 11	Tuin - 2	321
Artikel 12	Tuin - 3	323
Artikel 13	Verkeer	325
Artikel 14	Water	327
Artikel 15	Wonen	329
Artikel 16	Gemengd - Uit te werken	331
Artikel 17	Leiding - Water	333
Artikel 18	Waarde - Archeologie	335
Artikel 19	Waarde - Beschermd stadsgezicht	339
Artikel 20	Waarde - Groeiplaats monumentale boom	341

Hoofdstuk 3	Algemene regels	343
Artikel 21	Anti-dubbelregel	343
Artikel 22	Algemene bouwregels	345
Artikel 23	Algemene gebruiksregels	351
Artikel 24	Algemene afwijkingsregels	353
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	355
Artikel 25	Overgangsrecht	355
Artikel 26	Slotregel	357
Bijlagen bij de regels		359
Bijlage 1	Zoneringslijst	361

bestemmingsplan "Rozenprieel" (ontwerp)

Toelichting



Afbeelding 1: Ligging van het bestemmingsplangebied

bestemmingsplan "Rozenprieel" (ontwerp)

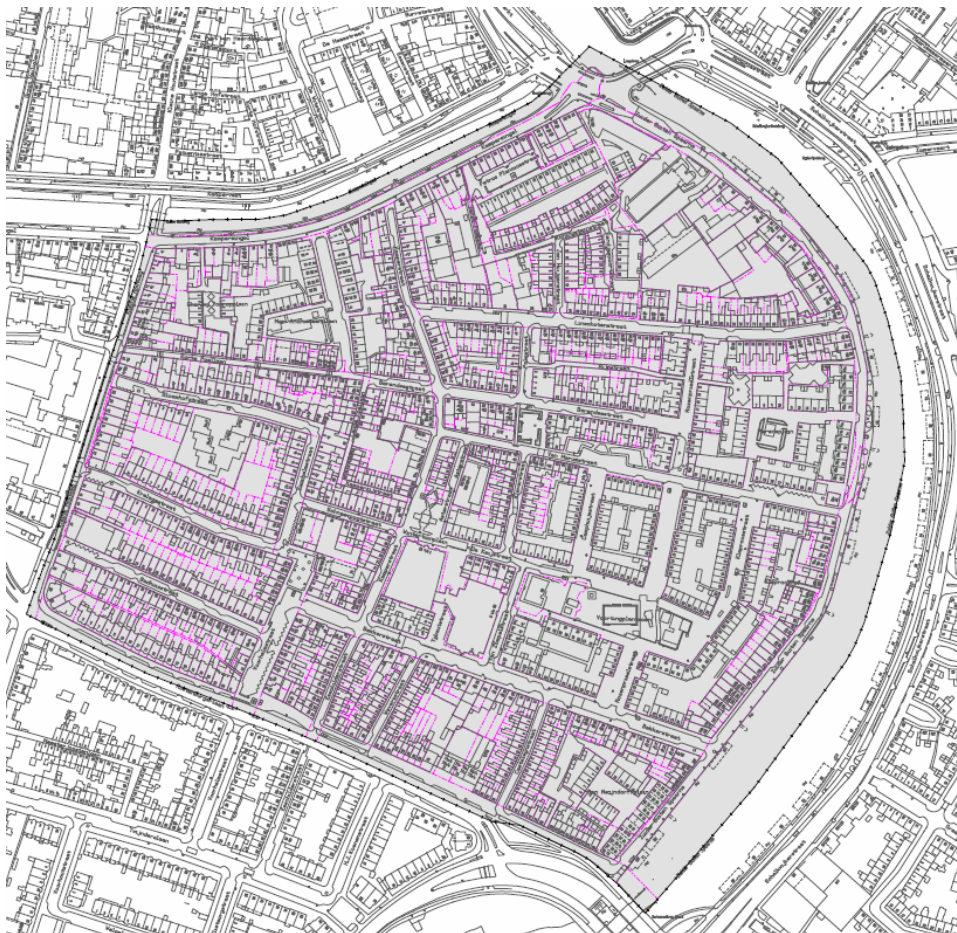
Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Rozenprieel bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting. De regels bevatten juridische voorschriften over het gebruik van de ruimte. Deze regels geven aan of, en zo ja, hoe ruimte bebouwd mag worden en welke functies (bestemmingen) zijn toegestaan. De verbeelding geeft de exacte plaats van de bestemmingen aan, en verwijst naar de regels. De toelichting, tenslotte, is de onderbouwing van regels en verbeelding. Hierin staan het doel van het bestemmingsplan en de mogelijkheden in het gebied voor wat betreft bebouwing en functies. De toelichting gaat in op onderwerpen zoals de stedenbouwkundige structuur, de uitvoerbaarheid van het plan en milieuaspecten.

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt aan de westoever van het Zuider Buiten Spaarne, zuidoostelijk van de binnenstad van Haarlem. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Kampersingel, aan de oostzijde door het Zuider Buiten Spaarne, aan de zuidzijde door de Rustenburgerlaan en aan de westzijde door de Kleine Houtweg.



Afbeelding 2: Het bestemmingsplangebied

1.3 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht om bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar te actualiseren. Het geldende bestemmingsplan is vastgesteld in 2004 en dient daarom te worden geactualiseerd.

1.4 Doel van het bestemmingsplan

Het hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan Rozenprieel is het bieden van een actueel juridisch kader dat de bestaande en toegestane situatie op een goede manier regelt. De bestaande ruimtelijk-functionele structuur en de voortzetting van het huidige toegestane gebruik zijn daarbij op hoofdlijnen de uitgangspunten. Actueel beleid en veranderde wet- en regelgeving bepalen mede de keuzes voor de nu geboden gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden. De verbeelding en regels zijn zo opgesteld dat waar mogelijk een maximale bescherming ontstaat voor de functies en gebouwen die in het huidige karakter dienen te worden behouden. Hier valt ook de bescherming van het 'beschermde stadsgezicht' onder.

Het tweede doel van het bestemmingsplan is om aan te geven waar in beperkte mate ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, zowel voor wat betreft gebruik als voor wat betreft bebouwingsmogelijkheden. In het plan wordt bijvoorbeeld, waar dat mogelijk en wenselijk is, ruimte geboden voor niet verstorende functieverandering of uitbreiding van bebouwing, zonder dat daarvoor het bestemmingsplan hoeft te worden aangepast.

Binnen het plangebied wordt daarnaast een ontwikkeling aan de Van Marumstraat planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

PM uitwerkingsverplichting Koningstein

Het resultaat van deze wijze van bestemmen is dat inzichtelijk is wat wel en niet kan in het plangebied.

1.5 Geldende planologische regelingen

Binnen het plangebied Rozenprieel gelden de volgende bestemmingsplannen:

nr.	Naam van het plan	Vastgesteld	Goedgekeurd
403bp002	Rozenprieel	24-03-2004	21-06-2004
00801	Facetbestemmingsplan Archeologie	02-07-2009	N.v.t.

Tabel 1: Geldende bestemmingsplannen op het moment van opstellen bestemmingsplan

Bij het van kracht worden van het bestemmingsplan Rozenprieel verliezen de in tabel 1 genoemde plannen hun rechtskracht. Voor het Facetbestemmingsplan Archeologie is dat alleen het geval voor het deel dat binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Rozenprieel valt.

Afwijkende bouwmogelijkheden, zoals die op basis van afgeronde vrijstellings- of ontheffingsprocedures, projectbesluiten en omgevingsvergunningen mogelijk zijn gemaakt, zijn ook in dit bestemmingsplan opgenomen.

1.6 Bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan Rozenprieel doorloopt de wettelijke procedure. Het conceptontwerp is daartoe op basis van het wettelijke vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan de verschillende (semi)overheden en belangenorganisaties. Ook is overleg gevoerd met de betrokken wijkraad in het plangebied. De gemaakte opmerkingen van de wijkraad en de reacties naar aanleiding van het wettelijke vooroverleg, zijn betrokken bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan Rozenprieel.

Het college van burgemeester en wethouders gaf vervolgens na bespreking in de commissie Ontwikkeling het ontwerp vrij voor tervisielegging op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Na publicatie ligt het ontwerp gedurende zes weken ter inzage. In die tijd kan iedereen zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen naar voren brengen bij de gemeenteraad.

Na verwerking van de zienswijzen en mogelijke ambtshalve aanpassingen besluit de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan Rozenprieel.

Na aanpassing van het bestemmingsplan met inachtneming van de door de raad aangebrachte wijzigingen ligt het vastgestelde bestemmingsplan opnieuw zes weken ter inzage. Op dat moment start de beroepstermijn.

Belanghebbenden die een zienswijze bij de gemeenteraad naar voren brengen, kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan aanbrengt. De Raad van State behandelt eventuele beroepen en doet uiteindelijk een uitspraak op basis waarvan het bestemmingsplan geheel, gedeeltelijk of niet onherroepelijk wordt.

1.7 Leeswijzer plantoelichting

Hoofdstuk 2 gaat in op de bestaande ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied. De ontstaansgeschiedenis van het gebied verklaart voor een belangrijk deel de huidige verschijningsvorm.

Hoofdstuk 3 behandelt het voor het plangebied relevante beleid.

Hoofdstuk 4 bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten en de resultaten van de verschillende onderzoeken. Het gaat hierbij om alle zaken die kunnen leiden tot ruimtelijke beperkingen. Het uitvoeren van onderzoeken en het maken van analyses van het plangebied is nodig overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Bro.

Hoofdstuk 5 beschrijft de visie op het plangebied en gaat in op de ontwikkelingen die gedurende het opstellen van het bestemmingsplan in het plangebied spelen.

Hoofdstuk 6 gaat in op de juridische aspecten van het bestemmingsplan. Er wordt een toelichting gegeven op de planregels, de zoneringslijst, de verbeelding, de waarderingskaart en de regeling voor bebouwing.

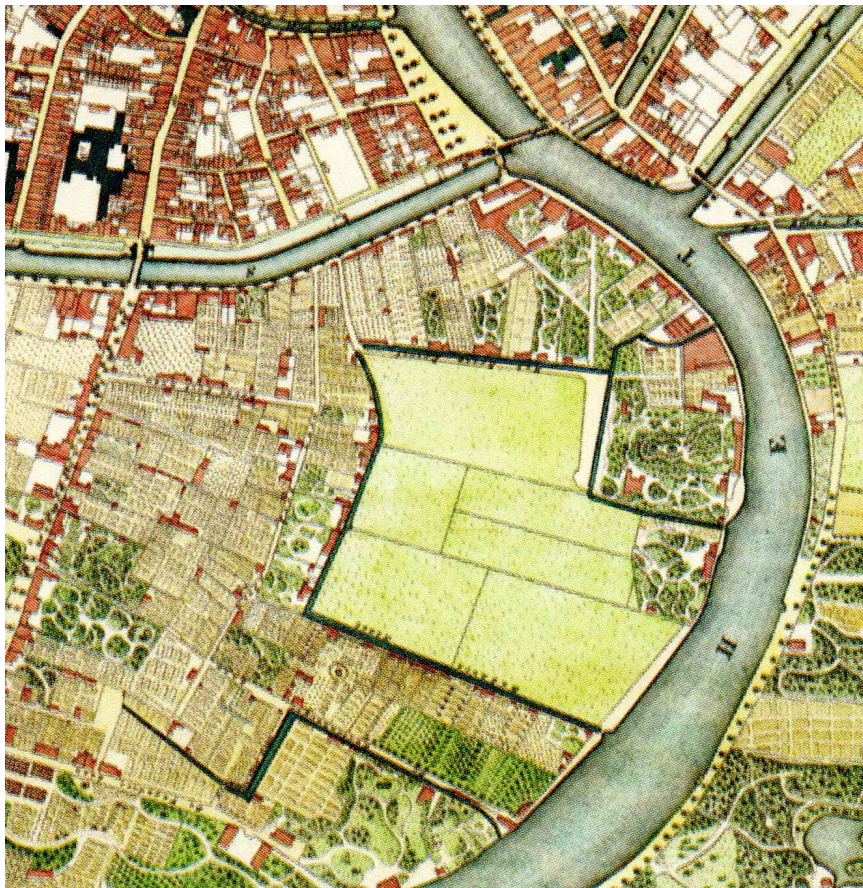
Hoofdstuk 7 beschrijft de financieel-economische uitvoerbaarheid en licht de uitkomsten van het gevoerde overleg toe.

De toelichting wordt tenslotte afgesloten met diverse bijlagen.

Hoofdstuk 2 **BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE**

2.1 **Korte historische schets**

Historische documenten uit de 14e eeuw vermelden de naam Rozenprieel voor het eerst. Het is op dat moment een verzameling van buiten de stadsmuur gelegen gronden, bestaande uit bossen en velden. In de 17e eeuw wordt het gebied pas echt in gebruik genomen met moestuinen en buitenplaatsen. Hoewel het gebied rond het midden van de 19e eeuw nog buiten het stedelijke gebied van Haarlem lag, had het door de relatief hoge bebouwingsdichtheid langs de Kleine Houtweg, de Bakkersloot en het Spaarne al wel een vrij stedelijk karakter. Langs deze droge en natte wegen bevonden zich destijds ook diverse ambachtelijke bedrijven en niet-agrarische bedrijven, met name direct buiten de stadsmuur. De Kleine Houtweg, die het plangebied aan de westelijke zijde begrenst, liep als een (met name in het noorden) bebouwde weg door een uitgestrekt gebied met weilanden, graslanden, gronden bestemd voor bloemen- en bollenteelt en tuinderijen.



Afbeelding 3: Historische kaart uit het jaar 1822

In 1876 startte de bouw van de buurt Rozenprieel. Deze nieuwe stadsuitbreiding was in die tijd nodig om de snel groeiende bevolking van Haarlem te kunnen huisvesten. De gemeente had hiertoe een uitbreidingsplan, of eigenlijk een stratenplan, vastgesteld voor gebieden die bebouwd konden worden. De naam Rozenprieel herinnert aan de vele rozenkwekerijen ter plekke. Het Rozenprieel is met name gebouwd voor arbeiders. Het oudste deel van het Rozenprieel ligt

in het noordoosten van de buurt: de Linschotenstraat, Barendsestraat, Van Marumstraat (oost-west lopende straten), Kamperstraat, Palmstraat, Klaverstraat, Camphuysstraat en Rozenprieelstraat (noord-zuid lopende straten). In dezelfde periode dat de buurt vorm kreeg, (ont)stonden er langs het Zuider Buiten Spaarne en de Kampersingel diverse grote bedrijven. Op de gronden van de voormalige buitenplaats Plantlust aan het Spaarne werd een gomelastiekfabriek gebouwd. Aan weerszijden van deze fabriek verrezen in de loop van de 19e eeuw enkele stoomwasserijen en een bierbrouwerij.

De groei van Haarlem zette in het begin van de 20e eeuw verder door. De gronden tussen de bestaande weggetjes in het plangebied werden verder ingevuld met voornamelijk arbeiderswoningen. Ook kwamen vele middenstanders hier hun geluk beproeven. In het 1e kwart van de 20e eeuw werden vele woonpanden voorzien van winkelpuien of werd vanuit armoede eenvoudigweg een toonbank in de voorkamer van de nieuwe woning gezet. Aan de Kampersingel en de Kleine Houtweg werden in de eerste decennia nog diverse herenhuizen en middenstandswoningen gebouwd. De reeds bestaande bebouwing aan de noordoostelijke zijde van de Kleine Houtweg ging voor een groot deel verloren tijdens een grote brand in 1884 en werd in de decennia erna vernieuwd. Tussen de Eerste en de Tweede Wereldoorlog werden de laatste braakliggende terreinen in het gebied opgevuld of werd bestaande bebouwing vernieuwd.

Er deden zich in het gebied nagenoeg geen vroeg naoorlogse ontwikkelingen voor. Rond 1960 werd er een plan gemaakt voor drastische sanering van de buurt. De aanleg van een verkeersweg door de buurt was onderdeel van dit plan. Protesten van buurtbewoners hebben de uitvoering van dit plan toch verhinderd. Alleen het kantoorgebouw Koningstein aan het Spaarne dat tussen 1964 en 1967 is gebouwd voor de toenmalige gemeentelijke dienst Openbare Werken herinnert nog aan dit plan. Pas daarna zijn delen van de oude bebouwing in het plangebied gesloopt en op basis van stadsvernieuwing vervangen door nieuwbouw. In de jaren tachtig van de 20e eeuw is het overgrote deel van de eind 19e eeuw gerealiseerde arbeiderswoningen op het voormalige weilandcomplex Rozenprieel verdwenen en vervangen door nieuwe sociale huurwoningen. Verder vond alleen bloksgewijze vernieuwing en schaalvergroting plaats, bijvoorbeeld aan het Zuider Buiten Spaarne. De ingrepen uit de jaren 1975-1989 hebben de structuur van de buurt stedenbouwkundig gezien niet echt veranderd, behalve dan dat de woonfunctie is versterkt en de bedrijfsfunctie is afgenomen.

Aan het begin van deze eeuw is in de noordoostelijke hoek van het plangebied direct naast en achter Koningstein, een laatste nieuwbouwproject tot uitvoering gebracht. Dit omvatte een meerlaags appartementengebouw aan het Spaarne en laagbouw op het achterliggende terrein.

Zo ontwikkelde het Rozenprieel zich tot een buurt waar de woonfunctie steeds prominenter is geworden.

2.2 Beschermd stadsgezicht

Sinds 5 december 1990 zijn de binnenstad van Haarlem en de Haarlemmerhout aangewezen als beschermd stadsgezicht in de zin van de Monumentenwet 1988. Dat betekent dat het bijzondere ruimtelijke en functionele karakter van het gebied in een bestemmingsplan moet worden beschermd. Dit is vastgelegd in artikel 36 van de Monumentenwet. Het noordelijke deel van het plangebied, langs de Kampersingel en de bebouwing langs de Kleine Houtweg, valt binnen het beschermde stadsgezicht.

Voor het beschermde stadsgezicht is destijds overwogen dat de Kleine Houtweg een belangrijke ruimtelijke schakel is tussen de stad en de Haarlemmerhout. De Kleine Houtweg is een belangrijke noord-zuidroute die ter plaatse van het Rozenprieel zich kenmerkt als 'een aaneengesloten tweezijdig bebouwde stadsstraat'. De bebouwing is voornamelijk laat 19e-eeuws van karakter en wordt als waardevol bestempeld. Ook de Kampersingel ligt in het overgangsgebied tussen de stad en de Haarlemmerhout. De Kampersingel, met het 'betrekkelijk besloten karakter en gelijksoortigheid van de bebouwing ter weerszijden', vormt onderdeel van de stadssingel en herinnert in profiel aan de oorspronkelijke verdedigingsfunctie van de binnenstad.

Doel van de aanwijzing is de 'karakteristieke met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit' te onderkennen als zwaarwegend belang bij verdere ruimtelijke ontwikkelingen.

2.3 Ruimtelijke structuur

2.3.1 Ligging

Het Rozenprieel ligt direct ten zuidoosten van de binnenstad. De wegen en waterlopen rondom het Rozenprieel zorgen er door hun aard en gebruik voor dat het Rozenprieel in zekere zin als een eiland kan worden ervaren. Er is daardoor slechts een beperkte relatie met de aangrenzende gebieden.

2.3.2 Bebouwing

Het plangebied Rozenprieel kenmerkt zich veelal door laagbouw. Hoogbouw is wel aanwezig in het plangebied, maar slechts in geringe mate. Door de ligging en de bebouwingsdichtheid is duidelijk sprake van een stedelijk woonmilieu. Het huidige stratenplan volgt nog vrijwel geheel de al in het begin van de 19e eeuw aanwezige structuur van hoofdwegen en kleine wegen.

Aan veel puin is ook nu nog te zien dat hier vroeger winkels gevestigd waren. Dakopbouwen en dakkapellen zijn op veel plaatsen gevarieerd aangebracht. Vaak zijn overige ingrepen aan woningen ook gevarieerd uitgevoerd. Hierdoor is een heel divers straatbeeld ontstaan.

Kenmerkend voor het Rozenprieel zijn de smalle straten en de blokgewijze aaneengesloten bebouwing. Bij de stadsvernieuwing in de jaren tachtig van de 20e eeuw is het idee van de aaneengesloten bebouwing enigszins losgelaten. De vele pleintjes stammen ook uit deze tijd.

2.3.3 Wegenstructuur

Door het gebied lopen geen doorgaande wegen. Toch is het Rozenprieel goed ontsloten. De Kampersingel, de Kleine Houtweg en de Rustenburgerlaan zijn wijkstructuurwegen die goed aansluiten op de grotere stadsontsluitingswegen. Het wegprofiel van de binnenstraten is smal en het betreft veelal éénrichtingverkeerswegen. Met name het traject Bakkerstraat en Voorhelmstraat heeft een buurt ontsluitende functie. Doorgaande straten van enige lengte zijn er weinig. Gezien de beperkte straatbreedte en het beperkte aantal parkeerplaatsen ten opzichte van het aantal woningen is er sprake van een hoge parkeerdruk. Deels wordt dit veroorzaakt door het niet optimaal benutten van een aantal binnenterreinen.

Het ontbreken van een duidelijke doorgaande stratenstructuur in het Rozenprieel zelf maakt dat feitelijk alleen de randwegen van het Rozenprieel als doorgaande fietsroutes fungeren. Langs de oostzijde van het plangebied is geen doorgaande fietsroute in verband met het hoogteverschil bij de brug over het Spaarne nabij de Rustenburgerlaan. Daarentegen ligt er een goede doorgaande fietsverbinding aan de oostzijde van het Spaarne.

2.3.4 Water- en groenstructuur

Het Rozenprieel is gelegen aan de Kampersingel en het Spaarne. De buurt en het Spaarne zijn op meerdere manieren met elkaar verbonden. Zo zijn er steigers en bankjes langs het Spaarne, en zijn er drijvende groenvoorzieningen in het Spaarne gerealiseerd. In de buurt zelf zijn verder geen watergangen en/of waterpartijen aanwezig.

In het Rozenprieel zijn slechts een beperkt aantal openbare groenvoorzieningen. In de buurt bevindt zich een aantal openbare plekken die deels groen zijn ingericht. De afwezigheid van voortuinen versterkt het stedelijke karakter van het gebied. Door de beperkte aanwezigheid van bomen oogt de buurt ook stenig en minder groen dan andere buurten in Haarlem.

De nieuw aangelegde Tuin van Jonker aan de Lange Poellaan vormt een welkome versterking van het aanwezige groen in de buurt. Jarenlang was de Tuin van Jonker een ontoegankelijk en onbestemd terrein. In nauw overleg met de buurt is het terrein omgezet naar een semi-openbaar parkje en doet nu voor buurtbewoners dienst als ontmoetingsplek. In de Tuin van Jonker bevinden zich paden, bomen, bankjes en het beeld van Wim Jonker.



Afbeelding 4: de Tuin van Jonker in 2015

2.4 Functionele structuur

2.4.1 Wonen

De helft van de woningen dateert van vóór 1920. Van de overige woningen is het grootste deel pas na 1970 gerealiseerd. Dat gebeurde veelal door stadsvernieuwing. Nieuwbouw verving daarbij verouderde woningen. Veel andere woningen ondergingen een grondige renovatie.

De woningvoorraad heeft een gemengd karakter. Voor bijna de helft bestaat de woningvoorraad uit eengezinswoningen. Verder zijn er veel boven- en benedenwoningen. De sociale huursector en de koopsector houden elkaar met elk een aandeel van circa 40% in evenwicht.

Een vrij groot deel van het plangebied is bebouwd. Dit leidt er mede toe dat het Rozenprieel de hoogste inwoners- en woningdichtheid van heel Haarlem kent.

Het Rozenprieel oefent veel aantrekkingskracht uit op jongvolwassenen, vaak starters op de woningmarkt. Het aandeel jongeren, jonger dan 18 jaar oud, is juist lager dan in het stadsdeel en dan in de stad als geheel.

2.4.2 Bedrijvigheid en voorzieningen

Detailhandel

Van de vroeger ruimschoots aanwezige winkels zijn er niet veel meer als zodanig in gebruik. Veel voormalige winkelpanden zijn getransformeerd tot woonruimtes of worden gebruikt voor opslag of andersoortige bedrijfsactiviteiten. Buiten een kleine supermarkt in de Bakkerstraat, blijft het aanbod vooral beperkt tot slechts hier en daar een enkele winkel.

Horeca

In het plangebied zijn slechts enkele horecagelegenheden aanwezig. Deze bestaande horecagelegenheden verstrekken hoofdzakelijk ('s avonds) maaltijden met als nevenactiviteit alcoholische en niet-alcoholische dranken. Voorbeelden zijn eethuisjes of snackbars. Horecagelegenheden die hoofdzakelijk overdag eenvoudige etenswaren met als nevenactiviteit licht- en niet-alcoholische dranken verstrekken, zoals een ijssalon of een koffie/theehuis, zijn ook toegestaan op de locaties waar nu al horeca aanwezig is.

Bedrijven

Het plangebied is een stadsbuurt waar functioneel gezien de woonfunctie overheerst.

Langs de randen van het plangebied komt de meeste bedrijvigheid voor. Verspreid door de buurt liggen verder diverse bedrijven. Veelal in de vorm van eenmanszaken in de zakelijke dienstverlening of in de vorm van bouw- en aannemersbedrijven.

Door de restauratie van de voormalige Haarlemse Huishoud- en Industrieschool is het rijksmonument De Greiner getransformeerd in een eigentijds atelier- en bedrijfsgebouw. In dit gebouw bevindt zich nu een verzameling kleinschalige bedrijfjes uit veelal de creatieve sector en kenniseconomie. Het huidige gebruik levert een belangrijke en gewenste sociaaleconomische stimulans op voor de buurt. Dit bestemmingsplan maakt dit gebruik ook naar de toekomst toe mogelijk.



Afbeelding 5: De Greiner

Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied zijn diverse maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Deze sector biedt de nodige werkgelegenheid. De maatschappelijke functies betreffen onder meer woon- en zorgcentrum De Roos, (para)medische praktijken, een school en kinderopvang. Buurthuis De Tulp vormt een belangrijke welzijnsvoorziening die in een nieuw onderkomen is gevestigd.

bestemmingsplan "Rozenprieel" (ontwerp)

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk gaat in op beleid dat relevant is voor het bestemmingsplan Rozenprieel. Achtereenvolgens is er aandacht voor Europese richtlijnen, het rijksbeleid, het provinciale beleid, het beleid van het hoogheemraadschap en het gemeentelijke beleid. Het rijks- en provinciale beleid ten aanzien van archeologie is beschreven in paragraaf 4.9.

3.1 Europese richtlijnen

3.1.1 Europese kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die in 2009 is ingegaan en de lidstaten aanzet tot het waar nodig verbeteren van de ecologische en chemische kwaliteit van het oppervlaktewater. Het doel van de KRW is om voor 2027 een goede ecologische toestand van het oppervlaktewater te bereiken. Daarbij richt de KRW zich op de zogenaamde KRW-waterlichamen.

Het is aan de Rijksoverheid om deze richtlijn te vertalen in landelijke beleidsuitgangspunten, kaders en instrumenten. Ook is deze richtlijn kaderstellend voor de taken en bevoegdheden van de waterbeheerder in het plangebied.

3.1.2 Richtlijnen milieu

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Hiervoor gelden twee Europese richtlijnen te weten de Europese richtlijn betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten van 13 december 2011 en de Europese richtlijn betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's van 27 juni 2001. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage ontwikkeld. In paragraaf 4.15 wordt aangetoond dat een milieueffectrapportage voor dit bestemmingsplan niet nodig is.

3.1.3 Vogel- en Habitatrichtlijn

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Deze richtlijnen hebben als doel de bescherming van (vogel)soorten en hun natuurlijke habitats. Op basis van deze richtlijnen zijn er speciale beschermingszones aangewezen die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen. Dit zijn de Natura 2000 gebieden. Paragraaf 4.7 gaat verder in op de natuurwaarden in het plangebied.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de in 2012 vastgestelde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

De nationale ruimtelijke belangen omvatten globaal de nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking, de ontwikkeling van de mainports, het kustfundament, de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën en ruimtelijke garanties over defensiedoeleinden en energieproductie en -voorziening.

Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Ruimte moet zorgvuldig worden benut en overprogrammering dient te worden voorkomen. Om dat te bereiken is er in het Bro een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Hier wordt in paragraaf 4.16 op ingegaan.

Voor dit bestemmingsplan is vooral de bevordering van krachtige steden relevant. Behoud van het stedelijk draagvlak voor voorzieningen en van voldoende stedelijke "massa" en de daarbij horende economische agglomeratievoordelen zijn van groot belang. Dit bestemmingsplan draagt daar aan bij.

3.2.2 Bestuursakkoord Water

Het Bestuursakkoord Water (2011) vervangt het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003 en geactualiseerd in 2008) en het Bestuursakkoord Waterketen (2007). In het Bestuursakkoord Water zetten het rijk, provincies, gemeenten, waterschappen en drinkwaterbedrijven in op versterking van de watersector door te investeren in kennis, innovatie en samenwerking. Het doel is een mooi, veilig, schoon, gezond en duurzaam beheer van het watersysteem en de waterketen tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.

3.2.3 Nationaal Waterplan

Vanaf 22 december 2009 is de nieuwe Waterwet ingegaan. Deze nieuwe Waterwet regelt het beheer van grond- en oppervlaktewater en verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op basis van deze wet is in december 2009 het Nationaal Waterplan vastgesteld.

In het Nationaal Waterplan worden antwoorden geformuleerd op ontwikkelingen

op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeren in een duurzaam waterbeheer. Ook is in dit plan een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. De identiteit van de landschappen in Noord-Holland is daarom in 2040 versterkt met behoud door ontwikkeling en door transformatie. De afwisseling tussen stad en open landschap is duidelijk herkenbaar.

Bestaande stedelijke woonmilieus dienen waar mogelijk verder te transformeren tot hoogstedelijke milieus. Bestaande werklocaties dienen waar mogelijk verder te intensiveren en herstructureren om nieuwe ontwikkelingen te accommoderen. Door te kiezen voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen blijft het landelijk gebied open en dichtbij. De hoogstedelijke milieus kenmerken zich door functiemenging, hoogwaardige culturele voorzieningen en een goede bereikbaarheid. Een belangrijke drager voor de toeristische aantrekkelijkheid, leefbaarheid en economie van Noord-Hollandse steden is detailhandel. De hoofdwinkelstructuur dient daarom beschermd en versterkt te worden.

Om het toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de provincie Noord-Holland provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen: ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. Deze zijn verankerd in de provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie. De structuurvisie en de provinciale verordening vormen enerzijds het toetsingskader voor de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van Noord-Holland (ruimtelijke kwaliteit) en anderzijds de juridische beleidsuitwerking.

Binnen het hoofdbelang duurzaam ruimtegebruik worden gemeenten gestimuleerd het bestaand stedelijke gebied beter te benutten door de aanwijzing van het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Door te verdichten, stationslocaties en knooppunten optimaal te benutten, ondergronds te bouwen, en door woningbouwprogramma zoveel mogelijk te realiseren binnen het BBG, wordt intensivering en bundeling van stedelijkheid bevorderd. Hierdoor is ook een winst te behalen in het fiets- en OV-gebruik.

Het plangebied behoort tot het BBG. Voor ontwikkelingen binnen bestaand bebouwd gebied gelden geen aanvullende eisen uit de provinciale ruimtelijke verordening. Dit bestemmingsplan sluit aan bij het provinciale beleid zoals vervat in de structuurvisie.

3.3.2 Provinciale ruimtelijke verordening (februari 2014)

Provinciale Staten stelde op 3 februari 2014 de provinciale ruimtelijke verordening opnieuw vast. Deze vaststelling betreft een beleidsarme wijziging ten opzichte van de eerder vastgestelde verordening op 21 juni 2010.

Het plangebied is in de verordening aangeduid als 'bestaand bebouwd gebied' en 'duurzame energie'. Dit levert geen belemmeringen op voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan sluit aan bij de provinciale belangen zoals genoemd in de verordening.

3.3.3 Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015 - 2020

Op 15 december 2014 stelden Provinciale Staten het Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015 - 2020 vast. Dit beleid gaat uit van drie hoofddoelstellingen duurzaam ruimtegebruik, een vitale regionale economie en een aantrekkelijke woon- en leefomgeving.

Om leegstand op een locatie op te lossen of te voorkomen wordt van gemeenten verwacht om herstructurering en transformatie mogelijk te maken door daarvoor planologisch-juridische mogelijkheden te bieden.

3.3.4 Provinciaal Waterplan 2010-2015

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is op 16 november 2009 vastgesteld. Het motto van het Waterplan is het beschermen, benutten, beleven en beheren van water. De klimaatverandering, het steeds intensievere ruimtegebruik in Noord-Holland en de toenemende economische waarde van wat beschermd moet worden, vragen om een herbezinning op de waterveiligheid, het waterbeheer en de ruimtelijke ontwikkeling.

3.3.5 Milieubeleidsplan 2015 - 2018

De provincie heeft in het Milieubeleidsplan 2015-2018 vastgelegd waarop zij haar milieubeleid in deze periode wil richten. Provinciale Staten stelden dit plan op 15 december 2014 vast.

De basis is het nakomen van wettelijke regels en normen. De provincie stelt daarnaast voor om in te zetten op meer duurzame, gezonde en veilige ontwikkelingen en het stimuleren van innovatieve oplossingen voor milieuproblemen. Gemeenten zijn voor een aantal aspecten verantwoordelijk voor het uitvoeren van het milieubeleid bijvoorbeeld door het nemen van besluiten over aangevraagde omgevingsvergunningen en bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Hoofdstuk 4 gaat in op de milieu- en omgevingsaspecten die een rol spelen bij dit bestemmingsplan.

3.3.6 Cultuurnota 2013 - 2016

Het archeologische beleid van het provinciaal bestuur van Noord-Holland ligt vast in de Cultuurnota 2013 - 2016 De Waarde van Cultuur. De rode draad is het behoud en de ontwikkeling van waardevolle landschappen met uniek cultureel erfgoed en het toegankelijk maken van het culturele aanbod. Het beleid is gebaseerd op wettelijke verplichtingen en autonoom cultuurhistorisch provinciaal beleid. Paragraaf 4.9 werkt het aspect archeologie verder uit.

3.4 Beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland

3.4.1 Waterbeheerplan Rijnland 2010-2015

Onder het motto 'droge voeten en schoon water' staat al het werk van het Hoogheemraadschap van Rijnland in het teken van de drie hoofddoelen veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) stelt daarvoor de kaders. Het Hoogheemraadschap van Rijnland kiest voor een gebiedsgerichte aanpak met een pakket aan maatregelen en uitvoeringsprogramma om de drie hoofddoelen tijdens de planperiode te verwezenlijken.

3.4.2 Keur van Rijnland

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is integraal waterbeheerder in zijn beheersgebied. De Keur van Rijnland bevat gebods- en verbodsbepalingen voor het onderhoud en gebruik van het watersysteem en waterkeringen. In de Keur is opgenomen dat een aantal activiteiten voor de aanleg dan wel inrichting van oppervlaktewateren en kunstwerken in beginsel verboden is. Onder welke voorwaarden deze activiteiten wel mogen plaatsvinden is beschreven in de 'Algemene regels' en de 'Beleidsregels'.

Ook voor het plangebied is het Hoogheemraadschap van Rijnland de waterbeheerder.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurplan Haarlem 2020

De gemeenteraad van Haarlem stelde op 20 april 2005 het Structuurplan Haarlem 2020 vast. Dit plan geeft op hoofdlijnen de ruimtelijke ontwikkeling van de stad voor de komende 15 jaar. In de toekomst wil Haarlem de bestaande aantrekkelijkheid behouden en die verder uitbouwen. Haarlem wil voor zijn inwoners een levendige en veilige stad zijn met veel aandacht voor een leefbare woonomgeving en voldoende voorzieningen voor alle leeftijdsgroepen.



Afbeelding 6: Uitsnede hoofdkaart Structuurplan

Levendigheid en leefbaarheid

Voor het Rozenprieel is het handhaven van het woonmilieu het doel, inclusief de bijbehorende buurtgerichte voorzieningen. Dit is op afbeelding 5 weergegeven met een lichtbruine kleur voor de gehele buurt. Het Rozenprieel wordt gezien als een buurt waar functiemenging mogelijk is. Dit is aangeduid op de afbeelding met de arcering. Door stadsvernieuwing is in de buurt veel bedrijvigheid verdwenen. Functiemenging met kleinschalige voorzieningen en passende bedrijvigheid kan bijdragen aan de levendigheid. Waar dat verantwoord is, is functiemenging in het plangebied ook toegestaan met bijvoorbeeld de bestemming 'Gemengd'.

Meer buurtgroen

In verdichte buurten zoals Rozenprieel wordt aanleg van meer buurtgroen beoogd indien financieel haalbaar. Dat betekent een inspanningsverplichting in toekomstige gebieden voor herstructureringen om te zoeken naar meer ruimte voor buurtgroen.

Aandachtswijk

Haarlem wil investeren in het woon- en leefklimaat in de buurt Rozenprieel. Versterking van maatschappelijke participatie en afname van kwetsbaarheid is hier gewenst. Ook hiervoor kan functiemenging een oplossing bieden. Voorzieningen als het buurtcentrum De Tulp, de openbare speelgelegenheid aan het Voortingplantsoen en zorgcentrum De Roos zijn daarvoor van groot belang.

Conclusie

Het bestemmingsplan sluit aan op de doelen uit het structuurplan.

3.5.2 Ruimtelijke kwaliteit

Nota ruimtelijke kwaliteit

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit geeft een integrale stadsbrede visie op ruimtelijke kwaliteit die voor ieder nieuw ruimtelijk plan de basis vormt. De nota bestaat uit twee delen. In het eerste deel draagt Haarlem kernachtig uit waar haar kracht en haar ambitie liggen. De relatie tussen duurzaamheid, in de zin van toekomstbestendig en de kwaliteit van de leefomgeving, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit is een belangrijk thema van de visie. Er zijn tien gouden regels geformuleerd die een prioriteit voor ruimtelijke ontwikkeling in Haarlem uitspreken.

Het plangebied behoort tot het gebiedstype 'eerste uitbreidingen buiten de vestinggracht' en vormt daarmee onderdeel van de 'consolidatie regie'. De geconsolideerde stad omvat de gebieden in Haarlem waar niet zo snel iets zal veranderen aan de stedelijke structuur. Wat betreft ruimtelijke kwaliteit gaat het letterlijk om de hoofdlijnen: de hoofdstructuren die de woonbuurten begrenzen. Daar moet de ruimtelijke kwaliteit in orde zijn. De achterliggende woonbuurten worden door hun stedenbouwkundige opzet en architectuur beleefd en gewaardeerd als een eigen herkenbare woonomgeving. Het is van belang het onderscheidende karakter van elke woonbuurt te behouden. Plannen en ontwikkelingen moeten zich voegen naar de al aanwezige stedenbouwkundige structuur. Het gaat dan bijvoorbeeld om het aanwezige stratenpatroon of de bestaande massa- en gevelopbouw. Voor het Spaarne en de Kinderhuissingel geldt de 'bijzondere regie'. Deze is toegekend aan de lange lijnen en de bijzondere plekken. De bijzondere regie uit zich in verscherpte aandacht voor zichtbaarheid aan de lange lijn terwijl het bouwwerk tegelijkertijd een relatie houdt met de achterliggende buurt.

Het tweede deel van de nota is het beoordelingskader. De gouden regels zijn hierin vertaald in concrete toetsingscriteria per gebiedstype.

De Nota dak is een bijlage bij de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. In de Nota Dak is vastgelegd hoe het Haarlemse daklandschap kan bijdragen aan enerzijds het behouden en vergroten van de ruimtelijke kwaliteit en anderzijds aan een intensiever ruimtegebruik. Ook beschrijft de nota de kansen en mogelijkheden en op welke wijze het dak kan bijdragen aan het verduurzamen van de stad.

Spaarneplan

De achterliggende gedachte van het Spaarneplan uit 1994 is om de rivier zo veel mogelijk bij het stedelijk leven te betrekken, waarbij het gebruik en de inrichting van de oevers in samenhang met het water worden gezien. Het Spaarneplan geeft voor het Rozenprieel aan dat een grote mate van openbaarheid aan de oevers gewenst is. Voldoende zitgelegenheid en zicht op het water is daarbij van belang. Dat betekent dat enkele voorzieningen toegevoegd zouden kunnen worden op de oever en dat ook de activiteiten op oever en water meer op elkaar betrokken worden. Daar waar dit mogelijk is, zal de ruimte om langs het Spaarne te zitten en te wandelen moeten worden verbreed.

Structuurvisie openbare ruimte

Op 2 juli 2013 stelde het college van burgemeester en wethouders van Haarlem het voorontwerp van de Structuurvisie Openbare Ruimte (SOR) vast. Deze structuurvisie is een uitwerking van het Structuurplan Haarlem 2020 en biedt het kader voor de ruimtelijke ontwikkeling, herstructurering en het beheer en onderhoud van het publieke domein in de stad.

De visiekaart is het eindresultaat na voorlopige afweging op basis waarvan keuzes gemaakt kunnen worden en prioriteiten kunnen worden gesteld voor gewenste veranderingen van de openbare ruimte richting 2040.

Het Rozenprieel is aangeduid als toegangsgebied. De Kampersingel is benoemd als onderdeel van een gewenste locatie voor een groene / recreatieve verbinding in de toekomst.

Het idee is dat op termijn de auto minder het straatbeeld zal bepalen waardoor er mogelijkheden ontstaan om de openbare ruimte in te richten voor verblijf, ontmoeting en langzaam verkeer.

Binnen de buurt is verder een aantal openbare ruimtes aangeduid als bijzondere plek, ook wel 'ambassadeursplekken' voor de buurt genoemd. Het gaat dan bijvoorbeeld om het Voortingplantsoen. Het behoud van dergelijke plekken is van groot belang.

Het bestemmingsplan sluit aan op concrete doelen op korte termijn. Verder maakt dit bestemmingsplan de lange termijn doelen niet onmogelijk.

3.5.3 Wijkcontract Rozenprieel

Om de leefbaarheid en veiligheid in de buurt te verbeteren besloot het college van burgemeester en wethouders in 2014 om een wijkcontract met het Rozenprieel op te laten stellen als vervolg op de Wijkagenda Rozenprieel.

Ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan vindt de voorbereiding van het nieuwe wijkcontract plaats.

3.5.4 Wonen

Haarlem kiest in de Woonvisie Haarlem 2012-2016, met doorkijk naar 2020, voor behoud en versterking van de aantrekkelijkheid van Haarlem als kwalitatief goede woonstad. Wonen vormt een belangrijke factor bij de duurzame stedelijke ontwikkeling in Haarlem. Het creëren van een goed en gedifferentieerd woonmilieu voor allerlei bewonersgroepen in Haarlem, liefst in alle buurten, is een belangrijke ambitie. In de Woonvisie zijn uiteenlopende maatregelen opgesomd die een bijdrage moeten leveren aan de doelstellingen. Daarbij wordt zorgvuldig omgegaan met behoud en versterking van historisch interessante woonbuurten en beschermd stadsgezichten. Het Rozenprieel wordt gezien als een buurt die de komende jaren nog op kleine schaal verbeterlagen kan maken.

Haarlem is onderdeel van de Metropoolregio Amsterdam. In dat verband zijn afspraken gemaakt over de regionale woningbouwopgave in het Regionaal Actie Programma Wonen (RAP) 2012-2015. Hieraan zal Haarlem ook moeten bijdragen. Gelet op het gebrek aan grote uitbreidingslocaties in Haarlem, betekent dit dat woonruimte binnen het bestaande stedelijk gebied moet

worden gerealiseerd.

De grootste uitdaging ligt binnen de bestaande woningvoorraad. Het gaat om verduurzaming van deze voorraad en van de openbare ruimte, leefbaarheid en mobiliteit. Een kleinschaliger, meer organische aanpak past hierbij, met stapsgewijze, flexibele verbeteringen in plaats van grote masterplannen. Dit zal ook gelden voor het plangebied Rozenprieel. Hier is geen ruimte voor grootschalige nieuwbouw of herstructureringsprojecten.

Inzet vanuit de woonvisie is de totstandkoming van kleinschalige inbreiding, zoveel mogelijk in particulier opdrachtgeverschap. Uitgangspunt is 30% sociaal bij nieuwbouw. Een speerpunt van beleid is het behoud van betaalbare sociale huurwoningvoorraad van voldoende omvang, die aansluit op de omvang van de groep lagere inkomens en die een spreiding over de stad heeft. Daarnaast is de dynamiek op de woningmarkt van belang.

In de buurt wordt de particuliere woningvoorraad voor een belangrijk deel opgeknapt waarbij met bovenstaande punten zoveel mogelijk rekening dient te worden gehouden.

3.5.5 Economie

Haarlem doet het goed als ondernemersstad, maar de stad wil wel doorgroeien. De Economische Agenda uit 2012 benadrukt de groeimogelijkheden bij de topsectoren in de stad. Dit zijn toerisme, de creatieve industrie, zakelijke dienstverlening en de zorg. Met name toerisme en de creatieve industrie spelen een rol in het plangebied.

Toerisme

Haarlem behoort tot de toeristische top van middelgrote Nederlandse steden. Om aan die top te blijven wil de gemeente meer in de stijgende vraag naar overnachtingsmogelijkheden voor de zakelijke en toeristische bezoekers voorzien. In de in 2012 vastgestelde nota Hotelbeleid wordt dit beleid verder uitgewerkt. Er blijkt in Haarlem ruimte te zijn voor extra hotelkamers. Primair worden initiatieven voor nieuwe hotels aan de markt overgelaten, maar het beleid is er wel op gericht marktinitiatieven te faciliteren. De ruimtelijke inpasbaarheid zal bij nieuwe initiatieven leidraad zijn.

Het is zaak om ervoor te zorgen dat er voldoende overnachtingsmogelijkheden zijn voor toeristen die in Haarlem willen verblijven. Eén van de opties om dat te realiseren, is door middel van het stimuleren van het aanbieden van bed & breakfast-accommodaties. Dit wordt ook gestimuleerd in het Rozenprieel.

Evenementen

Evenementen behoren tot de jaarlijkse hoogtepunten en zijn van grote economische, culturele en maatschappelijke waarde voor de stad. Evenementen trekken veel bezoekers, krijgen een hoge waardering en zetten Haarlem verder op de kaart als toeristische bestemming.

De gemeente Haarlem beschikt over evenementenbeleid. In het beleid is een aantal locaties specifiek aangewezen om evenementen te houden en is ook een onderverdeling gemaakt in drie categorieën van evenementen. Deze categorieën lopen op in schaal en overlast. Op basis van de Algemene

Plaatselijke Verordening is veelal een evenementenvergunning vereist die onder andere aangeeft wat de maximale geluidsbelasting mag zijn en toeziet op een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten.

In het plangebied zijn geen specifieke evenementenlocaties aangewezen. Daarom zijn in het Rozenprieel alleen kortdurende en incidentele evenementen toegestaan op basis van de regels van het bestemmingsplan.

Creatieve industrie

In 2011 stelde het college ter uitvoering van de Economische Agenda het Uitvoeringsprogramma bedrijfsverzamelgebouwen en broedplaatsen in Haarlem 2011-2015 vast. Met het besluit versterkt het college de kansen voor de ontwikkeling en de exploitatie van bedrijfsverzamelgebouwen en broedplaatsen. In het uitvoeringsprogramma is de Greiner genoemd als een bedrijfsverzamelgebouw voor meer gevestigde bedrijven. Het levert een bijdrage aan de ontwikkeling en de leefbaarheid in het Rozenprieel. Behoud van deze functies is daarom van belang.

Overig

Het detailhandelsbeleid is gericht op zoveel mogelijk concentratie van winkelvoorzieningen in levensvatbare clusters. Voorkomen moet worden dat versnippering van het aanbod leidt tot onvoldoende massa. Het plangebied sluit direct aan op het winkelapparaat in de Haarlemse binnenstad. Om die reden komen binnen het plangebied maar weinig winkels voor.

3.5.6 Maatschappelijk

Structuurplan Haarlem 2020

In het Structuurplan Haarlem 2020 zijn gebieden aangewezen die in potentie geschikt of kansrijk zijn om (nieuwe) sociaal-maatschappelijke voorzieningen te vestigen of te clusteren. Het plangebied is niet als zodanig aangewezen.

Nota Haarlem Maatschappelijk op de Kaart

De in 2010 vastgestelde nota Haarlem Maatschappelijk op de Kaart geeft een beschrijving van de gewenste maatschappelijke voorzieningenstructuur in Haarlem tot 2020. De nota geeft diverse locaties aan waar kansen liggen om de sociaal-maatschappelijke voorzieningen naar een hoger plan te tillen. Samenhang, multifunctionaliteit en clustering zijn daarbij uitgangspunten. Het plangebied wordt in de nota gezien als potentiële locatie van een brede school.

Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs

Het Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs (SHO) geeft richtlijnen voor de verbetering van de onderwijshuisvesting en heeft als doelstelling te komen tot goede voorzieningen op de juiste locaties. Andere doelen zijn verbreding van de functies van de gebouwen en functionele flexibilisering van de gebouwen. De Hannie Schaftschool ontwikkelde zich tot een brede school.

3.5.7 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het Haarlems Verkeers- en Vervoersplan (HVVP) uit 2003 beschrijft het beleid op het gebied van verkeer en vervoer. Het HVVP is een plan op hoofdlijnen. Het plan beschrijft de hoofdstructuren voor het autoverkeer, openbaar vervoer en langzaam verkeer. Het HVVP heeft twee belangrijke doelstellingen: het vergroten van de leefbaarheid en de bereikbaarheid. Dit betekent het aantrekkelijk maken van het gebruik van alternatieven voor de auto (fietsen en het gebruik van het openbaar vervoer) en geen nieuwe wegen in de wijken.

Wegencategorisering

Er vindt in de stad een categorisering plaats van het wegennet om binnen de stad grote stadsleefgebieden te maken. Daarbinnen wordt geen gebiedsvreemd autoverkeer toegelaten om te komen tot een veiliger en leefbaarder stad. Verkeer dat het stadsleefgebied in of uit wil wordt via gebiedsontsluitingswegen type B het gebied in of uit geleid. Buiten de stadsleefgebieden liggen gebiedsontsluitingswegen type A voor de afwikkeling van het wijkvreemde en doorgaande verkeer. Op deze wegen geldt een maximumsnelheid van 50 km/u. De invalswegen zijn aangemerkt als stroomweg of gebiedsontsluitingsweg waar een snelheid van 70 km/u of meer geldt. Alle overige wegen zijn erftoegangswegen waar men maximaal 30 km/u mag rijden.

Autoverkeer

Als gebiedsontsluitingsweg type B is de Kampersingel aangewezen.

Openbaar vervoer

Bij openbaar vervoer is er een onderscheid gemaakt tussen de regionale en de lokale functie. De kwaliteit moet omhoog en de exploitatie dient verbeterd te worden. Afgezien van de buslijn over de Rustenburgerlaan en de Kampersingel is er geen openbaar vervoer in het plangebied aanwezig.

Langzaam verkeer

Het streven is om het fietsgebruik op korte afstanden te laten toenemen zodat de auto minder vaak wordt gebruikt. Hiervoor zet het HVVP in op drie beleidspunten: verbetering van bestaande fietsroutes en voorzieningen, bij kruisingen voorrang geven aan de fiets boven het autoverkeer en uitbreiding van het fietsennet.

Uitgangspunt voor voetgangers zijn goede oversteekvoorzieningen en vermindering van de wachttijden bij verkeerslichten, met extra aandacht voor kinderen, ouderen en gehandicapten. Binnen het Rozenprieel ligt de nadruk op langzaam verkeer.

Parkeren

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen ervoor zorgen dat de bestaande behoefte aan parkeerplaatsen verandert, of dat de ruimte die nodig is om goederen te laden of lossen wijzigt. Aan een gewijzigde parkeerbehoefte als gevolg van nieuwe ontwikkelingen dient in beginsel op eigen terrein te worden voldaan. Dit draagt bij aan een goede ruimtelijke ordening en voorkomt verkeers- en parkeeroverlast als gevolg van een tekort aan parkeerplaatsen in een bepaald gebied.

Op 6 juni 2013 stelde de gemeenteraad van Haarlem de Parkeervisie vast waarin de gemeente inzet op een goede bereikbaarheid van Haarlem en voldoende parkeervoorzieningen. Hierbij wordt ingezet op het leveren van maatwerk en het realiseren van de gewenste kwaliteit van de openbare ruimte.

Om te kunnen bepalen welke extra parkeerbehoefte een nieuwe ontwikkeling veroorzaakt, wordt gebruik gemaakt van parkeernormen. De parkeernormen worden bepaald aan de hand van de functie en de locatie en liggen vast in de Beleidsregels parkeernormen. Het uitgangspunt daarbij is dat er voldoende parkeerplaatsen en ruimte voor het laden of lossen van goederen op het eigen terrein worden gerealiseerd.

Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk om af te wijken van de parkeernormen zoals genoemd in het gemeentelijke beleid. Deze voorwaarden zijn ook opgenomen in de Beleidsregels parkeernormen.

Een gewijzigde parkeerbehoefte kan zowel betrekking hebben op het toevoegen van bouwactiviteiten als op het wijzigen van een functie. Het parkeerbeleid is alleen van toepassing op nieuwe ontwikkelingen. Reeds bestaande situaties zijn hiervan uitgezonderd.

Het bestemmingsplan betreft een consoliderend plan en voldoet aan de Beleidsregels parkeernormen.

3.5.8 Water

Integraal Waterplan Haarlem

De gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben eind 2004 het Integraal Waterplan (IWP) Haarlem vastgesteld. Dit plan is in 2014 geactualiseerd. Centrale doelstelling van het IWP is het ontwikkelen en behouden van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. Het plan functioneert als strategisch kader voor gerelateerde beleidsvelden zoals het grondwater-, afvalwater-, en baggerbeleid. Om ervoor te zorgen dat het Haarlemse waternetwerk bestand is tegen klimaatsverandering (hoger zeeniveau, toename van de hoeveelheid en intensiteit van de neerslag), inklinking van de bodem, en verstedelijking (toename verhard oppervlak) is ruimte voor oppervlaktewater nodig.

Ruimte voor extra oppervlaktewater kan worden gevonden door het verbreden van bestaande watergangen, het graven van nieuwe watergangen en het weer open leggen van gedempte grachten. Doelstelling voor het oppervlaktewater is het creëren van een veilig watersysteem met voldoende afwaterend en bergend vermogen, een adequate doorstroming en maximale benutting van gebiedseigen water.

Uit het IWP blijkt dat zich binnen het plangebied geen watergangen bevinden die verbeterd moeten worden. Tot in ieder geval 2050 zijn er ook geen nieuw aan te leggen watergangen in het gebied gepland.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan

Het Verbreed Gemeentelijk Riolerings Programma (VGRP) is een beleidsmatig en strategisch plan waarin het verbreed rioleringsbeheer (inclusief

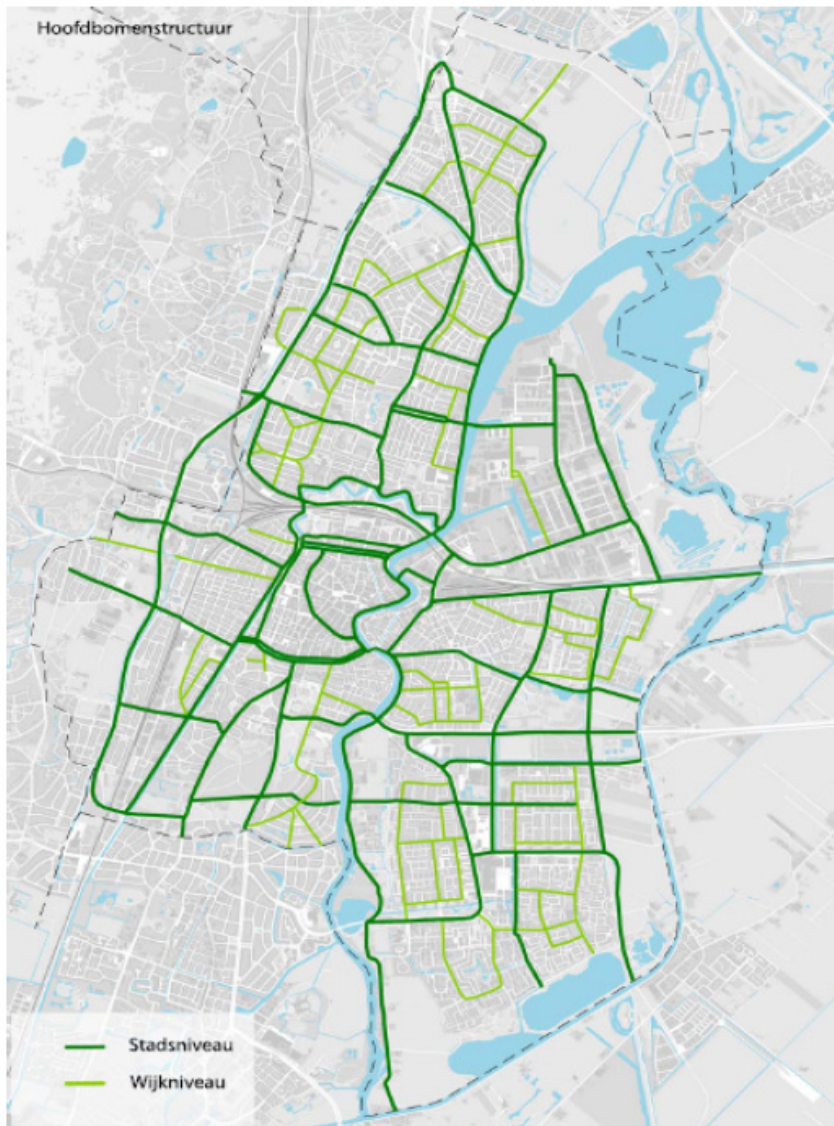
grondwaterbeheer) en de visie op riolering (en grondwater) voor de langere termijn worden beschreven. Met het VGRP beschikt de gemeente over een instrument om systematisch inzicht te krijgen in de te beheren en onderhouden rioleringsobjecten en de wijze waarop de gemeente invulling geeft aan de wettelijke (milieu)eisen. Door het opstellen van het VGRP wordt het verbreed rioleringsbeleid inzichtelijk en toetsbaar. De nadruk in het VGRP 2014-2017 ligt op onderzoek. Hierdoor kunnen in het opvolgende VGRP (2018 en verder) onderbouwde keuzes gemaakt worden voor de noodzakelijke investeringen, om zo te kunnen blijven voldoen aan de gemeentelijke zorgplicht.

3.5.9 Groen

De hoofdgroenstructuur is vastgelegd in het Structuurplan Haarlem 2020. Doelstelling is zowel versterking van groen met ecologische waarden als van groen met stedelijke waarden. Dit wordt bereikt door het in stand houden en versterken van de bestaande groene gebieden en lijnen. Uitgangspunt is verder de versterking van de beleving van groen in Haarlem. Relevant voor het plangebied is daarbij dat meervoudig ruimtegebruik met ecologische meerwaarde wordt toegepast door middel van het realiseren van groene daken of groene gevels.

Het plangebied wordt gekenmerkt door weinig groen. Bovendien zijn er weinig huizen met voortuinen. De dichtst bijgelegen groengebieden van formaat liggen ten zuidwesten van het plangebied: Frederikspark en Haarlemmerhout.

Bomen vormen een belangrijk tegenwicht voor de verstening van onze leefomgeving. Het Bomenbeleidsplan 2009-2019 uit 2010 geeft de visie van de gemeente Haarlem op bomen en scheidt samenhang in de uitvoering van het bomenbeleid. Uitgangspunt voor de bomenstructuur is de verdere uitbouw en verbetering van het Haarlemse bomenbestand. Vooral de oude structuur en ontwikkelingslijnen worden begeleid door bomen. Zo maken de bomen langs de Kampersingel, Kleine Houtweg en Rustenburgerlaan onderdeel uit van de hoofdbomenstructuur.



Afbeelding 7: Hoofdbomenstructuur

Het Rozenprieel is aangeduid als een verdichte en versteende buurt. Hierdoor is er weinig ruimte voor het aanbrengen van duurzame boombeplanting.

De gemeente Haarlem beschikt verder over een Haarlemse Monumentale Bomenlijst (2009). Vanwege de waarden van monumentale bomen zal in beginsel geen omgevingsvergunning voor het kappen worden verleend voor deze bomen. De Bomenverordening beschermt monumentale bomen.

Dit bestemmingsplan biedt bescherming aan de groeiplaats van alle monumentale bomen in de openbare ruimte die (deels) binnen het plangebied liggen. Op die manier zijn niet alleen de monumentale bomen beschermd op basis van de Bomenverordening, maar op basis van het bestemmingsplan ook de ruimtes die de monumentale bomen nodig hebben om te kunnen groeien. Voor het kunnen vastleggen van alle groeiplaatsen is er een actuele inventarisatie uitgevoerd waarbij bepaald is welke monumentale bomen er in het plangebied zijn op het moment dat het bestemmingsplan is opgesteld. Voor het plangebied gaat het om een boom bij De Greiner.

3.5.10 Ecologie

Het ecologisch beleidsplan uit 2013 heeft als doel het kwalitatief verbeteren en verhogen van de ecologische waarden, en de richtlijnen uit het beleid verankeren in planprocessen en beheer- en onderhoudsprogramma's. Duurzaamheid, biodiversiteit en participatie zijn onderwerpen die een belangrijke rol spelen bij de invulling en uitvoering hiervan, dat een uitwerking is van de Kadernota Duurzaamheid.

Het ecologisch beleid bevat een afwegingskader bij projecten en andere ingrepen dat weergeeft waar men op moet letten bij projecten. Hierdoor is er minder kans op vertraging. Ook wordt ingezet op het verbeteren van beheer en inrichting van de locaties met ecologische potentie. Dit kan alleen als het beheer en inrichting zoveel mogelijk gebaseerd zijn op ecologische principes.

Binnen Haarlem zijn verschillende gebieden aangegeven als ecologische hotspots of als ecologische potentiegebieden. Deze laatste zijn waardevolle groene gebieden die zich door de juiste inrichting en beheer tot hotspots kunnen ontwikkelen. Geen van deze gebieden bevindt zich in het Rozenprieel.

Daarnaast omvat het beleidsplan ook het ecologisch actieplan van de gemeente Haarlem waarin voor de periode van 2013-2022 ambities worden geformuleerd ten aanzien van onder andere het afkoppelen van regenwater en het toepassen gevelgroen. Bij nieuwe relevante ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied wordt het ecologisch beleidsplan Haarlem betrokken.

3.5.11 Archeologie

De uitgangspunten voor gemeentelijke beslissingen over archeologie in Haarlem liggen vast in een beleidsnota archeologie. De archeologische verwachtingen die voor het Haarlems grondgebied gelden zijn vertaald naar de Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH). De kaart geeft aan in welke gebieden bodem verstorende activiteiten van een bepaalde omvang vergunningsplichtig zijn. Dit wordt aangegeven in de vorm van verschillende categorieën. Voor elk van deze categorieën heeft de gemeente bepaald vanaf welke planomvang rekening gehouden moet worden met het (laten) opstellen van een waardestellend archeologisch rapport, het zogenaamde regime.

De regimes gelden voor bodemroerende activiteiten die plaats zullen vinden op basis van plannen waarvoor het vereist is om het volgende aan te vragen:

- een reguliere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen;
- een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk binnen beschermd stadsgezicht.

Bij uitvoering van het gemeentelijk beleid dient ook rekening gehouden te worden met beschermingsmaatregelen vanuit het Rijk.

3.5.12 Duurzaamheid en energie

Duurzame stedelijke ontwikkeling

De gemeente Haarlem heeft in de beleidsnota 'Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw' bepaald dat alle ruimtelijk relevante plannen vanaf 2006 moeten voldoen aan de basiskwaliteit duurzame stedenbouw en waar mogelijk aan een streefkwaliteit. De praktijkrichtlijn duurzame stedenbouw bestaat uit uitgangspunten en een checklist duurzame stedenbouw op basis van de ervaringen in Haarlem. Hierbij is gebruik gemaakt van het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw (NPDS, 1999). Toepassen van maatregelen is afhankelijk van het stedelijk milieutype, bijvoorbeeld een grote waterberging past niet in een hoog stedelijk gebied.

In de checklist zijn naast de wettelijke maatregelen (watertoets) een groot aantal (vrijwillig te nemen) maatregelen beschreven op het gebied van verkeer/vervoer (parkeren ondergronds), afval (het plaatsen van ondergrondse containers), water en energie (zuid gerichte verkaveling zonoriëntering).

De vrijwillig te nemen maatregelen zorgen ervoor dat een ruimtelijk plan aan de streefkwaliteit kan voldoen. Dat is dus een kwaliteit die verder gaat dan wettelijke regelingen ofwel de basiskwaliteit.

Haarlem Klimaatneutraal

In maart 2007 heeft de Haarlemse gemeenteraad in meerderheid uitgesproken dat Haarlem in 2030 een klimaatneutrale stad moet zijn. Voor de eigen organisatie geldt dit al vanaf 2015. Hiertoe heeft de gemeenteraad op 9 oktober 2008 een plan van aanpak vastgesteld. Kern van de aanpak is dat bij ieder (nieuw)bouwproject het energieaspect nader aandacht moet krijgen, waarbij in eerste instantie het gebruik van energie zo beperkt mogelijk moet worden gemaakt via bijvoorbeeld isolatie en zuinige apparatuur. Daarnaast dient zo veel mogelijk van duurzame energie gebruik te worden gemaakt door bijvoorbeeld situering en door zonne-energie in combinatie met warmte-koude opslag toe te passen. In de laatste plaats kan eventueel naar compensatiemaatregelen worden gezocht. Deze compensatiemaatregelen kunnen ook bestaan uit investeren in andere energie maatregelen buiten het gebied.

Nieuwbouw

Bij de nieuwbouw binnen het plangebied dienen minimaal de vaste maatregelen uit de nationale pakketten duurzaam bouwen te worden uitgevoerd. Dit betreft dus zowel utiliteitsbouw, grond- weg- en waterbouw als woningbouw. Daarbij moet gedacht worden aan gunstige oriëntatie op het zuiden voor het toepassen van zonneboilers en (in de toekomst) zonnecellen, compact bouwen en afkoppelen van regenwaterafvoer. Bij voorkeur wordt nu reeds rekening gehouden met een mogelijke verandering van bestemmingen in de toekomst. Dit staat ook bekend als flexibel bouwen.

3.5.13 Verordening woonschepen

In de Verordening woonschepen zijn regels opgenomen voor de inrichting van het openbare water, het afmeren van woonschepen en voor het waarborgen van de openbare orde en veiligheid, rond en op het openbare water. De verordening bevat een aantal bepalingen over de afmeting van woonschepen. De regels die hierover zijn vastgelegd in het bestemmingsplan zijn echter leidend ten opzichte van de verordening. De regeling is terug te vinden in artikel 14 van de planregels.

3.5.14 Verordening Haarlemse Wateren

De regels in de Verordening Haarlemse Wateren bieden het juridische instrumentarium voor de inrichting van het openbare water, het afmeren van pleziervaartuigen en bedrijfsvaartuigen en voor het waarborgen van de openbare orde en veiligheid, rond en op het openbare water.

De verordening bevat verder geen inhoudelijke bepalingen die betrekking hebben op de ruimtelijke inrichting.

bestemmingsplan "Rozenprieel" (ontwerp)

Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is consoliderend van aard. Als de bestaande situatie wordt gehandhaafd, kan in beginsel via het bestemmingsplan bestaande hinder niet verminderd worden. Daarom heeft er op basis van dit bestemmingsplan maar aan een beperkt aantal milieuaspecten toetsing plaatsgevonden. Dit vereist geen nader onderzoek. Voor toekomstige situaties is dit hoofdstuk de eerste informatiebron om te bepalen welke milieu- of omgevingsaspecten een rol spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Inleiding

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. In de milieuzonering staat de typering van (woon)gebieden centraal. Bij het wel of niet toelaten van bepaalde bedrijvigheid in (woon)gebieden wordt gekeken naar onder andere de ligging van (potentiële) bedrijven ten opzichte van de omgeving, de mate van eventueel te verwachten hinder en het na te streven karakter van de buurt.

Categorisering van bedrijven in het plangebied

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones zoals in november 2002 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Haarlem als onderdeel van de nota Milieuzonering. Deze opdeling is bepaald door specifieke kenmerken van die gebieden. Het plangebied Rozenprieel valt volgens de milieuzonering in de gebiedstypering laagbouw in hoge dichtheid. De hoofdfunctie is voornamelijk wonen. Hierin wordt de maximaal toegestane hindercategorie B aangehouden. Bedrijfsactiviteiten tot maximaal deze milieucategorie passen binnen een woonomgeving omdat zij niet conflicteren met de woonsituatie.

Alle in het plangebied gelegen bedrijven die vallen onder de Wet milieubeheer zijn geïnventariseerd. Aan de hand daarvan is de potentiële hinder onderzocht. In het plangebied vinden uitsluitend bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën A en B uit de zoneringlijst plaats (bijlage 1 bij de regels). Alle bedrijven voldoen aan de voorgestane milieuzonering en zijn daarom positief bestemd.

4.3 Geluid

Normering

In de Wet Geluidhinder zijn normen voor weg- rail- en industrielawaai opgenomen om geluidgevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld woningen en scholen) te beschermen tegen geluidhinder. Bij vaststelling of herziening van

een bestemmingsplan waarbij het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen of de aanleg van een nieuwe geluidbron mogelijk is moet er getoetst worden aan deze normen.

Het plangebied

Het bestemmingsplan Rozenprieel is een consoliderend bestemmingsplan. Dit betekent dat er geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen toegevoegd worden en ook geen nieuwe bronnen gerealiseerd worden in het plangebied. Dit betekent dat er geen akoestisch onderzoek nodig is.

Wegverkeerslawaaï

Om een indruk te geven van de situatie voor wegverkeerslawaaï is een aantal indicatieve berekeningen uitgevoerd. Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting langs de diverse wegen ligt tussen 48 en 68 dB. In deze bestaande situatie zijn geen maatregelen noodzakelijk.

Voor de gemaakte berekeningen wordt verwezen naar bijlage 6 bij de toelichting.

Railverkeerslawaaï en industrielawaaï

Voor het bestemmingsplan Rozenprieel geldt dat er geen sprake is van railverkeerslawaaï en industrielawaaï.

Conclusie

Het aspect geluid levert geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan.

4.4 Bodem

Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is in 2013 de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld door het college. Voor het beheersgebied van de gemeente Haarlem is verder de Nota bodembeheer vastgesteld, ook in 2013.

Beoordeling

Bodemkwaliteitszones

In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden verschillende bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per bodemkwaliteitszone is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. De boven- en ondergrond van het openbare gebied van het plangebied zijn onderdeel van bodemkwaliteitszone 8. Het plangebied ligt voor het overige in zone 2. Voor beide zones geldt dat zowel de boven- als de ondergrond gemiddeld licht verontreinigd is.

Grondverzet

Vrij grondverzet binnen de bodemkwaliteitszone 2 respectievelijk 8 is toegestaan wanneer het gaat om grond van een onverdachte locatie. Voor het in andere bodemkwaliteitszones toepassen van deze grond is een partijkeuring nodig.

Verontreiniging

Het voormalige Rookmaker terrein aan de Kampersingel is bekend als een

geval met een ernstige bodemverontreiniging. Inmiddels is ter plaatse gesaneerd maar er is desondanks sprake van een restverontreiniging waar nazorg voor is ingesteld. In deze nazorg wordt de gestimuleerde natuurlijke afbraak van de verontreiniging gemonitord. Een ander locatie waar nazorg is ingesteld is Linschotenstraat 57A in verband met restverontreiniging. Uit monitoring van de afgelopen jaren blijkt een afname van de omvang van restverontreiniging.

Eventuele ontwikkelingen in het bestemmingsplangebied, waarbij grondwater onttrokken wordt moeten in relatie tot deze verontreiniging beoordeeld worden door het bevoegd gezag Wet bodembescherming (Wbb).

Er zijn geen ondergrondse brandstoftanks meer in het gebied aanwezig. Deze zijn gesaneerd en eventuele verontreinigingen in de bodem als gevolg van het gebruik ondergrondse tanks zijn eveneens gesaneerd.

Conclusie

De huidige bekende bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het huidige gebruik en de toegestane functies. In het kader van de omgevingsvergunning moet een technisch bodemonderzoek worden uitgevoerd naar de bodemkwaliteit ter plaatse. Het bodemonderzoek is als bijlage 4 bij de toelichting opgenomen.

4.5 Luchtkwaliteit

In het kader van dit bestemmingsplan is onderzocht in hoeverre de luchtkwaliteitseisen voor de buitenlucht, zoals beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer, in acht worden genomen. Dit onderzoek is als bijlage 7 bij de toelichting opgenomen.

Het bestemmingsplan Rozenprieel is consoliderend van aard en maakt geen nieuwe ontwikkelingen van kantoren of woningen of andersoortige ontwikkelingen van enige omvang mogelijk die niet reeds ruimtelijk zijn vastgelegd. Op grond daarvan is duidelijk dat sprake is van een 'niet in betekende mate' invloed op de luchtkwaliteit.

Daarnaast geven de jaarlijks doorgerekende prognoses aan dat de luchtkwaliteit in het plangebied in de planperiode ruim zal blijven voldoen aan de grenswaarden.

De luchtkwaliteit, vormt daarmee geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan Rozenprieel.

4.6 Water

Een belangrijk ordenend principe bij ruimtelijke plannen is het waterbeheer: de zorg voor veiligheid tegen overstromingen en voor voldoende en gezond oppervlaktewater. Waterbeheerders willen in een zo vroeg mogelijk stadium betrokken worden bij het proces van ruimtelijke planvorming. De Watertoets is hiervoor het wettelijk geregelde procesinstrument, zie www.dewatertoets.nl.

De resultaten van het doorlopen van dit proces van afstemming zijn weergegeven in deze waterparagraaf. In het plangebied is het

Hoogheemraadschap van Rijnland de waterbeheerder. Het beleid ten aanzien van water van de diverse overheidslagen is weergegeven in hoofdstuk 3.

Het bestemmingsplan Rozenprieel is een in hoofdzaak consoliderend plan. De toekomstige situatie wijkt daardoor slechts op kleine onderdelen af van de huidige situatie. Dit betekent dat daar geen veranderingen in de waterhuishouding zullen optreden.

Beschrijving watersysteem

Het open water van de Kampersingel begrenst aan de noordzijde het plangebied en aan de oostzijde het water van het Spaarne. Deze wateren behoren tot het regionale boezemstelsel met een waterpeil van 0,60 m -NAP. De harde kades geven deze wateren een stedelijk aanzicht. In het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Genoemde wateren hebben niet alleen een belangrijke functie voor het op orde houden van de waterkwantiteit. Ze hebben ook een recreatieve, esthetische en ecologische functie. Het Spaarne vervult daarnaast een functie voor de beroepsvaart. De Kampersingel en het Spaarne maken deel uit van verschillende beschreven kanoroutes. Aan het water gekoppelde recreatieve voorzieningen als aanlegsteigers vindt men aan het Spaarne. Hier zijn ook een tiental ligplaatsen voor woonschepen. Wandelpromenades en visplekken zijn ook aanwezig in het plangebied.

Grondwater en drainage

Het gemeentelijk grondwaterbeleid richt zich op het opheffen dan wel voorkomen van grondwateroverlast op openbaar terrein. Dat gebeurt vooral door de aanleg en het beheer van drainagesystemen. De ontwateringsdiepte is over het algemeen voldoende en levert geen aanleiding tot verdergaande maatregelen.

Riolering en afkoppeling

Het plangebied heeft een gemengd rioolstelsel. Hierin wordt zowel het afvalwater als het regenwater verzameld en naar de rioolzuivering gevoerd. Waterschappen en gemeenten hebben afspraken gemaakt om de vuilemissie van gemengde stelsels te verminderen. Daarbij heeft Haarlem de afgelopen jaren vooral geïnvesteerd in de aanleg van bergbezinkbassins. In het plangebied zijn geen bergbezinkbassins aanwezig of voorzien. Daarnaast zet de gemeente meer in op het afkoppelen van hemelwater door de aanleg van gescheiden stelsels als vervanging van de gemengde stelsels. Het afkoppelen van hemelwater kan in een bestemmingsplan niet verplicht worden gesteld, maar is geborgd via het Bouwbesluit.

Compensatie

Een algemene regel voor de waterkwantiteit is het compenseren van een eventuele toename van verharding (wegen, gebouwen). Als verharding in een gebied toeneemt zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezwaar als gevolg van de toegenomen verharding te voorkomen. Gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland stellen als richtlijn dat - als er gebouwd wordt en hierbij meer dan 500 m² onverhard oppervlak omgezet wordt naar verhard oppervlak - minimaal 15

procent van de toename aan verharding gecompenseerd dient te worden in de vorm van oppervlaktewater. Het uiteindelijk te compenseren oppervlak hangt af van overige maatregelen die de waterhuishouding in een gebied ten goede kunnen komen, zoals het vertraagd afvoeren van hemelwater. Voorbeelden zijn grasdaken en ontkoppeling van het rioolstelsel, waarbij het ontkoppelde water in de bodem geïnfiltreerd wordt.

Dit bestemmingsplan is consoliderend van aard. In het bestemmingsplan wordt in elk geval niet voorzien in een toename van verharding met meer dan 500 m². Er zijn daarom geen compenserende maatregelen opgenomen op het gebied van waterhuishouding.

Advies hoogheemraadschap

Het Hoogheemraadschap van Rijnland gaf in het kader van het wettelijke vooroverleg aan dat zij geen opmerkingen op het plan hebben. Verder wordt verwezen naar paragraaf 7.2.1.

4.7 Natuurwaarden

De natuurwetgeving in Nederland richt zich enerzijds op soortenbescherming en anderzijds op gebiedsbescherming.

Gebiedsbescherming

Er is nagegaan of het plangebied binnen een speciale beschermingszone volgens de Natuurbeschermingswet valt. Ook is nagegaan of vanuit het bestemmingsplangebied invloed wordt uitgeoefend op Natura-2000 gebieden in de omgeving.

Het bestemmingsplangebied Rozenprieel maakt geen deel uit van een Natura-2000 gebied. Het plangebied ligt op minimaal 2500 meter afstand van de duinen van Zuid-Kennemerland en is daarvan gescheiden door stedelijke bebouwing, drukke wegen en watergangen. De bebouwing en het gebruik die het bestemmingsplan mogelijk maken hebben geen significante gevolgen voor het Natura 2000-gebied.

Soortenbescherming

In de Flora- en faunawet is bepaald dat alle in Nederland van nature voorkomende soorten vallen onder de algemene zorgplicht. Voor soorten die een wettelijke beschermde status genieten, moet ontheffing worden aangevraagd. Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. De instandhouding van de beschermde soorten is vanwege dit bestemmingsplan dan ook niet in het geding. Een quickscan onderzoek naar ecologie is daarom niet noodzakelijk.

Voorafgaand aan eventuele toekomstige ruimtelijke ingrepen en bij bouwactiviteiten, zal in opdracht van de initiatiefnemer aan de hand van veldonderzoek nader geïnventariseerd moeten worden of wettelijk beschermde soorten aanwezig zijn in het plangebied. Mocht dat het geval zijn dan zal de initiatiefnemer van de betreffende ruimtelijke ingreep of verbouwing een ontheffing van de Flora- en faunawet moeten aanvragen, waarin onder andere aangegeven wordt welke mitigerende dan wel compenserende maatregelen genomen gaan worden.

4.8 Monumentale bomen

Vanaf 2015 zijn groeiplaatsen van monumentale en waardevolle bomen beschermd in Haarlemse bestemmingsplannen. De bescherming van de monumentale boom zelf is geregeld in een gemeentelijke verordening. Voor dit bestemmingsplan zijn alle monumentale en waardevolle bomen in het plangebied geïnventariseerd. Een monumentale boom is minimaal 80 jaar oud en een waardevolle boom 50 jaar. Ook speciale herdenkingsbomen kunnen monumentaal zijn. Bekende monumentale en waardevolle bomen staan op de monumentale bomenlijst van Haarlem. Als er in dit bestemmingsplan gesproken wordt over monumentale bomen worden daarmee monumentale en waardevolle bomen bedoeld. Dit bestemmingsplan legt groeiplaatsen voor monumentale bomen vast die in de openbare ruimte staan. Bomen op particuliere terreinen die voldoen aan de criteria om monumentaal te worden, zijn niet opgenomen. Hiervoor geldt dat er nog geen beleid is vastgesteld en dat er ook (nog) geen afspraken zijn gemaakt met de eigenaren van de gronden waar deze monumentale bomen staan.

Om de groeiplaats te kunnen bepalen is voor alle monumentale bomen in de openbare ruimte de maximale kroonprojectie onderzocht. Dit is de maximale oppervlakte van de kroon gemeten in het horizontale vlak van een volgroeide boom. Deze is bepaald aan de hand van onderzoek naar maximale groeiverwachting en afhankelijk van het type boom, de huidige leeftijd en de groeiomstandigheden. In het bestemmingsplan is voor de groeiplaats de dubbelbestemming 'Waarde - Groeiplaats monumentale boom' opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming geldt een bouwverbod en is een omgevingsvergunning nodig voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden (aanlegvergunning). Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van het verbod om te bouwen als de aanvrager met een groentoets aantoonbaar dat de groeiplaats van de monumentale boom niet onevenredig wordt aangetast.

Opname van monumentale bomen in bestemmingsplannen is maatwerk. Hierbij wordt onder andere rekening gehouden met bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden op particuliere gronden. De dubbelbestemming 'Waarde - Groeiplaats monumentale boom' valt daarom niet over particuliere gronden heen.

4.9 Archeologie

Uitgangspunten

De belangrijkste uitgangspunten van de wetgeving voor de archeologische monumentenzorg zijn:

- Het behoud van archeologische waarden in de bodem;
- De initiatiefnemer van het project dat tot bodemverstoring leidt, betaalt de kosten van archeologisch onderzoek; en
- De zorg voor het archeologisch erfgoed wordt vroegtijdig geïntegreerd in de procedures van de ruimtelijke ordening.

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) beheert de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). Deze kaart bevat een overzicht van belangrijke archeologische terreinen in Nederland. De terreinen zijn beoordeeld op verschillende criteria en ingedeeld in diverse categorieën archeologische waarden. In aanvulling op de AMK is er de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). De IKAW geeft voor heel Nederland, inclusief de bodems van grote wateren, de kans aan op het aantreffen van archeologische resten bij werkzaamheden in de bodem. Die trefkans is aangegeven in vier categorieën: een hoge, matige, lage en zeer lage trefkans.

Archeologische verwachting plangebied

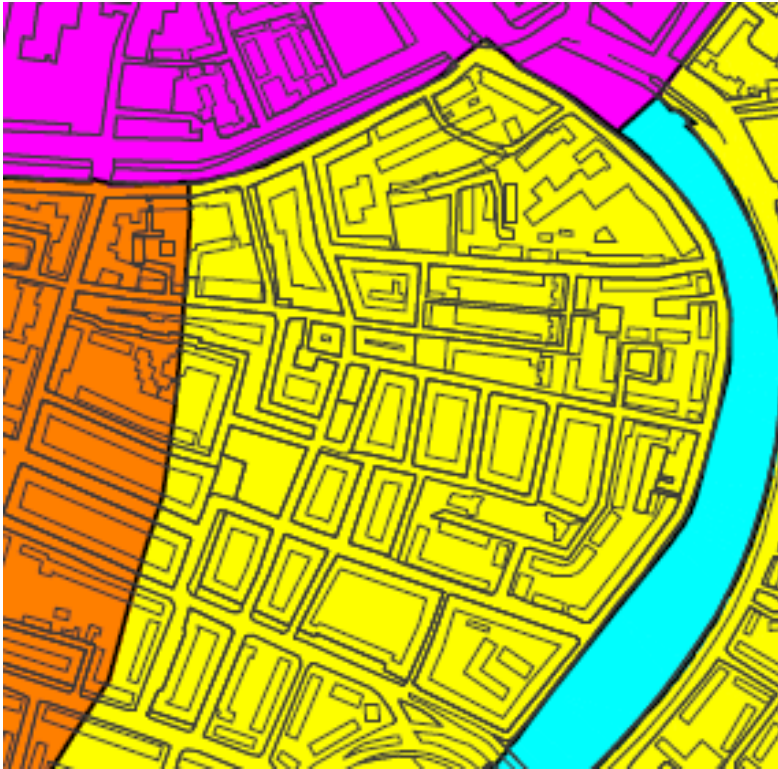
Het huidige Haarlem ligt zowel op de oudste strandwal, 56 eeuwen geleden ontstaan, als de op één na oudste strandwal van Nederland. Op deze strandwallen bouwden jagers en vissers in de nieuwe steentijd (vanaf 3600 voor Christus) eenvoudige onderkomens. Vanaf de bronstijd (2000-800 voor Christus) legden de mensen akkers aan en bouwden ze boerderijen. Vele eeuwen later, in de Karolingische tijd (7e-8e eeuw na Christus), ontstond op een strategische plek aan het Spaarne de nederzetting Harulahem. Harulahem, wat huis(en) op een open plek in een op zandgrond gelegen bos betekent, is later verbasterd tot Haarlem. Haarlem ontwikkelde zich al snel tot een belangrijke stad in Holland en kreeg in 1245 stadsrechten. De resten van woningen, huisraad en andere sporen van vroegere bewoning zijn in de loop der eeuwen door natuurlijke processen en kunstmatige ophogingen verborgen geraakt in de Haarlemse bodem. Zo is de Haarlemse bodem een opeenstapeling geworden van diverse lagen van 56 eeuwen bewoningsgeschiedenis.

Het westelijk deel van het plangebied staat op de AMK vermeld als een terrein van archeologische waarde. Op de IKAW heeft het plangebied een middelhoge verwachtingswaarde, dat wil zeggen dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden gemiddeld hoog wordt geacht.

In het plangebied Rozenprieel zijn twee archeologische waarnemingen gedaan waarbij een woonlaag en aardewerk uit de Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd zijn gevonden.

Archeologische Beleidskaart Haarlem

Het grootste deel van het plangebied behoort volgens de Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH) tot categorie 4 (geel). Voor een dergelijk gebied geldt een lage archeologische verwachtingswaarde.



Afbeelding 9: Uitsnede Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH)

Het betreft de oostelijk gelegen strandvlakte die grenst aan de Haarlemse strandwal. Eerst bij bodem versturende activiteiten van 2.500 m² en groter en dieper dan 30 cm onder maaiveld kan het zijn dat een waardestellend archeologisch rapport moet worden bijgevoegd bij de vergunningaanvraag. Daarin dient de aan- of afwezigheid van archeologische waarden in voldoende mate te worden vastgesteld.

Het westelijk deel van het plangebied behoort volgens de ABH tot categorie 3 (oranje). Het betreft hier het deel van het plangebied dat op de Haarlemse strandwal is gelegen. Hier kunnen relatief veel sporen van bewoning uit de Prehistorie en Middeleeuwen worden verwacht. Hiervoor geldt ook de bovengenoemde voorwaarde, maar dit regime geldt al bij bodem versturende activiteiten van 500 m² en groter en dieper dan 30 cm onder maaiveld.

Het uiterste noordelijke deel van het plangebied, het water van de Kampersingel en het Spaarne, grenst aan of behoort tot categorie 1b (paars). Dit zijn gebieden die van bijzonder archeologisch belang zijn voor Haarlem. Hier gelden genoemde archeologische verplichtingen bij iedere bodem versturende activiteit die dieper dan 30 cm onder maaiveld plaatsvindt.

Voor bodemroerende activiteiten in water dat tot categorie 6 behoort (blauw), gelden geen archeologische verplichtingen.

De gebieden die zijn weergegeven op de ABH worden in het bestemmingsplan opgenomen met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. In de planregels worden de relevante begrippen gedefinieerd en wordt aangegeven welke archeologische voorwaarden aan een omgevingsvergunning kunnen worden verbonden.

4.10 Cultuurhistorie

Inleiding

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar deel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Voor een volledige inventarisatie van cultuurhistorische waarden is een onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 8 bij de toelichting gevoegd. Dit onderzoek gaat ook kort in op het beschermde stadsgezicht.

Beschermd stadsgezicht en monumenten

De bebouwing aan de Kampersingel en de oostzijde van de Kleine Houtweg valt in het beschermde stadsgezicht van Haarlem dat in 1990 is vastgesteld. In het bestemmingsplangebied zijn verschillende panden die vanwege hun cultuurhistorische betekenis bescherming genieten. Het betreft panden die als rijksmonument of als gemeentelijk monument wettelijk zijn beschermd.

Het pand aan de Voorhelmstraat 25 is het enige rijksmonument in het plangebied. Daarnaast zijn er 17 gemeentelijke monumenten. Deze 18 monumenten zijn op de bij dit bestemmingsplan behorende waarderingskaart weergegeven als orde 1 panden. Deze aanduiding heeft voornamelijk een informatieve waarde. De bescherming zelf is geregeld in de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening. Het bestemmingsplan heeft geen directe invloed op de bescherming, onderhoud en herstel van het monument.

Beeldbepalende bouwwerken

Het plangebied telt diverse beeldbepalende bouwwerken, de zogenaamde orde 2 panden en/of ensembles. Voorbeelden van orde 2 panden zijn de panden aan het Zuider Buiten Spaarne 30 en 84.

Het pand op nummer 30 is onderdeel van de voormalige stoom-wasch-en strijkinrichting Edelweiss uit omstreeks 1915. Het pand op nummer 84, dat bekend staat als de Merenstoren, had een industriële functie. Dit gebouw is opgericht in 1892 en is het laatste nog tastbare restant van de stoombierbrouwerij Het Spaarne.

De karakteristieke bebouwing langs de Kleine Houtweg zet zich deels nog voort net buiten het beschermde stadsgezicht, in een aantal aangrenzende straten zoals de Krelagestraat en de Bloemhofstraat.

Als waardevol ensemble kunnen bijvoorbeeld aangemerkt worden het Zuider Buiten Spaarne 140-146. Belangrijke historische structuren zijn de Bakkerstraat (voorheen Bakkersloot), het Zuider Buiten Spaarne en de Rustenburgerlaan.

Bescherming cultuurhistorie in het bestemmingsplan

Voor de bescherming van monumenten geldt het regime van de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening. Daarnaast wordt de beschermende werking van het 'beschermd stadsgezicht' in het bestemmingsplan ten eerste ingepast door het consoliderende karakter van het plan. Verder is in het kader van dit bestemmingsplan op basis van de cultuurhistorische inventarisatie een waarderingskaart opgesteld. Deze kaart is als bijlage 1 bij de toelichting opgenomen. Doel van deze kaart is het in beeld brengen van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.

Het borgen van cultuurhistorische waarden betekent niet dat er niets meer mag gebeuren. Wel dient rekening gehouden te worden met het beschermenswaardige karakter van de omgeving en/of het pand. Naast de beschermende functie, geeft dit bestemmingsplan dan ook een toetsingsraamwerk ter begeleiding en sturing van nieuwe ontwikkelingen.

De gebieden die vallen onder het beschermd stadsgezicht hebben in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht'.

Beeldbepalende bebouwing buiten het beschermd stadsgezicht die op de waarderingskaart als beeldbepalend (orde 2) is gewaardeerd, wordt ter indicatie in het bestemmingsplan opgenomen met een specifieke bouwaanduiding (orde 2). Hoofdstuk 5 gaat verder in op hoe de gemeente Haarlem nu en in de toekomst de cultuurhistorische waarden van deze panden wil behouden.

4.11 Duurzaamheid en energie

Omdat het voorliggende bestemmingsplan consoliderend van aard is, vindt er geen toetsing plaats aan dit milieuaspect. In paragraaf 3.5.12 is aangegeven welke zaken voor dit aspect relevant zijn en waar ten tijde van eventuele ontwikkelingen op gelet moet worden.

4.12 Vliegverkeer

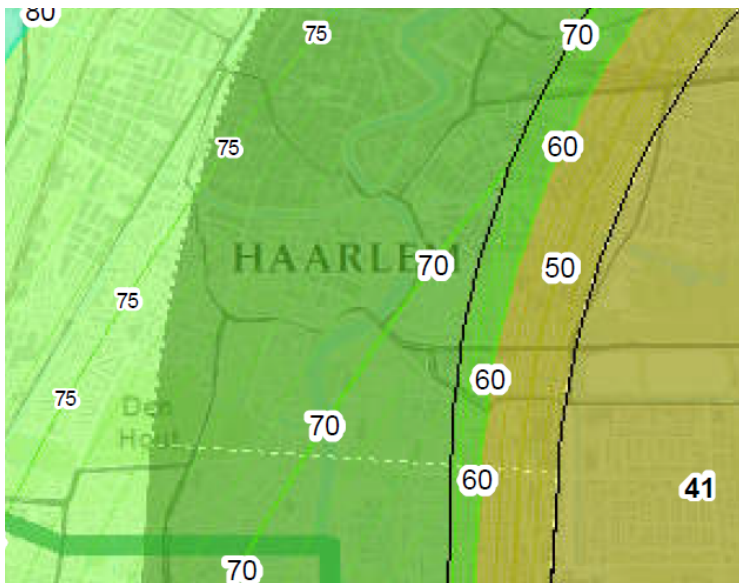
Met ingang van 1 februari 2003 is het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) van kracht. Het LIB is gewijzigd vastgesteld in 2014. Het LIB wijst rond de luchthaven Schiphol een beperkingengebied aan. Hierbinnen gelden regels omtrent beperking van bestemming en gebruik van grond in verband met het externe veiligheidsrisico en de geluidbelasting vanwege het luchthavenverkeer. Daarnaast worden regels gesteld omtrent beperkingen van de maximale hoogte van objecten en van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik. De hoogtebeperkingen zijn opgelegd om ervoor te zorgen dat vliegtuigen op een veilige manier van en naar de luchthaven Schiphol kunnen vliegen. De beperkingen voor de vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik zijn opgelegd om te voorkomen dat zich in de nabijheid van de luchthaven concentraties vogels bevinden die hinderlijk kunnen zijn voor vliegtuigen. Onder vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik wordt verstaan:

- industrie in de voedselsector met extramurale opslag of overslag;
- viskwekerijen met extramurale bassins;

- opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
- natuurreservaten en vogelreservaten;
- moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare.

Binnen het plangebied gelden geen beperkingen ten aanzien van bebouwing als bedoeld in artikel 2.2.1 van het LIB. Daarvoor ligt het plangebied te ver van de luchthaven Schiphol af.

Voor het gehele plangebied gelden wel hoogtebeperkingen op basis van artikel 2.2.2 van het LIB. De maximaal toegestane bouwhoogte in meters staat aangegeven op afbeelding 9. Deze hoogtematen worden gerelateerd aan de referentiehoogte van de luchthaven die -4.00 meter N.A.P is.



Afbeelding 10: Hoogtebeperkingen in verband met vliegverkeer

De maximaal toegestane bouwhoogten in het plangebied blijven overall ruim onder de maximale waarden die zijn toegestaan op basis van het LIB.

Binnen het plangebied worden geen vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik als bedoeld in artikel 2.2.3 van het LIB mogelijk gemaakt.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het LIB.

4.13 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over risicobronnen (bedrijven die met gevaarlijke stoffen werken of transportroutes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd) en risico-ontvangers (personen of objecten die risico lopen). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij risicovolle inrichtingen en leidingen gelden wettelijke afstanden, voor vervoer van gevaarlijke stoffen is dat voorlopig nog niet het geval.

Wat betreft de risico-ontvangers maakt de wetgeving onderscheid in kwetsbare

objecten en beperkt kwetsbare objecten. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op iemand die continu op die plaats aanwezig is. Het PR kan weergegeven worden met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt meestal begrensd door de 1% letaliteitsgrens. Dit is de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Het plangebied bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van een risicobron. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} kan daarmee niet over de planlocatie vallen. Toetsing van grens- en richtwaarden is dan ook niet aan de orde. Het verantwoord van het groepsrisico is, omdat de planlocatie buiten het invloedsgebied valt, niet nodig.

De Brandweer Kennemerland adviseerde op het bestemmingsplan in het kader van het wettelijke vooroverleg. Hier gaat paragraaf 7.2.1 op in.

4.14 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen

Er bevindt zich in het plangebied één ondergrondse drinkwatertransportleiding van grote omvang. Deze waterleiding loopt onder de Kleine Houtweg, via de Badhuisstraat, de Voorhelmstraat en de Bakkerstraat. Voor deze leiding is een specifieke regeling opgenomen in het bestemmingsplan. Voor het overige lopen er geen kabels en leidingen in het plangebied waarvoor een specifieke regeling nodig is in dit bestemmingsplan.

4.15 Milieueffectrapportage

Voor dit bestemmingsplan hoeft op grond van de Wet milieubeheer geen milieueffectrapport te worden gemaakt.

Op 1 april 2011 wijzigde het Besluit milieueffectrapportage. De wijziging houdt in dat als nieuwe activiteiten of projecten mogelijk worden gemaakt, een afweging moet plaatsvinden of een m.e.r.-beoordeling nodig is of niet. Een m.e.r.-beoordeling is nodig als niet kan worden uitgesloten dat het betreffende project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben op grond van de selectiecriteria zoals genoemd in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Die selectiecriteria hebben onder meer betrekking op de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en de aard van de omgeving.

Mede gelet op wat elders in deze toelichting is opgemerkt over de afzonderlijke milieuaspecten, heeft het bestemmingsplan geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu in de zin van het Besluit milieueffectrapportage en de Europese

richtlijn.

4.16 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat er standaard een aantal stappen gezet moet worden als er een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Hierdoor moet er voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling sprake zijn van een goede onderbouwing en een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing.

De gevraagde stappen zorgen ervoor dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

Een stedelijke ontwikkeling is in het Bro gedefinieerd als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Het bestemmingsplan Rozenprieel is een consoliderend plan waarbij er geen sprake is van nieuw ruimtebeslag en dat slechts een beperkte wijziging van het toegestane gebruik mogelijk maakt. Er is daarom geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die het plan mogelijk maakt. Het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet aan de orde.

bestemmingsplan "Rozenprieel" (ontwerp)

Hoofdstuk 5 PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan Rozenprieel is een consoliderend plan. Het uitgangspunt van het bestemmingsplan is het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent echter niet dat het bestemmingsplan helemaal geen veranderingen toestaat. Het bestemmingsplan biedt namelijk op een aantal vlakken flexibiliteit, zowel voor wat betreft de toegestane bebouwing als voor de toegestane functies.

5.2 Ruimtelijke aspecten

5.2.1 Beschermd stadsgezicht

Het plangebied is deels aangewezen als 'beschermd stadsgezicht'. De bebouwing aan de Kampersingel en de oostzijde van de Kleine Houtweg valt in het beschermd stadsgezicht van Haarlem dat in 1990 is vastgesteld. Het bestemmingsplan beschermt het bijzondere ruimtelijke karakter van dat deel van het plangebied op grond van de Monumentenwet. Het beschermen van de bestaande kwaliteiten is het stedenbouwkundige en cultuurhistorische hoofduitgangspunt. Deze kwaliteiten worden met name bepaald door:

- a. de historisch gegroeide ruimtelijke hoofdstructuur (en de samenhang met de openbare ruimte) en de waardering van de kwaliteit van de daaraan gelegen bebouwing;
- b. de schaal en verscheidenheid van de bebouwing;
- c. de verscheidenheid en vervechting van functies en activiteiten.

De aanwijzing tot beschermd stadsgezicht betekent niet dat er niets meer kan of mag. Het plangebied moet wel kunnen leven om het dynamische karakter van de stad te behouden. De opgave van dit bestemmingsplan is om bij eventuele nieuwe ontwikkelingen de historisch stedenbouwkundige eenheid zoveel mogelijk te versterken.

Bij dit bestemmingsplan hoort een waarderingskaart (zie paragraaf 6.4 en bijlage 1 bij de toelichting). Deze kaart is een combinatie van de waardering van afzonderlijke gebouwen met de waardering van de stedenbouwkundige structuur. Het behouden van architectonische en stedenbouwkundige waarden heeft concrete gevolgen voor het vastleggen van rooilijnen, dakopbouwen, goot- en bouwhoogtes, erfafscheidingen, overstekken en dergelijke.

Deze visie op het beschermd stadsgezicht heeft geleid tot een bestemmingsplanregeling die het stadsgezicht op een passende wijze beschermt. De hoofdopzet van deze regeling bestaat uit de volgende elementen:

- een dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' waarin gedetailleerde, strakke bouwregels zijn opgenomen die de bestaande situatie vastleggen met slechts beperkte ontwikkelingsmogelijkheden;
- strakke bouwvlakken op de verbeelding, waarbinnen hoofdbebouwing moet

- zijn gesitueerd;
- om de karakteristieke structuur van de open binnenterreinen en tussen panden gelegen tuinen te behouden is voorzien in tuinbestemmingen met beperkte bebouwingsmogelijkheden;
- de orde-aanduidingen op de verbeelding en in de planregels. De basis van de orde-aanduidingen is terug te vinden op de waarderingsskaart;
- gelet op de gedetailleerde, strakke bestemmingsregels zijn specifieke afwijkingsmogelijkheden opgenomen, die passen bij de aard van het gebied en die tegemoet komen aan het karakter van een levende stad.

5.2.2 Stedenbouwkundige visie

5.2.2.1 Algemeen

Een belangrijk aspect bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan is het op een zo zorgvuldig mogelijke wijze beschermen van de cultuurhistorische waarden in het plangebied. Binnen het plangebied zijn tal van cultuurhistorisch waardevolle aspecten aanwezig, zowel binnen als buiten het beschermde stadsgezicht. Deze aspecten dragen bij aan de cultuurhistorische waarde van het Rozenprieel en het is van belang om deze beeldbepalende aspecten zowel binnen als buiten het beschermde stadsgezicht waar mogelijk te behouden en te versterken. Dit bestemmingsplan gaat uit van bescherming van cultuurhistorisch waardevolle aspecten. Op een later moment zal deze bescherming nog verder uitgebouwd worden.

Om alle cultuurhistorisch waardevolle aspecten goed in beeld te krijgen is er een cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd en een waarderingsskaart inclusief een redengevende omschrijving opgesteld. Op basis daarvan is samen met input van de gemeentelijke cultuurhistorici bepaald welke cultuurhistorische aspecten (uiteindelijk) bescherming dienen te krijgen in het bestemmingsplan.

Dit is in dit bestemmingsplan uitgewerkt door:

- het toekennen van een dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' voor het beschermde stadsgezicht;
- het toekennen van de bouwaanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' en specifieke bouwaanduiding - orde 2' aan monumenten en beeldbepalende bouwwerken;
- het vastleggen van cultuurhistorische structuren.

Eenheid in het zuidwestelijk deel van het plangebied

Het zuidwestelijke deel van het plangebied kenmerkt zich door een grote mate van eenheid. De Bloemhofstraat, Krelagestraat, Badhuisstraat, Voorhelmstraat en het westelijke deel van de Rustenburgerlaan vertonen een grote mate van samenhang.



Afbeelding 11: Eenheid in de Krelagestraat door een 'trend'

Dit deel van de buurt heeft een overwegend eenduidig straatbeeld. Om de kwaliteit van dit gedeelte te behouden, is die eenheid van belang. Om de rust en uniformiteit te behouden gaat dit bestemmingsplan in het zuidwestelijke deel van het plangebied uit van het toekennen van 'trends' om specifieke kap- en dakvormen te regelen.

Stadsvernieuwingsprojecten

In het plangebied staan op diverse plekken stadsvernieuwingsprojecten. Ook deze projecten dragen bij aan de karakteristiek en de kenmerken van de buurt.



Afbeelding 12: Stadsvernieuwingsproject aan het Voortingplantsoen

Voor deze projecten geldt dat wijzigingen mogelijk zijn binnen de daarvoor gegeven randvoorwaarden.

European-project

In de noordoostelijke hoek van het plangebied langs de Kampersingel en het Zuider Buiten Spaarne is het European-project gerealiseerd. Vanwege het specifieke karakter en de waarde van de eenheid van dit project wordt voor dit project uitgegaan van een te handhaven goothoogte.

Verscheidenheid door het plangebied heen

De overige delen van het Rozenprieel worden gekenmerkt door een grote mate van verscheidenheid. De daar van oorsprong aanwezige stedenbouwkundige eenheid is verdwenen. Veel huizen zijn verbouwd en de samenhang is ondergeschikt geraakt aan de individualiteit. Dit geeft het Rozenprieel een eigen kwaliteit.



Afbeelding 13: Verscheidenheid in de Barendsestraat

Voor ontwikkelingen op locaties die met name uit verschillende soorten bebouwing bestaan, zijn de kaders voor dakopbouwen en dergelijke ruimer dan in de andere delen binnen het plangebied. De uitwerking hiervan is terug te vinden in de planregels.

5.2.2.2 Naar een optimale bescherming van cultuurhistorische waarden

Dit bestemmingsplan bevat een regeling die zowel tegemoet komt aan het beschermen van de cultuurhistorische waarden in het plangebied als aan het respecteren van bestaande bouwrechten van eigenaren en gebruikers van panden in het Rozenprieel.

Om de cultuurhistorische waarden zo goed mogelijk te borgen, is onder andere het uitgangspunt om waar mogelijk een te handhaven goot- of bouwhoogte op te nemen. Hierdoor is de feitelijke hoogte van waardevolle bebouwing verankerd. Dit levert een belangrijke bijdrage aan het behoud van de cultuurhistorische waarde van deze panden. Hoger of lager bouwen is voor deze panden op basis van het bestemmingsplan niet toegestaan. Voor het beschermde stadsgezicht is dat van extra groot belang omdat op die manier de ritmiek van de bestaande bebouwing vastgelegd wordt, waardoor ingezet wordt op het behoud van de feitelijk aanwezige en veelal diverse karakteristiek van de gevelwanden. Deze

regeling is opgenomen voor alle ordependen binnen en buiten het beschermde stadsgezicht waarbij niet of nauwelijks sprake is van onbenutte bouwmogelijkheden. Ook geldt dit voor alle ordependen die in eigendom zijn van de gemeente Haarlem, met uitzondering van de straatzijde van het Edelweisscomplex. Dit om aan te kunnen sluiten bij de daar planologisch-juridisch mogelijke bebouwingswand langs het Zuider Buiten Spaarne.

Om ook de bestaande bouwrechten binnen het plangebied te respecteren, is voor alle ordependen die nog aanzienlijke onbenutte bouwmogelijkheden hebben, ervoor gekozen om deze bouwmogelijkheden vooralsnog te handhaven. Hiervan is sprake als het mogelijk is om een extra verdieping bovenop de bestaande bebouwing te realiseren. Voor dergelijke ordependen binnen het beschermde stadsgezicht is het toegestaan om de feitelijke goothoogte te wijzigen binnen een aangegeven bandbreedte. Deze bandbreedte bestaat uit de feitelijke goothoogte afgerond naar beneden (minimale goothoogte), en globaal de huidige bouwmogelijkheden voor wat betreft de te realiseren hoogte (maximale goothoogte). Dergelijke panden buiten het beschermde stadsgezicht krijgen de mogelijkheid om de uit het vorige plan overgenomen maximale goot- of bouwhoogte indien gewenst te realiseren.

Het is de uitdrukkelijke wens om uiteindelijk te komen tot een optimale bescherming van de cultuurhistorische waarden in het plangebied. Daarom zal bij een volgende planherziening ook voor alle ordependen met dan nog onbenutte bouwmogelijkheden, uitgegaan worden van een te handhaven goot- of bouwhoogte. Dan nog onbenutte bouwmogelijkheden worden niet langer meer bij recht mogelijk gemaakt.

Opgemerkt wordt nog dat er in de afgelopen planperiode van de onbenutte bouwrechten niet of nauwelijks gebruik is gemaakt. Ook geldt er voor ordependen een strenger welstandsregime. Zo kan er, ondanks dat de feitelijke hoogte niet wordt vastgelegd, toch enige invloed op de uiterlijke verschijningsvorm van het pand worden uitgeoefend. Gelet hierop zal naar verwachting het risico op grootschalige inbreuk op de nu beschreven cultuurhistorische waarden gering zijn.

5.3 Functionele aspecten

5.3.1 Wonen als belangrijkste functie

Het plangebied bestaat voor het grootste gedeelte uit woningen. De woonfunctie blijft dan ook in het nieuwe plan behouden. In woningen is het mogelijk om onder voorwaarden een aan-huis-verbonden-beroep uit te oefenen of gastouderopvang of bed & breakfast aan te bieden. Dit kan economische ontwikkeling in de buurt stimuleren. Het starten van een onderneming is hierdoor namelijk heel laagdrempelig.

5.3.2 Functiemenging

In het Rozenprieel is op een aantal plaatsen een menging van functies aanwezig en/of gewenst. Deze menging van functies blijft mogelijk waarbij de bestaande planologisch-juridische rechten veelal het uitgangspunt zijn. In veel van deze panden wordt op dit moment gewoond. In verband met de gewenste flexibiliteit blijft voor een groot aantal panden in zekere mate uitwisselbaarheid tussen diverse functies mogelijk. In een aantal situaties is functiemenging minder gewenst door bijvoorbeeld het karakter van het pand, de ligging en de bereikbaarheid. In die gevallen is het pand al in gebruik als woning en is het niet aannemelijk dat dat in de komende planperiode wijzigt. Bij functiemenging gaat het vaak om functies als (lichte) bedrijvigheid of vormen van dienstverlening. Voor de verdiepingen is de woonfunctie veelal het uitgangspunt.

5.3.3 Brede bestemmingen voor een toekomstbestendig gebruik

Het aantal winkels is in de afgelopen jaren sterk afgenomen. De nu in het plangebied aanwezige detailhandel blijft op basis van dit bestemmingsplan mogelijk op de huidige locaties. Voor een aantal panden in het plangebied verdwijnt de mogelijkheid echter om daar (opnieuw) detailhandel te vestigen. Deze panden krijgen nu een brede bestemming die mogelijkheden biedt om aan de panden een toekomstbestendige invulling te geven.

Zo was aan het begin van de Kleine Houtweg in het verleden meer detailhandel aanwezig dan nu het geval is. Deze functie is hier op een enkele uitzondering na vrijwel verdwenen. Het is ook niet te verwachten dat al deze panden weer een detailhandelfunctie krijgen de komende jaren. Om een toekomstbestendig gebruik van deze panden mogelijk te maken en om tegelijkertijd aan te sluiten bij het beleidsuitgangspunt om detailhandel op slechts een beperkt aantal situaties te concentreren, wordt voor deze panden een ander gebruik mogelijk gemaakt. Voor deze panden wordt het mogelijk om een kantoor, praktijk/atelier, kleinschalige bedrijvigheid of dienstverlening te realiseren op de begane grond. De verdiepingen blijven uitsluitend bestemd voor de woonfunctie. Alleen voor de panden Kleine Houtweg 1 en 13 blijft detailhandel op de begane grond wel mogelijk gelet op het huidige gebruik. In het pand aan de Kleine Houtweg 1 is daarnaast horeca toegestaan.

In een beperkt aantal panden aan de Rustenburgerlaan is op dit moment nog detailhandel aanwezig. Dit blijft voor deze panden mogelijk evenals het realiseren van andere functies die bijdragen aan een zo goed mogelijk voorzieningenaanbod in de buurt.

Uitbreiding van verspreid liggende winkels in de buurt wordt voorkomen in verband met de wens om detailhandel te concentreren. Dit betekent dat slechts voor een beperkt aantal panden, die niet meer in gebruik zijn als winkel en waarvoor evenmin te verwachten is dat deze panden in de nabije toekomst alsnog deze functie krijgen, dat de bestemming wijzigt. Deze panden behouden weliswaar een brede bestemming maar dan zonder de detailhandelfunctie. Dit ter versterking van de bestaande structuur van de detailhandel in dit stadsdeel en Haarlem als geheel.

De onderbouwing hiervan is verder toegelicht in paragraaf 5.4.2.

5.3.4 De Greiner als aanjager van nieuwe initiatieven

De voormalige monumentale Haarlemse Huishoudschool is getransformeerd tot het atelier- en bedrijfsgebouw De Greiner. Dit gebouw heeft een goed vestigingsmilieu voor creatief ondernemerschap. Door de groeiende betekenis voor de stedelijke economie is het belangrijk dergelijke initiatieven mogelijk te maken. Daarom krijgt dit gebouw de brede bestemming 'Gemengd'. Een lichte ondergeschikte horecagelegenheid kan deel uitmaken van het concept.

5.3.5 Behoud van maatschappelijke functies

De bestaande maatschappelijke functies liggen verspreid door het Rozenprieel. Voor deze gebouwen is het mogelijk om in enige mate uitwisseling van (maatschappelijke) functies te realiseren. Hierbij is vaak wel maatwerk vereist omdat niet alle functies dezelfde ruimtelijke impact en uitstraling hebben. Zo is voor het vestigen van een kinderdagverblijf bijvoorbeeld maatwerk vereist. Maatschappelijke functies kunnen ook voorkomen in combinatie met andere functies.

5.3.6 Horeca op maat bestemmen

Het aantal legaal aanwezige horecagelegenheden binnen het plangebied is vastgelegd. Alleen in De Greiner wordt het mogelijk gemaakt om ondergeschikte horeca te realiseren. Voor het realiseren van een nieuwe horecagelegenheid op een locatie waar dat nu nog niet is toegestaan zal een aparte afweging gemaakt dienen te worden.

5.3.7 Woonschepen op maat bestemmen

Langs het Zuider Buiten Spaarne liggen tien woonschepen. Uitbreiding van het aantal ligplaatsen voor woonschepen is uit planologisch en ruimtelijk oogpunt hier niet wenselijk. Hier is de bestaande planologische-juridische situatie het uitgangspunt.

5.4 Ontwikkelingen

Het bestemmingsplan is een consoliderend plan. Dat wil niet zeggen dat er geen initiatieven in de buurt zijn die planologisch-juridisch in een nieuw bestemmingsplan vastgelegd kunnen worden. Er is op dit moment slechts één ontwikkeling die al uitgewerkt is tot een uitvoerbaar plan. Dat is het plan Achter onze tuinen aan de Van Marumstraat.

Over een aantal ontwikkelingen bestaat nog onvoldoende zekerheid in de zin van een uitvoerbaar plan. Deze zijn niet meegenomen in het bestemmingsplan maar wel benoemd in dit hoofdstuk. Deze ontwikkelingen zullen indien mogelijk en gewenst via een aparte procedure planologisch-juridisch mogelijk gemaakt worden.

5.4.1 Algemeen

Voor het hele plangebied geldt dat bij bestaande woningen in de regel de wens tot veranderingen in en aan de woning toeneemt naarmate de woning ouder is. Aanvragen hebben meestal betrekking op de uitbreiding van de woonruimte, luxer maken van de woning, dan wel een grotere berging/garageruimte in de achter- of zijtuin. Nieuwe wensen hangen voor een groot deel samen met een verandering van levensfase (bijvoorbeeld de komst van kinderen of kinderen die de deur uit gaan, een hoger inkomen, pensionering). Ook maatschappelijke veranderingen, zoals de wens om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen, kunnen een reden zijn voor aanpassing. Voor dit bestemmingsplan is onderzocht of uitbreiding van de woningen in het plangebied Rozenprieel mogelijk en gewenst is. Bij deze afweging spelen diverse aspecten een rol, zoals stedenbouw, architectuur, welstand en cultuurhistorische waarden. In het bestemmingsplan zijn daarom uitbreidingsmogelijkheden opgenomen. Het instrument dat gebruikt is om dit doel te bereiken is beschreven in paragraaf 6.3.3

5.4.2 Bestemmingswijzigingen Bakkerstraat, Kleine Houtweg en Rustenburgerlaan

Inleiding

Voor een aantal panden aan de Kleine Houtweg en de Rustenburgerlaan wordt de bestemming gewijzigd van 'Detailhandel' naar 'Gemengd - 1'. De reden voor deze bestemmingswijziging is aangegeven in paragraaf 5.3.3. Deze paragraaf toont aan dat het wijzigen van de bestemming leidt tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De bestemmingswijziging betreft de volgende panden:

- Bakkerstraat 11;
- Kleine Houtweg 1 tot en met 17;
- Rustenburgerlaan 71 tot en met 81C.

Beleid

Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015 - 2020

Provinciale Staten stelden op 15 december 2014 het Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015 - 2020 vast. De provincie verwacht van gemeenten dat zij herstructurering en transformatie mogelijk te maken door daarvoor planologisch-juridische mogelijkheden te bieden.

Ontwerpdetailhandelsvisie Haarlem Winkelstad 2014-2020

Het college van burgemeester en wethouders gaf op 21 oktober 2014 het ontwerp van de detailhandelsvisie Haarlem Winkelstad 2014-2020 vrij voor inspraak. Dit beleid zet onder andere in op het zoveel mogelijk concentreren van voorzieningen en indien nodig het laten transformeren van bestaande winkelvoorzieningen op niet toekomstbestendige locaties door in het bestemmingsplan ook niet-detailhandelsbestemmingen op te nemen, zodat

geen structurele leegstand ontstaat.

Conclusie

Het toekennen van de bestemming 'Gemengd - 1' aan de hiervoor genoemde panden sluit aan bij de uitgangspunten van het genoemde beleid.

Geluid

De bestemmingswijziging maakt geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk. Er is een inventariserend geluidsonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat vanwege de bekende geluidsbelasting het mogelijk maken van een geluidsgevoelige bestemming niet zonder nader onderzoek of het vaststellen van een hogere waarde mogelijk is.

Het inventariserende geluidsonderzoek is als bijlage 9 bij de toelichting gevoegd.

Parkeren

Detailhandelsfuncties worden voor wat betreft het aspect parkeren beoordeeld in de context van een wijk of, buurtcentrum. De huidige parkeernorm is daarmee gelijk te stellen aan het laagste (winkel-)centrum-niveau van 2,5 parkeerplaats per 100m² bruto vloeroppervlak.

Voor de betreffende panden gelden voor de nieuw toegestane functies de volgende parkeernormen op basis van het gemeentelijke parkeerbeleid:

Functie	Parkeernorm
kantoor	2 parkeerplaatsen per 100m ²
praktijk of atelierruimte	1,5 parkeerplaats per behandelkamer (met een minimum van 3 per praktijk)
dienstverlening	0,3 tot 1,2 parkeerplaats per 100m ²
bedrijven	0,3 tot 1,2 parkeerplaats per 100m ²

Tabel 2: parkeernormen op basis van de Beleidsregels parkeernormen

De huidige bestemming 'Detailhandel' heeft een hogere parkeernorm dan de meeste functies die mogelijk worden gemaakt door de bestemmingswijziging. Alleen de functie praktijk of atelierruimte heeft een hogere parkeernorm. Het is echter niet realistisch om ervan uit te gaan dat alle panden in gebruik worden genomen voor praktijk of atelierruimte. Veel aannemelijker is het om uit te gaan van een menging van functies in de panden waarvan de bestemming verandert.

De voorgestelde functies zijn allemaal dagfuncties en vertonen daarmee vergelijkbaar parkeergedrag door het etmaal heen als de bestemming 'Detailhandel'.

Conclusie

Uitgaande van een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden leidt de bestemmingswijziging niet tot een hogere parkeerbelasting.

Overig

Mede gelet op wat elders in deze toelichting is opgemerkt, voldoet het omzetten van de bestemming 'Detailhandel' naar Gemengd - 1' voor de panden aan de Kleine Houtweg en de Rustenburgerlaan.

5.4.3 Van Marumstraat

Een groep bewoners wonend aan de Barendsestraat nam het initiatief om het verwaarloosde plantsoen dat grenst aan hun achtertuinten aan te pakken. Zij stelden het plan Achter onze tuinen op. Dit plan draagt bij aan het verbeteren van het onderhoud van het plantsoen en verhoogt ook de ruimtelijke kwaliteit van de Van Marumstraat.

Het plan houdt in dat de gemeente Haarlem het eigendom van een deel van het plantsoen overdraagt aan de omwonenden. Alle achtertuinten krijgen eenzelfde groene erfafscheiding met een toegang tot het plantsoen. Het overige deel van het plantsoen wordt afgesloten door een laag hekwerk en wordt opnieuw ingericht door omwonenden. De plek wordt hierdoor minder makkelijk toegankelijk voor honden. Het beheer voor het deel binnen het hekwerk wordt overgedragen aan de bewoners. Dit gedeelte groen is weliswaar kleiner dan het oude plantsoen, maar de belevingswaarde wordt aanzienlijk verhoogd.



Afbeelding 14: de nieuwe inrichting van 'Achter onze tuinen'

Planologisch-juridisch betekent het plan Achter onze tuinen dat de bestaande achtertuinten van de woningen aan de Barendsestraat die grenzen aan het plantsoen 3 meter dieper worden. Deze tuinen hebben de bestemming 'Tuin - 2' gekregen in dit bestemmingsplan.

Het project Achter onze tuinen is als bijlage 10 bij deze toelichting gevoegd.

Naar verwachting is voordat dit bestemmingsplan wordt vastgesteld de economische uitvoerbaarheid van dit plan verzekerd.

5.4.4 Koningstein

Koningstein is een voormalig gemeentelijk kantoorpand aan het Spaarne dat op dit moment niet in gebruik is. Het pand bevat asbest en kan mede daardoor niet meer hergebruikt worden. Het pand is eigendom van de gemeente Haarlem. De gemeente wil afstand doen van dit pand en de daarbij behorende grond.

PM uitwerkingsverplichting Koningstein

5.4.5 Edelweiss

Aan de oostelijke rand van het Rozenprieel ligt de voormalige Edelweiss Stoom, Wasch en Strijkinrichting. Het hele complex ligt aan het Zuider Buiten Spaarne nummer 24 t/m 32. Zuider Buiten Spaarne nummer 30 is eigendom van de gemeente Haarlem. Er is een oriënterende studie verricht naar de mogelijkheden die deze locatie biedt. Daarin zijn de locatie en de geldende kaders onderzocht. Daarnaast is ingegaan op de historie, wat resulteerde in architectuurhistorische aanknopingspunten. In de oriënterende studie zijn drie voorkeursvarianten benoemd.

Het college van burgemeester en wethouders sprak in februari 2014 de voorkeur uit voor een herontwikkeling van Edelweiss door het realiseren van woningen aan het Zuider Buiten Spaarne 30, met aan de achterzijde een extra verdieping.

Het uitwerken van de voorkeursvariant is nog niet afgerond. Daardoor is nog niet bekend hoe de herontwikkeling er exact uit zal zien en of dit passend zal zijn binnen de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan.

De bouw- en gebruiksmogelijkheden die de herontwikkelingslocatie had op basis van het bestemmingsplan Rozenprieel zoals de gemeenteraad dat vaststelde op 24 maart 2004, worden grotendeels overgenomen. Voor zover de voorgestane ontwikkeling niet passend is binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, dient de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de ontwikkeling aangetoond te worden.

5.4.6 Merenstoren

Direct aan het Spaarne bevindt zich de Merenstoren. Deze toren is het laatste restant van de voormalige Bierbrouwerij en IJsfabriek 't Spaarne. In de tweede helft van de 20e eeuw zijn veel van de industriële gebouwen gesloopt in het Rozenprieel met uitzondering van de Merenstoren. De laatste decennia zijn de verdiepingen van de toren in gebruik als woonhuis. De onderste verdieping werd gebruikt als opslagruimte. Het pand is architectonisch interessant en is door de bijzondere situering een markant en waardevol object voor het Rozenprieel.

Het gebouw is constructief en bouwkundig in redelijke staat. Een grondige opknapping van met name de opslagruimte en de tweede verdieping van het pand is echter wel noodzakelijk.

Er is inmiddels een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden die het pand biedt. Het onderzoek geeft een beeld van de situering en de historie van het gebouw. Daarnaast is er onderzoek gedaan naar potentiële gebruikers. Samen met de buurt zijn scenario's voor het meest gewenste gebruik opgesteld. Ten slotte is onderzocht op welke wijze het gebouw kan worden vergoed zonder daarbij de cultuurhistorische waarden aan te tasten. Hiervoor zijn meerdere varianten opgesteld. Het is de wens om het pand te transformeren tot een toekomstbestendig markant punt voor de buurt.

Vanwege de cultuurhistorische waarde van het object en de 'specifieke

bouwaanduiding - orde 2' is ervoor gekozen een te handhaven goothoogte op te nemen. De nog niet benutte bouwmogelijkheid om het gebouw heen is overgenomen. Daarvan is wel de bouwhoogte beperkt om het historische deel voldoende in waarde te laten.

Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten om te beschikken over actuele ruimtelijke plannen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast bieden zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Te denken valt aan de toepassing van afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen.

De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente Haarlem. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan voorziet in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Er is één landelijke voorziening waar ruimtelijke plannen voor iedereen volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Hiertoe dienen alle bestemmingsplannen te voldoen aan landelijk vastgestelde standaarden. In de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP2012) zijn de hoofdgroepen van bestemmingen bepaald, zoals Wonen, Bedrijven e.d. Ook geeft de SVBP2012 bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Dat leidt ertoe dat de systematiek zoals gehanteerd in dit bestemmingsplan, op ondergeschikte onderdelen af kan wijken van de voorheen geldende planologische regelingen.

Het juridische bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De planregels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels en de functie van visualisering van de bestemmingen.

6.2 Juridische planopzet

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meer locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van groot belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Denk hierbij aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling, de monitoring van beleid en de handhaving.

Er is één landelijke voorziening waar alle ruimtelijke plannen voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Hiertoe dienen alle bestemmingsplannen te voldoen aan landelijk vastgestelde standaarden. In de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) zijn de hoofdgroepen van bestemmingen bepaald, zoals 'Wonen' of 'Bedrijf'. Ook geeft

de SVBP2012 bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels.

De regels van het bestemmingsplan vallen volgens de SVBP2012 in de volgende 4 hoofdstukken uiteen:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

6.2.1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Daardoor wordt vermeden dat verschillende interpretaties van de begrippen tot verschillen van mening over de regelgeving zouden kunnen leiden. Bij toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normale spraakgebruik.

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten gemeten moeten worden. Een aantal bepalingen is op grond van de SVBP2012 dwingend voorgeschreven.

6.2.2 Bestemmingsregels

Een bestemming brengt tot uitdrukking welke gebruiksdoelen of functies, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, aan de in het plan begrepen gronden zijn toegekend. Niet iedere functie leent zich voor een eigen bestemming. Of dit zo is, hangt af van de ruimtelijke relevantie, ofwel van de mate waarin de betrokken functie invloed heeft op zijn omgeving of daaraan eisen stelt. Behalve om functies gaat het bij bestemmingen altijd om concreet ruimtegebruik of om fysiek aanwezige ruimtelijke objecten. De bestemmingen worden gescheiden door bestemmingsgrenzen.

6.2.2.1 Bestemmingen

Bedrijf (artikel 3)

Als bestemming 'Bedrijf' zijn in dit bestemmingsplan opgenomen de nutsvoorzieningen aan de Rozenprieelstraat en aan het Zuider Buiten Spaarne. Deze nutsvoorzieningen zijn voorzien van een maximale bouwhoogte van 4 meter.

Gemengd

De bestemming 'Gemengd' geldt voor gebouwen en gronden op locaties waar een menging van functies aanwezig of gewenst is. Voor deze bestemming geldt dat de toegestane functies uitwisselbaar zijn met elkaar en naast elkaar kunnen worden uitgeoefend, zonder dat ze ruimtelijk relevante hinder voor elkaar veroorzaken. De ruimtelijke impact op de omgeving van deze functies is beperkt. Het kleinschalige karakter van de diverse functies binnen de bestemmingen 'Gemengd' speelt daarbij een belangrijke rol.

Er is in dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van meerdere bestemmingen 'Gemengd'. Binnen de bestemmingen 'Gemengd' zijn in dit plangebied de functies wonen, een kantoor, praktijkruimte/atelierruimte en dienstverlening veelal toegestaan op de begane grond.

In een woning is het toegestaan om een aan-huis-verbonden beroep uit te oefenen, gastouderopvang of een bed & breakfast te realiseren.

Een kantoor is binnen de bestemmingen 'Gemengd' ook veelal mogelijk op de begane grond.

Een praktijkruimte en een atelierruimte zijn toegestaan op de begane grond binnen alle bestemmingen 'Gemengd'. Gedacht kan worden aan een huisartsenpraktijk of een kunstenaarsatelier.

Onder dienstverlening valt bijvoorbeeld een kapper.

De keuze voor de toe te stane functies binnen de bestemming 'Gemengd' vereist maatwerk. Niet elke locatie binnen de bestemming 'Gemengd' is bijvoorbeeld geschikt voor het vestigen van een bedrijf, horeca of een maatschappelijke functie vanwege de ruimtelijke uitstraling en impact die dat op de omgeving kan hebben. Door het gebruik van functieaanduidingen is het mogelijk om maatwerk te leveren door bepaalde functies slechts op een beperkt aantal locaties toe te laten of uit te sluiten. Kinderdagverblijven zijn bijvoorbeeld alleen toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'kinderdagverblijf'.

Binnen het plangebied komen de volgende typen 'Gemengd' voor:

GD-1	GD-2	GD-4	GD-6
Begane grond			
Wonen	Wonen	Wonen	Wonen
Kantoor (eventueel met loketfunctie)	Kantoor (eventueel met loketfunctie)	Kantoor (eventueel met loketfunctie)	Kantoor (eventueel met loketfunctie)
Praktijkruimte	Praktijkruimte	Praktijkruimte	Praktijkruimte
Atelier	Atelier	Atelier	Atelier
Dienstverlening	Dienstverlening	Dienstverlening	Dienstverlening
	Detailhandel		
	Supermarkt (indien op verbeelding aangeduid)		
Bedrijven	Bedrijven		Bedrijven
Opslag (indien op verbeelding aangeduid)			

	Horeca tot en met categorie 2 (indien op verbeelding aangeduid)		Ondergeschikte horeca
		Maatschappelijk (indien op verbeelding aangeduid)	Maatschappelijk
Kinderdagverblijf (indien op verbeelding aangeduid)	Kinderdagverblijf (indien op verbeelding aangeduid)	Kinderdagverblijf (indien op verbeelding aangeduid)	Kinderdagverblijf (indien op verbeelding aangeduid)
		Onderwijs (indien op verbeelding aangeduid)	
Overige verdiepingen			
Wonen	Wonen	Wonen	Wonen
		Kantoor (eventueel met loketfunctie)	Kantoor (eventueel met loketfunctie)
		Praktijkruimte/ atelierruimte	Praktijkruimte/ atelierruimte
		Dienstverlening	Dienstverlening
			Bedrijven
		Maatschappelijk (indien op verbeelding aangeduid)	Maatschappelijk
		Onderwijs (indien op verbeelding aangeduid)	

Tabel 3: Overzicht van de bestemmingen 'Gemengd'

Gemengd - 1 (artikel 4)

GD-1: (wonen en op de begane grond diverse uitwisselbare functies)

Deze bestemming wordt vooral gebruikt voor gebouwen in gebieden waar hoofdzakelijk wordt gewoond en waar op de begane grond zowel wonen als kleinschalige uitwisselbare functies zijn toegestaan. Op de begane grond zijn naast wonen ook een kantoor (eventueel met loket), een praktijkruimte, een atelier, dienstverlening en bedrijven toegestaan. Een kinderdagverblijf is alleen toegestaan waar de aanduiding 'kinderdagverblijf' is opgenomen.

Op de overige verdiepingen is uitsluitend wonen toegestaan.

Voor een aantal panden aan het begin van de Kleine Houtweg geldt dat wonen op de begane grond niet is toegestaan. Hiervoor is de aanduiding 'wonen uitgesloten opgenomen'. Ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is uitsluitend opslag toegestaan.

Gemengd - 2 (artikel 5)

GD-2: (wonen en op de begane grond diverse uitwisselbare functies met detailhandel)

In deze bestemming is naast de functies die onder 'Gemengd - 1' al zijn toegestaan, ook detailhandel mogelijk op de begane grond. De bestaande verspreid liggende winkels in de Bakkerstraat, Rustenburgerlaan en de Kleine Houtweg krijgen deze bestemming. Ook een aantal gebouwen van waaruit dienstverlening plaatsvindt maar waar omschakeling naar detailhandel mogelijk is krijgen deze bestemming. Waar een horecagelegenheid in het pand zit wordt de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' opgenomen. Een kinderdagverblijf is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf'. Een supermarkt is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt'.

Op de overige verdiepingen is uitsluitend wonen toegestaan.

Voor de panden aan de Rustenburgerlaan 71 en 73, de Bakkerstraat 11 en aan de Kleine Houtweg 1 en 13 geldt dat wonen op de begane grond niet is toegestaan. Hiervoor is de aanduiding 'wonen uitgesloten' opgenomen.

Gemengd - 4 (artikel 6)

GD-4: (wonen en diverse uitwisselbare functies)

Het betreft hier (soms grootschaligere) panden of gebouwen waar op de begane grond en op de verdiepingen zowel wonen, kantoor (eventueel met loketfunctie), praktijkruimte, atelier en dienstverlening zijn toegestaan. Het kan gaan om gebouwen die onder meer door hun ligging, grootte en/of monumentale status een bijzondere uitstraling kunnen hebben.

Maatschappelijke functies, een kinderdagverblijf en onderwijs, zijn alleen toegestaan ter plaatse van een functieaanduiding op de verbeelding die dat gebruik toestaat.

Gemengd - 6 (artikel 7)

GD-6: (De Greiner)

Deze bestemming is gebruikt voor het atelier- en bedrijfsverzamelgebouw De Greiner. Dit gebouw heeft een centrale ligging in de wijk, en heeft door de omvang en het karakter een bijzondere uitstraling. In dit rijksmonument zijn de functies wonen, kantoor (eventueel met loketfunctie), praktijkruimte, atelierruimte, dienstverlening, bedrijven en maatschappelijk zijn mogelijk in het gebouw. Ondergeschikte horeca is mogelijk op de begane grond. Op de begane grond is verder een kinderdagverblijf toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf'.

Groen (artikel 8)

Een aantal openbare ruimten, pleinen en groengebieden van structurele aard zijn specifiek bestemd als 'Groen'. Het gaat naast de Tuin van Jonker om het

Mari Andriessenplein en de groenstrook aan de Van Marumstraat. Uitgangspunt is om deze groenstructuur te behouden. Daarom gelden er zeer strikte bouwregels voor deze gebieden.

Maatschappelijk (artikel 9)

De bestemming 'Maatschappelijk' wordt gehanteerd voor bestaande bouwwerken of gronden die geheel gebruikt worden voor onderwijs, zorg of welzijn. Voor een aantal panden binnen deze bestemming is de functieaanduiding 'wonen' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding is het toegestaan om zelfstandige woningen te realiseren.

Er zijn ook maatschappelijke activiteiten die voor wat betreft de schaal en/of hinder voor de omgeving door bijvoorbeeld geluids- of parkeeroverlast maatwerk verlangen. Deze zijn veelal niet geplaatst binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. Maatwerk vindt in dit bestemmingsplan plaats door een functieaanduiding binnen de bredere bestemming 'Gemengd'.

Tuin - 1 (artikel 10)

De in het gebied niet voor gebouwen bedoelde gronden behorende bij onder andere de bestemmingen 'Wonen' en 'Gemengd' worden bestemd als 'Tuin - 1'. De gronden met deze bestemming mogen gebruikt worden voor de functies die zijn toegelaten in de op de aangrenzende gelegen hoofdbebouwing. Binnen deze bestemming zijn erkers, tuinen en verhardingen toegestaan. Onder voorwaarden kunnen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden toegestaan zoals erfafscheidingen en vlaggenmasten. Een vergunningsplichtige aan- of uitbouw of een bijgebouw zoals een berging, kan niet binnen deze bestemming worden gebouwd. Deze bestemming komt vaak voor aan de voorzijde van woningen. Bebouwing aan de voorzijde van woningen geeft een rommelig beeld en kan met name bij hoekwoningen het uitzicht voor automobilisten verminderen waardoor gevaarlijke situaties kunnen ontstaan. Bebouwing daar is daarom niet wenselijk.

Achter het voormalige Edelweisscomplex geldt voor een belangrijk deel ook de bestemming 'Tuin - 1'. Door de verwachte herinrichting zal dit terrein nadrukkelijk aan de openbare weg komen te liggen en daardoor feitelijk als voortuin in gebruik zijn.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - in- en uitrit parkeergarage' zijn een in- en uitrit toegestaan voor de parkeergarage bij het European-project.

Tuin - 2 (artikel 11)

De onder andere bij de bestemmingen 'Wonen' en 'Gemengd' behorende gronden waar wel gebouwen zijn toegestaan zijn bestemd als 'Tuin - 2'. Deze bestemming komt met name voor in tuinen aan de achterkant van gebouwen, de zogeheten erven. De gronden met deze bestemming mogen gebruikt worden voor de functies die zijn toegelaten in de op de aangrenzende gelegen

hoofdbebouwing. Op deze gronden mogen onder voorwaarden aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. Het is niet toegestaan de gronden met de bestemming 'Tuin - 2' geheel vol te bouwen. Dit in het belang van de woonkwaliteit in de vorm van voldoende openheid. In de planregels zijn daarom maximale bouwregels opgenomen. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 procent van het bestemmingsvlak met een maximum oppervlakte van 40 m². Dakterrassen zijn toegestaan op aan- en uitbouwen.

Tuin - 3 (artikel 12)

De op de verbeelding voor 'Tuin - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing. De gronden die onder deze bestemming vallen mogen voor 100 procent worden bebouwd. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag maximaal 4 meter bedragen. De bouwhoogte van bijgebouwen en van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 meter bedragen. Legale bebouwing die hoger is dan 4 meter wordt via een aanduiding op de kaart mogelijk gemaakt. Dakterrassen zijn onder voorwaarden toegestaan op aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Parkeren is binnen de bebouwing toegestaan.

Verkeer (artikel 13)

De in het plangebied voorkomende wegen, met bijbehorende bermen, parkeerplaatsen, bomen, fiets- en voetpaden, pleinen en alle andere bijbehorende voorzieningen zijn ondergebracht in de verzamelbestemming 'Verkeer'. Garageboxen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'garage'. Ook een beperkt aantal verharde openbare ruimten vallen binnen deze bestemming. Bij de inrichting van de openbare ruimte moeten gebruik, veiligheid en beeldkwaliteit samengaan. In de regels wordt de bestemming 'Verkeer' zodanig ruim omschreven dat wijzigingen in de openbare ruimte doorgevoerd kunnen worden zonder dat het bestemmingsplan gewijzigd hoeft te worden. Binnen deze bestemming zijn groen-, water- en speelvoorzieningen toegestaan evenals bouwwerken voor de verkeers- en verblijfsfunctie, waaronder nutsvoorzieningen,abri's, (ondergrondse) afval- en recyclebakken, verkeers- en lichtmasten, reclameborden en bouwwerken geen gebouw zijnde zoals fietsenrekken.

Ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsgebied' zijn parkeervoorzieningen niet toegestaan. Deze aanduiding is opgenomen voor een aantal pleinen in het plangebied waaronder het Voortingplantsoen.

Deze bestemming staat ook terrassen toe. Het is op basis van aanpalende regelgeving wel vereist om een nadere toestemming te verkrijgen.

Tenzij anders aangegeven op de verbeelding mag de bouwhoogte van gebouwen waarvoor een vergunning is vereist, niet meer bedragen dan 3 meter en mag de oppervlakte (met uitzondering van een autostalling) niet meer bedragen dan 10 m².

Water (artikel 14)

De twee in het plangebied voorkomende waterwegen, het Spaarne en de Kampersingel en de daarbij bijbehorende voorzieningen hebben de bestemming 'Water'. Deze gronden zijn bestemd voor verkeer over water, waterberging en de waterhuishouding, waterlopen en waterpartijen, groenvoorzieningen, oevers, kunstwerken en bijbehorende voorzieningen, zoals bruggen, sluisen, stuwen, dammen, steigers, duikers, gemalen. Op gronden met deze bestemming mag niet worden gebouwd, tenzij het gaat om het veranderen of vernieuwen van bestaande beschoeiingen, kaden, aanlegplaatsen, remmingen of meerpalen. Woonschepen zijn afzonderlijk aangeduid met de functieaanduiding 'woonschepenligplaats' en alleen toegestaan op de daartoe aangewezen plaatsen. Ter plaatse van deze aanduiding is het toegestaan om te wonen op een woonschip al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed & breakfast. Ook zijn drijvende groenvoorzieningen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'groenvoorziening'.

Voor het oprichten van een steiger groter dan toegestaan onder de bouwregels is een omgevingsvergunning van de gemeente én een keurvergunning van het hoogheemraadschap nodig.

Wonen (artikel 15)

De bestemming 'Wonen' is bedoeld voor gebouwen binnen het plangebied die uitsluitend voor woningen worden gebruikt.

Beroepsmatige activiteiten aan huis zijn toegestaan onder de voorwaarde dat deze activiteiten ondergeschikt zijn aan het wonen en niet meer ruimte in beslag nemen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak van een woning met een maximum van 50 m². Het kan dan gaan om bijvoorbeeld zzp-ers of beroepsbeoefenaren met praktijk aan huis. Verder is gastouderopvang en bed & breakfast rechtstreeks toegestaan.

Door de wijziging van het Besluit omgevingsrecht zijn de mogelijkheden voor het vergunningsvrij aanbieden van mantelzorg onder voorwaarden verruimd. Hierdoor is het niet noodzakelijk om hier in het bestemmingsplan een specifieke regeling voor op te nemen.

Gemengd - Uit te werken (artikel PM)

PM uitwerkingsverplichting Koningstein

6.2.2.2 Dubbelbestemmingen

Leiding - Water (artikel 17)

De in het plangebied aanwezige ondergrondse drinkwatertransportleiding is op de verbeelding aangeduid als dubbelbestemming 'Leiding - Water' met een veiligheidsstrook ter breedte van 2,5 meter aan weerszijde van de hartlijn van de

leiding. Deze dubbelbestemming is leidend ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen. Op deze gronden mag in principe niet worden gebouwd. Voor bepaalde werken is een omgevingsvergunningstelsel voor het aanleggen van werken opgenomen.

Waarde - Archeologie (artikel 18)

De aanwezige archeologische verwachtingswaarden worden beschermd door middel van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

Het bestemmingsplan houdt rekening met de Archeologische Beleidskaart Haarlem. Daarin heeft het grootste deel van het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde. Dit gebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Op basis van de archeologische verwachtingswaarde dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodem verstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 2500 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen. Voor de westelijke rand van het plangebied en voor een heel klein gedeelte aan de noordzijde van het plangebied gelden zwaardere regimes. Dat betekent dat ook bij minder omvangrijke activiteiten een waardestellend archeologisch rapport dient te worden overlegd.

Als archeologische bevindingen daar aanleiding toe geven kan het bevoegd gezag het plan wijzigen door de verbeelding te wijzigen door van één of meerdere bestemmingsvlakken de begrenzing te veranderen of de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toe te voegen of te verwijderen of een andere archeologiecategorie toe te kennen.

Waarde - Beschermd stadsgezicht (artikel 19)

Een dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' ligt over alle andere bestemmingen binnen het op grond van de Monumentenwet aangewezen gebied van het beschermd stadsgezicht. Het doel van het bestemmingsplan is de essentiële waarden hiervan te beschermen.

De volgende uitgangspunten zijn hiervoor bij het opstellen van de regels gehanteerd:

- behoud en bescherming van de bestaande structuur door rooilijnen vast te leggen
- behoud en versterking van de karakteristieke structuur van de open binnenterreinen
- Waar mogelijk behoud, bescherming en versterking van het straat- en bebouwingsbeeld.
- Waar mogelijk behoud, bescherming en versterking van het (historische) daklandschap.
- Waar mogelijk instandhouding en/of herstel van de monumenten en

beeldbepalende gebouwen. Deze zijn op de verbeelding respectievelijk aangegeven als orde 1 (rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten) en als orde 2 (beeldbepalende gebouwen).

- Bij beeldbepalende gebouwen (orde 2) dienen specifieke waarden van het pand (zoals opgenomen in de redengevende omschrijving (bijlage 3) binnen de gevelwand behouden te blijven. Bij verbouwing heeft een restauratieve aanpak van de straatgevels en de kap de voorkeur.
- Voor ensembles en seriebouw geldt dat de samenhang tussen de verschillende gebouwen moet worden gehandhaafd. Bij verbouwingen waarbij het beeld van gevel en/of kap wordt gewijzigd, dient dat in de afzonderlijke gebouwen zodanig te gebeuren dat de samenhang in het ensemble niet wordt verstoord. Daarom moet een bouwkundige ingreep worden afgestemd met de overige gebouwen in een ensemble of een serie identieke gebouwen.

Waarde - Groeiplaats monumentale boom (artikel20)

In het bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde - Groeiplaats monumentale boom' inclusief een bouwverbod en een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Binnen deze dubbelbestemming is geen nieuwe bebouwing mogelijk. Er kan met een omgevingsvergunning afgeweken worden van het verbod om te bouwen als uit een zogenaamde groentoets blijkt dat de groeiplaats van de boom niet onevenredig wordt aangetast.

Daarnaast is voor een aantal werken of werkzaamheden een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden (aanlegvergunning) vereist.

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Groeiplaats monumentale boom' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, dan wel de dubbelbestemming toe te voegen. Het verwijderen van de dubbelbestemming kan alleen als de bescherming van de groeiplaats niet langer nodig is of er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang. Het toevoegen is mogelijk als bomen de monumentale bestemming hebben verkregen nadat het bestemmingsplan is vastgesteld.

6.2.2.3 Nadere eisen

Bestemming:	Nadere eisen ten aanzien van:
Waarde - Archeologie	- situering - inrichting van de gronden - gebruik van de gronden
Waarde - Beschermd stadsgezicht	- plaats en afmetingen - nokrichting - kap- en dakvorm - dakhelling - indeling en vormgeving bebouwing

Tabel 4: Bestemmingen waar nadere eisen gelden

Binnen bovenstaande dubbelbestemmingen is de bevoegdheid opgenomen

voor burgemeester en wethouders (bevoegd gezag) om nadere eisen te stellen aan de bouw- en gebruiksregels. Het hangt van de dubbelbestemming af waar burgemeester en wethouders nadere eisen aan kunnen stellen.

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen als uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn.

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' wordt bij de uitoefening van deze bevoegdheid aan de volgende criteria getoetst:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de privacy en bezonning van de omwonenden;
- c. de cultuurhistorische waarden;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Zie voor een omschrijving van deze criteria paragraaf 6.2.2.4.

6.2.2.4 Afwijken bouwregels

Om enige mate van flexibiliteit te bieden, voorziet het bestemmingsplan in twee mogelijkheden om af te wijken van de bouwregels. Er kan onder voorwaarden worden afgeweken van algemene bouwregels die voor meerdere bestemmingen gelden en voor bouwregels die slechts voor één bestemming gelden.

Tabel 5 geeft aan waarvoor kan worden afgeweken van de algemene bouwregels. Tabel 6 noemt de afwijkingsmogelijkheden voor een aantal specifiek benoemde (dubbel)bestemmingen.

Algemene regel	Afwijking ten behoeve van:
Algemene bouwregels	- gevelindeling - kap - dakkapel - dakopbouw - dakterras

Tabel 5: Overzicht afwijkingsbevoegdheid algemene regels

(Dubbel)bestemming:	Afwijking ten behoeve van:
Waarde - Beschermd stadsgezicht	- kap/nokrichting/vorm - samenvoegen
Tuin - 2	- hoogte aan- en uitbouw en bijgebouw - dakterrassen
Tuin - 3	- kap op bijgebouw - dakterrassen
Water	- maximum afmetingen steigers

Tabel 6: Overzicht afwijkingsbevoegdheden (dubbel)bestemmingen

Binnen bovenstaande bestemmingen is de bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders (bevoegd gezag) om van de bepaalde bouwregels af te mogen wijken. Bij de uitoefening van deze bevoegdheid kan

aan een aantal criteria worden getoetst:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de cultuurhistorische waarden;
- c. de privacy en bezonningssituatie van de omwonenden;
- d. de verkeerssituatie ter plaatse;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

Omschrijving criteria

Het straat- en bebouwingsbeeld

Het straat- en bebouwingsbeeld vormen een belangrijk onderdeel van het beschermd stadsgezicht. Het oorspronkelijk patroon van straten en bebouwing is praktisch nog geheel aanwezig. Bij de toetsing van aanvragen tot afwijking wordt gekeken of de aanvraag afbreuk hieraan doet. Hier wordt gekeken naar:

- oriëntatie van panden ten opzichte van de straat;
- samenhang met de belendende panden;
- samenhang met de overige omliggende panden;
- behoud dan wel versterken van de aanwezige trends.

Voor dit onderwerp zal in ieder geval getoetst worden aan:

- Nota Ruimtelijke Kwaliteit
- Nota Dak
- De aanwezigheid van ensembles en seriebouw

De cultuurhistorische waarden

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen en bouw mogelijkheden dient rekening gehouden te worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden, waarbij gestreefd wordt naar het in standhouden dan wel versterken van deze waarden. Uit cultuurhistorisch onderzoek dan wel andere informatie dient te blijken dat de cultuurhistorische waarden niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord.

Voor dit onderwerp zal in ieder geval getoetst worden aan:

- Nota Ruimtelijke Kwaliteit
- Nota Dak
- De redengevende omschrijving van de ordepanelen bijlage 3

De privacy en bezonning van de omwonenden

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen en bouw mogelijkheden dient er rekening mee gehouden te worden dat bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid geen sprake is van een onevenredige afname van de bezonning en de privacy. Bij privacy wordt gekeken naar het gebruik van het bouwwerk en de invloed daarvan op de omliggende gronden. Naarmate de invloed van het betreffende gebruik op de omgeving toeneemt, dient een grotere afstand tot de omliggende gronden te worden aangehouden.

De verkeerssituatie ter plaatse

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen en bouwmogelijkheden dient rekening te worden gehouden met verkeersveiligheid, toe/afname van parkeren en de doorstroming.

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen en bouwmogelijkheden dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, als deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

Afwijkingen van de algemene bouwregels

Voor burgemeester en wethouders is het mogelijk om van de bouwregels af te wijken ten behoeve van de volgende onderdelen:

- **Wijziging gevelindeling:**

Wanneer is sprake van herstel of verbetering? Onder herstel wordt verstaan: het herstel van de gevelindeling, zoals deze was ten tijde van de oorspronkelijke bouw. Van verbetering is sprake als bij panden, met name winkels en kantoren waar de begane grond (plint) zich in de loop der tijd heeft getransformeerd zonder zich rekenschap te geven van de bovenliggende gevel, de eenheid tussen plint en bovengevel wordt teruggebracht. Ook is sprake van verbetering als bij een in de loop der tijd afgesloten gevel, de blinde gevel wordt opgeheven of wanneer sprake is van een gevelwijziging waarbij de toegang tot de bovenliggende verdieping(en) wordt mogelijk gemaakt. Daarnaast zijn de criteria van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van toepassing.

- **Afwijkende kap of dakvorm:**

Een schilddak (schuine zijden aan alle kanten) is standaard toegestaan. Afwijkingen daarvan zijn mogelijk bij herstel of verbetering. Iemand die bijvoorbeeld een zadeldak of mansardekap wil realiseren of vervangen, kan dat niet via de direct toegestane bouwregels waarin alleen een schilddak is toegestaan. Hier is een nadere afwijking voor noodzakelijk. Daarbij wordt getoetst aan de uitgangspunten van de Nota Dak.

Onder herstel van de kapvorm wordt verstaan: het realiseren van een kap of dakvorm zoals deze was ten tijde van de oorspronkelijke bouw.

Van verbetering is sprake als voldaan wordt aan alle volgende voorwaarden: de bezonnings situatie verslechtert niet onevenredig, installaties en leidingen worden weggewerkt, bouwwerk en kap vormen een eenheid en de kap voldoet aan de criteria uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit / Nota Dak.

- **Dakkapellen: passend in (aanwezige) trend / Nota Dak**

Dakkapellen moeten voldoen aan de eisen uit de Nota Dak. Afwijkingen zijn toegestaan als er sprake is van vervanging van dakkapellen die behoren bij de oorspronkelijke bouw of als ze aansluiten op een bestaande trend. Daarnaast zijn afwijkingen mogelijk bij enkele specifieke bouwkundige situaties, zoals een afwijkende vloerhoogte ten opzichte van de goot of vanuit het karakter van de kap, die om een afwijkende dakkapel vragen.

- **Dakopbouw**

Dakopbouwen worden in dit bestemmingsplan direct mogelijk gemaakt al dan niet in de vorm van een trend. Niet alle opbouwen passen geheel in de trend. In enkele gevallen vraagt een situatie om een accent of verbijzondering. Dit kan nodig zijn om aan te sluiten op een ingezette trend of juist om een enkel (hoek) gebouw te accentueren.

- **Dakterras op hoofdbebouwing: dubbelgebruik / Nota Dak**

De Nota Dak heeft als uitgangspunt dubbelgebruik van elk plat dak. Afwijking is onder voorwaarden mogelijk op hoofdbebouwing. Dat hangt samen met terughoudendheid in de beïnvloeding van het straatbeeld en de privacy van omwonenden.

Afwijkingen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht'

- **Afwijkende kap/nokrichting/vorm**

De uitleg onder 'Afwijkingen van de algemene bouwregels' in paragraaf 6.2.2.4.

- **Samenvoegen**

Vanwege cultuurhistorische belangen is het samenvoegen van panden ongewenst. Uit oogpunt van de stedelijke dynamiek is verandering van parcellering en pandindeling van alle tijden. Daarom kan onder voorwaarden aan het samenvoegen van panden worden meegewerkt. Doel is de invloed op de gevelindeling, de parcellering en het straatbeeld beperkt te houden.

Afwijkingen binnen de bestemmingen 'Tuin - 2' en 'Tuin - 3'

- **Hoogte aan- en uitbouw en bijgebouw**

In de 'Tuin - 2' en 'Tuin - 3' bestemmingen is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen die het mogelijk maakt een kap op een bijgebouw te plaatsen. Dit wordt niet standaard mogelijk gemaakt omdat de invloed op de woonomgeving sterk afhankelijk is van de situering van een dergelijke kap. Bij toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid is vooral de invloed op de bezonning van belang. Dit geldt ook voor de afwijkingsmogelijkheid om een aan- of uitbouw of een bijgebouw met 1 meter te verhogen.

- **Dakterrassen**

In de 'Tuin - 2' en 'Tuin - 3' bestemmingen is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen die het mogelijk maakt een dakterras op een bijgebouw te plaatsen dat dieper is dan de toegestane 2,5 meter. Dit wordt niet standaard mogelijk gemaakt omdat de invloed op de woonomgeving sterk afhankelijk is van de situering van een dergelijke terras. Bij toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid is vooral de invloed op de privacy van belang.

Water

- **Afwijken maatvoering**

In de bestemming 'Water' is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen die het mogelijk maakt een afwijkende maatvoering toe te staan voor bouwhoogtes,

doorvaarthoogten, steigers en woonschepenligplaatsen.

6.2.2.5 Afwijken gebruiksregels

Bestemming:	Afwijking ten behoeve van:
Gemengd - 1, - 2 en - 6	een bedrijf dat niet in de zoneringslijst staat, dan wel in een hogere categorie valt.

Tabel 7: Overzicht afwijkingsbevoegdheid gebruiksregels

Binnen bovenstaande bestemmingen is de bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders (bevoegd gezag) om van bepaalde regels binnen de bestemmingsomschrijving af te mogen wijken. Bij toepassing van deze bevoegdheid wordt gekeken of de nieuwe functie passend is binnen de bestemming en een vergelijkbare invloed op de omgeving heeft als de al toegestane functies.

6.2.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 21)

Met deze regel wordt voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld in het geval (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaren verschillen en wisselen. De regeling is met name van belang met het oog op nieuwbouw. Door verwerving van een extra (bouw)perceel of een gedeelte daarvan, kunnen de gronden niet meegenomen worden met de berekening van de bouwmogelijkheden van het nieuwe perceel als de nieuw verworven gronden reeds meegenomen zijn bij de berekening van een eerdere omgevingsvergunning. Het is dus niet toegestaan gronden twee keer in te zetten om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit te verkrijgen.

Algemene bouwregels (artikel 22)

In dit artikel zijn de regels voor het bouwen van gebouwen, dakopbouwen, aan- en uitbouwen etc. gedetailleerd vastgelegd. Deze gelden naast de in een aantal bestemmingen genoemde specifieke bouwregels.

Er zijn algemene bouwregels opgenomen voor het bouwvlak, de voorgevelrooilijn en de gevelindeling voor orde 1 en orde 2 panden. Op basis van de bouwregels voor gebouwen geldt dat ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' en 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' de bestaande gevelindeling van gevels, voor zover gekeerd naar openbaar toegankelijk gebied, gehandhaafd dient te blijven. Deze regel geldt niet als gebouwd wordt overeenkomstig de op de verbeelding aangeduide trend. Ook geldt deze regel niet wanneer een orde 1 of orde 2 pand nog aanzienlijke onbenutte bouwmogelijkheden heeft. Vanzelfsprekend heeft het benutten van deze mogelijkheden een verandering van de gevel tot gevolg. Voor orde panden

geldt een strenger welstandsregime. Zo kan er, ondanks het aanpassen van de gevel, toch enige invloed op de uiterlijke verschijningsvorm van het pand worden uitgeoefend. Gelet hierop zal naar verwachting het risico op grootschalige inbreuk op de nu beschreven cultuurhistorische waarden gering zijn.

Voor ordependen geldt eveneens dat ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' en 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' de bestaande nokrichting, kap- of dakvorm gehandhaafd dient te blijven. Op deze regel wordt een uitzondering gemaakt als gebouwd wordt overeenkomstig de op de verbeelding aangeduide trend. Of bij ondergeschikte onderdelen zoals dakkapellen en/of dakdoorbrekingen. Net als bij de gevelindeling kan met een binnenplanse afwijking meegewerkt worden aan het realiseren van een extra bouwlaag, mits voldaan wordt aan de afwijkingscriteria zoals genoemd in lid 22.2 van de regels.

Verder bevat dit artikel met name bepalingen over hoogtes, bebouwingspercentages en dakopbouwen.

Het is mogelijk om af te wijken van de algemene bouwregels als voldaan wordt aan de voorwaarden zoals genoemd in lid 22.2 van de regels.

Zie voor meer informatie over artikel 22 ook de uitleg in paragraaf 6.3.2.

Algemene gebruiksregels (artikel 23)

De leden 23.1 en 23.2 van de regels leggen een koppeling tussen de regels van het bestemmingsplan en de Beleidsregels parkeren van de gemeente Haarlem. De parkeernormen liggen niet vast in het bestemmingsplan maar in de gemeentelijke beleidsregels. Het voordeel daarvan is dat het bestemmingsplan niet gewijzigd hoeft te worden wanneer er behoefte is aan het wijzigen van de parkeernormen. Het wijzigen van de Beleidsregels parkeernormen volstaat daarvoor. In de gemeentelijke beleidsregels is aangegeven wanneer er sprake is van voldoende ruimte voor het parkeren van auto's en het laden of lossen van goederen. Ook de mogelijkheden om af te wijken van de geldende parkeernormen staan omschreven in het parkeerbeleid. Als er een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend waardoor de parkeerbehoefte wijzigt, zal getoetst worden aan de Beleidsregels parkeernormen zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

De bepaling in lid 23.3 geeft algemene regels met betrekking tot ongewenst gebruik van gronden die in alle gevallen opgeld doen, tenzij dit in de specifieke gebruiksregels uitdrukkelijk alsnog wordt toegestaan. Een dergelijke situatie doet zich binnen de bestemmingsregels niet voor. Wel komen aanvullende specifieke gebruiksregels voor binnen een aantal bestemmingen.

Algemene afwijkingsregels (artikel 24)

Ten behoeve van de flexibiliteit en bruikbaarheid in de praktijk is voorzien in bepaalde algemene afwijkingsregels voor het bevoegd gezag. Zo kan er een afwijking plaatsvinden voor de in het plan aangegeven maten tot ten hoogste 10%.

Voordat besloten kan worden om afwijking van de regels toe te staan, wordt getoetst aan de criteria zoals genoemd in dit artikel. De criteria die hiervoor gelden, zijn voor het grootste deel toegelicht in paragraaf 6.2.2.4. Voor het aspect brandveiligheid en rampenbestrijding geldt dat voor de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen en bouwmogelijkheden rekening dient te worden gehouden met de brandveiligheid en rampenbestrijding, als deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsregels (*artikel 25*)

Het overgangsrecht is van toepassing op bestaande situaties (gebruik en/of bebouwing) die op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan niet passen binnen het nieuwe plan.

Het overgangsrecht houdt in dat gebruik en bebouwing in strijd met het nieuwe bestemmingsplan, maar dat reeds aanwezig was ten tijde van de voorgaande plannen, onder voorwaarden, mag worden voortgezet. Ook bouwwerken die op basis van een geldige omgevingsvergunning nog gebouwd mogen worden, worden onder het overgangsrecht geschaard.

Het overgangsrecht is nadrukkelijk niet bedoeld voor bouwwerken die een gebruik kennen dat onrechtmatig is op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan. Er is geen sprake van legalisatie van reeds strijdig gebruik door dit bestemmingsplan en er kan ook nog steeds gehandhaafd worden. Ook bouwwerken die op de peildatum illegaal zijn, blijven illegaal.

Slotregel (*artikel 26*)

Dit artikel geeft aan hoe dit bestemmingsplan kan worden aangehaald, namelijk als de regels van het bestemmingsplan Rozenprieel.

6.2.5 Bijlage bij de regels

Bijlage 1 Zoneringslijst

De zoneringslijst is opgenomen in bijlage 1 van de regels en geeft, voor zover passend binnen de bestemming, op basis van de hindercategorie aan welk type activiteiten zijn toegestaan. Activiteiten die niet in de lijst omschreven staan kunnen, voor zover passend binnen de bestemming, worden beoordeeld op basis van de hinder die ze (kunnen) veroorzaken. Vanuit zowel milieuoverwegingen (zoals lawaai en stank) als vanuit ruimtelijke overwegingen (een bedrijf met een vloeroppervlak van 90 m² ziet er geheel anders uit dan een bedrijf met een vloeroppervlak van 350 m²) is het wenselijk niet alle werkfuncties toe te laten. Daarom is als bijlage achter de regels een zogeheten Zoneringslijst opgenomen. Deze lijst vormt het planologische toetsingskader bij het al dan niet toelaten van een nieuw bedrijf. In de bijlage wordt uiteengezet hoe de lijst is samengesteld en hoe de toetsing aan de Zoneringslijst verloopt. Naast deze planologische toetsing vindt ook altijd een toetsing plaats in het kader van de milieuregelgeving wanneer een nieuw bedrijf (de wet spreekt over een

inrichting) gevestigd wordt.

Milieuzonering is het waar nodig ruimtelijk scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies. De in het gebied voorkomende activiteiten zijn overeenkomstig het huidige gebruik en bouwmogelijkheden in dit bestemmingsplan opgenomen. Voor bestaande werkfuncties die een hogere milieucategorie hebben dan het bestemmingsplan toelaat worden geen uitbreidingsmogelijkheden geboden. De milieuhinder van de bedrijfsfuncties moet passen binnen de voor het gebied geldende categorieën van de zoneringlijst. Bedrijven met een hogere milieuhindercategorie zijn slechts toegestaan waar dat nader is aangeduid op de verbeelding.

6.3 Hoofdopzet verbeelding

6.3.1 Inventarisatie plangebied

In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van behoud van de bestaande situatie waarbij vervanging binnen grenzen mogelijk wordt gemaakt. De bestaande bebouwing is daarom uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan.

De gemeente Haarlem heeft op de volgende wijze onderzoek gedaan om de bestaande situatie goed in beeld te brengen:

- bouwblokonderzoek (2009);
- nadien zijn er in 2014 en 2015 meerdere locatiebezoeken gebracht aan het plangebied om specifieke situaties te controleren c.q. in beeld te krijgen;
- analyse van de luchtfoto's uit 2014 en de 360° foto's zoals beschikbaar via het gemeentelijke interne informatienetwerk Stroomlijn;
- raadplegen van het gemeentelijke bouwarchief met bouwvergunningen, omgevingsvergunningen en vrijstellingen/ontheffingen/afwijkingen.

Met de informatie van deze bronnen is een compleet beeld van het plangebied ontstaan op basis waarvan de bestemmingen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden en de bouwvlakken op de verbeelding konden worden vastgelegd en in de regels konden worden geregeld. In het bestemmingsplan is er voor gekozen alle legale bebouwing die aanwezig was tijdens het opstellen van dit bestemmingsplan positief te bestemmen.

6.3.2 Opbouw verbeelding

De verbeelding is opgebouwd uit de volgende elementen:

- bestemmingen;
- dubbelbestemmingen;
- bouwvlakken;
- diverse aanduidingen.

Hieronder wordt verder uitgelegd wat deze elementen inhouden.

De bestemmingen

Op de verbeelding zijn in verschillende kleuren de bestemmingen weergegeven. De bestemmingen worden begrensd door bestemmingsgrenzen. In de regels is per bestemming aangegeven wat deze bestemming inhoudt en welke bouw- en gebruiksregels gelden voor die betreffende bestemming. Ter onderscheid met de dubbelbestemmingen worden de bestemmingen ook wel enkelvoudige

bestemmingen genoemd.

De dubbelbestemmingen

Dubbelbestemmingen zijn een aparte vorm van bestemmingen.

Dubbelbestemmingen beslaan vaak een groter gebied en omvatten vaak meerdere enkelvoudige bestemmingen. Op de verbeelding zijn ze opgenomen door middel van een arcering. De regels van de dubbelbestemmingen gaan vóór ten opzichte van de regels van de enkelvoudige bestemmingen.

Dubbelbestemmingen zijn gericht op de bescherming van specifieke sectorale belangen. Zo is de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' gericht op de bescherming van het stadsgezicht en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' op de bescherming van de archeologische waarden in de ondergrond. Een andere dubbelbestemming is die voor diverse typen grotere leidingen, zoals in dit plan 'Leiding - Water', die worden opgenomen ter bescherming van de betreffende (hoofdtransport)leidingen.

Bouwvlakken

Bouwvlakken zijn een noodzakelijk onderdeel van de verbeelding. Bouwvlakken bestaan uit dikke zwarte lijnen, die aangeven waarbinnen hoofdbebouwning is toegestaan. Bouwvlakken bepalen veelal ook de voorgevelrooilijn van gebouwen of clusters van gebouwen, waardoor ze een belangrijk element vormen bij de bescherming van een bepaald straatbeeld. Ook de achtergevelrooilijn wordt vaak al bepaald met een deel van de bouwvlaklijn. Hier geldt echter vaak een vergunningsvrije bouwmogelijkheid, waar er hier minder sprake is van een beschermend karakter in vergelijking met de voorgevelzijde.

In de meeste gevallen laten de bouwvlakken op de verbeelding in combinatie met de bouwregels, verbetering, vernieuwing, bescheiden vergroting of vervanging met gelijkwaardige bouw toe. Daarbij is rekening gehouden met de nodige flexibiliteit, kwaliteitseisen voor de bebouwing, de woonomgeving en bereikbaarheid. Over het algemeen zijn de bebouwingsgrenzen van de geldende bestemmingsplannen overgenomen. Daar waar met een ontheffing is afgeweken van het geldende beleid is de nieuw ontstane situatie opgenomen. De bebouwingsgrens aan de openbare weg wordt de rooilijn genoemd. Binnen het beschermde stadsgezicht is de rooilijn dwingend, dat wil zeggen bebouwing moet in de rooilijn moet staan.

Aanduidingen

Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming nader of specifieker te regelen. In dit bestemmingsplan zijn de volgende aanduidingen volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) opgenomen:

1. functieaanduidingen
2. bouwaanduidingen (zie ook paragraaf 6.4)
3. maatvoeringsaanduidingen

1. functieaanduidingen

Een functieaanduiding wordt gebruikt om de gebruiksmogelijkheden binnen een bestemming of een gedeelte daarvan te specificeren. Het kan hierbij gaan om een nadere specificatie van het gebruik, een uitdrukkelijke verruiming daarvan

of juist een beperking. Zo komt in het Rozenprieel de aanduiding horeca van een specifieke categorie een aantal malen voor.

2. bouwaanduidingen

Alle aanduidingen voor de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken, worden bouwaanduidingen genoemd. Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet, voor zover van toepassing, van de bouwaanduidingen gebruik worden gemaakt. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening kan het toch nodig zijn om ook met andere dan de daar genoemde bouwaanduidingen te werken. Dit kan door gebruik te maken van een verzamelaanduiding die aangeeft dat het hier om een specifieke bouwaanduiding gaat.

In het bestemmingsplan Rozenprieel worden zaken met betrekking tot verschijningsvorm in de regels beschreven. Een bouwaanduiding die bijvoorbeeld op de verbeelding voorkomt is de aanduiding 'onderdoorgang'. Ook zijn er specifieke bouwaanduidingen opgenomen, te weten:

- specifieke bouwaanduiding - orde 1
- specifieke bouwaanduiding - orde 2

Tussen het conceptontwerp en het ontwerp van het bestemmingsplan is de systematiek voor orde-panden aangepast. In het ontwerp is er bij de meeste orde 1 en orde 2 panden geen hoogteaanduiding meer aangegeven. In plaats daarvan staat bij de bouwregels dat ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' en de 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' de bestaande goot- en/of bouwhoogte gehandhaafd dient te blijven, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven.

Om de bestaande bouwrechten binnen het plangebied te respecteren, is voor alle orde-panden die nog aanzienlijke onbenutte bouw mogelijkheden hebben ervoor gekozen om deze vooralsnog te handhaven. Deze gebouwen zijn dan ook wel voorzien van een hoogteaanduiding

De 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' en de 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' worden overgenomen van de waarderingskaart. Afhankelijk van welke ordewaardering is toegekend zijn er specifieke bouwregels en maatvoeringsaanduidingen aan een bouwwerk toegekend.

- specifieke bouwaanduiding - opbouw
- specifieke bouwaanduiding - opbouw 1
- specifieke bouwaanduiding - opbouw 2
- specifieke bouwaanduiding - bijzondere dakopbouw
- specifieke bouwaanduiding - recht optrekken achterzijde
- specifieke bouwaanduiding - lessenaarsdak

Deze specifieke bouwaanduidingen worden overgenomen van de trendkaart zoals bijgevoegd als bijlage 2. De reden om deze aanduiding op de verbeelding aan te geven is de verwijzing in de bouwregels naar de bestemmingen met een trend aanduiding.

Tot slot is er ook een specifieke bouwaanduiding opgenomen voor een binnen het plangebied aanwezige carport. Deze heeft de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport'.

3. maatvoeringsaanduidingen

Maatvoeringsaanduidingen hebben in dit bestemmingsplan betrekking op afmetingen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik.

Afhankelijk van de waardering en het type bebouwing wordt een hoogte aangegeven met één of meer van de volgende aanduidingen:

- maatvoeringsvlak
- minimum goothoogte, maximum goothoogte
- maximum goothoogte of maximum bouwhoogte
- bouwhoogte
- goothoogte
- hoogteligging vlak

De hoogtes zijn geïventariseerd middels een bouwblok onderzoek. De opgenomen maten zijn gecontroleerd en indien correct overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Maten zijn in hele meters en naar boven afgerond.

maatvoeringsvlak

Een maatvoeringsvlak geeft de hoogte weer op de verbeelding. Vaak is dit gekoppeld aan een (deel van een) bouwvlak en geeft een maatvoeringsvlak de verschillende hoogtes weer. In enkele gevallen is bestaande bebouwing in tuinen hoger dan de bestemmingsregels standaard toestaan. Dan wordt een maatvoeringsvlak om de betreffende bebouwing geplaatst met daarin een aanduiding 'maximum goothoogte' of 'maximum bouwhoogte'.

minimum goothoogte, maximum goothoogte

De aanduiding 'minimum goothoogte, maximum goothoogte' wordt gebruikt voor twee soorten hoofdgebouwen binnen het beschermde stadsgezicht.

Ten eerste is deze aanduiding opgenomen voor hoofdgebouwen met een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' waarbij er nog sprake is van aanzienlijke onbenutte bouw mogelijkheden.

Ten tweede gaat het om hoofdgebouwen zonder deze aanduidingen waarvan de massa in de rooilijn belangrijk voor het straatbeeld is. Om flexibiliteit te geven is er marge in de goothoogte toegestaan. De minimum goothoogte is er om een minimale bebouwingswand te garanderen en een maximum goothoogte is er om op de plekken waar dat kan extra hoogte toe te staan. Daarbij is voor de minimale goothoogte de werkelijke goothoogte in hele meters afgerond naar beneden. De maximale hoogte is de hoogte die is overgenomen uit het bestemmingsplan Rozenprieel uit 2004.

maximum goothoogte of maximum bouwhoogte

Deze maatvoeringsaanduidingen zijn opgenomen voor alle panden buiten het beschermde stadsgezicht zonder orde-aanduiding. Ook orde-panden buiten het beschermde stadsgezicht met aanzienlijke onbenutte bouw mogelijkheden zijn voorzien van de aanduiding 'maximum goothoogte' of 'maximum bouwhoogte'. Daarbij is de maximale goot- of bouwhoogte overgenomen uit het bestemmingsplan Rozenprieel uit 2004.

Als een gebouw een aanduiding 'maximum goothoogte' heeft mag er boven de goot nog een kap of een opbouw worden gerealiseerd. In de bouwregels zijn daarvoor regels opgenomen.

Als bouwwerken al zo hoog zijn ten opzichte van de omgeving dat een kap of opbouw ongewenst is, wordt een bouwhoogte opgenomen.

bouwhoogte

De hoogbouw van het European-project aan het Spaarne is voorzien van de aanduiding 'bouwhoogte'. Gezien de samenhang en de kwaliteit van dit project is het van belang om de bestaande hoogte van de bebouwing te handhaven.

goothoogte

De hoofdbebouwing van het European-project, met uitzondering van de hoogbouw aan het Spaarne, is voorzien van de aanduiding 'goothoogte'. Gezien de samenhang en de kwaliteit van dit project is het van belang om de bestaande hoogte van de bebouwing te handhaven.

hoogteligging vlak

Rondom het European-project bevinden zich hoogteverschillen. Het hoogteverschil tussen het hoofdgebouw en de parkeerbak bedraagt ongeveer één bouwlaag. De bouwhoogte van de parkeerbak is gerelateerd aan het peil van de (vlakke) Peter Planciusstraat. De parkeerbak heeft één en dezelfde bouwhoogte en leent zich daardoor het beste om de overige hoogtes van de direct op de parkeerbak gelegen gebouwen en gronden daaraan te relateren.

6.3.3 Stedenbouwkundig instrumentarium

Om de bestaande kwaliteiten vast te leggen en ruimte te bieden aan kleinschalige uitbreidingen is het volgende stedenbouwkundige instrumentarium gehanteerd. Per onderdeel worden de uitgangspunten beschreven.

Voorgevelrooilijn

De voorgevelrooilijn is de lijn waar de voortuin of de openbare weg (bij afwezigheid van een voortuin) de voorgevel raakt. Het is de scheidslijn tussen bebouwd en onbebouwd. De manier waarop de voorgevelrooilijn loopt bepaalt de loop van de gevels en daarmee vaak de vorm van de openbare ruimte. De voorgevelrooilijn is dus een belangrijke vormgever van de (historische) kenmerken van het plangebied.

Uitgangspunt: De voorgevelrooilijn volgt de voorgevel. Bij erkers in twee lagen wordt de erker in de rooilijn opgenomen anders wordt de erker in de tuinbestemming geregeld.

Achtergevelrooilijn

De achtergevelrooilijn is de bouwgrens aan de achterzijde van een bouwvlak.

Uitgangspunt: Uitbreidingsmogelijkheden zijn veelal te vinden aan de informele tuinzijde van een bouwblok. Dit is de achter- en/of zijtuin. Afhankelijk van de diepte van het bouwblok is er in dit bestemmingsplan voor gekozen de achtergevelrooilijn achter de bestaande achtergevel te leggen. Daarmee

wordt het mogelijk gemaakt de woning in meerdere lagen te vergroten. Belangrijk aandachtspunt bij het bepalen van de bouwdiepte is de te verwachten invloed op de woonkwaliteit van de directe woonomgeving.

Bouwvlak

Met het bouwvlak worden de gronden aangeduid waar bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde zijn toegelaten. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.

Uitgangspunt: Een bouwvlak wordt overwegend geplaatst om aaneengesloten hoofdbebouwing. De bouwgrens aan de straatzijde van het bouwvlak is de voorgevelrooilijn. De bouwgrens aan de achterzijde is de achtergevelrooilijn. In enkele gevallen zoals bij bergingen en enkele bedrijfsbebouwingsvlakken, wordt er gekozen voor een bouwvlak waarbinnen het mogelijk is een bepaald percentage flexibel te bebouwen.

Bestemmingsvlakken

De diverse bestemmingen worden met een bestemmingsvlak verbeeld. Behalve dat een bestemmingsvlak de geldende functie aangeeft zijn er in de bouwregels ook bestemmings specifieke regels opgenomen.

Uitgangspunt: Niet alle bouwmogelijkheden zijn direct zichtbaar op de verbeelding. Bebouwingsmogelijkheden worden per bestemming geregeld door middel van bouwregels.

Hoogtes

Bouwvlakken zijn veelal voorzien van een bouwaanduiding die aangeeft hoe hoog mag worden gebouwd. Als een bouwvlak met een goothoogte is aangeduid mag boven de goothoogte nog een kap of een opbouw worden gebouwd.

Uitgangspunten: Over het algemeen worden bestaande goot/bouwhoogtes overgenomen uit het dan geldende bestemmingsplan.

Een belangrijke drager voor de ruimtelijke kwaliteit in het gebied Rozenprieel zijn de cultuurhistorisch waardevolle objecten. De in het cultuurhistorisch onderzoek benoemde objecten worden waar mogelijk extra beschermd door de goot- of bouwhoogte te fixeren.

Bebouwing op de 'Tuin - 2' bestemming is alleen voorzien van een hoogte als de hoogte afwijkt van wat er in de bouwregels is toegestaan.

Daklandschap

De kappen, dakopbouwen en platte daken van de individuele panden en bijgebouwen vormen tezamen het daklandschap. De karakteristiek van het daklandschap van het plangebied is grofweg te verdelen in vier typologiën met elk een eigen aanpak.

Het historische daklandschap binnen het beschermde stadsgezicht met verschillende dakvormen op pandniveau. *Uitgangspunten: Kap en dakvorm dienen gehandhaafd te blijven mits een aanpassing leidt tot het herstel of verbetering van het daklandschap.*

De stadsvernieuwing met de eenvormigheid per blok/segment.

Uitgangspunten: kwaliteit behouden. bouwenvelop volgt bebouwing

Bouwkundige eenheden met een trendaanduiding. *Uitgangspunten: aansluiten op ingezette trend. Door aan te sluiten op de trend is wildgroei van verschillende ingrepen in het dak en daardoor verrommeling van het straatbeeld uitgesloten.*

Andere daken en kappen. *Uitgangspunten: panden met een individuele uitstraling* mogen bouwen binnen een vaste contour. De keuze voor een opbouwtype of kap wordt vrijgelaten.

In de bouwregels is per bestemming opgenomen welke mogelijkheden er zijn voor (on)toegankelijke daktuinen.

6.4 Hoofdopzet waarderingskaart

Voor het plangebied is een waarderingskaart voor de gebouwde omgeving opgesteld. De waarderingskaart is een bijlage bij de toelichting. Op de waarderingskaart zijn alle panden binnen het plangebied gewaardeerd. Doel van deze kaart is de bebouwing vast te leggen in een indeling in verschillende orden, die zijn gekoppeld aan een mate van bescherming in de planregels en op de verbeelding. Deze waardering is uitgevoerd om te komen tot op maat gesneden bestemmingsplanregels die recht doen aan de bestaande cultuurhistorische waarden in het plangebied. De onderverdeling van de verschillende gebouwde objecten in respectievelijk orde 1, orde 2, orde 3 en nieuwbouw is tot stand gekomen op basis van visuele inspecties en globaal onderzoek.

Bij dat onderzoek is gekeken naar drie hoofdthema's:

1. De stedenbouwkundige waarde: dit blijkt uit situering, markering stadsbeeld, mate van representatie van de vormgeschiedenis van de stad e.d.
2. De architectonische, bouwhistorische en of kunsthistorische waarde: dit blijkt uit kwaliteit gevelcompositie en ruimtelijk concept, bouwgeschiedenis e.d.
3. De cultuurhistorische waarde: dit blijkt uit cultuur- of sociaaleconomische waarde, verschijningsvorm, plaats in de geschiedenis van het bouwen, betekenis voor de geschiedenis van de techniek e.d.

Daarbij beperkte de beoordeling zich in de regel tot het exterieur. Regelmatig is ook gebruik gemaakt van andere bronnen zoals archiefstukken.

De volgende elementen worden onderscheiden op de waarderingskaart:

- orde 1: rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten, beschermd door de Monumentenwet; de lijst met monumenten is opgenomen in bijlage 8;
- orde 2: beeldbepalende bouwwerken ouder dan 50 jaar, die op grond van hun architectonische kwaliteit, op grond van hun plaats in de stedenbouwkundige structuur of als toonaangevend element behoudenswaardig zijn; de lijst met de redengevende omschrijving per orde 2 bouwwerk is opgenomen in bijlage 3;
- orde 3: bouwwerken ouder dan 50 jaar zonder architectonische, bouwhistorische of stedenbouwkundige meerwaarde binnen het beschermde stadsgezicht;

- nieuwbouw: bouwwerken jonger dan 50 jaar binnen het beschermde stadsgezicht.

Het niet-cultuurhistorisch waarderen van panden jonger dan 50 jaar betekent niet dat deze panden geen waarde zouden hebben. De gemeente hanteert het uitgangspunt dat om een goed oordeel te kunnen geven over een gebouw object het nodig is om een zekere afstand in de tijd te hebben. Door de afstand in tijd is het makkelijker een gebouw object los te zien van de emoties rondom het ontstaansproces. Ook kan er pas na langere tijd bepaald worden hoe het pand gezien kan worden in zijn tijd; als een typische representant van zijn periode of juist als een uniek en uitzonderlijk object. Tenslotte is het vaak pas na een tijd mogelijk om goed te beoordelen hoe het object zich gedraagt in zijn omgeving en of het bijvoorbeeld mooi verouderd.

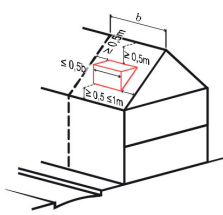
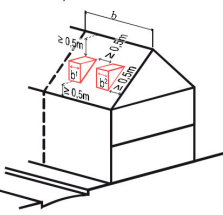
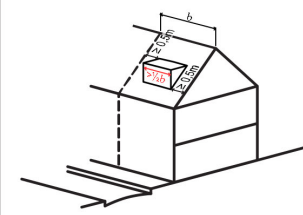
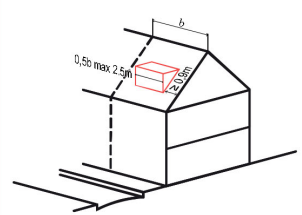
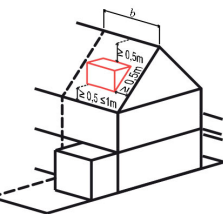

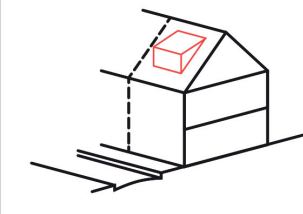
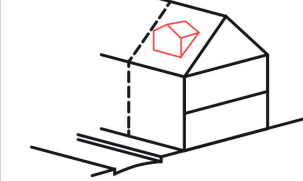
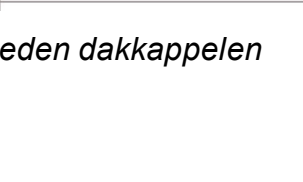
- ensembles: in de vormgeving van verschillende gebouwen wordt de suggestie gewekt dat het om een groter gebouw gaat;
- seriebouw: een aantal gebouwen naast elkaar die in dezelfde architectuur zijn uitgevoerd.

6.5 Overzicht bouwmogelijkheden op/in het dak

Het dak en/of de kap biedt ruimte aan diverse uitbreidingsmogelijkheden. In de volgende subparagrafen is een overzicht gegeven van de bouwmogelijkheden op en in het dak die zijn opgenomen in de algemene bouwregels zoals genoemd in artikel 22. Naast de standaardregels voor dakkapellen en kappen en dakterrassen zijn de diverse in het plan voorkomende trend: beschreven en gevisualiseerd.

6.5.1 Dakkapellen

In kappen en afgeschuinde dakvlakken bestaat de mogelijkheid om middels een dakkapel de (woon)ruimte in de kaplaag te vergroten. In onderstaand overzicht zijn de diverse basis bouwmogelijkheden en ook de afwijkingsmogelijkheden gevisualiseerd.

	Basis:	Varianten:	Afwijkingen:	aanvulling besch. stadsgez.
Dakkapellen	<p>Standaardregels dakkapel voorzijde;</p> 	<p>Som van de breedte van de afzonderlijke dakkapellen is maximaal gelijk aan de helft van de breedte van het dakvlak;</p> 	<p>Dakkapel breder dan helft breedte dakvlak;</p> 	
	<p>Standaardregels dakkapel achterzijde;</p> 	<p>Dakkapel in de goot;</p> 	<p>Dakkapel in of binnen 0,5 meter van de daknok of dakvoet;</p> 	
			<p>Hogere dakkapel tbv andere dakvorm aansluitend op de trend;</p>  	

Tabel 8: bouw- en afwijkingsmogelijkheden dakkapellen

Zie voor de bouwregels 22.1.1.

6.5.2 Kapvormen

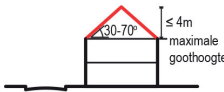
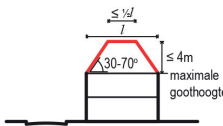
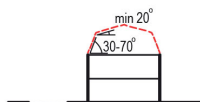
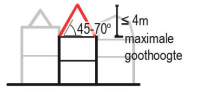
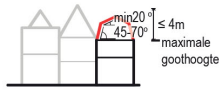
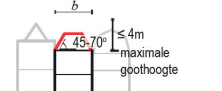
Het uitgangspunt is eenheid en aansluiting op de trend indien er een trend aanwezig is. Dit geldt zowel voor het volume als voor de materialisering.

In de basis bestaat een kap uit twee of meer dakvlakken die onder een hoek tussen de 30° en 70° graden samenkomen in een nok. Waar een kap grenst aan openbaar toegankelijk gebied of niet wordt 'opgesloten' tussen bebouwing dient ook daar het dakvlak of de dakvlakken te worden afgeschuind.

Een variant op de kap is het veel voorkomende mansardedak. De bovenste dakvlakken hebben veelal een hellingshoek die kleiner is dan 30 graden. De algemene bouwregels voorzien in die mogelijkheid.

Een andere variant is een gedeeltelijk plat dak. Indien het platte deel van het dak minder bedraagt dan de helft van de diepte of de breedte van het gebouw wordt dit nog steeds als kap gezien.

De kapvormen van orde 1 en orde 2 gebouwen dienen gehandhaafd te blijven. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid af te wijken indien het toevoegen van een kap of het wijzigen van een kapvorm gezien wordt als een herstel of een verbetering van het historische daklandschap.

	Basis:	Varianten:	Afwijkingen:	aanvulling besch. stadsgez.
Kap	 <p>t.p.v orde 1 en 2 kap en dakvorm handhaven!</p>	<p>standaard: bouwen binnen de contour van:</p>   <p>Het uitgangspunt is eenheid en aansluiten op de trend. Indien aanwezig</p>	<p>Een afwijkende kapvorm kan worden toegestaan, mits deze verandering een herstel of verbetering van het (historisch) daklandschap betreft.</p>	<p>beschermd stadsgezicht: Boven de goot dient te worden afgedekt met een kap.</p>   

Tabel 9: bouw- en afwijkingmogelijkheden kapvormen

Zie voor de bouwregels 22.1.1.

6.5.3 Opbouw (70-70)

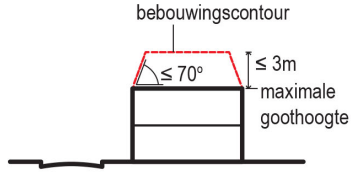
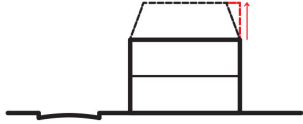
Het uitgangspunt is eenheid en aansluiting op de trend voor zover deze aanwezig is. Dit geldt voor zowel het volume als de materialisering. Een dakopbouw mag maximaal 3 meter boven de maximale goothoogte worden gebouwd, rekening houdend met de aangegeven hellingshoeken en daartussen voorzien van een platte afdekking.

Als er al opbouwen aanwezig zijn met een flauwere dakhelling aan de voorzijde dan dient hierop te worden aangesloten.

Op hoeken dienen in ieder geval de naar de openbare weg gekeerde dakvlakken te worden afgeschuind.

De achterkant mag recht worden uitgevoerd binnen de contour '70° graden voor, 3 meter hoog en 70 graden achter'. De achtergevel mag recht worden opgetrokken mits wordt voldaan aan voldoende afstand ten opzichte van omliggende bebouwing zoals weergegeven in de regels.

De uitbreiding biedt mogelijkheid tot vergroten woonkwaliteit passend in het straatbeeld en schaal. Een dergelijke uitbreiding leidt niet tot onevenredige aantasting van privacy en bezonning van de directe woonomgeving.

	Basis:	Varianten:	Afwijkingen:
Opbouw (70-70)	<p>Op de kaart: specifieke bouwaanduiding 'Opbouw (70-70)'</p>  <p>bebouwingscontour $\leq 70^\circ$ $\leq 3\text{m}$ maximale goothoogte</p>	<p>Recht optrekken achtergevel (mits voldaan aan voldoende afstand tov omliggende bebouwing).</p> 	

Tabel 10: bouwmogelijkheden opbouw(70-70)

Zie voor de bouwregels 22.1.1.

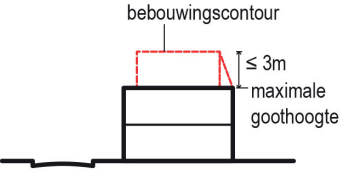
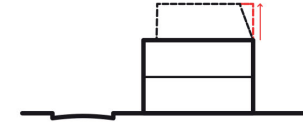
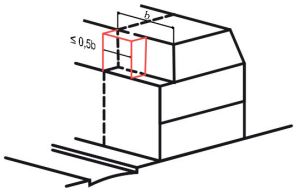
6.5.4 Opbouw 1

Het uitgangspunt is eenheid en aansluiting op de trend zowel voor wat betreft volume als materialisering. De hoogte van de dakopbouw mag maximaal 3 meter boven de goothoogte liggen. De voorzijde dient minimaal 1 meter terug te liggen aan de straatzijde(n).

De achterkant mag recht worden uitgevoerd binnen de contour '70 graden voor 3 meter hoog en 70 graden achter'.

De achtergevel mag recht worden opgetrokken mits wordt voldaan aan voldoende afstand ten opzichte van omliggende bebouwing zoals weergegeven in de regels. Deze uitbreiding biedt de mogelijkheid tot het vergroten van de woonkwaliteit die past in het straatbeeld en schaal. Een dergelijke uitbreiding leidt niet tot onevenredige aantasting van de privacy en bezonning van de directe woonomgeving.

Met een omgevingsvergunning kan van deze regels worden afgeweken, om toe te staan om 50% te bouwen op de voorgevelrooilijn. Er wordt aan deze afwijkingsmogelijkheid meegewerkt indien wordt aangesloten op een trend.

	Basis:	Varianten:	Afwijkingen:
opbouw 1 (recht 1 meter terugliggend)	<p>Op de kaart: specifieke bouwaanduiding 'Opbouw 1 (recht 1 m terugliggend)'</p>  <p>bebouwingscontour $\leq 70^\circ$ $\leq 3\text{m}$ maximale goothoogte</p>	<p>Recht optrekken achtergevel (mits voldaan aan voldoende afstand tov omliggende bebouwing).</p> 	<p>Het uitgangspunt is eenheid en aansluiten op de trend.</p>  <p>$\leq 0,5b$</p>

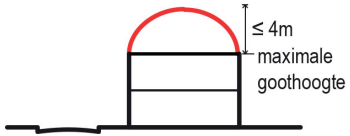
Tabel 11: bouw- en afwijkingsmogelijkheden opbouw 1

Zie voor de bouwregels 22.1.1.

6.5.5 Bijzondere dakopbouw

Kenmerkend voor het European-project is de afdekking van de woningen met een bolle kapvorm. De verbijzonderingen in de vorm van geveloptrekkingen aan de Kampersingel en de hoekwoningen aan de Koningsteinstraat zijn met een te handhaven bouwhoogte op de verbeelding aangegeven.

Het uitgangspunt is behoud en aansluiten op de bestaande trend.

	Basis:	Varianten:	Afwijkingen:
Bijzondere dakopbouw	<p>Op de kaart: specifieke bouwaanduiding 'bijzondere dakopbouw'.</p> 	<p>Het uitgangspunt is eenheid en aansluiten op de trend.</p>	

Tabel 12: bouwmogelijkheden bijzondere dakopbouw

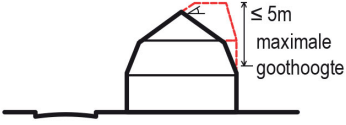
Zie voor de bouwregels 22.1.1.

6.5.6 Opbouw 2 (doortrekken dakvlak)

De panden aan de Jan Huygenstraat zijn beeldbepalende panden. De karakteristieke arbeiderswoningen uit omstreeks 1900 zijn redelijk gaaf gebleven. Uitbreiding van deze woningen is toegestaan, mits het karakteristieke staatbeeld gehandhaafd blijft.

Het uitgangspunt daarbij is eenheid en aansluiting op de trend, zowel voor wat betreft volume als materialisering. De hoogte van de dakopbouw mag maximaal 5 meter boven de bestaande goothoogte bedragen. De voorzijde blijft, met uitzondering van verlenging van het bovenste dakvlak, ongewijzigd.

De achterkant van de bovenste bouwlaag dient te worden afgeschuind met een dakvlak onder een hellingshoek van 70 graden.

	Basis:	Varianten:	Afwijkingen:
Opbouw 2 (dakvlak doortrekken)	<p>Op de kaart: specifieke bouwaanduiding 'Opbouw 2' dakvlak doortrekken, optrekken achter.</p> 	Het uitgangspunt is eenheid en aansluiten op de trend.	

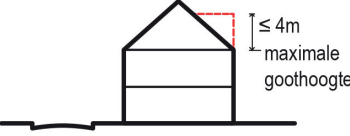
Tabel 13: bouwmogelijkheden opbouw 2

Zie voor de bouwregels 22.1.1.

6.5.7 Recht optrekken achterzijde

De achtergevel mag recht worden opgetrokken aan de achterzijde tot maximaal 4 meter boven de maximale goothoogte. De bestaande nokhoogte mag hierbij niet worden overschreden.

De uitbreiding biedt de mogelijkheid tot het vergroten van de woonkwaliteit die passend is in het straatbeeld en de schaal. Een dergelijke uitbreiding leidt niet tot onevenredige aantasting van privacy en bezonning van de directe woonomgeving.

	Basis:	Varianten:	Afwijkingen:
Recht optrekken achterzijde	<p>Op de kaart: Specifieke bouwaanduiding 'Recht optrekken achterzijde'.</p> 	Het uitgangspunt is eenheid en aansluiten op de trend.	

Tabel 14: bouwmogelijkheden recht optrekken achterzijde

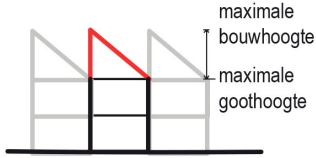
Zie voor de bouwregels 22.1.1.

6.5.8 Lessenaarsdak

Eén van de zijgevels mag recht worden opgetrokken tot maximaal 3 meter boven de maximale goothoogte.

In het geval van de aanduiding 'lessenaarsdak' gaat het om een bestaande dakvorm die op deze manier is opgenomen omdat een dergelijke kapvorm niet

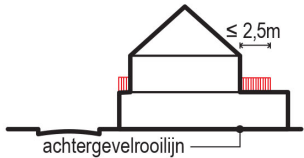
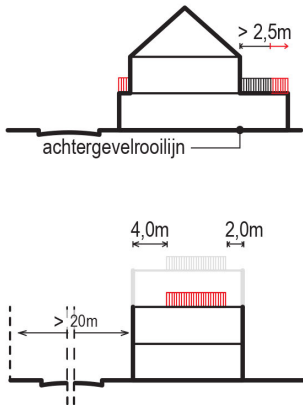
binnen de standaardregels past

	Basis:	Varianten:	Afwijkingen:
Lessenaarsdak	<p>Op de kaart: specifieke bouwaanduiding 'lessenaarsdak'</p>  <p>maximale bouwhoogte</p> <p>maximale gothoogte</p>	<p>Het uitgangspunt is eenheid en aansluiten op de trend.</p>	

Tabel 15: bouwmogelijkheden lessenaarsdak

Zie voor de bouwregels 22.1.1.

6.5.9 Dakterrassen

	Basis:	Varianten:	Afwijkingen:
Dakterrassen	<p>Op de kaart: ter plaatse van T2 of T3</p>  <p>$\leq 2,5m$</p> <p>achtergevelrooilijn</p>	<p>Het uitgangspunt is eenheid en aansluiten op de trend.</p>  <p>$> 2,5m$</p> <p>achtergevelrooilijn</p> <p>4,0m 2,0m</p> <p>$> 20m$</p> <p><i>dakterras op de hoofdbebouwing afwijking algemene bouwregels</i></p>	

Tabel 16: bouwmogelijkheden dakterrassen

Zie voor de bouwregels 22.1.1.

bestemmingsplan "Rozenprieel" (ontwerp)

Hoofdstuk 7 UITVOERBAARHEID EN HANDHAVING

7.1 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan ook een exploitatieplan moet vaststellen als het kostenverhaal bij bouwplannen niet is verzekerd.

Het bestemmingsplan Rozenprieel maakt geen nieuwe bouwplannen mogelijk als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Er is dus geen plicht tot het vaststellen van een exploitatieplan. Zoals in elk bestemmingsplan is het mogelijk om binnen bestaande bebouwingscontouren sloop- of nieuwbouwplannen te ontwikkelen. In die gevallen, voor zover zij zich zullen voordoen, zijn er geen kosten voor de gemeente, waardoor kostenverhaal niet aan de orde is.

Voor het project Achter onze tuinen wordt voor vaststelling van het bestemmingsplan een financiële overeenkomst gesloten tussen de gemeente Haarlem en de bewoners van de woningen aan de Barendsestraat die bij het project zijn betrokken.

De plankosten van dit bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente Haarlem.

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid en overleg

7.2.1 Wettelijk vooroverleg

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept van het bestemmingsplan toegezonden aan:

1. Hoogheemraadschap van Rijnland;
2. Connexion;
3. Brandweer Kennemerland;
4. Koninklijke Horeca Nederland Afdeling Haarlem;
5. Kamer van Koophandel kantoor Amsterdam;
6. Milieufederatie Noord-Holland;
7. Alliander;
8. Liander;
9. Waternet;
10. Wijkraad Rozenprieel;
11. Elan Wonen;

12. Pré Wonen;

13. Ymere.

Dit bestemmingsplan wordt op het internet gepubliceerd. De werking van de Wet bescherming persoonsgegevens strekt zich niet uit tot gegevens over ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen zijn daarom ook niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden e.d.).

Door onderstaande instanties is een overlegreactie ingediend:

1. Pré Wonen, gedagtekend op 13 januari 2015;
2. Brandweer Kennemerland, gedagtekend op 27 januari 2015;
3. Hoogheemraadschap van Rijnland, gedagtekend op 28 januari 2015;
4. Wijkraad Rozenprieel, gedagtekend op 9 maart 2015.

De ingediende overlegreacties van bovengenoemde instanties zijn in het hiernavolgende samengevat en beantwoord. Het kan zijn dat wij een deel van de reactie niet of niet helemaal beschrijven. Dan hebben wij bij de beantwoording toch rekening gehouden met dat deel. De overlegreacties zijn als bijlage 11 bij het bestemmingsplan gevoegd.

1. Pré Wonen

Samenvatting overlegreactie

Gevraagd wordt of het toegestaan is om zelfstandige woningen te realiseren in het complex aan de Asterstraat 9-11 als de nu aanwezige bijzondere doelgroep het pand verlaat. Voor het complex De Roos aan de Tybautstraat 1 wordt gevraagd waarom dit complex de bestemming 'Maatschappelijk' heeft gekregen terwijl er sprake is van een zelfstandige woonvorm. Alleen het deel tussen de woningen in heeft een maatschappelijke functie.

Antwoord overlegreactie

Het complex aan de Asterstraat 9-11 heeft de bestemming 'Maatschappelijk' met de functieaanduiding 'wonen'. Op basis van artikel 9, eerste lid sublid c van de regels is het toegestaan om zelfstandige woningen te realiseren ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen'.

Het bestemmingsplan 'Rozenprieel' is een consoliderend bestemmingsplan. Uitgangspunt is veelal het overnemen van de huidige bestemming. Voor het complex De Roos geldt de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden + Woondoeleinden'. Deze bestemming komt overeen met de toegekende bestemming 'Maatschappelijk' met de functieaanduiding 'wonen'. Deze bestemming wordt geschikt geacht vanwege de flexibiliteit die de bestemming biedt. Zowel maatschappelijke functies als de functie wonen zijn toegestaan.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Om te verduidelijken dat de functieaanduiding 'wonen' binnen de bestemming 'Maatschappelijk' ook zelfstandige woningen toestaat is dit toegevoegd aan de bestemmingomschrijving van 'Maatschappelijk' in paragraaf 6.2.2 van de toelichting.

2. Brandweer Kennemerland

Samenvatting overlegreactie

Aan het bestemmingsplan zijn geen externe veiligheidsaspecten verbonden. Er zijn in de huidige situatie of in de nabijheid van het plangebied geen risicobronnen gesitueerd. Het is dan ook niet noodzakelijk om maatregelen te treffen om de risico's te beperken en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid en hulpverlening te vergroten.

Antwoord overlegreactie

De reactie is voor kennisgeving aangenomen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Er komen geen wijzigingen naar aanleiding van deze reactie.

3. Hoogheemraadschap van Rijnland

Samenvatting overlegreactie

Het hoogheemraadschap heeft geen opmerkingen op het plan. Wel constateert het hoogheemraadschap dat de regels genoemd in 14.2.e en f. zijn gebaseerd binnenkort vervallen. Gewezen wordt op de nieuwe regels die het hoogheemraadschap gaat vaststellen.

Antwoord overlegreactie

De gemeente verzoekt het hoogheemraadschap uitsluitel te geven over de inhoud van de nieuwe regels voor wat betreft 14.2.e en f. en de termijn waarop de nieuwe regels in werking treden. Ook verzoekt de gemeente het hoogheemraadschap uitsluitel te geven over het voldoen aan een positieve watertoets.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Er komen geen wijzigingen naar aanleiding van deze reactie.

4. Wijkraad Rozenprieel

Samenvatting overlegreactie

Bouw- en goothoogtes

De wijkraad merkt op dat de intekening van bouw- en goothoogtes in het bestemmingsplan weinig precies is en verzoekt de systematiek van bouwhoogtes volledig te maken door naast goothoogtes ook maximaal toegestane bouwhoogtes aan te geven op de verbeelding. In het overgrote deel van de wijk zijn slechts maximale goothoogtes aangegeven, waarboven op grond van artikel 20 van de regels kappen mogelijk zijn tot maximaal 4 meter hoog. In een deel van de wijk zijn trends aangewezen die de mogelijkheden voor opbouwen verder beperken. De wijkraad meent dat kappen van 4 meter boven de goothoogte in grote delen van de buurt waar laagbouw de norm is, te hoog is.

Koningstein

De wijkraad meent dat ter plaatse van de locatie Koningstein het bestemmingsplan niet consoliderend kan zijn gelet op gevorderde besluit- en

planvorming over de herontwikkeling van deze locatie. De wijkraad verzoekt om de bereikte overeenstemming en de afspraken uit het Plan van Aanpak op te nemen in het bestemmingsplan. De wijkraad stelt voor om een uitwerkingsplicht met gestelde specifieke eisen en een bouwverbod op te nemen.

Perceel Edelweiss

De wijkraad verzoekt om het hele pand aan het Zuider Buiten Spaarne 30 als beeldbepalend bouwwerk ouder dan 50 jaar aan te duiden. De wijkraad verwijst daarbij naar de uitgevoerde oriënterende studie van bureau Entremedio en naar het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 25 februari 2014 met kenmerk 2014/21874. De wijkraad is van mening dat het college met dat besluit de historische waarde van het pand aan het Zuider Buiten Spaarne 30 bekrachtigde. De wijkraad verzoekt om een volledige intekening van goothoogtes voor het complex Edelweiss volgens de bestaande bebouwing en vraagt om de bestaande goot- en/of bouwhoogte vast te leggen zoals gebruikelijk is voor beeldbepalende bouwwerken. Ten derde verzoekt de wijkraad om de oorspronkelijke binnentuin van 'Edelweiss', achter en naast het Zuider Buiten Spaarne 24-30, als beeldbepalend bouwwerk ouder dan 50 jaar aan te duiden en de binnentuin te bestemmen als 'Tuin - 1'. De wijkraad wijst erop dat in het besluit van het college met kenmerk 2014/21874 staat dat de zijgevel grenzend aan de binnentuin wordt vrijgemaakt van de bestaande illegale bijgebouwen en vervolgens gerestaureerd, en dat de binnentuin niet bebouwd mag worden. Ook is volgens de wijkraad afgesproken dat er niet op het binnenterrein geparkeerd mag worden en dat de parkeerbehoefte buiten het Edelweiss wordt opgelost. De wijkraad wil voorkomen dat tegen de zijgevel gebouwd kan worden en dat op het binnenterrein wordt geparkeerd.

Hannie Schaftschool

De wijkraad verzoekt de verschillende bestaande hoogtes van het schoolgebouw aan de Linschotenstraat 57a aan te geven op de verbeelding. De wijkraad meent dat onder andere de muren van het schoolplein grenzend aan het Zuider Buiten Spaarne en mogelijk ook aan de achterzijde van het gebouw een monumentale status heeft of een beeldbepalend bouwwerk ouder dan 50 jaar is. Als dit het geval is vraagt de wijkraad om in het bestemmingsplan aan te geven dat het om een monumentaal respectievelijk beeldbepalend bouwwerk ouder dan 50 jaar gaat.

Voortingplantsoen

De wijkraad verzoekt om het Voortingplantsoen als 'Groen' te bestemmen om zodoende uit te sluiten dat hierop geparkeerd kan worden. De wijkraad wijst er onder vermelding van het gemeentelijke speelruimtebeleid op dat het Voortingplantsoen is aangewezen als speelplek en de wijkraad tegen vermindering van speelplekken in de buurt is.

Palmplein

De wijkraad meent dat het plein tussen de Klaverstraat en de Palmstraat (volgens de wijkraad bekend als het Palmplein) de bestemming 'Groen' moet krijgen om uit te sluiten dat hierop geparkeerd kan worden.

Stadslandbouw

De wijkraad verzoekt om 'stadslandbouw' binnen de bestemming 'Groen' toe te staan.

Bomen

De wijkraad verzoekt om een zogenaamde groenkaart met daarop alle bestaande groenvoorzieningen van de buurt, inclusief de drijftuinen in het Spaarne, op te nemen in het bestemmingsplan om het groenbeleid voor de wijk verder te sturen. De wijkraad stelt daarnaast voor om in de paragraaf over 'Groen' in hoofdstuk 3 van de toelichting aan te geven dat de volgende bomen in potentie monumentaal zijn:

- 1 grote plataan bij het Voortingplantsoen en de Rozenprieelstraat
- 1 middelgrote iep bij de Rustenburgerlaan
- 1 middelgrote populier, 1 middelgrote wilg en 1 middelgrote boom op het binnenterrein aan de Weversstraat
- 1 middelgrote conifeer bij de Rustenburgerlaan 19
- 1 middelgrote plataan bij de Krelagestraat
- 4 grote acacia's in de Voorhelmstraat
- 1 grote plataan Voorhelmstraat/ Schneevoogtstraat
- 2 grote elzen in de Voorhelmstraat
- 8 bolacacia's in de Asterstraat
- 1 grote wilg in de Tuin van Jonker
- 1 grote wilg en 2 grote populieren bij de Kampersingel 44
- 2 grote wilgen bij de Linschotenstraat 21
- 2 grote iepen en 1 grote esdoorn naast Zuider Buiten Spaarne 24

Tuin van Jonker

De wijkraad verzoekt om gelet op de uitgebreide voorbereiding en ontwikkeling van de Tuin van Jonker meer aandacht te besteden in tekst en beeld aan de voorgeschiedenis daarvan in de toelichting bij het bestemmingsplan.

Rafelranden en rommelstukjes grond

De wijkraad verzoekt in het bestemmingsplan op te nemen dat het een probleem is dat de in het plangebied veel aanwezige rafelranden en rommelstukjes grond, vaak vervallen en slecht onderhouden zijn en gebruikt worden als hondenpoepplaats of (grof-)afvaldump. Voor deze gebieden, zoals anonieme achterterreintjes, stegen en achterommen, verzoekt de wijkraad op te merken dat de gemeente verbeteringen van deze plekken in de wijk waar mogelijk ondersteunt en dat het de voorkeur verdient om waar mogelijk dergelijke gebieden voor ontwikkeling van particulier en/of (semi-)openbaar groen over te laten gaan in particulier bezit zoals het binnenterrein achter het Zuider Buiten Spaarne 36-56.

De wijkraad wijst erop dat er voor het hiervoor benoemde binnenterrein een initiatief bestaat om het terrein passend te bebouwen met garages en/of overkappingen met groene daken. De wijkraad verzoekt om de bestemming te wijzigen van 'Tuin - 2' met de aanduiding 'parkeerterrein' naar bijvoorbeeld 'Gemengd - 1' met een maximale bouwhoogte van 3 meter waar mogelijk en in overleg met direct omwonenden. De wijkraad meent dat de onderdoorgang tussen de panden aan het Zuider Buiten Spaarne 44 en 50 op de verbeelding

moet worden opgenomen.

Woonschepen

De wijkraad stelt voor om de maatvoeringsrechten uit het geldende bestemmingsplan over te nemen in die zin dat er een vastgestelde ligplaatscontour geldt van 18,5 meter bij 4,5 of 7 meter op de juiste locatie met een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Als over de locatie onduidelijkheid bestaat dient die in overleg met bewoners en de wijkraad te worden vastgesteld. De wijkraad wijst er verder op dat een historisch woonschip dat de gestelde maatvoering overschrijdt, daarvoor ontheffing heeft op grond van de Verordening woonschepen.

De wijkraad ziet graag aan woonschepen de bestemming 'Wonen' toegekend om geen verschil te laten ontstaan tussen de gebruiksmogelijkheden van een woonschip en de gebruiksmogelijkheden ter plaatse van de woonfuncties op het land. Het gaat bijvoorbeeld om wonen al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed&breakfast.

De wijkraad meent dat het oevergebruik onduidelijk is geregeld in het conceptontwerp en dat het gebruikelijk is om de oever ter plaatse van een woonschip aan te duiden en daarvoor regels en rechten op te stellen ongeacht de eigendomsverhoudingen.

Op de verbeelding is onterecht een aanduidingsvlak ingetekend tegenover het pand aan het Zuider Buiten Spaarne nummer 56. Dit is geen (woonschepen) ligplaats en is ook niet als zodanig bestemd in het geldende bestemmingsplan.

De wijkraad stelt voor om de drijvende groenvoorzieningen te bestemmen als 'Groen'.

Merenstoren

De wijkraad merkt op dat het perceel aan het Zuider Buiten Spaarne 84 onterecht is aangeduid met de naam 'Merenstoren'. De bedrijven van Merens en van Allard zijn juist beschreven. Van het bedrijf Merens rest slechts het vernoemde Merensplein. De toren behoorde tot de voormalige ijs- en pilsfabiek, waarvan alleen de brouwerij over is. De wijkraad meent dat de doelstelling moet zijn om de toren in oude luister te herstellen en het toevoegen van bouwrechten buiten de bestaande bebouwing slechts daarop te richten. De wijkraad verzoekt daarom de bouwrechten aan de achterzijde van de toren, die uitbouw met een trappenhuis mogelijk zouden maken, te laten vervallen en de nu aangegeven bouwgrond toe te voegen aan de openbare ruimte. Dit is volgens de wijkraad mogelijk doordat de horecafunctie niet mogelijk wordt gemaakt. De wijkraad dringt er op aan dat zij en direct omwonenden worden betrokken bij het opstellen van een programma van eisen bij eventuele verkoop van het pand. Herstel in de oorspronkelijke staat moet volgens de wijkraad worden opgenomen in het programma van eisen.

Kamperstraat 2

De bebouwing tussen de Kamperstraat 2 en 4 bestaat uit twee bouwlagen maar heeft de bestemming 'Tuin - 2' met de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 2'. De wijkraad vindt deze aanduiding ongebruikelijk en

onwenselijk voor de bestemming 'Tuin - 2' en verzoekt om een motivering.

Overige opmerkingen

De wijkraad meent dat de aanduiding op de waarderingskaart 'ensembles en seriebouw' niet ter plaatse van het Zuider Buiten Spaarne 140-146 moet staan maar ter plaatse van het Zuider Buiten Spaarne 114 - 130.

De wijkraad wil niet dat in de toelichting wordt opgenomen dat de rugligging van de wijk naar het Spaarne als problematisch zou worden ervaren. Verder verzoekt de wijkraad om in het bestemmingsplan op te nemen dat de afwezigheid van groen en bomen als problematisch wordt ervaren.

Antwoord overlegreactie

Bouw- en goothoogtes

In de regels is bepaald dat op een aantal locaties moet worden aangesloten bij een trend. Veelal legt een trend beperkingen op voor de maximale hoogte van de toegestane kap. Hierdoor kunnen op een aantal locaties slechts een beperkt aantal dakvormen worden gerealiseerd zonder onevenredige aantasting van de woonkwaliteit van direct omwonenden. Voor de overige panden is een maximale contour aangegeven waarbinnen een kap moet worden gebouwd. Een dergelijke contour mag maximaal 4 meter hoog zijn met een hellingshoek tussen 30 en 60 graden. Deze systematiek maakt het opnemen van een maximale bouwhoogte naast een maximale goothoogte overbodig omdat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de woonkwaliteit van direct omwonenden en/of de stedenbouwkundige kwaliteit. Deze methodiek sluit aan bij de Nota dak en is een voortzetting van de rechten uit het geldende bestemmingsplan.

Koningstein

PM uitwerkingsverplichting Koningstein

Perceel Edelweiss

Er is begin 2015 een uitgebreide bouwhistorische verkenning uitgevoerd. Deze verkenning is recenter dan de studie van bureau Entremedio. Naar aanleiding van de verkenning is gebleken dat het volledige hoofdgebouw een beeldbepalend gebouw is. Ook het voormalige wasserijgedeelte is op grond van de verkenning aan te merken als beeldbepalend gebouw.

Tussen het conceptontwerp en het ontwerp van het bestemmingsplan is de systematiek voor orde-panden aangepast. In het ontwerp geldt voor orde-panden dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' en specifieke bouwaanduiding - orde 2' de bestaande goot- en/of bouwhoogte veelal gehandhaafd dient te blijven. Om de bestaande bouwrechten binnen het plangebied verder te respecteren, is voor alle orde-panden die nog aanzienlijke onbenutte bouw mogelijkheden hebben, ervoor gekozen om deze nog onbenutte bouw mogelijkheden vooralsnog te handhaven. Deze gebouwen zijn dan voorzien van een hoogteaanduiding. Voor het Edelweisscomplex betekent dit dat de hoofdbebouwing aan de voorzijde voorzien is van de aanduiding 'maximale goothoogte'. Voor het voormalige wasserijgedeelte geldt een te handhaven bouwhoogte. Dit ligt vast in de regels van het bestemmingsplan.

De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' betreft een bouwaanduiding. Voor een tuin wordt in principe geen bouwaanduiding toegekend. Voor bebouwing in een tuin is dat wel mogelijk. Maar op basis van de uitgevoerde bouwhistorische verkenning is er geen aanleiding om voor bouwwerken in de binnentuin een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' op te nemen.

Om ongewenste bebouwing voor de bijzondere zijgevel van het Edelweisscomplex niet mogelijk te maken wordt een groot deel van de binnentuin bestemd als 'Tuin - 1'. Aan de voormalige machinekamer en ter plaatse van mogelijke bebouwing aan de zuidwestzijde van het perceel wordt de bestemming 'Tuin - 3' toegekend. Deze bestemming staat volledige bebouwing toe met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Tot slot wordt opgemerkt dat parkeren niet mogelijk is op onbebouwde gronden van de binnentuin.

Hannie Schaftschool

Tussen het conceptontwerp en het ontwerpbestemmingsplan is de systematiek voor orde-panden aangepast. In het ontwerpbestemmingsplan staat er bij de meeste panden geen hoogteaanduiding meer aangegeven. In plaats daarvan staat in de planregels dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' en 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' de bestaande goot- en/of bouwhoogte gehandhaafd dient te blijven, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven. Dit geldt ook voor de Hannie Schaftschool. Voor wat betreft de oostelijke tuinmuur op het schoolplein zijn er geen aanwijzingen dat het hier een monumentale muur betreft.

Voortingplantsoen

Het Voortingplantsoen is al jarenlang een volledig verhard plein. Het plein is op dit moment voor het grootste gedeelte in gebruik als speelplek. Het toekennen van de bestemming 'Groen' doet geen recht aan het feitelijke gebruik van het plein. De bestemming 'Groen' maakt namelijk alleen groenvoorzieningen, stadslandbouw, voet- en fietspaden en bij de bestemming behorende voorzieningen mogelijk. Het huidige gebruik is daarin niet passend. Wij onderschrijven dat sommige pleinen in de buurt belangrijk zijn om te behouden als verblijfsgebied. Voor deze gebieden, waaronder het Voortingplantsoen, nemen wij daarom de aanduiding 'verblijfsgebied' op. Ter plaatse van deze aanduiding zijn parkeervoorzieningen niet toegestaan.

Palmplein

Het plein tussen de Klaverstraat en de Palmstraat is voor een groot deel verhard. Het toekennen van de bestemming 'Groen' doet geen recht aan het feitelijke gebruik van het plein. De bestemming 'Groen' maakt namelijk alleen groenvoorzieningen, stadslandbouw, voet- en fietspaden en bij de bestemming behorende voorzieningen mogelijk. Het huidige gebruik is daarin niet passend. Wij onderschrijven dat sommige pleinen in de buurt belangrijk zijn om te behouden als verblijfsgebied. Voor deze gebieden, waaronder het plein tussen de Klaverstraat en de Palmstraat, nemen wij daarom de aanduiding 'verblijfsgebied' op. Ter plaatse van deze aanduiding zijn parkeervoorzieningen niet toegestaan.

Stadslandbouw

De gemeente Haarlem wil waar mogelijk stadslandbouw stimuleren binnen de gemeente. Daarom is stadslandbouw mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Verkeer'. Om de ontwikkeling van stadslandbouw verder te stimuleren kan stadslandbouw ook binnen de bestemming 'Groen' mogelijk worden gemaakt.

Bomen

Op meerdere manieren biedt het bestemmingsplan bescherming voor groen en bomen in het plangebied. De openbare ruimtes met een voornamelijk groene inrichting krijgen de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming gelden strikte bouwregels. Daarnaast biedt het bestemmingsplan bescherming aan de groeiplaats van de monumentale plataan in de Voorhelmstraat nabij het kruispunt met de Schneevoogtstraat door hier een dubbelebestemming 'Waarde - Groeiplaats monumentale boom' voor op te nemen. De boom zelf geniet bescherming op basis van de Bomenverordening. De drijftuinen waar de wijkraad op doelt zijn positief bestemd in dit bestemmingsplan binnen de bestemming 'Water'. Gelet op het hiervoor vermelde zijn wij van mening dat groen binnen het plangebied in voldoende mate wordt beschermd op basis van dit bestemmingsplan.

Met iedere boom, ongeacht opname op de monumentale bomenlijst, dient zorgvuldig te worden omgegaan. Monumentale bomen kunnen alleen tot dat stadium zijn gegroeid doordat zij de kans hebben gehad om tot volle wasdom te komen. Van de bomen die de wijkraad aanbeveelt, is er één geregistreerd in de monumentale bomenlijst. Het betreft de plataan in de Voorhelmstraat nabij het kruispunt met de Schneevoogtstraat. Deze boom is gekwalificeerd als waardevol. Dat betekent dat deze boom op een buitengewone manier bijdraagt aan stads- en landschapsschoon (beeldbepalende waarde) en heeft een buitengewone waarde voor recreatie en leefbaarheid.

Een boom wordt op de monumentale bomenlijst van de gemeente Haarlem opgenomen als de boom aan twee voorwaarden voldoet. Ten eerste is de leeftijd van de boom minimaal 50 jaar. Een uitzondering kan gemaakt worden voor bijvoorbeeld een herdenkingsboom, een boom met een grote dendrologische waarde en toekomstbomen. De bomen mogen niet in een onherstelbare slechte conditie verkeren en volledig verval van de boom mag niet binnen tien jaar te verwachten zijn. Ten tweede moet er sprake zijn van minimaal één van de volgende specifieke kenmerken:

- a. buitengewone natuur- en milieuwaarde
- b. buitengewoon stads- en landschapsschoon en beeldbepalende waarde
- c. buitengewone cultuurhistorische waarde
- d. buitengewone waarde voor recreatie en leefbaarheid
- e. dendrologische zeldzame soort
- f. toekomstbomen
- g. geregistreerd op de nationale lijst van monumentale bomen van de Bomenstichting

Los van de plataan in de Voorhelmstraat nabij het kruispunt met de Schneevoogtstraat voldoen de overige genoemde bomen niet aan de criteria zoals hiervoor genoemd.

Tuin van Jonker

De Tuin van Jonker is een prominente plek in de buurt. Omdat het een reeds afgeronde ontwikkeling betreft is een uitgebreide beschrijving van het project niet noodzakelijk. Gelet op het belang van de Tuin van Jonker is extra aandacht hiervoor in de toelichting echter op zijn plaats.

Rafelranden en rommelstukjes grond

De inrichting van de openbare ruimte regelt een bestemmingsplan niet. Het bestemmingsplan geeft slechts aan welke functies in de openbare ruimte mogelijk zijn en welke bouwregels er gelden.

Er worden slechts bij uitzondering stukjes openbare grond aan particulieren verkocht, het gemeentelijke beleid is erop gericht deze stukjes openbare grond (bij particulieren) in beheer te geven.

Uit nader onderzoek is gebleken dat het binnenterrein achter de panden aan het Zuider Buiten Spaarne 36-56 met name wordt gebruikt voor het parkeren van motorvoertuigen. Deels betreft het parkeren voor de bewoners van de woningen aan het Zuider Buiten Spaarne 36-56, en deels voor de aan het binnenterrein gevestigde bedrijfsfuncties. De bestemming 'Gemengd - 1' is voor dergelijk gebruik de meest geëigende. Om te voorkomen dat op het binnenterrein bebouwing wordt opgericht, krijgt het binnenterrein met uitzondering van bestaande legale bebouwing geen bouwvlak.

De onderdoorgang tussen de panden aan het Zuider Buiten Spaarne 44 en 50 was foutief niet opgenomen in het conceptontwerp. Dit is hersteld in het ontwerpbestemmingsplan.

Woonschepen

Ingevolge de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012) worden woonschepen(ligplaatsen) binnen de bestemming 'Water' opgenomen met een functieaanduiding 'woonschepenligplaats'. Nu in de huidige bestemmingsbepaling slechts aangegeven wordt dat binnen de bestemming 'Water' een woonschepenligplaats mogelijk is, ontbreekt in feite de relatie met de functie wonen. In het ontwerpbestemmingsplan zal dan ook in de regels worden aangegeven dat onder de bestemming 'Water', wonen op een woonschip is toegestaan, met inbegrip van een aan huis verbonden beroep, gastouderopvang of bed en breakfast.

De verbeelding is ter verificatie nogmaals naar de Havendienst gestuurd. Geconstateerd is dat de werkelijke maten van de schepen zijn weergegeven. In overleg met de Havendienst is bepaald dat het opnemen van de maximaal toegestane afmetingen inderdaad een betere keuze is. Wel staat de Havendienst op het standpunt dat de ligplaatsen op de juiste plaats zijn ingetekend. Uiteraard is de ligplaats tegenover Zuider Buiten Spaarne 56 van de verbeelding verwijderd, het betreft hier inderdaad geen woonschip.

Betreft de drijvende groenvoorzieningen is aangesloten bij de systematiek die ook voor de woonschepenligplaatsen geldt. De hoofdbestemming is water, waarbinnen een drijvende groenvoorziening mogelijk is, naast de andere onderdelen van de bestemmingsomschrijving.

Binnen bestemmingsplan Rozenprieel staat de bestemming van de oever

(Verkeer) niet in de weg aan het huidige gebruik.

Merenstoren

Het gebouw aan het Zuider Buiten Spaarne / Van Marumstraat 84 is bij velen bekend als de 'Merenstoren'.

Voor de Merenstoren zelf is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' opgenomen. Voor dit deel is bepaald dat de bestaande hoogte, dakvorm en gevelindeling gehandhaafd dienen te blijven. Voor de omliggende bebouwing perken wij, net als voor de toren zelf, de bestaande bouwrechten fors in. In het geldende bestemmingsplan mochten zowel de toren als de omliggende bebouwing 15 meter hoog worden. Voor de omliggende bebouwing staan wij nog slechts een maximale bouwhoogte van 8 meter toe. De omliggende bebouwing blijft op deze manier ondergeschikt aan het volume van de toren waardoor de cultuurhistorische waarden optimaal beschermd worden.

Kamperstraat 2

De bebouwing ter plaatse van het adres Kamperstraat 2a is in het conceptontwerp bestemd volgens het geldende bestemmingsplan. Gelet op de in 2013 verleende omgevingsvergunning voor deze bebouwing doet de bestemming 'Wonen' meer recht aan de feitelijke situatie. Aan deze bebouwing wordt een maximale bouwhoogteaanduiding toegekend van 6 meter.

Overige opmerkingen

De groene lijn op de waarderingskaart ter plaatse van het Zuider Buiten Spaarne 140 -146 dient een ensemble voor te stellen. Deze lijn dient ingetekend te worden ter plaatse van de panden Zuider Buiten Spaarne 114-130.

Paragraaf 2.3 beschrijft de feitelijke ruimtelijke structuur van het plangebied. Het Spaarne en de aanwezige groengebieden in de buurt staan beschreven in paragraaf 2.3.4 en spelen een belangrijke rol in deze structuur. Deze paragraaf is tekstueel aangepast om dit beter te benadrukken. Het bestemmingsplan maakt het zeer wel mogelijk dat er meer groene locaties gerealiseerd worden in het plangebied. Het nadrukkelijk aangeven dat bepaalde aspecten wel of niet problematisch zijn achten wij verder niet noodzakelijk. Wel benoemt paragraaf 3.5.9 nog uitdrukkelijk dat het Rozenprieel verdicht en versteend is.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

- het voormalige wasserijgedeelte van het Edelweisscomplex krijgt de 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' waarvan de bestaande hoogte wordt gehandhaafd.
- een groot deel van de binnentuin achter het Edelweisscomplex krijgt de bestemming 'Tuin - 1'.
- aan de voormalige machinekamer en ter plaatse van mogelijke bebouwing aan de zuidwestzijde van het perceel wordt de bestemming 'Tuin - 3' toegekend met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

- **PM Koningstein**

- de bestemming 'Verkeer' wordt als volgt aangepast; aan het eerste lid sub a. wordt toegevoegd pleinen en aan het eerste lid sub b. wordt 'met dien verstande dat parkeervoorzieningen niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeervoorzieningen uitgesloten' toegevoegd.
- het Voortingplantsoen en het plein tussen de Klaverstraat en de Palmstraat krijgen de aanduiding 'verblijfsgebied'.
- binnen de bestemming 'Groen' wordt 'stadslandbouw' toegevoegd bij de bestemmingsomschrijving in artikel 8, eerste lid sublid b.
- Paragraaf 2.3.4 over de water- en groenstructuur is tekstueel op diverse punten aangepast om de verbinding tussen de buurt en het Spaarne beter weer te geven. Ook gaat deze paragraaf uitvoeriger in op de de reeds gerealiseerde Tuin van Jonker.
- aan artikel 14, eerste lid sublid e is toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats' gewoond mag worden op een woonschip, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed & breakfast.
- de functieaanduiding 'woonschepenligplaats' tegenover het pand aan het Zuider Buiten Spaarne 56 is verwijderd.
- de bebouwing ter plaatse van het adres Kamperstraat 2a krijgt de bestemming 'Wonen' met een maximale bouwhoogteaanduiding van 6 meter.
- de groene lijn op de waarderingskaart die een ensemble voorstelt wordt verplaatst naar de panden Zuider Buiten Spaarne 114-130.

7.2.2 Ambtshalve wijzigingen van het concept

Ten opzichte van het conceptontwerp is een aantal wijzigingen doorgevoerd. De belangrijkste wijzigingen zijn hierna vermeld. Daarnaast is in zowel de toelichting als de regels een aantal ondergeschikte redactionele wijzigingen aangebracht ter verbetering van de leesbaarheid. Deze ondergeschikte wijzigingen zijn niet uitdrukkelijk vermeld.

7.2.2.1 Toelichting

- 3.3.3** Deze paragraaf is toegevoegd en gaat in op het detailhandelsbeleid van de provincie Noord-Holland.
- 3.3.5** Deze paragraaf is toegevoegd en gaat in op het milieubeleidsplan van de provincie Noord-Holland.
- 3.5.3** Deze paragraaf gaat in op het nog op te stellen wijkcontract.
- 3.5.5** De paragraaf over economie is tekstueel aangepast.
- 3.5.7** Deze paragraaf is aangepast omdat de Reparatiewet BZK in werking is getreden en de stedenbouwkundige bepalingen van de

- Haarlemse Bouwverordening, waaronder bepalingen over parkeren, vervallen zijn.
- 3.5.9** De paragraaf over groen is op diverse plaatsen aangepast.
- 3.5.14** Paragraaf 3.5.14 is toegevoegd en gaat in op de Verordening Haarlemse Wateren.
- 4.8** Er is een paragraaf toegevoegd over monumentale bomen.
- 5.2.2.2** Deze paragraaf is op een aantal punten tekstueel verbeterd.
- 5.3.2** Deze paragraaf is aangepast om te verduidelijken dat een belangrijk uitgangspunt voor het toestaan van functiemenging de geldende planologisch-juridische situatie is.
- 5.3.3** Deze paragraaf is op een aantal punten tekstueel verbeterd.
- 5.3.6** De tekst van deze paragraaf is aangepast. Ingegaan wordt nu ook op de mogelijk gemaakte ondergeschikte horeca bij De Greiner.
- 5.4.4** De paragraaf over Edelweiss is tekstueel op diverse punten aangepast.
- 6.2.2.1** De toelichting op een aantal enkelbestemmingen is aangepast. Binnen de bestemmingen 'Gemengd - 1' en 'Gemengd - 4' is standaard 'dienstverlening' toegestaan.
- De beschrijving van de bestemming 'Tuin - 2' is aangevuld in die zin dat verduidelijkt is dat op deze gronden parkeren uitgesloten is, tenzij de functieaanduiding 'parkeerterrein' is opgenomen.
- De beschrijving van de bestemming 'Water' is aangevuld met een passage over de drijvende groenvoorzieningen in het Spaarne.
- 6.2.2.2** Bij de beschrijving van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is een passage toegevoegd over de wijzigingsbevoegdheid die in deze bestemming is opgenomen.
- 6.2.3** Deze paragraaf is aangevuld met een passage over het parkeren in verband met het vervallen van de stedenbouwkundige bepalingen van de Haarlemse Bouwverordening.
- 6.3.2** De paragraaf over de opbouw van de verbeelding is gewijzigd als gevolg van de aanpassing van de systematiek voor orde-panden.

Bijlagen

- De bijlage over de in het plangebied aanwezige bedrijven is verwijderd.
- De waarderingskaart is aangepast waarbij ook orde-3 panden en nieuwbouw is aangegeven.
- De trendkaart is toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan.
- De bijlage bij de toelichting over het onderzoek naar de

luchtkwaliteit is aangepast.

7.2.2.2 Regels

- Lid 1.43 betref in het concept de definitie voor evenement. Omdat dit in het bestemmingsplan niet voorkomt is deze definitie verwijderd.
 - Lid 1.47 in het concept betref de definitie 'historisch woonschip'. Omdat er geen historische woonschepen voorkomen in het plangebied en hier geen regels voor zijn opgenomen, is dit begrip verwijderd.
 - Lid 1.61 betref in het concept de definitie 'natuurwaarden'. Omdat dit begrip verder niet terugkomt is het verwijderd.
 - Lid 1.74 betref in het concept de definitie 'short stay'. Omdat dit begrip verder niet terugkomt is het verwijderd.
 - 4.1.1.h is verwijderd omdat parkeervoorzieningen reeds toegestaan zijn binnen de bestemming 'Gemengd - 1' op basis van lid i van artikel 4.1.1.
 - 4.1.2.b is verwijderd omdat binnen de bestemming 'Gemengd-1' op de verdiepingen geen kinderdagverblijf aanwezig is.
 - In lid 11.1 is de bepaling over het mogelijk maken van een parkeerterrein is verwijderd omdat dat niet langer voorkomt in de bestemming 'Tuin - 2'.
 - De bepaling binnen de bestemmingen 'Tuin - 2' en 'Tuin - 3' in respectievelijk 11.2.3 en 12.2.3 is verwijderd over de hoogte van constructies voor de voorgevelrooilijn ter ondersteuning van beplanting.
- 1.65** De definitie van het begrip 'peil' is aangepast.
- 4.1.1.a** Toegevoegd is dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' het niet is toegestaan om een woonfunctie op de begane grond te realiseren.
- 4.1.1.c** Binnen de bestemming 'Gemengd - 1' is in tegenstelling tot het concept dienstverlening standaard toegestaan. De bestemming 'Gemengd -1' is hierop aangepast.
- 4.1.1.e** 4.1.1.e is toegevoegd om het mogelijk te maken dat op specifiek aangeduide locaties alleen opslag mogelijk is binnen de bestemming 'Gemengd - 1'.
- 5.1.1.a** Toegevoegd is dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' het niet is toegestaan om een woonfunctie op de begane grond te realiseren.
- 5.1.1.f** Toegevoegd is dat horeca is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2'.

- 5.1.1.g** Hier is toegevoegd dat 'alsmede een supermarkt ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' is toegestaan;
- 5.1.1.i** Toegevoegd is 'onderdoorgang ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';'.
- 6.1.1.c** Binnen de bestemming 'Gemengd - 4' is in tegenstelling tot het concept dienstverlening standaard toegestaan. Het artikel 'Gemengd - 4' is daarop aangepast.
- 6.1.1.e** Toegevoegd is dat een kinderdagverblijf is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf'.
- 6.1.1.g** Hier is toegevoegd 'onderdoorgang ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang'.
- 6.1.2.c** Toegevoegd is dat dienstverlening is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening'.
- 7.1.1.a** Toegevoegd is 'wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed&breakfast'.
- 7.1.1.g** De aanduiding 'kinderdagverblijf' is opgenomen voor een deel van het gebouw aan de Voorhelmstraat 25.
- 7.3** Aan dit artikel zijn specifieke gebruiksregels toegevoegd als lid 7.3.
- 12.2.1.a** Toegevoegd is dat 'de gronden volledig mogen worden bebouwd'.
- 13.1.d** Standplaatsen zijn verwijderd binnen de bestemming 'Verkeer'.
- 13.2.2.a** De bepalingen voor bruggen liggen in plaats van in artikel 14 vast in artikel 13.
- 13.2.2.c** Hier is toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding 'carport' een carport mogelijk is.
- 15.1.d** Hier is een lid toegevoegd dat luidt 'onderdoorgang ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang'.
- PM** In artikel **PM** is een uitwerkingsverplichting vastgelegd in 'Gemengd - Uit te werken'.
- 18** De dubbelbestemming 'Leiding - Water' is verplaatst van artikel 18 naar artikel 17.
- 20** De dubbelbestemming 'Waarde - Groeiplaats monumentale boom' is toegevoegd ter bescherming van groeiplaatsen van monumentale bomen in het plangebied.
- 21** Dit artikel is aangepast in verband met het vervallen van de stedenbouwkundige bepalingen van de Haarlemse Bouwverordening. Dit artikel zorgt ervoor dat er in voldoende mate ruimte is aangebracht en in stand wordt gehouden op eigen terrein voor het parkeren van auto's en het laden of lossen van goederen.

- 22** Dit artikel is op diverse punten tekstueel verbeterd.
- 22.1.3** In 22.1.3 is bepaald dat er bij een aanwezige onderdoorgang ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' minimaal 2.20 m aan vrije doorgangshoogte moet zijn.

7.2.2.3 Verbeelding

- tussen concept en ontwerp is de systematiek voor orde-panden aangepast. In het ontwerp zijn de 'goothoogte' en 'bouwhoogte' aanduidingen verwijderd.
- het pand aan de Voorhelmstraat 3 / Lange Poellaan 46 krijgt de bestemming 'Wonen' overeenkomstig de in 2008 vergunde situatie en de 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' wijzigt naar 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' en geldt alleen nog voor de eerste 5 meter vanaf de voorgevel van de Voorhelmstraat.
- de panden aan de Kleine Houtweg 47, de Badhuisstraat 13 en een deel van de Voorhelmstraat 25 krijgen de aanduiding 'kinderdagverblijf'.
- de panden aan de Rustenburgerlaan 71 en 73, de Bakkerstraat 11 en de panden aan de Kleine Houtweg 1 tot en met 17 krijgen uitgezonderd het pand aan de Kleine Houtweg 9a de functieaanduiding 'wonen uitgesloten'.
- de delen van de Kleine Houtbrug, de Eendjesbrug en de Lange brug binnen het plangebied krijgen de functieaanduiding 'brug'.
- Kleine Houtweg 9a krijgt de bestemming 'Gemengd - 1'.
- de aanduiding 'parkeerterrein' is verwijderd voor het achterste deel van het terrein achter de Kampersingel 44a.
- de bestemming van de drie openbare parkeerplaatsen in het verlengde van de Koningsteinstraat, direct ten westen van het Dirck Pomppad, wijzigt naar de bestemming 'Verkeer'.
- Kleine Houtweg 1 krijgt de bestemming 'Gemengd - 2'.
- ter plaatse van de Linschotenstraat 21 en 23 is de aanduiding 'maatschappelijk' toegevoegd.
- de ligplaats voor een woonschip ter hoogte van het Zuider Buiten Spaarne 56 is verwijderd omdat dit geen officiële ligplaats voor een woonboot is.
- de bestemming 'Tuin - 3' wordt de bestemming 'Tuin - 2' achter de Linschotenstraat 2.
- aan de achterzijde van de Kamperstraat 21 tot en met 25 wordt de bestemming omgezet van 'Tuin - 2' naar 'Tuin - 3'.
- aan de westkant van de Linschotenstraat 2 is de woonbestemming teruggebracht volgens het geldende bestemmingsplan.

- de achterbebouwing bij de panden aan de Badhuisstraat 24-26 krijgt in overeenstemming met de vergunde situatie een maximale bouwhoogte van 9 meter.
- De panden aan de Bloemhofstraat 1-9 krijgen een goothoogte van 10 meter.
- de bouwhoogte van de achterbebouwing bij het pand aan de Bloemhofstraat 11 wijzigt naar 8 meter ter plaatse van de bestemming 'Wonen'.
- tussen het Zuider Buiten Spaarne nummer 44 en 50 is de aanduiding 'onderdoorgang' opgenomen.
- het pand aan de Bakkerstraat 11 krijgt de aanduiding 'supermarkt'.
- de boom aan de achterzijde van De Greiner krijgt de dubbelbestemming 'Waarde - Groeiplaats monumentale boom'.
- de in het plangebied aanwezige nutsvoorzieningen krijgen een maximale bouwhoogte van 4 meter door de aanduiding 'maximum bouwhoogte'.
- alle aanduidingen 'dienstverlening' binnen de verschillende bestemmingen 'Gemengd' zijn verwijderd.
- het binnenterrein achter Zuider Buiten Spaarne 36-56 krijgt de bestemming 'Gemengd - 1' zonder bouwvlak waarbij uitsluitend de aanwezige bebouwing op het binnenterrein een bouwvlak krijgt. De bebouwing achterop het perceel krijgt de aanduiding 'opslag'.
- de bergingen op het binnenterrein direct achter de woningen aan het Zuider Buiten Spaarne 52-56 krijgen een bouwvlak met een maximale bouwhoogte van 3 meter en de aanduiding 'opslag'.
- de begrenzing van de bestemming 'Wonen' van het pand aan het Zuider Buiten Spaarne 56 wijzigt. De achterzijde krijgt de bestemming 'Tuin - 2'.
- de aanduiding 'garagebox' wijzigt naar 'garage'.
- de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is verwijderd binnen de functieaanduiding 'garage' binnen de bestemmingen 'Tuin - 2' en 'Verkeer'.
- het bouwvlak achter de bebouwing aan de Eendjespoortstraat 15-25 om de bestemming 'Tuin - 2' is verwijderd.
- het Merensplein krijgt de bestemming 'Verkeer' met de aanduiding 'verblijfsgebied'.
- de panden aan de Kampersingel 18-30b en het Mari Andriessenplein 1-19 en 2-22 krijgen de aanduiding 'minimum goothoogte, maximum goothoogte' waarbij een minimum goothoogte geldt van 6 en een maximum goothoogte van 10 meter.

-

PM uitwerkingsverplichting Koningstein

7.2.3 Zienswijzenprocedure

De schriftelijk en via de website ingekomen inspraakreacties worden samen met de reactie van het gemeentebestuur samengevat in de nog op te stellen Nota zienswijzen.

7.3 Handhaving

Met dit bestemmingsplan beoogt de gemeenteraad een voor de burgers duidelijk en herkenbaar ruimtelijk beleid te formuleren. Op grond daarvan mag dan ook verwacht worden dat het college van burgemeester en wethouders handhavend optreedt als iemand de regels van het bestemmingsplan niet naleeft. Immers, de ruimtelijke kwaliteit van het gebied loopt gevaar als men in strijd met het bestemmingsplan een bouwwerk bouwt of als men in strijd met het bestemmingsplan gronden of bouwwerken gebruikt. Het achterwege laten van handhaving kan ertoe leiden dat zich ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen voordoen, die negatieve gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit en de veiligheid. Daarom wordt hier het beleid over de handhaving uiteengezet en aangegeven hoe de handhaving van de bestemmingsplanregels wordt opgepakt. Volgens vaste jurisprudentie bestaat er een beginselplicht om handhavend op te treden. Dit houdt in dat, gelet op het algemeen belang dat gediend is met de handhaving, in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift of regel het bestuursorgaan dat bevoegd is om met bestuursdwang of een last onder dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moet maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd dit niet te doen. Dit kan zich voordoen als er concreet zicht op legalisatie bestaat. Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien. De gemeente Haarlem voldoet aan deze beginselplicht door daadkrachtig en consequent op te treden.

Eens in de vier jaar stelt de gemeente Haarlem een integraal handhavingsbeleid vast waarin de projecten staan aangegeven die worden opgepakt. De opzet is dat de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving niet alle illegale situaties tegelijk aanpakt, maar wel een werkbaar aantal zaken, wat een uitstralend effect zal hebben. Nieuw vastgestelde bestemmingsplannen lenen zich bij uitstek voor deze projectmatige aanpak. Uiteraard wordt bij calamiteiten altijd opgetreden. Handhaving van de regels van bestemmingsplannen vindt in de gemeente Haarlem plaats langs bestuursrechtelijke weg. Rechtszekerheid en gelijke behandeling van burgers staan hierbij voorop. Daarbij is ook communicatie belangrijk. Hier kan bovendien een preventieve werking van uitgaan. De gemeente brengt met name de relatie met de na te streven beleidsdoelstellingen onder de aandacht, zodat voor iedere inwoner, eigenaar en ondernemer duidelijk mag zijn hoe en wanneer het college handhaaft.

Ook voor dit plangebied zal de handhaving van de kaders van het bestemmingsplan ook plaatsvinden na het verstrekken van

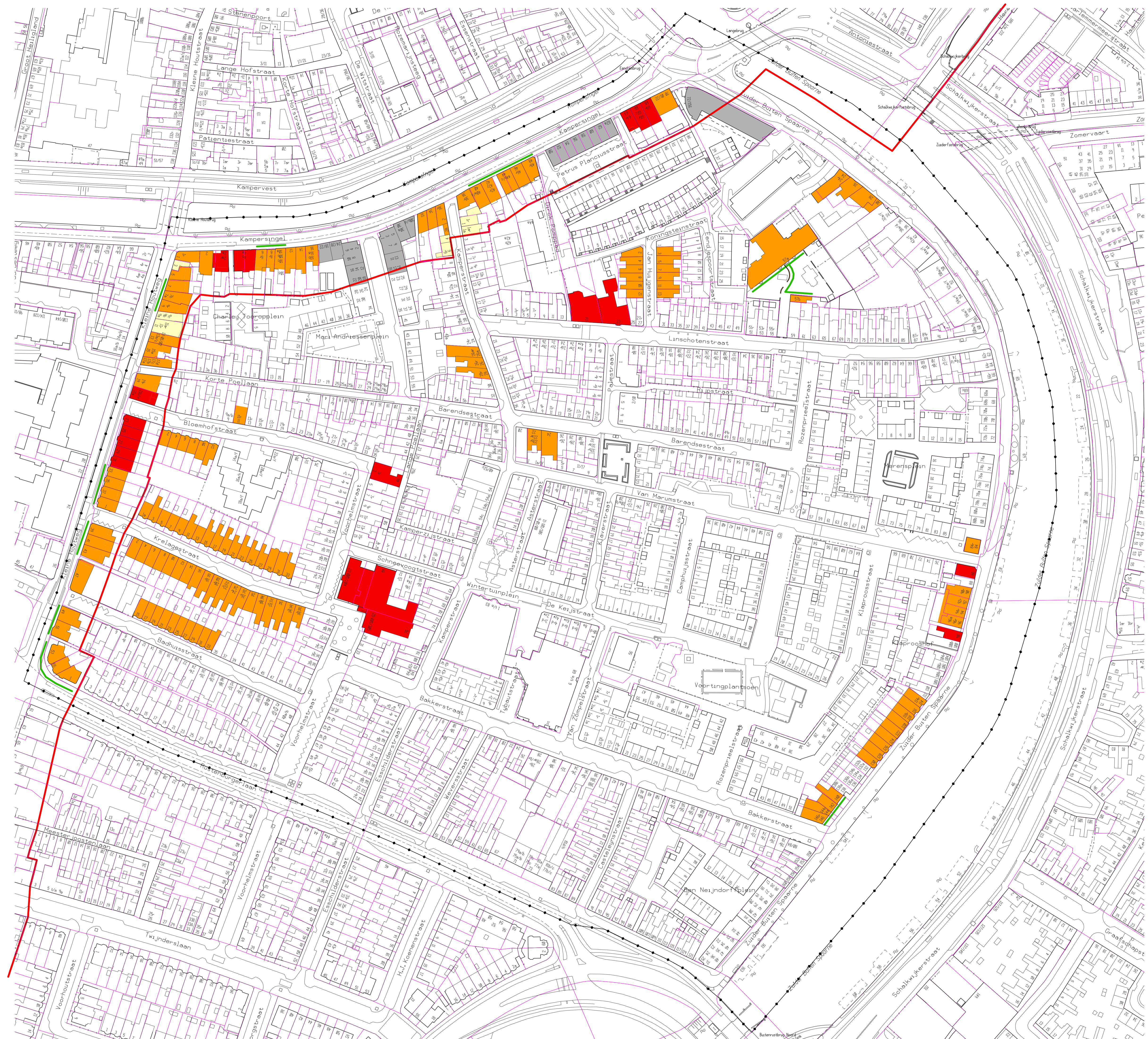
omgevingsvergunningen voor de activiteiten 'bouwen', 'het uitvoeren van een werk' en 'het gebruiken van gronden en bouwwerken'. Want niet alleen handelingen zonder vergunning zijn onderwerp van handhaving, maar ook handelingen in afwijking van een omgevingsvergunning vormen een overtreding. Het gemeentelijk toezicht tijdens de vergunningsplichtige activiteiten is gewaarborgd doordat inspecteurs in Haarlem volgens het Landelijk Toezichtprotocol werken. Deze inspecteurs classificeren projecten volgens het protocol, waarmee zij de noodzakelijke frequentie en het niveau van de controles tijdens de bouw bepalen. De rapportage van deze controles slaan zij digitaal op. Aldus draagt het college zorg voor de handhaving van de bestemmingsplanregels.

bestemmingsplan "Rozenprieel" (ontwerp)

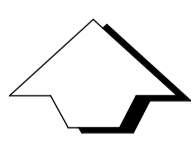
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

bestemmingsplan "Rozenprieel" (ontwerp)

Bijlage 1 Waarderingskaart



- Orde 01 Monumenten
- Orde 02 Bouwwerken ouder dan 50 jaar die op grond van hun architectonische of bouwhistorische kwaliteit, op grond van hun plaats in de stedenbouwkundige structuur of als toonaangevend element behoudenswaardig zijn
- Orde 03 Bouwwerken ouder dan 50 jaar die geen architectonische, bouwhistorische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben
- Nieuwbouw Bouwwerken jonger dan 50 jaar
- Ensembles en seriebouw
- Grens beschermd stadsgezicht
- Grens van het bestemmingsplan



RUIMTELIJK BELEID

Waarderingkaart:
Bestemmingsplan Rozenpriel

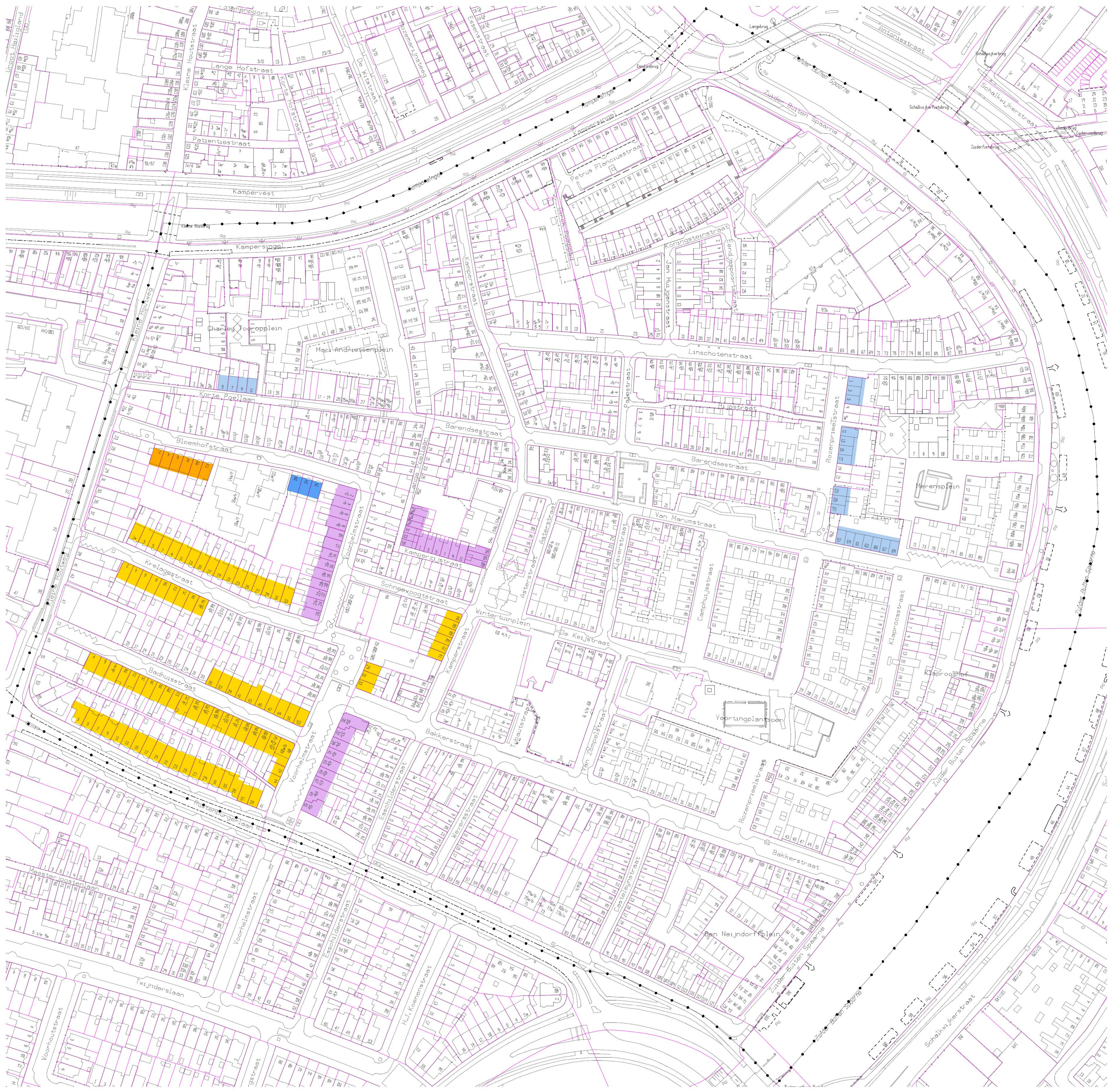


planfase : ontwerp	stedenbouwkundige:	tekeningnummer :
datum : 07-04-2015	Albert van der Stelt	wk_NL.IMRO.0392.BP4120013
schaal : NVT	getekend : R.K.	
formaat : A1	gecontroleerd : M.S.	

bestemmingsplan "Rozenprieel" (ontwerp)


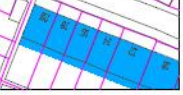

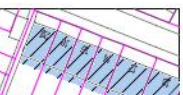







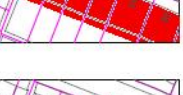

Bijlage 2 Trendkaart

Trendkaart: Rozenprieel



Legenda

Trends

-  Bijzondere dakopbouw
op verbeelding [ba-bbc]
-  Dwarskap
op verbeelding [ba-dk]
-  Lessenaarsdak
op verbeelding [ba-ls]
-  Lessenaarsdak dwars
op verbeelding [ba-lsd]
-  Mansardekap
op verbeelding [ba-mk]
-  Dakverhoging
op verbeelding [ba-dv]
-  Nokverhoging
op verbeelding [ba-nv]
-  Opbouw (70-70)
op verbeelding [ba-oo]
-  Opbouw 1 (recht 1 m terugliggend)
op verbeelding [ba-o1]
-  Opbouw 2 (per plan te bepalen)
op verbeelding [ba-o2]
-  Opbouw 3 (per plan te bepalen)
op verbeelding [ba-o3]
-  Recht optrekken achterzijde
op verbeelding [ba-ora]
-  Brede dakkapel
op verbeelding [ba-bd]



Basis

-  Standaard uitbreidingsmogelijkheden
op verbeelding geen specifieke bouwvoorschrift

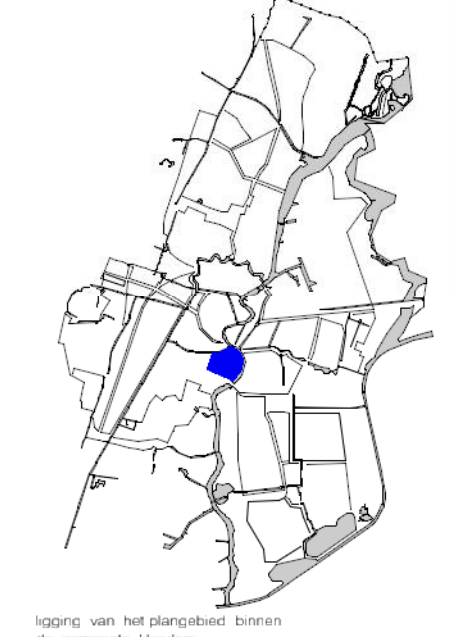
Aanduiding

-  Plangebiedgrens
bestemmingsplan XXXXXXXXX

Topografie

-  Topografische ondergrond (GBKH)
-  Kadastrale ondergrond

NB: De trendvlakken zijn gerelateerd aan de bouwmogelijkheden binnen het bijbehorende bestemmingsplan



RUIMTELIJK BELEID			
Bestemmingsplan: Rozenprieel			
planfase :	concept	besluitdatum :	besluitnummer :
datum :	dd-mm-jjj	projectleider :	IMRO-ids :
schaal :	1 : 1000	getekend :	J.v.H.
formaat :	A0	gecontroleerd :	R.K.
IMRO-norm :	2012	M.S.	NL.IMRO.0392.BP41200013-co01



bestemmingsplan "Rozenprieel" (ontwerp)

Bijlage 3 Redengevende omschrijving

Best. Plan Rozenprieel Def. Lijst Orde 2

Straat	Huisnr.	Korte omschrijving	Stedenbouwkundige zone
Badhuisstraat	15-33	Reeks van 10 geschakelde woningen uit 1935 naar ontwerp van H.G. Scholten; woningen tellen 2 bouwlagen onder een zadeldak; begane grond met erker wordt door een doorlopende luifel gescheiden van de verdieping waardoor een markant gevelbeeld ontstaat; invullingen vensters deels gewijzigd. Hekwerk met staaldraad uit de bouwtijd. <i>Vanwege overwegend gave traditionele architectuur met typische kenmerken uit de bouwtijd, 1935, en het markante straatbeeld.</i>	
Barendsestraat	22-22A rd -22B rd	Goed bewaard gebleven pand uit 1890 (gevelsteen) met benedenwoning en 2 bovenwoningen; 2 bouwlagen onder dak met omlopende schilden; in voordakvlak aan weerszijden van oorspronkelijke dakkapel een nieuwe dakkapel; begane grond telt 5 gevelopeningen, de verdieping 4; paneeldeuren en schuiframen; strekken met geornamenteerde sluitsteen; <i>Vanwege gaaf bewaard, karakteristiek gevelbeeld uit het laatste kwart van de 19^{de} eeuw.</i>	
Barendsestraat	24	Voormalige Christelijk Bewaarschool uit 1891(gevelsteen); gebouw telt 2 bouwlagen onder een schilddak; forse bakstenen lijstgevel met opvallend hoge begane grond; ramen met roedenverdeling op de begane grond, T-schuiframen op de verdieping; subtiele decoratieve details in metselwerk. <i>Vanwege gaaf bewaard gevelbeeld en sober doch karakteristiek voorbeeld van schoolarchitectuur uit het laatste kwart van de 19^{de} eeuw.</i>	
Bloemhofstraat	2-12, zie Krelagestraat 1a-33		
Bloemhofstraat	11 rd en zw	Karakteristieke boven- en benedenwoning uit ca. 1900; 2 bouwlagen, markante voorgevel met siermetselwerk, erker op de verdieping, gootlijst op klossen en door de goot stekend dakhuis met schoorwerk onder zadeldakje; woning heeft een plat dak met hellend voordakvlak; rechts van het dakhuis een dakkapelletje uit de bouwtijd met zinken kapje. <i>Vanwege gaaf bewaard, karakteristiek gevelbeeld uit omstreeks 1900.</i>	
Jan Huijgenstraat	3-13 en 2-12	Karakteristiek woonstraatje met aan weerszijden een reeks van 6 geschakelde éénlaags arbeidershuisjes met pannengedekte kap uit 1901; bakstenen lijstgevels met gekleurd siermetselwerk, onder de goot, in de plint en boven de gevelopeningen; elke woning is 3 vensterassen breed; de oorspronkelijke gevelindelingen en gevelopeningen zijn nog aanwezig, de details zijn deels vernieuwd; op de dakschilden nog de deels oorspronkelijk geproportioneerde dakkapellen met lijstwerk. <i>Vanwege redelijk gaaf bewaard voorbeeld van karakteristieke arbeiderswoningen uit omstreeks 1900 in het gebied Rozenprieel.</i>	
Kampersingel	2	Goed bewaard, karakteristiek pand uit ca. 1880; 3 ramen breed, 3 bouwlagen hoog met kroonlijst en consoles en kapverdieping in een, bij de voorgevel omgaande mansardekap; onderste verdieping met pleisterwerk in blokverband; traditionele schuifraamkozijnen en dakkapel met getoogde bovendorpels. <i>Vanwege gaaf bewaard, karakteristiek gevelbeeld uit het laatste kwart van de 19^{de} eeuw.</i>	
Kampersingel	2A zw en rd	GM	
Kampersingel	4 A en B	GM	
Kampersingel	6 zw en rd, 8 zw en rd,	Bijzonder ensemble van boven en benedenwoningen uit	

	10A, B en C	1906 met oorspronkelijk een doorrit naar het bedrijf erachter; twee bouwlagen hoog, drie panden breed, met een hoogte-accnt op het middelste pand; typische vroeg 20-eeuwse architectuur met een combinatie van natuursteen-, baksteen- en siermetselwerk met accenten op de constructieve punten; typische rechthoekige, met timpanen bekroonde erkers en afronding van de (later dichtgezette) doorrit. <i>Vanwege gaaf bewaarde, karakteristieke architectuur uit het begin van de 20^{ste} eeuw met typologische bijzonderheid.</i>	
Kampersingel	12	Vrij goed bewaard, traditioneel woonhuis uit de tweede helft van de 19 ^{de} eeuw; 3 ramen breed en 2 bouwlagen hoog, bekroond met kroonlijst en zadeldak met voorgeveldakschild, met centraal geplaatste dakkapel; voordeur met brede omlijsting; traditionele schuifraamkozijnen. <i>Vanwege goed voorbeeld van een traditioneel woonhuis uit de tweede helft van de 19^{de} eeuw.</i>	
Kampersingel	14	Vrij goed bewaard, traditioneel woonhuis uit de tweede helft van de 19 ^{de} eeuw; bijna het spiegelbeeld van Nr. 12, maar iets lager 3 ramen breed en 2 bouwlagen hoog, bekroond met kroonlijst en zadeldak met voorgeveldakschild, met centraal nieuwe, oneigenlijke dakkapel; voordeur met brede omlijsting; traditionele schuifraamkozijnen. <i>Vanwege goed voorbeeld van een traditioneel woonhuis uit de tweede helft van de 19^{de} eeuw.</i>	
Kampersingel	16	Hoewel het totaalbeeld sterk wordt benadeeld door de oneigenlijke kapverdieping uit ca. 1980, zijn de eerste en tweede verdieping goed bewaard gebleven van dit 3 ramen brede, 2 bouwlagen hoge, huis uit 1916, met een bijzonder omlijst voordeurstel. <i>Vanwege deels goed bewaard gevelbeeld uit 1916.</i>	
Kampersingel	32, 34 en 36 rd	In hoofdpzset, goed bewaarde groep van 3 herenhuizen uit ca. 1890 van elk 3 ramen breed en 3 bouwlagen hoog met individuele bekapping met zadeldaken en voorgeveldakschild met centrale dakkapel op de doorgaande kroonlijst; begane grond van Nr. 32 is met nieuwe stenen en nieuwe kozijnen oneigenlijk ingevuld, terwijl Nr. 36 in voor- en zijgevel aan de Kamperstraat een omlijstte winkelpui kreeg. <i>Vanwege de redelijke gaafheid van deze groep traditionele herenhuizen uit ca. 1890</i>	
Kampersingel	38 zw en rd	Karakteristiek, wat lager hoekpand van vóór 1900, 2 bouwlagen hoog met omlopend schilddak en middenplat, kroonlijst en pleisterwerk in blokverband. <i>Vanwege sterk beeldbepalend karakter van dit bedrijfs/hoekpand.</i>	
Kampersingel	40 zw, en A, B, C; 42 zw en rd; 44; 46 zw en rd; 48 zw en rd.	Zeer bijzonder en goed bewaard ensemble van 5 herenhuizen met boven- en benedenwoningen en doorgangen naar achtergelegen bedrijven; 2 bouwlagen hoog met kapverdieping; rijk opgezette, traditionele architectuur uit het laatste kwart van de 19 ^{de} eeuw met plastisch behandelde gevels en veel details in met de baksteen contrasterende sierelementen in kunst- of natuursteen, in het bijzonder ronde de gekoppelde, soms in een portiek geplaatste voordeuren en rondom de doorgangen naar het achterterrein; Nr. 40 met gevloptrekking, diverse dakkapellen uit de bouwtijd en	

		van recenter datum. <i>Vanwege de goed bewaarde, rijk gedetailleerde traditionele architectuur uit het laatste kwart van de 19^{de} eeuw, met typologische verbijzondering (doorritten).</i>	
Kampersingel	64 zw en rd	GM	
Kampersingel	66 zw en rd	GM	
Kampersingel	68 zw en rd	GM	
Kampersingel	70	Karakteristiek, breed, symmetrisch opgezet woonhuis uit het laatste kwart van de 19 ^{de} eeuw met plastisch behandeld metselwerk dat doorloopt in de centrale dakkapel en contrasterende details in kunststeen; twee bouwlagen met omlopend schilddak waarin twee oeulde-boeuf-dakkapellen; bij de verbouwing tot wooneenheden in 1991 zijn de centrale voordeur en diverse raamkozijnen aangepast. <i>Vanwege de gaaf bewaarde architectuur met bijzondere behandeling van het metselwerk van dit brede, oorspronkelijke woonhuis uit het eind van de 19^{de} eeuw.</i>	
Kamperstraat	26 rd, 26 zw, 26A, 26B, 28 zw en 28 rd	Gaaf complexje dat in 1933 gebouwd werd als werkplaats met 2 benedenwoningen en 3 bovenwoningen naar ontwerp van architect B. Stevens; sobere traditionele baksteenarchitectuur; 2 bouwlagen onder hoog zadeldak met overstek; ritmische vensterverdeling, bovenlichten met roedenverdeling en glas-in-lood; karakteristieke paneeldeuren in entrees. <i>Vanwege overwegend gave karakter en goed voorbeeld van interbellum-architectuur in het gebied.</i>	
Kleine Houtweg	1	Goed bewaard, karakteristiek hoekpand met neo-rennaissance-elementen, ca. 1900, van drie bouwlagen met een kapverdieping in een zadeldak met een voor- en een achtergevelschild; lange zijgevel aan de Kampersingel, smalle voorgevel aan de Kleine Houtweg en afgeschuinde hoek met erker op consoles en met balkon en siertoptrapgevel, die ook terugkomt op risaliserend deel van de zijgevel; om de hoek gaande winkelpui. <i>Vanwege karakteristieke architectuur van een bedrijfshoekpand met afgeschuinde hoek en neorenaissance-elementen</i>	
Kleine Houtweg	3	Geen orde 2	
Kleine Houtweg	5	Deels gaaf bewaard pand uit het begin van de 20 ^{ste} eeuw met oorspronkelijk boven- en benedenwoning, waarvan de laatste is getransformeerd tot bedrijfsruimte; 3 drie bouwlagen met plat dak en karakteristieke oplossing van de overkragende dakrand en ondersteuning; raamkozijnen in overgangsvorm van traditioneel naar vroeg 20 ^{ste} -eeuws. <i>Vanwege karakteristieke oplossing van het dakoverstek en de overgangsvorm van de kozijnen op de eerste en tweede verdieping</i>	
Kleine Houtweg	7	Grotendeels gaaf bewaard pand uit de tweede helft van de 19 ^{de} eeuw: 3 ramen breed, 2 bouwlagen hoog met kapverdieping in een bij de voorgevel omlopende, geknikte kap met centraal dakkapel met timpaan en ernaast een kleine dakkapel met zinken puntdak; schuifraamkozijnen op de eerste verdieping met getoogde bovendorpel; voordeur met brede omlijsting, en later winkel- of etalageraamkozijn. <i>Vanwege karakteristieke laat 19^{de} eeuwse hoofdvorm</i>	

		<i>met enkele bijzondere, goed bewaarde onderdelen.</i>	
Kleine Houtweg	7 A en B; 9 en 9 rd	5 Ramen breed pand uit het begin van de 20 ^{ste} eeuw, van 2 bouwlagen met kapverdieping en kroonlijst, als verbouwing van oorspronkelijk 2 panden; schuifraamkozijnen met getoogde bovendorpels en sieromlijsting; doorgaande winkelpui. <i>Vanwege goed passende architectuur met traditionele elementen die de verwinkeling van de Kleine Houtweg illustreren met goede oplossing van de schaalvergroting</i>	
Kleine Houtweg	13 en 13 A	Markant 3 ramen breed, 3 bouwlagen hoog pand uit ca. 1900 met kapverdieping achter hoog voorgeveldakschild met verder plat dak; kroonlijst met centrale, rijk omlijste dakkapel; oneigenlijke oplossing van de kunststof kozijnen en van de witte beschildering van het metselwerk. <i>Vanwege de markante hoofdvorm van dit hoge pand met kroonlijst, dakkapel en typische dakvorm</i>	
Kleine Houtweg	15	Bijzonder goed bewaard gebleven pand uit ca. 1900, 4 ramen breed, 2 bouwlagen hoog met kapverdieping in neo-rennaissance-architectuur in rode baksteen met contrasterende speklagen, sluitstenen en vensterbekroningen, siertoptrapevel en gemetselde dakkapel; rechter deel van de voorgevel met driezijdige erker op gewelfde uitkraging en met schilddak en kroonlijst. <i>Vanwege goed bewaard gebleven neorenaissance architectuur met markante siertopgevel uit ca. 1900.</i>	
Kleine Houtweg	17 A, B en C	Smal, in blokverband gepleisterd hoekpand uit de 19 ^{de} eeuw of ouder, op de noordelijke hoek van de Korte Poellaan; 2 bouwlagen met een schilddak en een smalle kroonlijst, opmerkelijk balkon aan de zijde van de Kleine Houtweg op zware consoles; in 2005 verbouwd met toevoeging van o.a. dakramen. <i>Vanwege karakteristieke, vroege hoekbebouwing in sobere, traditionele vormen</i>	
Kleine Houtweg	19 zw en rd	Op de zuidelijke hoek van de Korte Poellaan bijzonder hoekpand met gerende plattegrond uit het begin van de 20 ^{ste} eeuw; 3 ramen breed, 2 bouwlagen hoog met een kapverdieping in een omlopend schilddak met middenplat; sobere neorenaissance architectuur van rode baksteen met contrasterende elementen van een plint, speklagen en sluitstenen; siertoptrapevel op iets risaliserend linker deel van de voorgevel met een in 1937 gewijzigde entreepartij van twee voordeuren in een portiek – oorspronkelijk één deur met smal raamkozijn – en een in 1937 sterk vergrootte dakkapel. <i>Vanwege goed bewaard gebleven architectuur van oorspronkelijk woonhuis uit ca. 1900 met neorenaissance elementen in voor – en zijgevel.</i>	
Kleine Houtweg	21	GM	
Kleine Houtweg	23 t/m 31	GM	
Kleine Houtweg	33 t/m 37, met Krelagestraat 1	Ensemble van 4 geschakelde herenhuisen, in 1924 in versoberde vorm gerealiseerd, waarbij alleen nr. 33 en Krelagestraat 1 een siertopgevel kregen; 2 bouwlagen hoog met asymmetrisch zadeldak met genoemde siertopgevels met steekkappen; traditionele architectuur met driezijdige erkers met balkon met deels oorspronkelijke hekwerk; metselwerk met sierbanden en keperbogen (bij nr. 35 oneigenlijk wit geschilderd); voordeuren met klein stoepje en luifel, bij Krelagestraat	

		1 in de zijgevel, waar ook de asymmetrie van het zadeldak zich in de zijgeveltop manifesteert. <i>Vanwege overwegend gave traditionele architectuur met typische kenmerkende uit de bouwtijd, 1924, en kenmerkende hoofdvorm met asymmetrische kap.</i>	
Kleine Houtweg	39 t/m 43	Groep van 3 geschakelde grote herenhuizen uit 1906, met onder de gezamenlijke noemer van de hoofdvorm subtiële variaties in de invulling; 3 hoge bouwlagen, waarvan de bovenste met siertopgevels met chalet-elementen, en bij nr. 41 met smalle torenachtige opbouw; kapverdieping met omlopend schilddak rondom een middenplat; bruinrood metselwerk op grijs natuurstenen plint en stoepen, natuurstenen speklagen en sluitstenen; ieder pand met een driezijdige erker met balkon; noordelijke zijgevel met sierankers en iets uitgemetselde schoorstenen. <i>Vanwege gaaf bewaard ensemble van 3 geschakelde, grote herenhuizen uit 1906 in traditionele vormgeving met verbijzondering in de siertopgevels</i>	
Kleine Houtweg	47	Een in 1911 als dubbel woonhuis gebouwd breed, ondiep pand, later getransformeerd tot kantoor, en nog later tot school zonder wijziging van het gevelbeeld ; 2 bouwlagen met een kapverdieping in een asymmetrisch zadeldak voor een overigens plat dak ; classicistische architectuur met in diepe neggen geplaatste kozijnen en breed timpaan op een licht risaliserend deel van de voorgevel, kroonlijst die op de afgeschuinde hoek en de zijgevel doorloopt ; tweede doorgaande kroonlijst ter hoogte van de eerste verdiepingvloer ; œil-de-bœuf dakkapel op de afgeschuinde hoek. <i>Vanwege bijzonder classicistische architectuur van wat oorspronkelijk een dubbel woonhuis was.</i>	
Kleine Houtweg	49 en 51	Ensemble van 2 herenhuizen uit het begin van de 20 ^{ste} eeuw van twee bouwlagen met een kap in sobere traditionele vormgeving met enige verbijzondering in het metselwerk, bij nr. 51 in erkervorm uitgebouwd over beide verdiepingen; zadeldak met kroonlijst die op de erker omloopt; zijgevels met pleisterwerk, aan de zuidzijde in blokverband. <i>Vanwege sobere traditionele architectuur met subtiële details in het metselwerk</i>	
Kleine Houtweg	53, 55 en Rustenburgerlaan 1	Karakteristieke hoekbebouwing uit 1929 van 3 geschakelde woningen van 2 bouwlagen met een kapverdieping, gericht naar de Kleine Houtweg, de Rustenburgerlaan en afgeschuind daartussen; schilddak die deze contour volgt voor een overigens plat dak met op elk pand een siertopgevel met steekkap; gootlijsten met breed overstek, entrees met luifels, in het schuine gevelvlak twee driezijdige erkers en in de eindwoningen hoekramen. <i>Vanwege kenmerkende architectuur uit 1929 van drie geschakelde woningen op een hoek, met o.a. siertopgevels , brede gootoverstekken, erkers en hoekramen</i>	
Kleine Houtweg	21 A, B en C	GM	
Kleine Houtweg	23	GM	
Kleine Houtweg	25	GM	
Kleine Houtweg	27	GM	
Kleine Houtweg	29	GM	

Kleine Houtweg	31	GM	
Krelagestraat	1A-33	Reeks van 11 geschakelde woningen aan de noordzijde van de straat uit 1923; ten noorden hiervan aan de Bloemhofstraat 2-12 nog een reeks van 6 woningen; tezamen met Krelagestraat 2-16 en 20- 38 ontstaat een karakteristiek straatbeeld; 2-laags woningen onder plat dak met overstek (her en der voorzien van nieuwe dakopbouwen); overstek wordt ritmisch onderbroken door bescheiden risalerende topgeveltjes; erkers; subtiele expressionistische metselwerkdetails. <i>Vanwege overwegend gaaf en karakteristiek straatbeeld, sobere doch kenmerkende architectuur voor de bouwtijd (1923).</i>	
Krelagestraat	2-16	Reeks van 8 geschakelde woningen uit 1906 aan de zuidzijde van de straat in sobere overgangsarchitectuur; tezamen met Krelagestraat 1A-33 en 20- 38 ontstaat een karakteristiek straatbeeld; 2-laags woningen onder plat dak (her en der voorzien van nieuwe dakopbouwen); subtiel siermetselwerk; ritmische onderbreking van de gootlijst door bescheiden doch fantasievolle risalerende topgeveltjes. <i>Vanwege overwegend gaaf en karakteristiek straatbeeld, sobere doch kenmerkende architectuur voor de bouwtijd (1906).</i>	
Krelagestraat	20 rd en zw- 26 rd en zw, 28, 30 rd en zw-38 rd en zw	Complex uit 1907 aan zuidzijde van de straat in sobere overgangsarchitectuur; tezamen met Krelagestraat 1A-33 en 2-16 ontstaat een karakteristiek straatbeeld; 3-laags boven- en benedenwoningen onder plat dak met overstek aan weerszijden van een enkele 2-laags woning (nr.28) onder plat dak met schuin voordakvlak; getoogde strekken, natuurstenen details rond de vensters; balkonnetjes op de 1 ^e verdieping. <i>Vanwege overwegend gaaf en karakteristiek straatbeeld, sobere doch kenmerkende architectuur voor de bouwtijd (1906), zeldzaam als 3-laags woonbebouwing uit die tijd in dit gebied.</i>	
Linschotenstraat	21	GM	
Linschotenstraat	23	GM	
Linschotenstraat	57A	Voormalige gemeentelijke openbare lagere school uit 1904-1905, genaamd de Zevende Tusschenschool, naar ontwerp van ir. L.C. Dumont (directeur Openbare Werken); gesitueerd op een achterterrein aan de Linschotenstraat dat ingesloten ligt tussen bebouwing; 2 bouwlagen onder plat dak met licht overstek; sobere symmetrisch ingedeelde 7 vensterassen brede voorgevel; getoogde strekken, 15-ruits ramen, gemetselde pilasters, hoofdentree in risalerende centrale vensteras. Tezamen met schoolplein en daar aan grenzende conciërgewoning en hek aan de Linschotenstraat een goed en karakteristiek ensemble. <i>Vanwege in hoofdvorm en detaillering gaaf exterieur, karakteristieke en sobere schoolarchitectuur uit 1905, goed ensemble met nabij gelegen conciërgewoning en hekwerk.</i>	
Linschotenstraat	57B	Voormalige conciërgewoning (1905) van de tegenover gelegen vm. gemeentelijke openbare lagere school (1905); eenvoudig 1-laags pandje onder dak met omlopende schilden; gelegen aan de toegang tot het schoolplein vanaf de Linschotenstraat; representatief kopgeveltje met kroonlijst en natuurstenen aanzet- en	

		sluitstenen in de getoogde strek. <i>Vanwege in hoofdvorm en detaillering gaaf exterieur, karakteristieke en sobere baksteenarchitectuur uit 1905, goed ensemble met nabij gelegen schoolgebouw en hekwerk.</i>	
Voorhelmstraat	3	GM	
Voorhelmstraat	25	RM	
Zuider Buiten Spaarne	24 rd – 24zw, 26	Bedrijfsruimte met bovenwoning uit 1905, uitgevoerd in overgangsarchitectuur, met elementen uit de neorenaissance en jugendstil, gesitueerd aan gedeelte van de Zuider Buiten Spaarne kade, waar in het verleden allerlei bedrijvigheid gevestigd was. Het pand heeft 3 bouwlagen, waarvan de bovenste aan de voorzijde een lessenaarsdak heeft met moderne dakkapellen. De voorgevel is gemetseld in donkerrode baksteen met allerlei siermetselwerkaccenten in gekleurde (boogvelden, speklagen, friezen). De middenpartij wordt geaccentueerd door de brede bedrijfsingang beneden (gevat onder een rondboog), een hangende erker met balkon hierboven, en een gemetseld dakhuis met tuitgeveltje en hijsbalk. De invullingen van de vensters zijn vernieuwd. <i>Van belang als relict van de vroegere woonhuis-bedrijfsarchitectuur aan de kade van het Spaarne en tevens vanwege de markante hoofdvorm, gevelopzet, detaillering en materiaalgebruik, kenmerkend voor de vroege 20^{ste} eeuw. Onderdeel van karakteristiek stukje historische gevelwand langs het Spaarne.</i>	
Zuider Buiten Spaarne	26	Herenhuis uit 1905, uitgevoerd in markante, voor de bouwtijd karakteristieke overgangsarchitectuur, met stijlaccenten in de trant van de neorenaissance, de jugendstil en chaletstijl. Het pand heeft 3 bouwlagen, waarvan de bovenste aan de voorzijde een lessenaarsdak heeft. De rijk geleden bakstenen voorgevel heeft links een risaliet met tuitgevel en hoekpinakels. Boven de ingang een houten luifel op korbeelstellen en daarboven een balkon met houten luifel. Sierlijk gesneden houten onderdelen. Links hiernaast een driezijdige hangende erker. De bakstenen gevel is voorzien van allerhande siermetselwerkdetails in gekleurde steen. <i>Van belang als voorbeeld van representatieve woonhuisarchitectuur uit de vroege 20^{ste} eeuw in kenmerkende overgangsstijl, met veel bijzondere elementen en details. Daardoor opvallend onderdeel van karakteristiek stukje historische gevelwand langs het Spaarne.</i>	
Zuider Buiten Spaarne	28-30	Laatste restant van de voormalige 'stoom-wasch- en strijkinrichting' Edelweis uit ca. 1915, gesitueerd in het gedeelte van Rozenprieel waar in de loop van de 19 ^{de} eeuw diverse stoomwasserijen en bierbrouwerijen zich vestigden; het linker deel heeft een gepleisterde gevel met markante fantasie beëindiging en tegeltableaus; op de begane grond een dubbele bedrijfsingang; invullingen vensters gewijzigd. Het rechter deel, eveneens voorzien van 2 bouwlagen en kap, heeft een bakstenen lijstgevel uit de late 19 ^{de} eeuw, met in de 1 ^{ste} bouwlaag getoogde gevelopeningen. Op het dakschild een brede houten dakkapel met 6-ruits ramen. <i>Van belang als één van de laatste nog zichtbare relictten van de waterrij- industrie in dit gebied.</i>	

Zuider Buiten Spaarne	84-84 rd-84 zw	Laatste restant (1892) van de in 1891 (gevelsteen) door L. Allard opgerichte stoombierbrouwerij Het Spaarne op het terrein van de voormalige buitenplaats Zomerlust; vrijstaand pand met 2 bouwlagen onder zadeldak, schilderachtige baksteenarchitectuur met (geel) siermetselwerk, rondboog vensters; invullingen vensters gewijzigd. <i>Van belang als één van de laatste nog zichtbare relictten van de brouwerij- industrie in dit gebied, zeer beeldbepalend element langs Zuider Buiten Spaarne.</i>	
Zuider Buiten Spaarne	86	GM	
Zuider Buiten Spaarne	90 rd-90 zw, 92 rd-92 zw, 94 rd-94 zw, 96A-96 rd-96 zw	In hoofdvorm gaaf complex uit 1930 naar ontwerp van architect De Maaker; gebouwd als 4 pakhuizen met kantoren en bovenwoningen voor NV Bouwmaterialenhandel Gebr. Schornagel; Sobere expressionistische architectuur met zakelijke elementen; 3-laags onder plat dak; betonnen luifels benadrukken horizontale karakter; 1 ^e verdieping met staal buizen hekwerk, ramen met roedenverdeling; garagedeuren begane grond gewijzigd. <i>Van belang als in hoofdvorm gaaf complex in sobere doch met zorg ontworpen architectuur in expressionistisch-zakelijke trant. Beeldbepalend element in deze gevelwand aan de Zuider Buiten Spaarne.</i>	
Zuider Buiten Spaarne	98	GM	

Zuider Buiten Spaarne	114 rd-114 zw, 116, 118, 120, 122, 124, 126, 128, 130	<p>Reeks geschakelde herenhuizen en beneden- en bovenwoningen uit 1900, die als geheel een opvallend symmetrisch opgezet blok vormen, uitgevoerd in sobere baksteenarchitectuur met accenten in neoclassicistische trant. Het 2-laags bouwblok heeft een zeer schilderachtige opzet door de hoge risalerende middenpartij van 3 bouwlagen met fronton en de flankerende geveldelen die zijn voorzien van grote driezijdige erkers over 2 bouwlagen. De gevels zijn gemetseld in baksteen in kruisverband en eindigen aan de bovenzijde met een houten hoofdstel. Boven de gevelopeningen (deels nog met de originele schuiframen en paneeldeuren) gemetselde hanekammen. Op de dakschilden bevinden zich houten dakkapellen met frontons.</p> <p><i>Van belang als in hoofdvorm, gevelindelingen en veel details gaaf complex herenhuizen in sobere lijstgevelarchitectuur, echter opvallend door de zeer plastische opzet van de voorgevel. Het geheel is een zeer beeldbepalend element in deze gevelwand aan de Zuider Buiten Spaarne.</i></p>	
Zuider Buiten Spaarne	140, 142, 144 rd-144 zw, 146 rd-146 zw	<p>Korte reeks van drie eenvoudige individuele geschakelde herenhuizen / beneden-bovenwoningen uit de periode 1895-1899. De drie panden hebben 2 bouwlagen, met pannen gedekte schilddaken en bakstenen lijstgevels, in een sobere eclectische trant. De kroonlijsten van de nrs. 142 en 144 hebben rijk geornamenteerde consoles. De gevels zijn voorzien van de oorspronkelijke gevelopeningen, afgesloten door segmentbogen of strekken, en deels nog de originele kozijnen en ramen. De ramen en deuren van nr. 144 zijn vernieuwd. Dit pand heeft een in het zicht gelegen zijgevel aan de Bakkerstraat, met onder meer enkele blindvensters. Nr. 142 heeft een ingang met klassieke houten omlijsting.</p> <p><i>Van belang als in hoofdvorm en gevelindelingen gaaf ensemble kleinschalige herenhuizen uit de late 19^{de} eeuw, met sobere bakstenen lijstgevels. Beeldbepalend element in deze gevelwand aan de Zuider Buiten Spaarne.</i></p>	

bestemmingsplan "Rozenprieel" (ontwerp)

Bijlage 4 Milieuonderzoek bodem

Milieuonderzoek bodem

Algemeen

Op grond van de Wet bodembescherming wordt getoetst of de aanwezige bodemkwaliteit een belemmering vormt voor de beoogde functies in het bestemmingsplangebied. Voor het bestemmingsplangebied wordt beoordeeld op basis van de bodemkwaliteitskaart en op de aan/afwezigheid van locaties verdacht van bodemverontreiniging en uitgevoerde onderzoeken in het bestemmingsplangebied.

Conclusie

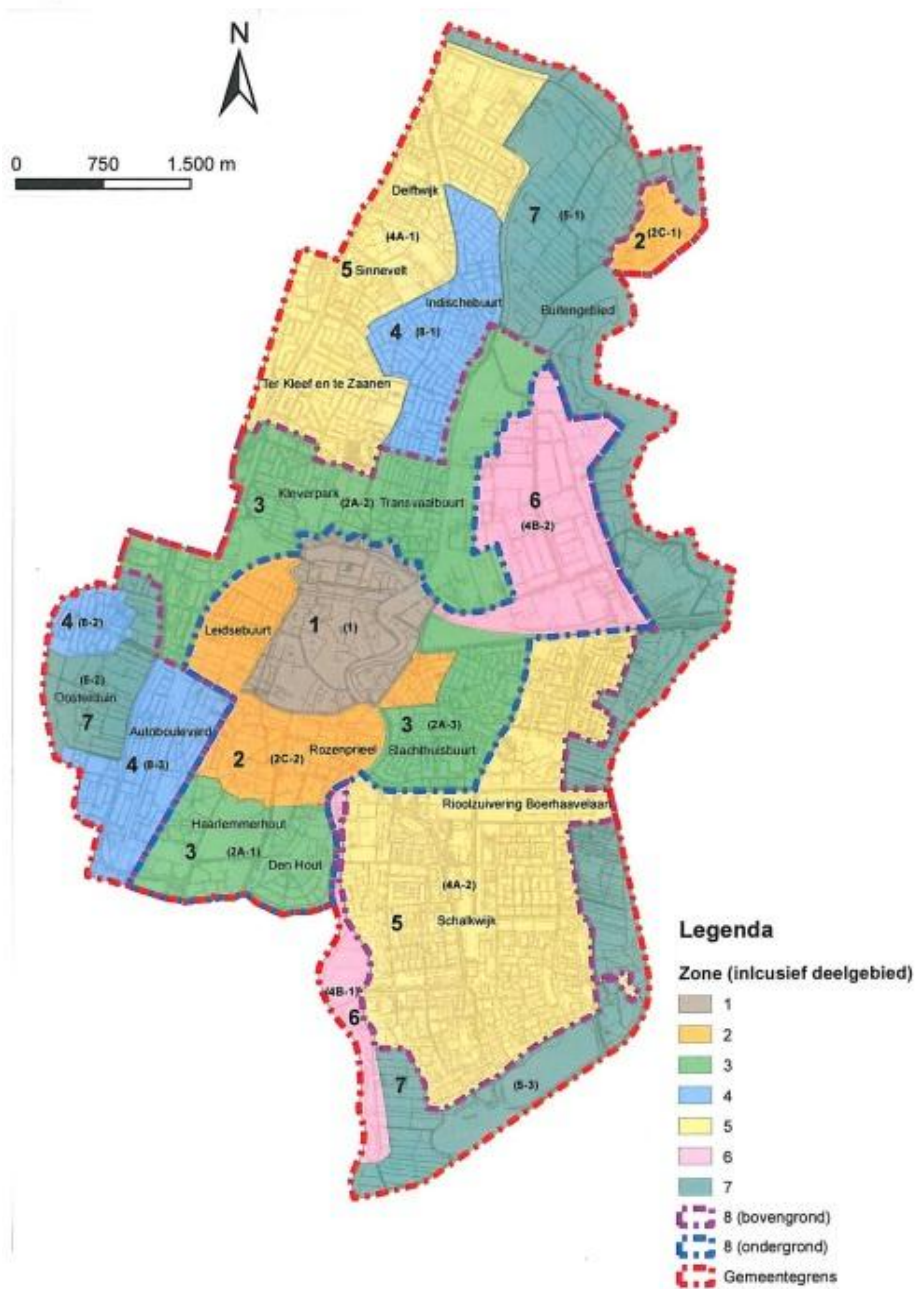
Het aspect bodem bodemkwaliteit levert geen belemmering op voor de vaststelling van het bestemmingsplan. In het kader van de omgevingsvergunning moet een technisch bodemonderzoek worden uitgevoerd naar de bodemkwaliteit ter plaatse.

Informatie

Milieukwaliteit van de bodem

Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld (zie figuur 1). In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden acht bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per bodemkwaliteitszone is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld.

Zeven zones zijn op de kaart zichtbaar als geografische eenheden. Zone 8 heeft betrekking op openbare gebieden. Het bestaansrecht van deze zone bestaat in het feit dat ter plaatse van wegen een afwijkende kwaliteit wordt aangetoond dan de kwaliteit van het omliggende gebied. Het oppervlak van de bovengrond en ondergrond van deze zone verschillen van elkaar. De boven- en ondergrond van het openbare gebied van het bestemmingsplangebied is onderdeel van deze zone. Het bestemmingsplangebied is gelegen in de bodemkwaliteitszone 2.



Afbeelding 1: Bodemkwaliteitszones Haarlem

Bodemkwaliteitszone 2

In deze bodemkwaliteitszone is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd met koper, kwik, lood, zink, PAK en PCB. Plaatselijk komen sterke verontreinigingen voor met lood en zink, matige verontreinigingen met PAK en lichte verontreinigingen met cadmium, nikkel, minerale olie en EOX.

De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met koper, kwik, lood, zink, PAK, PCB en EOX. In de ondergrond komen plaatselijk matige verontreinigingen voor met lood en zink. Cadmium, nikkel, kobalt en minerale olie komen plaatselijk als lichte verontreiniging voor.

In onderstaande tabel zijn de gemiddelden en de P95-waarden van de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) en ondergrond (0,5-1,5 m-mv) van de bodemkwaliteitszone 2 weergegeven.

Stof	Gemiddelde bovengrond (achtergrondgehalte) mg/kd ds		Gemiddelde ondergrond (achtergrondgehalte) mg/kd ds		P95 bovengrond mg/kd ds		P95 ondergrond mg/kd ds	
Arseen	8,64	-	8,69	-	19,53	-	19,21	-
Cadmium	0,57	-	0,38	-	1,18	s	0,73	s
Chroom	20,56	-	20,83	-	35,39	-	50,12	-
Koper	44,23	s	41,78	s	102,51	s	90,69	s
Kwik	0,43	s	0,54	s	1,14	s	1,22	s
Lood	229,15	s	179,73	s	571,79	i	455,55	t
Nikkel	20,68	-	19,70	-	39,61	s	54,95	s
Zink	387,11	s	188,33	s	1083,36	i	539,23	t
Pak's	6,12	s	2,78	s	22,70	t	12,55	s
Minerale olie	164,75	-	75,71	-	451,11	s	293,43	s
Barium	77,73	-	104,19	-	105,87	-	184,66	-
Kobalt	5,87	-	14,04	-	6,18	-	28,95	s
Molybdeen	0,70	-	0,75	-	0,80	-	0,96	-
PCB	0,06	s	0,03	s	0,06	s	0,03	s
EOX	0,27	-	0,31	s	0,48	s	0,41	s

Tabel 1: Gemiddelden en P95-waarden boven- en ondergrond zone 2

toelichting:

De weergegeven gehalten zijn de gehalten bij een standaardbodem met gehalte humus van 10% en gehalte lutum van 25%

- : gehalte kleiner dan achtergrondwaarde (niet verontreinigd)

s : gehalte groter dan achtergrondwaarde 2000 (licht verontreinigd)

t : gehalte groter dan toetsingswaarde (matig verontreinigd)

i : gehalte groter dan interventiewaarde (ernstig verontreinigd)

bodemkwaliteitszone 8

In deze bodemkwaliteitszone is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd met kwik, lood, PAK en PCB. Plaatselijk komen matige verontreinigingen voor met lood en zink, lichte verontreinigingen met cadmium, koper, minerale olie, barium, kobalt en EOX.

De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met koper, kwik, lood, PAK en kobalt. In de ondergrond komen plaatselijk matige verontreinigingen voor met koper en lood en lichte verontreinigingen met arseen nikkel, zink, minerale olie, barium, PCB en EOX.

In de onderstaande tabel is zijn de gemiddelden en de P95-waarden van de bodemkwaliteitszone 8 weergegeven voor de boven- en ondergrond (0,0-0,5

m-mv) weergegeven. Deze waarden gelden voor het huidige openbare gebied.

Stof	Gemiddelde bovengrond (achtergrondgehalte) mg/kd ds		P95 bovengrond mg/kd ds	
Arseen	6,81	-	14,71	-
Cadmium	0,35	-	0,80	s
Chroom	20,55	-	43,38	-
Koper	31,88	-	94,24	s
Kwik	0,25	s	0,78	s
Lood	106,25	s	358,94	t
Nikkel	16,70	-	30,66	-
Zink	134,92	-	382,99	t
Pak's	3,01	s	14,00	s
Minerale olie	185,43	-	542,11	s
Barium	130,20	-	465,10	s
Kobalt	8,26	-	20,75	s
Molybdeen	0,71	-	0,77	-
PCB	0,03	s	0,06	s
EOX	0,17	-	0,40	s

Tabel 2: Gemiddelden en P95-waarden boven- en ondergrond zone 8

toelichting:

De weergegeven gehalten zijn de gehalten bij een standaardbodem met gehalte humus van 10% en gehalte lutum van 25%

- : gehalte kleiner dan streefwaarde (niet verontreinigd)

s : gehalte groter dan achtergrondwaarde 2000 (licht verontreinigd)

t : gehalte groter dan toetsingswaarde (matig verontreinigd)

i : gehalte groter dan interventiewaarde (ernstig verontreinigd)

grondverzet

De gemeente Haarlem heeft voor haar beheergebied gebieds-specifiek beleid vastgesteld (Nota bodembeheer 5-9-2013, BBV nr: STZ/MIL 2013/232071).

Voor het toepassen van grond in bodemkwaliteitszone 2 en bodemkwaliteitszone 8 zijn Lokale Maximale Waarden vastgesteld. In de onderstaande tabel zijn de Lokale Maximale waarden voor bodemkwaliteitszone 2 en bodemkwaliteitszone 8 weergegeven.

	bodemkwaliteitszone 2	bodemkwaliteitszone 2	bodemkwaliteitszone 8	bodemkwaliteitszone 8
stof	Bovengrond (0,0-0,5 m-mv) mg/kg ds	Ondergrond (0,5-2,0 m-mv) mg/kg ds	Bovengrond (0,0-0,5 m-mv) mg/kg ds	Ondergrond (0,5-2,0 m-mv) mg/kg ds
Arseen (As)	20,00	20,00	20,00	20,00
Cadmium (Cd)	0,60	0,60	0,60	0,60
Chroom (Cr)	55,00	55,00	55,00	55,00
Koper (Cu)	53,08	50,14	40,00	56,51
Kwik (Hg)	2,00	2,00	2,00	2,00
Lood (Pb)	274,98	215,68	127,50	187,85
Nikkel (Ni)	35	35,00	35	35
Zink (Zn)	464,53	225,99	140,00	140,00
PAK (10 VROM)	15	15	15	15
Minerale Olie	500	500,00	500	500
GC (totaal)				
Barium	190	190,00	190	190
Kobalt	15	15,00	15	15
Molybdeen	1,5	1,50	1,5	1,5
PCB	0,07	0,04	0,04	0,02

Tabel 3: Lokale maximale waarden bodemkwaliteitszone 2 en bovengrond bodemkwaliteitszone 8

toelichting:

De weergegeven gehalten zijn de gehalten bij een standaardbodem met gehalte humus van 10% en gehalte lutum van 25%

Op basis van de Nota bodembeheer en de bodemkwaliteitskaart is vrij grondverzet binnen de bodemkwaliteitszone 2 toegestaan, mits het gaat om grond van een onverdachte locatie.

Voor het in andere bodemkwaliteitszones toepassen van grond uit bodemkwaliteitszone 2 is een partijkeuring nodig.

Op basis van de Nota bodembeheer en de bodemkwaliteitskaart is vrij grondverzet op de locatie of binnen de bodemkwaliteitszone 8 toegestaan, mits het gaat om grond van een onverdachte locatie.

Voor het in andere bodemkwaliteitszones toepassen van grond uit bodemkwaliteitszone 8 is een partijkeuring nodig.

Verontreiniging

Binnen het bestemmingsplangebied is het voormalige Rookmaaker terrein aan de Kampersingel bekend als een geval met een ernstige bodemverontreiniging.

Deze locatie is in gebruik geweest door een chemische wasserij. Deze chemische wasserij heeft een ernstige verontreiniging in het grondwater veroorzaakt met vluchtige chlooralifaten. Met het realiseren van het project European is ter plaatse gesaneerd, echter er is een restverontreiniging

achtergebleven waar nazorg voor is ingesteld. In deze nazorg wordt de gestimuleerde natuurlijke afbraak van de verontreiniging gemonitord.

Een ander locatie waar nazorg is ingesteld is Linschotenstraat 57A, hier heeft een ondergrondse brandstoftank een verontreiniging met minerale olie veroorzaakt. Na de sanering is hier een restverontreiniging achtergebleven vanwege beperkte ontgravingsmogelijkheden. Uit de monitoring van de afgelopen jaren is de conclusie dat de omvang van restverontreiniging afneemt.

Eventuele ontwikkelingen in het bestemmingsplangebied, waarbij grondwater onttrokken wordt moeten in relatie tot deze verontreiniging beoordeeld worden door het bevoegd gezag Wet bodembescherming (Wbb).

Er zijn geen ondergrondse brandstoftanks meer in het gebied aanwezig. Deze zijn gesaneerd en eventuele verontreinigingen in de bodem als gevolg van het gebruik ondergrondse tanks zijn eveneens gesaneerd.

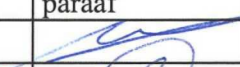

Eindconclusie

De huidig bekende bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het huidige gebruik en de toekomstige functies. In het kader van de omgevingsvergunning moet een technisch bodemonderzoek worden uitgevoerd naar de bodemkwaliteit ter plaatse.

Bijlage 5 Milieuonderzoek bodem Zuider Buiten Spaarne 22

Verkennend bodemonderzoek Zuider Buiten Spaarne 22 te Haarlem

Datum rapportage : 10 maart 2015
Projectnummer : 29101884
Opdrachtgever : gemeente Haarlem, GOB
Wbb-nummer : NH 03920 0484

	Naam	paraaf	datum
Opgesteld door	M. Warns		10-3-2015
Gezien	H.H. Schaap		10-3-2015

Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Stadszaken,
afdeling Milieu, bureau Bodem
Postbus 511
2003 PB Haarlem
tel.: 14023

INHOUD

1.	INLEIDING.....	3
2.	VOORONDERZOEK	4
2.1	HUIDIGE SITUATIE EN UIT TE VOEREN WERKZAAMHEDEN	4
2.2	HISTORISCHE GEGEVENS	4
2.3	ALGEMENE BODEMOPBOUW	4
2.4	BODEMKWALITEITSKAART	4
2.5	RESULTATEN VOORGAAND ONDERZOEK	5
2.6	ASBEST	8
3.	MOTIVATIE EN ONDERZOEKSOPZET.....	9
3.1	MOTIVATIE.....	9
3.2	ONDERZOEKSOPZET	9
4.	VELDONDERZOEK.....	10
4.1	VELDWERK	10
4.2	BODEMOPBOUW EN ZINTUIGLIJKE WAARNEMINGEN.....	10
4.3	GRONDWATERGEGEVENS	10
5.	CHEMISCH-ANALYTISCH ONDERZOEK.....	11
6.	RESULTATEN.....	12
6.1	TOETSINGSKADER.....	12
6.2	ONDERZOEKSRESULTATEN GROND	12
6.3	ONDERZOEKSRESULTATEN GRONDWATER.....	13
7.	ASBEST.....	14
7.1	VOORONDERZOEK	14
7.2	UITGEVOERD VELDWERK.....	14
7.3	CONCLUSIE ASBEST.....	14
8.	VERONTREINIGINGSSITUATIE.....	15
9.	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN.....	16

Bijlagen

	aantal pagina's (incl. voorblad)	
Bijlage 1	Ligging onderzoekslocatie	1
Bijlage 2	Locaties boringen en peilfilters	1
Bijlage 3	Boorstaten	6
Bijlage 4	Veldwerkformulier asbest	3
Bijlage 5	Analysecertificaten met toetsing Wbb	27
Bijlage 6	Toetsingstabel grond en grondwater	5

1. Inleiding

In opdracht van gemeente Haarlem, Gebiedsontwikkeling en Beheer is een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd op Zuider Buiten Spaarne 22 te Haarlem. De aanleiding voor het onderzoek zijn de mogelijk op handen zijnde ontwikkelingen van de locatie en de verkoop ervan.

De ligging van de onderzoekslocatie is weergegeven in bijlage 1.

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de NEN-5740 voor verkennend bodemonderzoek. Daarbij is rekening gehouden met de gegevens uit het vooronderzoek.

Verder is onderzoek gedaan naar het voorkomen van asbest op en in de bodem op basis van de NEN-5707.

Doel van het onderzoek is het bepalen van de kwaliteit van de grond en het grondwater in verband met de verkoop van de locatie. Verder is met deze gegevens bepaald of de bodem op de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen met tuin).

2. Vooronderzoek

2.1 Huidige situatie en uit te voeren werkzaamheden

Het terrein was in gebruik als kantoor (overheid) met parkeerplaatsen. Men is momenteel de mogelijkheden voor woningbouw en de herinrichting van van de locatie aan het onderzoeken. Het heeft thans de bestemming 'Bijzondere bebouwing'. De locatie heeft een oppervlakte van ongeveer 2750 m². Het staat kadastraal bekend als gemeente Haarlem 01, secti K, nummer 3600 (gedeeltelijk), 3463 geheel en 3700 gedeeltelijk. De gemeente Haarlem is eigenaar van de locatie.

2.2 Historische gegevens

Bij de afdeling Milieu zijn de volgende gegevens bekend over ondergrondse tanks en (bodembedreigende) bedrijfsactiviteiten op de betreffende en aanliggende percelen.

Zuider Buiten Spaarne 10:	smederij 1887;
Zuider Buiten Spaarne 12:	drukkerij HW 1916, verbouwingen tot 1964, inkt, olie en kolen;
Zuider Buiten Spaarne 18-20:	wasserij, blekerij 1886;
Zuider Buiten Spaarne 22:	bakkerij ? – 1895; Chemicaliënopslag ?; Aardgasdrukregel-/meetstation, 1986 – heden; HBO-tank ondergronds (15.000 l). Tank is gereinigd en verwijderd, olieverontreiniging met geringe omvang aangetroffen en verwijderd;
Zuider Buiten Spaarne 24 en 30:	stoomwasserij en strijkerij Edelweiss, 1884 – 1669; kierenwasserij (niet chemisch?) en –blekerij; kolenstook;
Linschotenstraat 57:	modelbouw in klasgebouw 1979 – 1982; Spuitscabine;
Kampersingel 129-130:	textielwasserij, wasserijen en blekerijen 1600 – 1800;
Kampersingel 50-58:	wasserij (Rookmaker) 1896 – 1961; wit- en chemische wasserij; benzine, oplosmiddelen, kolen, tanks, smederij, garage oliestook.

2.3 Algemene bodemopbouw

Volgens de Geologische kaart van Haarlem en omstreken ligt het Zuider Buiten Spaarne 22 in een gebied waar veen op strandwalzand ligt. De stromingsrichting van het oppervlakkige grondwater is niet bepaald. De verwachting is dat deze gericht is naar het oppervlaktewater van het Spaarne.

2.4 Bodemkwaliteitskaart

Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld. In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per zone is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. De bodemkwaliteitskaart bevat geen grondwatergegevens.

In bodemkwaliteitszone 2, waarbinnen deze locatie zich bevindt, is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd met koper, kwik, lood, zink, PAK en PCB. Plaatselijk komen sterke verontreinigingen voor met lood en zink, matige verontreinigingen met PAK en lichte verontreinigingen met cadmium, nikkel, minerale olie en EOX.

De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met koper, kwik, lood, zink, PAK, PCB en EOX. In de ondergrond komen plaatselijk matige verontreinigingen voor met lood en zink. Cadmium, nikkel, kobalt en minerale olie komen plaatselijk als lichte verontreiniging voor.

In tabel 1 (volgende bladzijde) zijn de gemiddelde waarden (achtergrondwaarden) en de uitschieters (P95) voor de elf parameters in de boven- en ondergrond van bodemkwaliteitszone 2 weergegeven.

Tabel 1: Bodemkwaliteitszone 2, P95 en gemiddelde waarden

Stof	Gemiddelde bovengrond (achtergrondgehalte)		Gemiddelde ondergrond (achtergrondgehalte)		P95 bovengrond		P95 ondergrond	
	mg/kd ds		mg/kd ds		mg/kd ds		mg/kd ds	
Arseen	8,64	-	8,69	-	19,53	-	19,21	-
Cadmium	0,57	-	0,38	-	1,18	Aw	0,73	Aw
Chroom	20,56	-	20,83	-	35,39	-	50,12	-
Koper	44,23	Aw	41,78	Aw	102,51	Aw	90,69	Aw
Kwik	0,43	Aw	0,54	Aw	1,14	Aw	1,22	Aw
Lood	229,15	Aw	179,73	Aw	571,79	i	455,55	t
Nikkel	20,68	-	19,70	-	39,61	Aw	54,95	Aw
Zink	387,11	Aw	188,33	Aw	1083,36	i	539,23	t
Pak's	6,12	Aw	2,78	Aw	22,70	t	12,55	Aw
Minerale olie	164,75	-	75,71	-	451,11	Aw	293,43	Aw
Barium	77,73	-	104,19	-	105,87	-	184,66	-
Kobalt	5,87	-	14,04	-	6,18	-	28,95	Aw
Molybdeen	0,70	-	0,75	-	0,80	-	0,96	-
PCB	0,06	Aw	0,03	Aw	0,06	Aw	0,03	Aw
EOX	0,27	-	0,31	Aw	0,48	Aw	0,41	Aw

toelichting:

De weergegeven gehalten zijn de gehalten bij een standaardbodem met gehalte humus van 10% en gehalte lutum van 25%

- : gehalte kleiner dan achtergrondwaarde (niet verontreinigd)

Aw : gehalte groter dan achtergrondwaarde 2000 (licht verontreinigd)

t : gehalte groter dan toetsingswaarde (matig verontreinigd)

i : gehalte groter dan interventiewaarde (ernstig verontreinigd)

2.5 Resultaten voorgaand onderzoek**Spaarne 12**

- Oriënterend onderzoek, DeRuiter Milieutechnologie, rapport TJ/MM/A901143.4317, d.d. november 1990;

- Nader onderzoek, De Ruiter Milieutechnologie, rapport EMN-AK/HTN/A950627.108150m d.d. 26 juni 1995.

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de grond ernstig is verontreinigd met enkele zware metalen, PAK en plaatselijk matig is verontreinigd met minerale olie. Gezien de omvang is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Op locatie is inmiddels nieuwbouw gerealiseerd (2003). Sanering terrein in combinatie met sanering Rookmakerterrein (zie aldaar).

Zuider Buiten Spaarne 22

- Verkennend onderzoek, Gewestelijk Milieu Bureau, rapport CH93040495/3A, d.d. 5 april 1993;

- Nader onderzoek, De Ruiter Milieutechnologie BV, rapport AK/MJ/A950621, d.d. 20 juni 1995;

- Verkennend onderzoek, Heijmans Milieutechniek B.V., rapport 717960-0262, d.d. april 1997.

De onderzoeken uit 1993 en 1995 zijn uitgevoerd aan de straatzijde, rond de toen nog aanwezige ondergrondse tank. De bodem ter plaatse is diffuus licht verontreinigd met zware metalen en PAK. Bij het vulpunt van de olietank is de grond van 0,3-0,8m-mv ernstig verontreinigd met minerale olie en licht verontreinigd met BTEX en PAK. Het grondwater ter plaatse is licht verontreinigd met chroom, kwik en toluen. De ernstige verontreiniging heeft een beperkte omvang (ca 10 m³).

In 1997 is op het parkeerterrein van Koningstein een vrachtwagen met spuitasfalt uitgebrand. Nadat de brandresten zijn opgeruimd is een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat ter plaatse van de bitumenvlek de bovengrond licht is verontreinigd met lood, minerale olie en PAK. Buiten de bitumenvlek is de bovengrond licht verontreinigd met lood, kwik, minerale olie en PAK. De ondergrond is licht verontreinigd met koper, kwik en lood. Het grondwater is licht verhoogd met arseen en kwik.

Zuider Buiten Spaarne 30

- Verkennend onderzoek, De Bondt Zeist, rapport 95.4271.01, d.d. 26 maart 1996;

- Nader onderzoek, Wareco, rapport G2001\003jbu, d.d. 27 november 1996.

In het verleden (1921) heeft op het terrein een schoorsteen gestaan. Het is onduidelijk wat er bij het

slopen van de schoorsteen met het vrijkomende puin is gebeurd. Mogelijk is het terrein (deels) opgehoogd met het (verontreinigd) puin afkomstig van de schoorsteen.

Op het perceel zijn de volgende verdachte plaatsen onderzocht:

1. Bovengrondse olietank:
Er zijn geen overschrijdingen gemeten
2. Brandermotor in het ketelhuis:
Er zijn in de bodem geen overschrijdingen gemeten.
3. Voormalige ketelruimte:
Bovengrond: Zink en lood overschrijden de T-waarde. Koper, PAK en Minerale olie overschrijden de S-waarde. Bij de separate analyses zijn voor lood en zink I-waarde overschrijdingen gemeten.
Ondergrond: Plaatselijk een sterke verontreiniging aanwezig met lood en zink
4. Voormalige wasserijgedeelte met stoompersen:
Ondergrond: Nikkel, Koper en Lood overschrijden de S-waarde. In het grondwater overschrijden Chroom, Lood en Fenol-index plaatselijk de S-waarde.
5. overig terreindeel:
Bovengrond: Zink en PAK overschrijden de T-waarde. Nikkel, koper, lood en Minerale olie overschrijden de S-waarde.
Ondergrond: Lood en koper overschrijden de S-waarde. Plaatselijk een sterke verontreiniging aanwezig met lood en zink
Grondwater: Fenol-index licht verhoogd.
Separate analyses wijzen uit dat bij boorpunten 1 en 6 een sterke verontreiniging met zink en PAK aanwezig is.

Conclusies en aanbevelingen:

Aan de zuidzijde van de locatie (deellocatie 3 en 5), is, met name in de bovengrond (tot 0,5 m-mv) en plaatselijk tot 1,0 m-mv, een matige tot sterke verontreiniging met lood en zink aangetroffen (verontreinigd ophoogmateriaal). Ter plaatse van deellocatie 4 is een matige verontreiniging met lood van beperkte omvang aangetroffen in de laag van 0,5-1,5 m-mv.

Gezien de omvang van de aangetroffen verontreinigingen is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Er zijn geen actuele risico's voor humane, ecologische of verspreidingsaspecten, zowel voor het huidige gebruik als bedrijfsterrein als bij het mogelijk toekomstig gebruik wonen met tuin.

Er is geen beschikking ernst en spoedeisende voor deze locatie.

Linschotenstraat 57a

- *verkennd(BOOT) onderzoek, Tjaden Milieu, rapport M24.314/MK, d.d. 30 september 1993;*
- *afperkend bodemonderzoek, Isotank BV, rapport 9104/054.00;*
- *evaluatie sanering, isotank BV, rapport 9104/054.00, d.d. 22 februari 2001;*
- *verificatieonderzoek, Bodemzorg, rapport 210372-501, d.d. 16 november 2005;*
- *resultaten 1^e monitoringsronde, Bodemzorg, d.d. 7 december 2007;*
- *verkennd bodemonderzoek Linschotenstraat 57a te Haarlem, kenmerk 814483, 26 maart 2013;*
- *Linschotenstraat 57a, brieffrapportage monitoring 2014, kenmerk STZ/MIL/2014/348417, 18-9-2014.*

Ter plaatse van een in 1993 verwijderde ondergrondse tank is een restverontreiniging achtergebleven. In oktober-november 2000 is deze restverontreiniging gesaneerd, waarbij een (tweede) ondergrondse tank is aangetroffen. Tank is gereinigd en verwijderd. Restverontreiniging bleek groter dan verwacht. Er is weer een restverontreiniging achtergebleven, omdat deze om civieltechnische redenen niet kon worden verwijderd. Aan de noordzijde heeft de verontreiniging zich hoogstwaarschijnlijk naar het buurperceel verspreid.

Uit het in 2005 uitgevoerde verificatieonderzoek blijkt dat ten noorden van de voormalige ontgravingsput nog steeds een sterke verontreiniging met minerale olie (vluchtige oliesoort) aanwezig is. Binnen de voormalige ontgravingscontour is het grondwater sterk verontreinigd met minerale olie. De interventiewaarde-contour van het grondwater is maximaal gelijk aan de interventiewaarde-contour in de grond.

Er is na de twee bodemsaneringen dus nog steeds sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (grond 30 circa 30 m³, grondwater circa 35 m³). Er is geen sprake van humane, ecologische en verspreidingsrisico's.

Grondwater moet in 2007 en 2010 worden gemonitord. Resultaten van de voorlaatste monitoringsronde (2007) zijn niet éénduidig.

In 2013 heeft op het gehele terrein van de Linschotenstraat 57a een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. De bovengrond in de zuidoosthoek van de locatie is sterk verontreinigd met koper. Het gehalte is ruim hoger dan op basis van de Bodemkwaliteitskaart van Haarlem kan worden verwacht. Na aanvullend onderzoek blijkt het om een sterke koperverontreiniging met een beperkte omvang te gaan. Het betreft geen geval van ernstige bodemverontreiniging. Verder zijn in de boven- en ondergrond enkele lichte verontreinigingen aangetoond.

Het grondwater op de locatie is licht verontreinigd met xylenen. In het grondwater achter de percelen Eendjespoortstraat 17-19 is een sterke minerale olieverontreiniging aangetoond. Er bevindt zich waarschijnlijk een drijfslaag op het grondwater. De bewuste peilbuis maakt onderdeel uit van een monitoringsproject van een bekende olieverontreiniging. De monsternamen diende om de actuele verontreinigingssituatie vast te leggen. De gegevens zijn doorgegeven aan de coördinator van de monitoring.

Door de volledige bestrating van het schoolplein is er geen blootstelling aan de aanwezige verontreinigingen. Er zijn bij het huidige en toekomstige gebruik geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu. Het risico van verspreiding van de olieverontreiniging wordt gemonitord. De locatie is voldoende onderzocht. De bodem is geschikt voor het gebruik school met plein. Er zijn op milieuhygiënische gronden geen bezwaren tegen de overdracht van de school. Door de lokale sterke koperverontreiniging in de zuidoosthoek van het terrein is het af te raden de bestrating aldaar te verwijderen. De monitoring van de grondwaterverontreiniging met olie moet voortgezet worden.

In 2014 heeft ter plaatse van de olieverontreiniging op de binnenplaats achter de school en de naastgelegen brandgang nog een monitoringsronde plaatsgevonden. Uit het onderzoek blijkt dat de in het verleden aangetoonde matig tot sterk verhoogde oliewaarden in het grondwater sterk zijn afgenomen. Na de afperking van de olieverontreiniging in noordelijke richting blijkt dat het grondwater in de noordelijke hoek van de binnenplaats wel sterk is verontreinigd met olie. De grond is daar eveneens sterk verontreinigd met olie. Nog verder noordelijk is geen olie meer aangetoond. De huidige omvang van de sterke olieverontreiniging is beperkt. De zintuiglijke waarnemingen tijdens het veldwerk (drijfslaag en oliefilms) zijn deze monitoringsronde niet analytisch bevestigd. Er is geen reden om aan te nemen dat de sterke verontreiniging zich verder zal verspreiden. Aanvullende sanerende maatregelen zijn daarom niet nodig. Omdat begin 2013 aan de noordzijde van de brandgang een zeer hoog gehalte minerale olie is gemeten (die destijds wees op een mogelijke drijfslaag) en de aangetoonde gehalten olie in de loop van de tijd sterk fluctueren is het verstandig de monitoring nog enige tijd voort te zetten om te controleren of de situatie stabiel blijft. De op de percelen rustende gebruiksbeperkingen blijven gehandhaafd.

Er is één boring gedaan op het terrein van Koningstein ter hoogte van de geconstateerde verontreiniging. In de grond en het grondwater is hier geen olieverontreiniging geconstateerd.

Voormalig Rookmakerterrein

Van het voormalig Rookmakerterrein zijn zoveel onderzoeksrapporten beschikbaar dat deze niet apart in deze rapportage zijn genoemd. In de periode 17 december 2002 tot en met 20 februari 2003 is op het voormalig Rookmakerterrein en het terrein Zuider Buiten Spaarne 2-16 een grondsanering uitgevoerd gevolgd door een grondwatersanering van een jaar. (Evaluatierapport sanering Rookmaker en Zuider Buiten Spaarne 2-16, Wareco, rapport Ae29a.061mp.rap.doc, d.d. 15 mei 2003). Sinds 2004 wordt de nog aanwezige grondwaterverontreiniging gemonitord. In 2009 is er verificatieonderzoek naar de grondwaterverontreiniging uitgevoerd.

De locatie is functioneel gesaneerd. Dit betekent dat bodemsanering alleen plaats heeft gevonden voor zover dit nodig is om het beoogde gebruik (woningbouw) van de locatie te kunnen realiseren en ongewenste verspreiding via het grondwater tegen te gaan.

Voorafgaand aan de sanering (15 november 2002) heeft op het terrein een asbestonderzoek in de bodem plaatsgevonden. Hierbij is op enkele plaatsen asbest aangetoond.

2.6 Asbest

Volgens de asbestkansenkaart van de gemeente Haarlem (ReGister Historisch Onderzoeksbureau B.V., 17-06-2008) is de locatie Zuider Buiten Spaarne 22 matig verdacht voor het voorkomen van asbesthoudende materialen in de bodem.

3. Motivatie en onderzoeksopzet

3.1 Motivatie

In de publicatie van Rijkswaterstaat, Ministerie van Infrastructuur en Milieu, 'Handreikingen bodem voor gemeenten, Onroerend goed transacties en bodemkwaliteit' (1 augustus 2013), staat dat bij uitgifte van locaties waar mogelijk sterke verontreinigingen aanwezig zijn, een bodemonderzoek sterk wordt aanbevolen om de bodemkwaliteit voldoende vast te stellen.

Er zijn slechts beperkte gegevens over het terrein van Koningstein. Verder is er op het terrein niet eerder onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van asbest in de bodem.

3.2 Onderzoeksopzet

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de opzet NEN-5740 voor een verkennend onderzoek. Hierbij is rekening gehouden met de gegevens uit het vooronderzoek. Daarom zijn ten opzichte van de NEN-strategie voor een onverdachte locatie op dit terrein twee extra peilbuizen geplaatst. Tevens zijn in het onderzoek de gegevens van de peilbuis op de zuidelijke hoek van de locatie uit het monitoringsonderzoek Linschotenstraat 57a 2015 meegenomen, om te bepalen of de olieverontreiniging aldaar zich niet naar de huidige locatie heeft verspreid. Verder is een onderzoek gedaan naar het voorkomen van asbesthoudend materiaal op en in de bodem op basis van de NEN-5707.

Het onderzoek bestaat uit de volgende onderdelen:

- grondonderzoek (tot een maximale diepte van 2,0 m-mv.);
- grondwateronderzoek;
- asbestonderzoek: maaiveldinspectie en onderzoek aan de bovengrond.

4. Veldonderzoek

4.1 Veldwerk

Het veldwerk is door BK bodem uitgevoerd volgens de geldende NEN-normen, danwel conform de aangepaste Voorlopige Praktijk Richtlijnen (VPR). Het veldwerk is gecertificeerd volgens de SIKB BRL 2000.

Op 18 februari 2015 zijn de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- 9 boringen tot 1,0 m-mv met graafgat;
- 2 boringen tot 2,0 m-mv met graafgat;
- 3 boringen tot 3,0 m-mv afgewerkt met peilbuis met het filter van 0,5 tot 1,5 – grondwaterstand;
- asbest: maaiveld inspectie en samenstellen twee grondmengmonsters uit de graafgaten voor het asbestonderzoek.

Op 25 februari 2015 is het grondwater bemonsterd.

De locaties van de boringen en peilbuizen zijn aangegeven op de tekening in bijlage 2.

4.2 Bodemopbouw en zintuiglijke waarnemingen

De bodem bestaat tot een diepte van 3,0 m-mv voornamelijk uit zand met op enkele plaatsen en diepten een zwakke bijmenging van baksteen, grind en beton. Ter plaatse van boring 005 is vanaf 1,5 tot 2,5 m-mv mineraal arm veen aangetroffen. Op boorlocatie 007 is van 1,5 tot 2,0 m-mv zwak kleilig veen aangetroffen en op boorlocatie 014 is van 1,7 tot 2,0 m-mv zandig veen aangetroffen. Op boorlocatie 13 (1,0 tot 1,5 m-mv) en boorlocatie 014 (1,5 tot 1,7 m-mv) is klei aangetroffen. In de bodemlaag van 0,5 tot 0,75 m-mv van boring 006 is een uit baksteen, grind en zand bestaande puinlaag aangetroffen.

Met uitzondering van de baksteenresten, sporen beton en de puinlaag zijn er zintuiglijk geen waarnemingen gedaan die duiden op een mogelijke bodemverontreiniging.

Een beschrijving van de boorprofielen met zintuiglijke waarnemingen is opgenomen in bijlage 3.

Visueel is er op en in de bodem en in de puinlaag geen asbest waargenomen (zie veldwerkformulier in bijlage 4).

4.3 Grondwatergegevens

Tijdens het veldwerk is de grondwaterstand opgenomen en zijn de zuurgraad (pH) en het elektrisch geleidingsvermogen (EG) van het grondwater gemeten (zie tabel 2).

Tabel 2: Grondwatergegevens

Filter	Filterdiepte [m-mv.]	datum	Grondwaterstand [m-mv.]	EG [μ S/cm]	pH [-]
005	1,20-2,20	25-02-2015	0,92	1030	6,7
007	1,90-2,90	25-02-2015	1,55	680	6,7
014	1,95-2,95	25-02-2015	1,05	800	6,8

5. Chemisch-analytisch onderzoek

Het chemisch-analytisch onderzoek is uitgevoerd door het laboratorium van Eurofins Analytico te Barneveld. De chemische analyses zijn uitgevoerd volgens de geldende NEN-normen. Tevens is het grond- en grondwateronderzoek uitgevoerd volgens de richtlijnen van AS3000.

Het chemisch-analytisch onderzoek is afgestemd op de zintuiglijke waarnemingen tijdens het veldwerk.

De grondmonsters zijn in het laboratorium gemengd volgens het in tabel 3 beschreven mengmonster-schema. Tevens is in deze tabel het analyseschema met de motivatie van de analyses weergegeven.

Tabel 3: Mengmonster- en analyseschema van grond en puin

(meng-)monster	monsters	diepte [m-mv.]	analyses	motivatie
Grond				
MNW.1	001.1+002.1+003.1 +007.2+008.1+ 011.1+013.1	0,0-0,5	Standaardpakket grond ¹⁾	algemene kwaliteit bovengrond
MZO.1	004.1+005.1+006.1 +009.1+010.1+ 012.1+014.1	0,0-0,5	Standaardpakket grond	algemene kwaliteit bovengrond
M.2	001.2+003.3+005.3 +006.3+007.3+ 009.4+010.3+011.3 +013.3+014.3	0,5-1,5	Standaardpakket grond	algemene kwaliteit ondergrond, zand
MK.2	013.4+014.5	1,0-1,7	Standaardpakket grond	algemene kwaliteit ondergrond, klei
MV.2	005.4+007.5+014.6	1,5-2,0	Standaardpakket grond	algemene kwaliteit ondergrond, veen
AM1 ²⁾	004.1+004.2+006.1 +009.1+010.1+ 012.1+012.2+012.3	0,0-0,5	asbest in grond NEN-5707	bevestiging geen asbest
AM4 ²⁾	001.1+002.1+003.1 +003.2+008.1+ 011.1+013.1	0,0-0,5	asbest in grond NEN-5707	bevestiging geen asbest
Puinlaag				
AM3 ²⁾	006.2	0,5-0,75	asbest in puin NEN-5897	bevestiging geen asbest

¹⁾ Standaardpakket grond: metalen (cadmium, koper, kwik, lood, nikkel, zink, barium, kobalt, molybdeen), minerale olie, PAK, PCB's, organisch stof en lutum.

²⁾ Het mengmonster is in het veld samengesteld.

In tabel 4 is het analyseschema van het grondwatermonster, met de motivatie van de analyse, weergegeven.

Tabel 4: Grondwatermonster- en analyseschema

monster	diepte filterstelling [m-mv.]	analyses	motivatie
005	1,20-2,20	Standaardpakket grondwater ¹⁾	bepalen kwaliteit grondwater
007	1,90-2,90	Standaardpakket grondwater	bepalen kwaliteit grondwater
014	1,95-2,95	Standaardpakket grondwater	bepalen kwaliteit grondwater

¹⁾ Standaardpakket grondwater: metalen (cadmium, koper, kwik, lood, nikkel, zink, barium, kobalt, molybdeen), minerale olie, vluchtige aromaten (styreen, benzeen, toluen, ethylbenzeen, xylenen, naftaleen) en VOCl.

6. Resultaten

6.1 Toetsingskader

De resultaten van het chemisch onderzoek zijn getoetst aan de streefwaarden voor grondwater en de interventiewaarden voor grond en grondwater, zoals vermeld in de Circulaire bodemsanering 2013¹. De resultaten voor de grondmonsters zijn tevens getoetst aan de achtergrondwaarde (AW2000) uit het NOBO-rapport 'Normstelling en bodemkwaliteitsbeoordeling (VROM 2008). De achtergrond- en interventiewaarden voor grond zijn gebaseerd op een standaard bodem (10% organische stof en 25% lutum) en dienen per grondsoort te worden omgerekend. De achtergrond- en interventiewaarden voor een standaard bodem zijn weergegeven in bijlage 6.

De analyseresultaten van de grondmengmonster, de grondwatermonsters zijn neergelegd in de certificaten die zijn opgenomen in bijlage 5.

6.2 Onderzoeksresultaten grond

De in het laboratorium gemeten gehalten aan lutum en organisch stof zijn weergegeven in tabel 5. In tabel 6 zijn de in het laboratorium gemeten overschrijdingen in de grond weergegeven. Indien er géén parameters zijn vermeld, zijn er geen verontreinigingen aangetroffen.

Tabel 5: Gemeten gehalte aan lutum en organisch stof

monster-code	diepte [m-mv.]	bodemprofiel	zintuiglijke waarnemingen	organisch stofgehalte [%]	lutumgehalte [%]
MNW.1	0,0-0,5	zand	-	1,1	<2,0
MZO.1	0,0-0,5	zand	-	2,0	<2,0
M.2	0,5-1,5	zand	-	2,0	2,0
MK.2	1,0-1,7	matig humeuse klei	-	7,8	16,5
MV.2	1,5-2,0	kleilig veen	-	17,3	8,7

-: zintuiglijk niet verontreinigd;

n.b.: niet bepaald.

Tabel 6: Overschrijdingstabel grond

monster-code	diepte [m-mv.]	bodemprofiel	zintuiglijke waarnemingen	> AW	> T	> I
MNW.1	0,0-0,5	zand	-	kwik, lood, PAK	-	-
MZO.1	0,0-0,5	zand	-	PCB	-	-
M.2	0,5-1,5	zand	-	kwik, lood, olie, PAK	-	-
MK.2	1,0-1,7	matig humeuse klei	-	koper, kwik, lood	-	-
MV.2	1,5-2,0	kleilig veen	-	koper, kwik, molybdeen, lood	-	-

>: groter dan;

AW: achtergrondwaarde (AW2000);

I: interventiewaarde;

T: tussenwaarde, het rekenkundig gemiddelde van de achtergrondwaarde en interventiewaarde;

-: (zintuiglijk) niet verontreinigd;

¹De in de Circulaire bodemsanering opgenomen interventiewaarden bodemsanering geven aan wanneer de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor de mens, dier en plant ernstig zijn verminderd of dreigen te worden verminderd. Ze zijn representatief voor het verontreinigingsniveau waarboven sprake is van een geval van ernstige (bodem)verontreiniging. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging, als van één stof de gemiddelde concentratie van een bodemvolume van minimaal 25 m³ grond of 100 m³ grondwater hoger is dan de interventiewaarde. De toetsingswaarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) wordt gevormd door de halve som van de achtergrondwaarde (AW2000 uit de Regeling bodemkwaliteit) en de interventiewaarde.

6.3 Onderzoeksresultaten grondwater

In tabel 7 zijn de verhoogde parameters in het grondwater weergegeven. Indien er géén parameters zijn vermeld, zijn er geen verontreinigingen aangetroffen.

Tabel 7: Overschrijdingstabel grondwater

Peilbuis	Diepte (m-mv)	> S	> T	> I
005	1,20-2,20	olie	-	-
007	1,90-2,90	1,2 dichloorethenen	-	-
014	1,95-2,95	-	-	-

>: groter dan

S: streefwaarde;

I: interventiewaarde;

T: tussenwaarde, het rekenkundig gemiddelde van de streefwaarde en interventiewaarde;

-: niet verontreinigd;

7. Asbest

7.1 Vooronderzoek

Volgens de asbestkansenkaart van de gemeente Haarlem (Asbestkansenkaart Haarlem, ReGister Historisch Onderzoeksbureau B.V., 17-06-2008) is het Zuider Buiten Spaarne 22 matig verdacht voor het voorkomen van asbest in de bodem.

7.2 Uitgevoerd veldwerk

Tijdens het veldwerk is de locatie visueel onderzocht op het voorkomen van asbest/asbestverdacht materiaal. Ook de grond uit de graafgaten is geïnspecteerd conform de NEN5707. Hierbij is geen asbest aangetroffen in of op de bodem. De locatie blijft daarmee onverdacht voor wat betreft de aanwezigheid van asbest in de bodem.

De locatie is hiermee volgens de NEN-5707 voldoende onderzocht op asbest. Wegens de zorgplicht van de overheid ten opzichte van de burger, de daarmee samenhangende zorgvuldigheid die de overheid dient te betrachten en de gevoelige bestemming van de locatie is besloten de bovengrond ook analytisch te onderzoeken op asbest. Hiertoe zijn van de grond uit de graafgaten in het veld twee mengmonsters samengesteld. Het mengmonster AM1 is samengesteld uit grond afkomstig van de graafgaten van de westzijde van de locatie en AM4 uit grond afkomstig van de oostzijde van de locatie. Na analyse blijkt de grond in het mengmonster AM1 0,16 mg/kg chrysotiel te bevatten. Dit is ruim beneden de interventiewaarde van 100 mg/kg. De grond is daarmee te beschouwen als niet verontreinigd met asbest. Het mengmonster AM4 blijkt geen asbest te bevatten.

Het graafgat ter hoogte van boring 6 bestaat voornamelijk uit puin. Asbest in puin moet worden onderzocht volgens de NEN-5897. Van het materiaal uit het graafgat is het mengmonster AM3 samengesteld. Bij analyse van het monster in het laboratorium is geen asbest aangetoond.

7.3 Conclusie asbest

Met deze resultaten is de onderzoekslocatie onverdacht voor de aanwezigheid van asbest. Met deze uitkomsten is de hypothese matig verdacht voor asbest verworpen.

Wel moet bij eventuele sloop van het gebouw rekening worden gehouden met de aanwezigheid van asbest in het gebouw. Er moet voorkomen worden dat de bodem alsnog verontreinigd raakt met asbest.

8. Verontreinigingssituatie

Zintuiglijke waarnemingen

De bodem bestaat tot een diepte van 3,0 m-mv voornamelijk uit zand met op enkele plaatsen en diepten een zwakke bijmenging van baksteen, grind en beton. Ter plaatse van boring 005 is vanaf 1,5 tot 2,5 m-mv mineraal arm veen aangetroffen. Op boorlocatie 007 is van 1,5 tot 2,0 m-mv zwak kleiig veen aangetroffen en op boorlocatie 014 is van 1,7 tot 2,0 m-mv zandig veen aangetroffen. Op boorlocatie 13 (1,0 tot 1,5 m-mv) en boorlocatie 014 (1,5 tot 1,7 m-mv) is klei aangetroffen. In de bodemlaag van 0,5 tot 0,75 m-mv van boring 006 is een uit baksteen, grind en zand bestaande puinlaag aangetroffen.

Met uitzondering van de baksteenresten, sporen beton en de puinlaag zijn er zintuiglijk geen waarnemingen gedaan die duiden op een mogelijke bodemverontreiniging.

Visueel is er op en in de bodem en in de puinlaag geen asbest waargenomen.

Kwaliteit grond

De bovengrond (0-0,5 m-mv) op het westelijk deel van het terrein is licht verontreinigd met kwik, lood en PAK. De bovengrond op het oostelijke deel is licht verontreinigd met PCB. De zandige ondergrond (0,5-1,5 m-mv) is licht verontreinigd met kwik, lood, olie en PAK. De kleiige ondergrond (1,0-1,7 m-mv) is licht verontreinigd met koper, kwik en lood. De venige ondergrond (1,5-2,0 m-mv) is licht verontreinigd met koper, kwik, molybdeen en lood. De lichte verontreinigingen zijn niet toe te schrijven aan voormalige bedrijfsactiviteiten op en rond de locatie.

Kwaliteit grondwater

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 005 (noordoostzijde terrein) is licht verontreinigd met minerale olie. Op deze plaats bevond zich in het verleden het vulpunt (met geringe verwijderde olieverontreiniging) van de reeds verwijderde ondergrondse HBO-tank. Ter plaatse van peilbuis 007 (tussen Koningsteinstraat 33 en 35) is in het grondwater een lichte verontreiniging met 1,2 dichloorethenen aangetoond. Verder zijn in het grondwater geen verontreinigingen aangetoond. De olieverontreiniging op het perceel Linschotenstraat 57a heeft zich niet verspreid naar het perceel Zuider Buiten Spaarne 22.

Asbest

Op en in de bodem is conform de NEN-5707 op zintuiglijke basis geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Uit de analyses op asbest in het laboratorium blijkt dat de grond niet is verontreinigd met asbest. De puinlaag op de noordwestzijde van de locatie blijkt na analyse geen asbest te bevatten. De bodem op de locatie is hiermee onverdacht op het voorkomen van asbest.

9. Conclusies en aanbevelingen

In opdracht van de hoofdafdeling Gebiedsontwikkeling en Beheer van de gemeente Haarlem is op het perceel Zuider Buiten Spaarne 22 een verkennend onderzoek uitgevoerd.

De aanleiding voor het onderzoek zijn de mogelijk op handen zijnde ontwikkelingen van de locatie en de verkoop ervan.

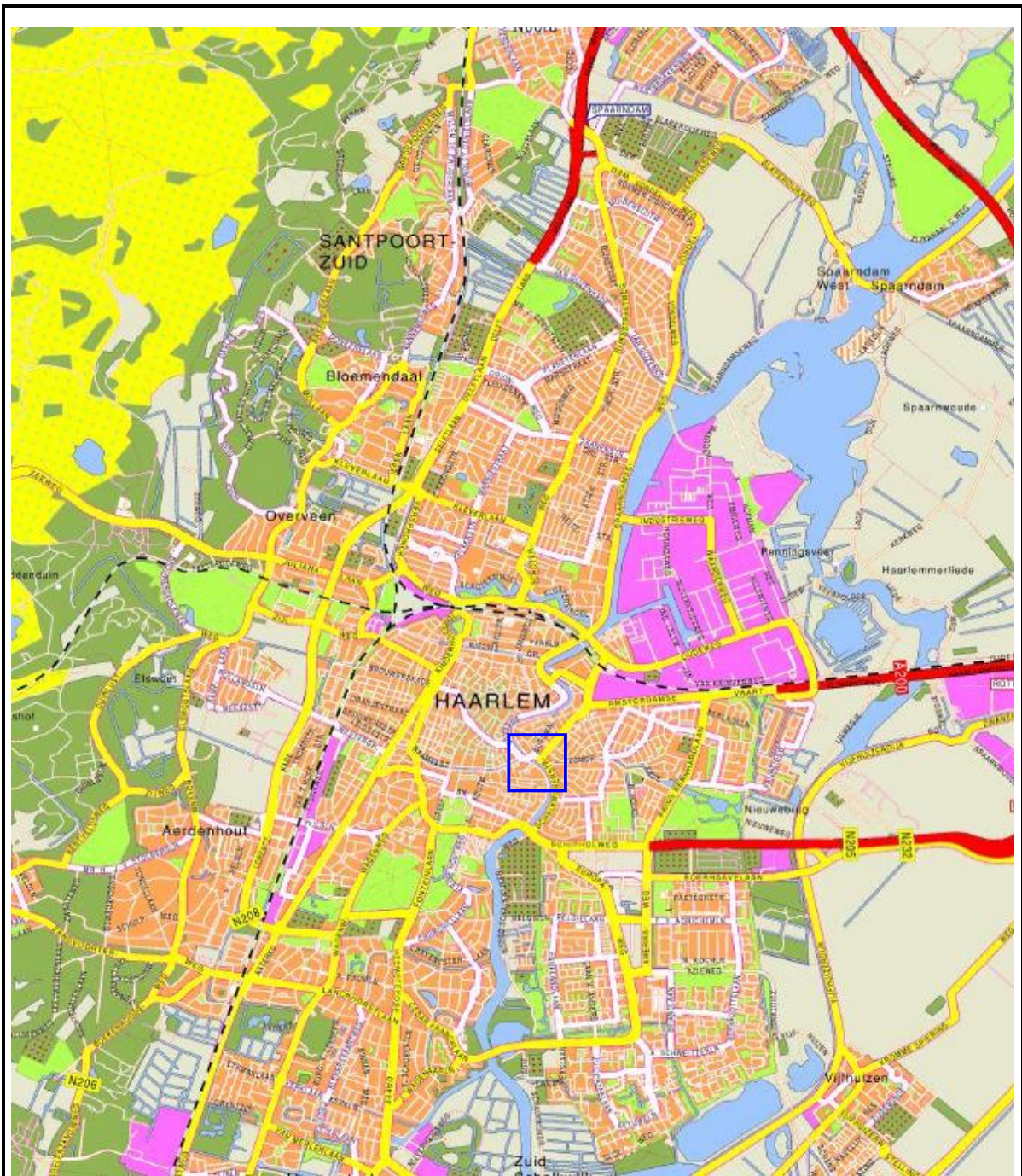
Het onderzoek is uitgevoerd conform de opzet NEN-5740 voor verkennend onderzoek en de NEN-5707 voor onderzoek naar asbest in bodem. De aangetroffen puinlaag is onderzocht volgens de NEN-5897.

Doel van het onderzoek is het bepalen van de kwaliteit van de grond en het grondwater in verband met de verkoop van de locatie. Er is tevens bepaald of de bodem geschikt is voor het toekomstige gebruik (wonen met tuin).

De boven- en ondergrond zijn licht verontreinigd met enkele zware metalen, PAK, olie en PCB. De grond en de puinlaag zijn niet verontreinigd met asbest. Wel moet bij eventuele sloop van het gebouw rekening worden gehouden met de aanwezigheid van asbest in het gebouw. Er moet voorkomen worden dat de bodem alsnog verontreinigd raakt met asbest.

In het grondwater is een lichte verontreiniging met minerale olie en 1,2 dichloorethenen aangetoond. Er zijn op basis van de onderzoeksgegevens geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu. Er is derhalve op milieuhygiënische gronden geen bezwaar tegen de verkoop van de locatie. De bodem is geschikt voor het gebruik 'wonen met tuin'.

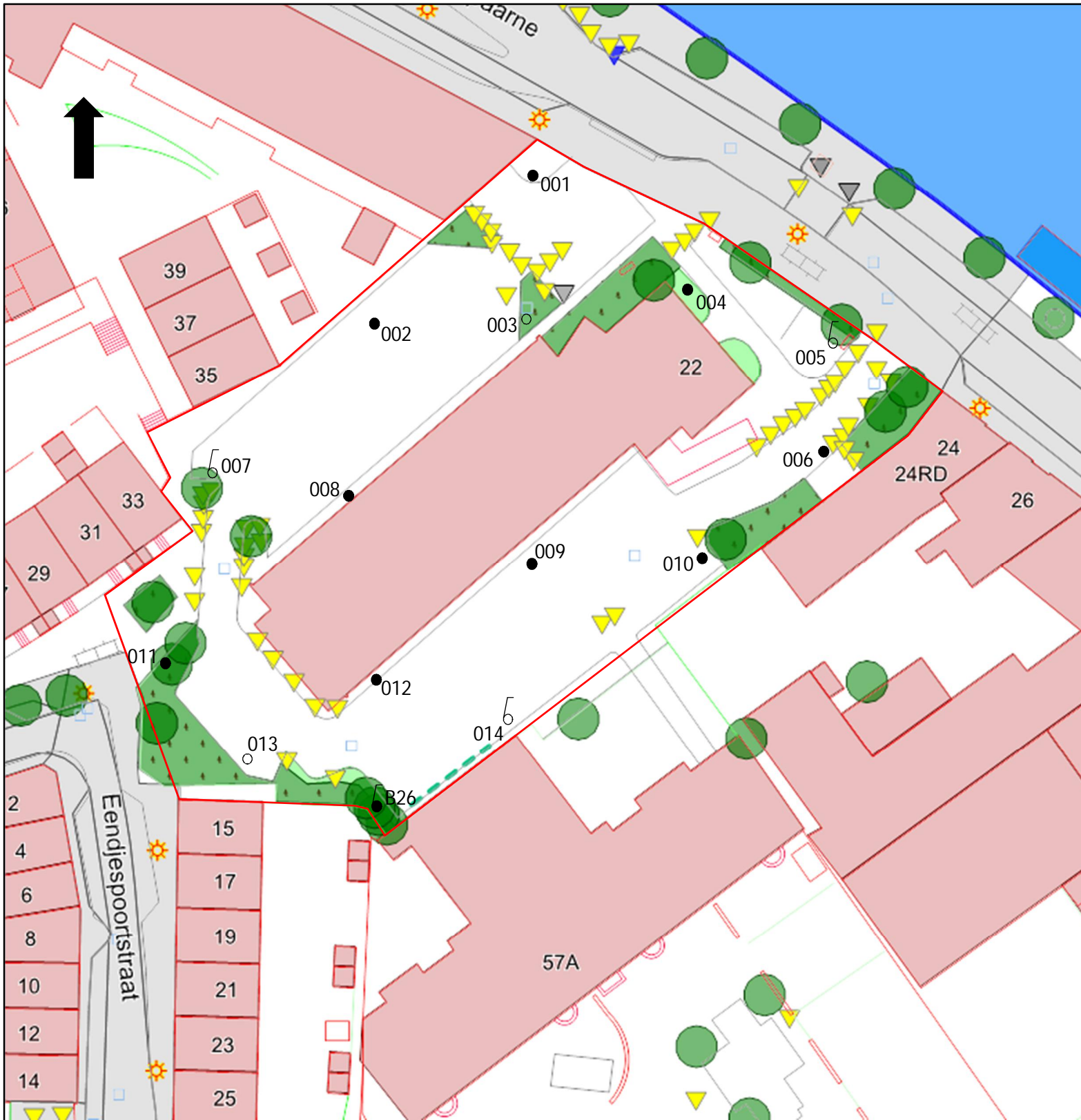
De vroegere bedrijfsactiviteiten op en rond de locatie hebben geen noemenswaardige verontreinigingen veroorzaakt op het perceel Zuider Buiten Spaarne 22.



bijlage 1



ligging onderzoekslocatie



Verkennend bodemonderzoek Zuider Buiten Spaarne 22 te Haarlem

- onderzoekslocatie
- boring tot minimaal 1,0 m-mv met graafgat
- boring tot 2,0 m-mv met graafgat
- ⌋ boring met peilbuis
- boring voorgaand onderzoek met peilbuis

schaal 1 : 500






bijlage 2

Bijlage 3

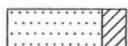
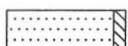
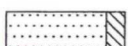

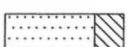
Boorstaten

Legenda (conform NEN 5104)


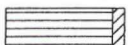

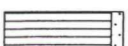
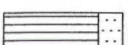
grind

-  Grind, siltig
-  Grind, zwak zandig
-  Grind, matig zandig
-  Grind, sterk zandig
-  Grind, uiterst zandig

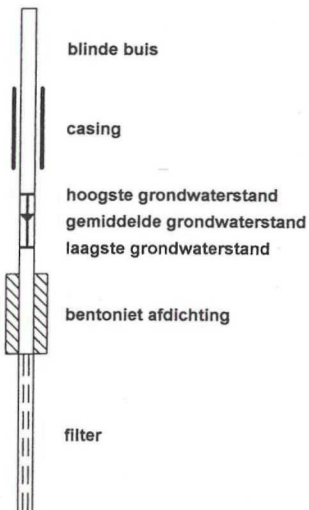
zand

-  Zand, kleiïg
-  Zand, zwak siltig
-  Zand, matig siltig
-  Zand, sterk siltig
-  Zand, uiterst siltig

veen

-  Veen, mineraalarm
-  Veen, zwak kleiïg
-  Veen, sterk kleiïg
-  Veen, zwak zandig
-  Veen, sterk zandig

peilbuis









klei

-  Klei, zwak siltig
-  Klei, matig siltig
-  Klei, sterk siltig
-  Klei, uiterst siltig
-  Klei, zwak zandig
-  Klei, matig zandig
-  Klei, sterk zandig

leem

-  Leem, zwak zandig
-  Leem, sterk zandig



overige toevoegingen

-  zwak humeus
-  matig humeus
-  sterk humeus
-  zwak grindig
-  matig grindig
-  sterk grindig


geur

-  geen geur
-  zwakke geur
-  matige geur
-  sterke geur
-  uiterste geur



olie

-  geen olie-water reactie
-  zwakke olie-water reactie
-  matige olie-water reactie
-  sterke olie-water reactie
-  uiterste olie-water reactie

p.i.d.-waarde

-  > 0
-  > 1
-  > 10
-  > 100
-  > 1000
-  > 10000

monsters

-  geroerd monster
-  ongeroid monster

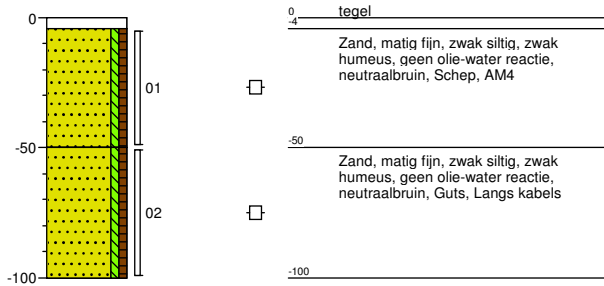
overig

-  bijzonder bestanddeel
-  Gemiddeld hoogste grondwaterstand
-  grondwaterstand
-  Gemiddeld laagste grondwaterstand
-  slib
-  water

Boring: 001

datum: 18-02-2015

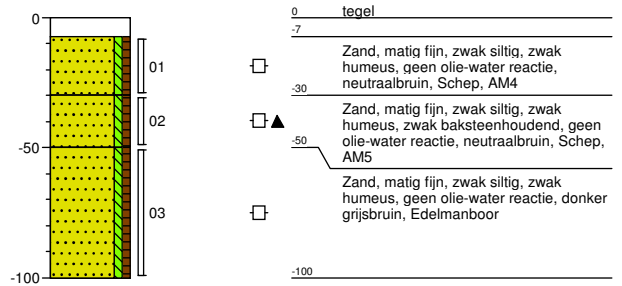
veldwerker: Tiede van der Voort



Boring: 002

datum: 18-02-2015

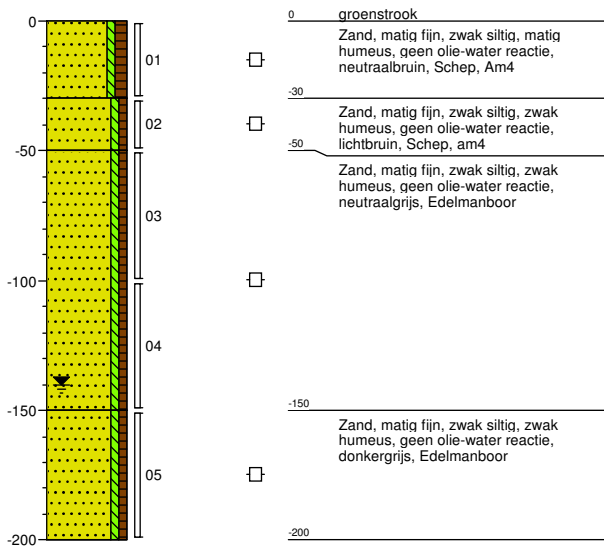
veldwerker: Tiede van der Voort



Boring: 003

datum: 18-02-2015

veldwerker: Tiede van der Voort



Boring: 004

datum: 18-02-2015

veldwerker: Tiede van der Voort



Projectnaam:

V.o. Zuider Buiten Spaarne 22 (Konigstein) te Haarlem

Projectnummer:

29101884

Opdrachtgever:

Gemeente Haarlem, Stadszaken afdeling Milieu

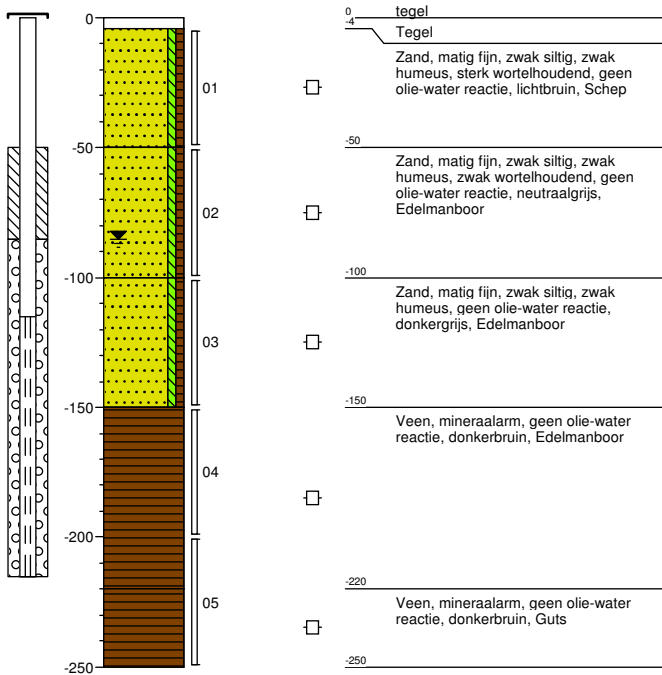
Schaal: 1: 30

getekend volgens NEN 5104

Boring: 005

datum: 18-02-2015

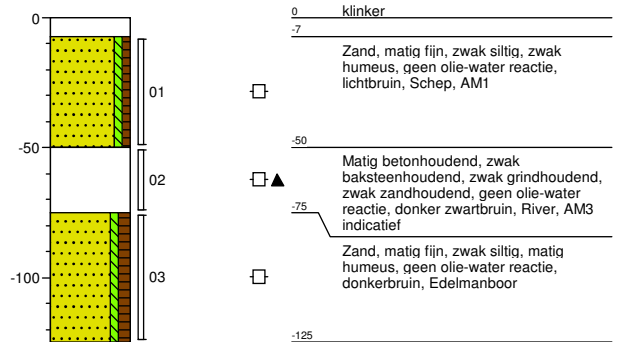
veldwerker: Tiede van der Voort



Boring: 006

datum: 18-02-2015

veldwerker: Tiede van der Voort



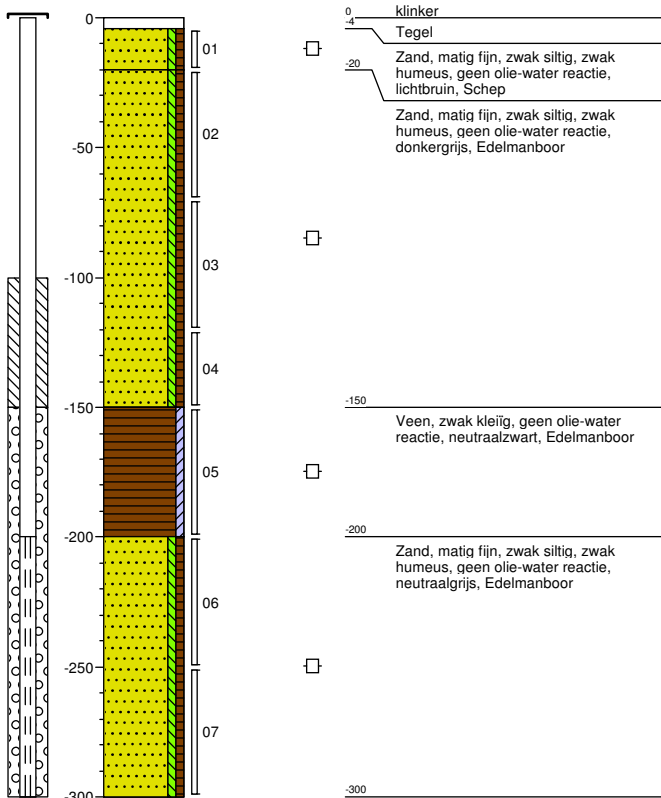
Projectnaam: V.o. Zuider Buiten Spaarne 22 (Konigstein) te Haarlem
Projectnummer: 29101884
Opdrachtgever: Gemeente Haarlem, Stadszaken afdeling Milieu

Schaal: 1: 30
getekend volgens NEN 5104

Boring: 007

datum: 18-02-2015

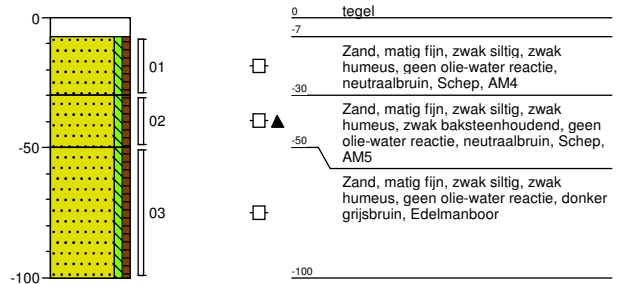
veldwerker: Tiede van der Voort



Boring: 008

datum: 18-02-2015

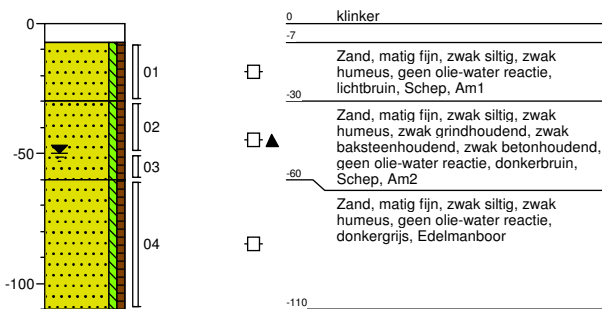
veldwerker: Tiede van der Voort



Boring: 009

datum: 18-02-2015

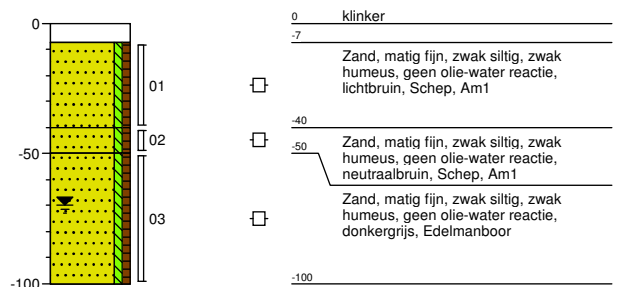
veldwerker: Tiede van der Voort



Boring: 010

datum: 18-02-2015

veldwerker: Tiede van der Voort



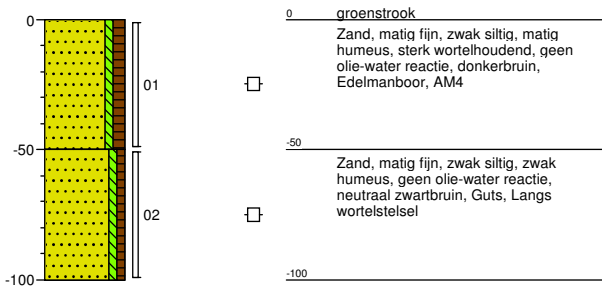
Projectnaam: V.o. Zuider Buiten Spaarne 22 (Konigstein) te Haarlem
Projectnummer: 29101884
Opdrachtgever: Gemeente Haarlem, Stadszaken afdeling Milieu

Schaal: 1: 30
getekend volgens NEN 5104

Boring: 011

datum: 18-02-2015

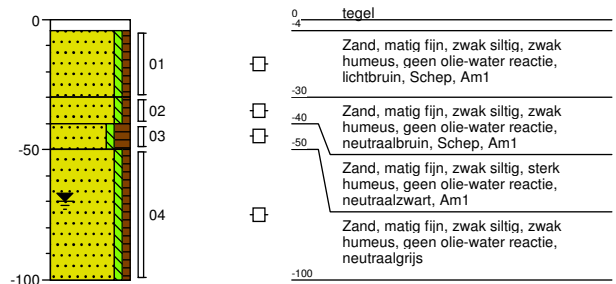
veldwerker: Tiede van der Voort



Boring: 012

datum: 18-02-2015

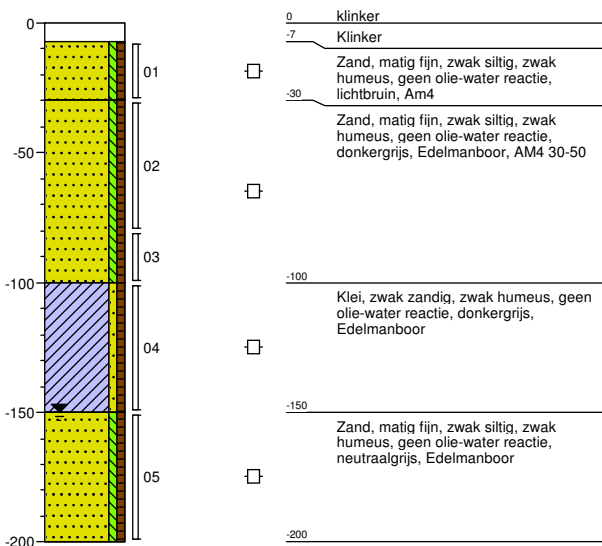
veldwerker: Tiede van der Voort



Boring: 013

datum: 18-02-2015

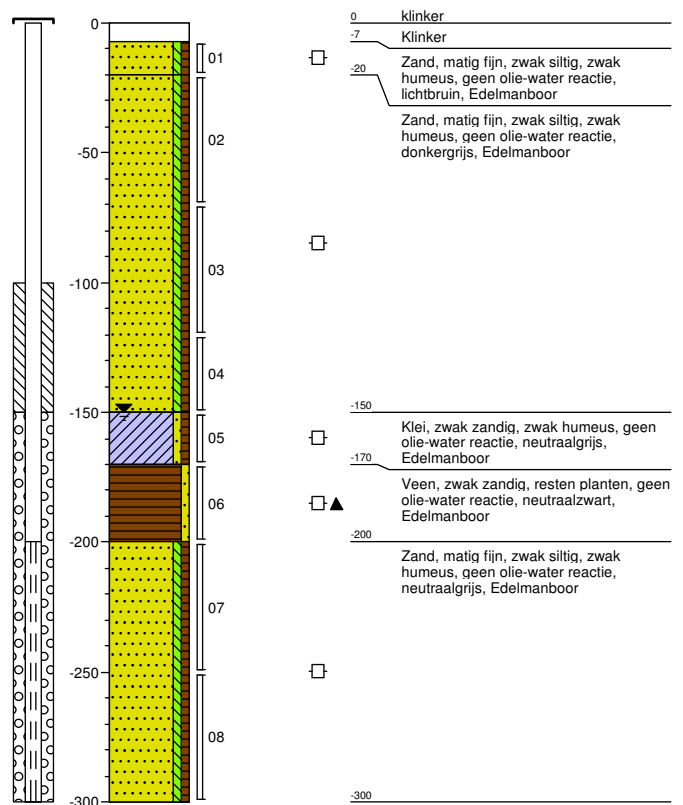
veldwerker: Tiede van der Voort



Boring: 014

datum: 18-02-2015

veldwerker: Tiede van der Voort



Projectnaam:

V.o. Zuider Buiten Spaarne 22 (Konigstein) te Haarlem

Projectnummer:

29101884

Opdrachtgever:

Gemeente Haarlem, Stadszaken afdeling Milieu

Schaal: 1: 30

getekend volgens NEN 5104

Bijlage 4

Veldwerkformulier asbest

Projectgegevens

Projectnummer	29401884
Datum geplande uitvoering	18-02-2015
Erkend veldwerker/assistent	V. Stevens / Tvd Voort

Registratie bemonstering asbestverdachte materialen

monsternaam	mv/sleuf/graafgat	traject m-mv	type asbest	aantal fragmenten	barcode	totaal gewicht (kg)
AM1						
AM2						
AM3						
AM4						
AM5						

Registratie mengmonsters

monsternaam	sleuf/graafgat	traject m-mv	barcode	totaal gewicht (kg)
AM1	004,006,009,010,012	0-50(zie terra)	zie terra	10,5
AM2	009	30-50(zie terra)	zie terra	10,6
AM3	006	0,5-0,75	zie terra	3,6 <u>indicatief</u>
AM4	001,002,003,008,011,013	0-50(zie terra)	zie terra	10,4
AM5	002,008	30-50(zie terra)	zie terra	10,1

Maaiveldinspectie

kruislingse raaien 1,5m	
begroeiing	100...%
bebouwing%
verharding	90...%
anders nl.%
vochtgehalte maaiveld	10±...%
gesch. insp.-efficiëntie	100%

Weeromstandigheden

regen: <u>geen</u> / licht / matig / sterk
zon: <u>geen</u> / licht / matig / sterk
wind: <u>geen</u> / licht / matig / sterk
hagel: <u>geen</u> / licht / matig / sterk
sneeuw: <u>geen</u> / licht / matig / sterk
mist: <u>geen</u> / licht / matig / sterk
temperatuur: 8...°C

Aanvullend

011 verplaatst naar goenstrook
 → Riool in fietspad
 001 verplaatst naar zandpleeg
 → veel in uitrijdend verkeer.

Controle nabespreking

De erkend veldwerker verklaart hiermee dat hij alle kritische functies onafhankelijk van de opdrachtgever heeft uitgevoerd. De erkend veldwerker en projectleider verklaren hiermee dat het veldwerk is nabesproken conform de eisen van de BRL SIKB 2000	
Paraaf erkend veldwerker + datum K. Stevens 18/2/15	Naam projectleider: M. Warmus paraaf projectleider + datum

Bijlage 4

Analysecertificaten met toetsing Wbb



Gemeente Haarlem
T.a.v. M. Warns
Grote markt 2
2011 RD HAARLEM

Analyscertificaat

Datum: 26-02-2015

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2015018145/1
Uw project/verslagnummer	29101884
Uw projectnaam	V.o. Zuider Buiten Spaarne 22 (Konigstein) te Haar
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	19-02-2015

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

De grondmonsters worden tot 6 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd. Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 week voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analyscertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	29101884	Certificaatnummer/Versie	2015018145/1
Uw projectnaam	V.o. Zuider Buiten Spaarne 22 (Konigstein)	Startdatum	19-02-2015
Uw ordernummer		Rapportagedatum	26-02-2015/07:44
Monsternemer	Tiede van der Voort	Bijlage	A, B, C
Monstermatrix	Grond; Grond (AS3000)	Pagina	1/2

Analyse	Eenheid	1	2	3	4	5
Voorbehandeling						
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd
Bodemkundige analyses						
S Droge stof	% (m/m)	82.4	62.4	91.3	52.6	90.8
S Organische stof	% (m/m) ds	2.0	7.8	1.1	17.3	2.0
Q Gloeirest	% (m/m) ds	97.9	91.0	98.8	82.1	98.0
S Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	2.0	16.5	<2.0	8.7	<2.0
Metalen						
S Barium (Ba)	mg/kg ds	28	54	<20	31	<20
S Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
S Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3.0	7.6	3.2	5.8	<3.0
S Koper (Cu)	mg/kg ds	19	34	9.3	38	<5.0
S Kwik (Hg)	mg/kg ds	0.27	0.25	0.12	0.35	<0.050
S Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1.5	<1.5	<1.5	1.7	<1.5
S Nikkel (Ni)	mg/kg ds	8.0	25	6.9	15	4.4
S Lood (Pb)	mg/kg ds	96	80	55	130	13
S Zink (Zn)	mg/kg ds	51	59	45	40	25
Minerale olie						
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3.0	<3.0	<3.0	17	<3.0
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5.0	<5.0	<5.0	<5.0	<5.0
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	8.0	<5.0	<5.0	14	<5.0
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	37	<11	15	100	<11
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	22	6.5	10	56	7.2
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6.0	<6.0	<6.0	11	<6.0
S Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	76	<35	36	200	<35
Chromatogram olie (GC)		Zie bijl.		Zie bijl.	Zie bijl.	
Polychloorbifenylen, PCB						
S PCB 28	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010	0.010 ¹⁾
S PCB 52	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010	0.0064
S PCB 101	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010	0.0081

Nr.	Monsterschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	M.2 001 (50-100) 003 (50-100) 005 (100-150) 006 (75-125) 007 (70-120) 009 (60-110) 018-Feb-2015	18-Feb-2015	8466078
2	MK.2 013 (100-150) 014 (150-170)	18-Feb-2015	8466079
3	MNW.1 001 (4-50) 002 (7-30) 003 (0-30) 007 (20-70) 008 (7-30) 011 (0-50) 013 (7-30)	18-Feb-2015	8466080
4	MV.2 005 (150-200) 007 (150-200) 014 (170-200)	18-Feb-2015	8466081
5	MZO.1 004 (0-30) 005 (4-50) 006 (7-50) 009 (7-30) 010 (7-40) 012 (4-30) 014 (7-20)	18-Feb-2015	8466082

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
 A: AP04 erkende verrichting
 S: AS 3000 erkende verrichting

Eurofins Analytico B.V.

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	29101884	Certificaatnummer/Versie	2015018145/1
Uw projectnaam	V.o. Zuider Buiten Spaarne 22 (Konigstein)	Startdatum	19-02-2015
Uw ordernummer		Rapportagedatum	26-02-2015/07:44
Monsternemer	Tiede van der Voort	Bijlage	A, B, C
Monstermatrix	Grond; Grond (AS3000)	Pagina	2/2

Analyse	Eenheid	1	2	3	4	5
S PCB 118	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010	0.0076
S PCB 138	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010	0.011
S PCB 153	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010	0.010
S PCB 180	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010	0.0064
S PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0049 ²⁾	0.0049 ²⁾	0.0049 ²⁾	0.0049 ²⁾	0.060
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK						
S Naftaleen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
S Fenanthreen	mg/kg ds	0.20	<0.050	0.15	<0.050	<0.050
S Anthraceen	mg/kg ds	0.064	<0.050	0.079	<0.050	<0.050
S Fluorantheen	mg/kg ds	0.47	0.072	0.38	0.064	0.080
S Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0.25	<0.050	0.23	<0.050	0.060
S Chryseen	mg/kg ds	0.26	<0.050	0.25	<0.050	0.073
S Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0.12	<0.050	0.12	<0.050	<0.050
S Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.21	<0.050	0.19	<0.050	0.053
S Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.16	<0.050	0.14	<0.050	<0.050
S Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0.18	<0.050	0.16	<0.050	<0.050
S PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	2.0	0.39	1.7	0.38	0.48

Nr.	Monsterschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	M.2 001 (50-100) 003 (50-100) 005 (100-150) 006 (75-125) 007 (70-120) 009 (60-110) 018-Feb-2015	18-Feb-2015	8466078
2	MK.2 013 (100-150) 014 (150-170)	18-Feb-2015	8466079
3	MNW.1 001 (4-50) 002 (7-30) 003 (0-30) 007 (20-70) 008 (7-30) 011 (0-50) 013 (7-30)	18-Feb-2015	8466080
4	MV.2 005 (150-200) 007 (150-200) 014 (170-200)	18-Feb-2015	8466081
5	MZO.1 004 (0-30) 005 (4-50) 006 (7-50) 009 (7-30) 010 (7-40) 012 (4-30) 014 (7-20)	18-Feb-2015	8466082



Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
 A: AP04 erkende verrichting
 S: AS 3000 erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
 3771 NB Barneveld
 P.O. Box 459
 3770 AL Barneveld NL
 Tel. +31 (0)34 242 63 00
 Fax +31 (0)34 242 63 99
 E-mail info-env@eurofins.nl
 Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
 KvK No. 09088623
 IBAN: NL71BNP0227924525
 BIC: BNPANL2A

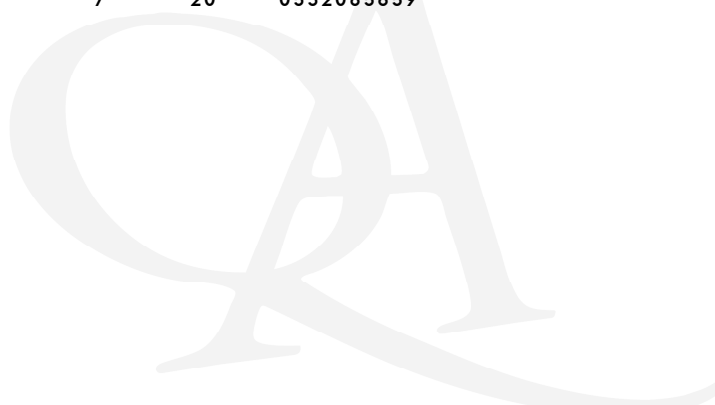
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).





Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2015018145/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
8466078	003	03	50	100	0532084540	M.2 001 (50-100) 003 (50-100) 0
8466078	005	03	100	150	0532085473	
8466078	006	03	75	125	0532084870	
8466078	007	03	70	120	0532084887	
8466078	010	03	50	100	0532084867	
8466078	001	02	50	100	0532084880	
8466078	011	02	50	100	0532084532	
8466078	013	03	80	100	0532084531	
8466078	014	03	70	120	0532085656	
8466078	009	04	60	110	0532084866	
8466079	013	04	100	150	0532084537	MK.2 013 (100-150) 014 (150-17
8466079	014	05	150	170	0532085654	
8466080	001	01	4	50	0532084878	MNW.1 001 (4-50) 002 (7-30) 003
8466080	002	01	7	30	0532085664	
8466080	003	01	0	30	0532085657	
8466080	008	01	7	30	0532084529	
8466080	011	01	0	50	0532084539	
8466080	013	01	7	30	0532084865	
8466080	007	02	20	70	0532084874	
8466081	005	04	150	200	0532085476	MV.2 005 (150-200) 007 (150-200)
8466081	007	05	150	200	0532085665	
8466081	014	06	170	200	0532085660	
8466082	004	01	0	30	0532084860	MZ0.1 004 (0-30) 005 (4-50) 006
8466082	005	01	4	50	0532084877	
8466082	006	01	7	50	0532084872	
8466082	009	01	7	30	0532084871	
8466082	010	01	7	40	0532084862	
8466082	012	01	4	30	0532084534	
8466082	014	01	7	20	0532085659	



**Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2015018145/1**

Pagina 1/1

Opmerking 1)

PCB 28 kan positief beïnvloed worden door PCB 31.

Opmerking 2)

De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van 0,7*RG

**Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 44-46 Tel. +31 (0)34 242 63 00
3771 NB Barneveld Fax +31 (0)34 242 63 99
P.O. Box 459 E-mail info-env@eurofins.nl
3770 AL Barneveld NL Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).



Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2015018145/1

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Cryogeen malen AS3000	W0106	Voorbehandeling	Cf. AS3000
Droge Stof	W0104	Gravimetrie	Cf. pb 3010-2 en gw. NEN-ISO 11465
Organische stof (gloeirest)	W0109	Gravimetrie	Cf. pb 3010-3 en cf. NEN 5754
Lutum (fractie < 2 µm)	W0171	Sedimentatie	Cf. pb 3010-4 en cf. NEN 5753
Barium (Ba)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Minerale Olie (GC) (C10 - C40)	W0202	GC-FID	Cf. pb 3010-7 en cf. NEN 6978
Chromatogram M0 (GC)	W0202	GC-FID	Eigen methode
PCB (7)	W0271	GC-MS	Cf. pb 3010-8 en gw. NEN 6980
PAK som AS3000/AP04	W0271	GC-MS	Cf. pb. 3010-6 en gw. NEN-ISO 18287
PAK (10 VROM)	W0271	GC-MS	Cf. pb. 3010-6 en gw. NEN-ISO 18287



Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
 3771 NB Barneveld
 P.O. Box 459
 3770 AL Barneveld NL

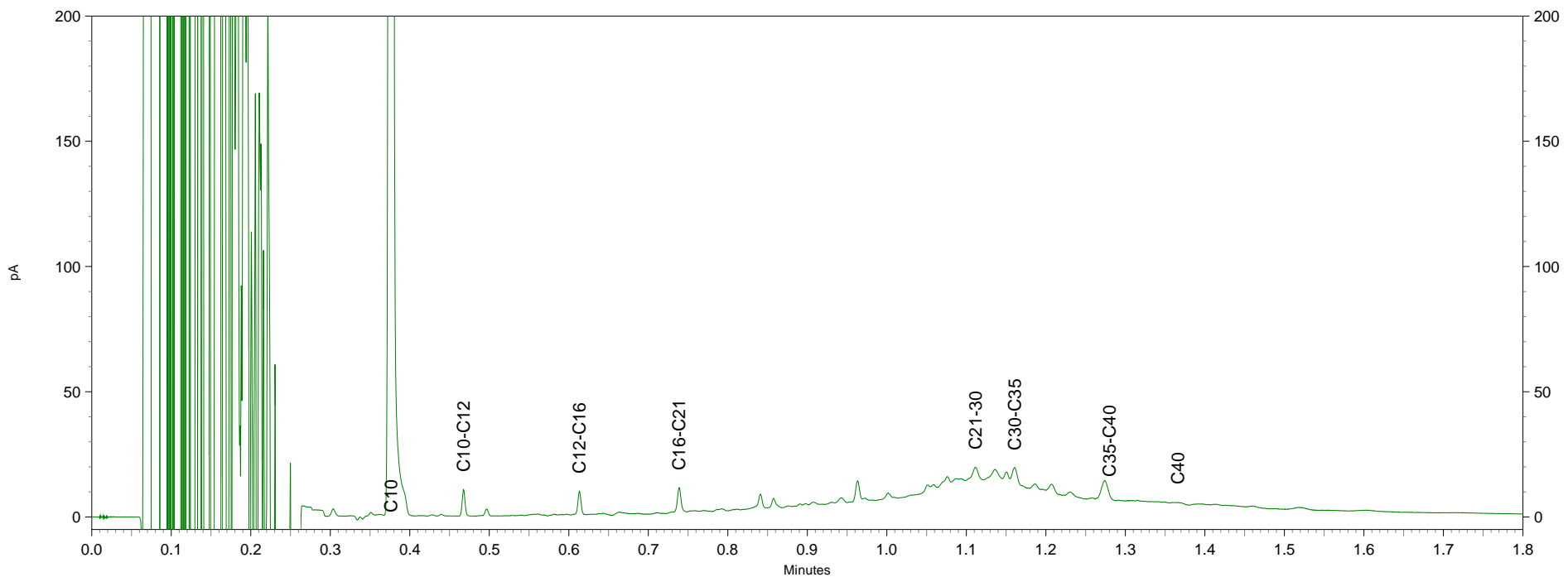
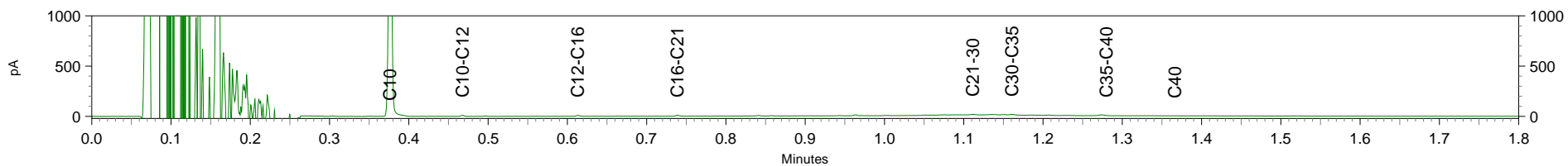
Tel. +31 (0)34 242 63 00
 Fax +31 (0)34 242 63 99
 E-mail info-env@eurofins.nl
 Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
 KvK No. 09088623
 IBAN: NL71BNPA0227924525
 BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

Chromatogram TPH/ Mineral Oil

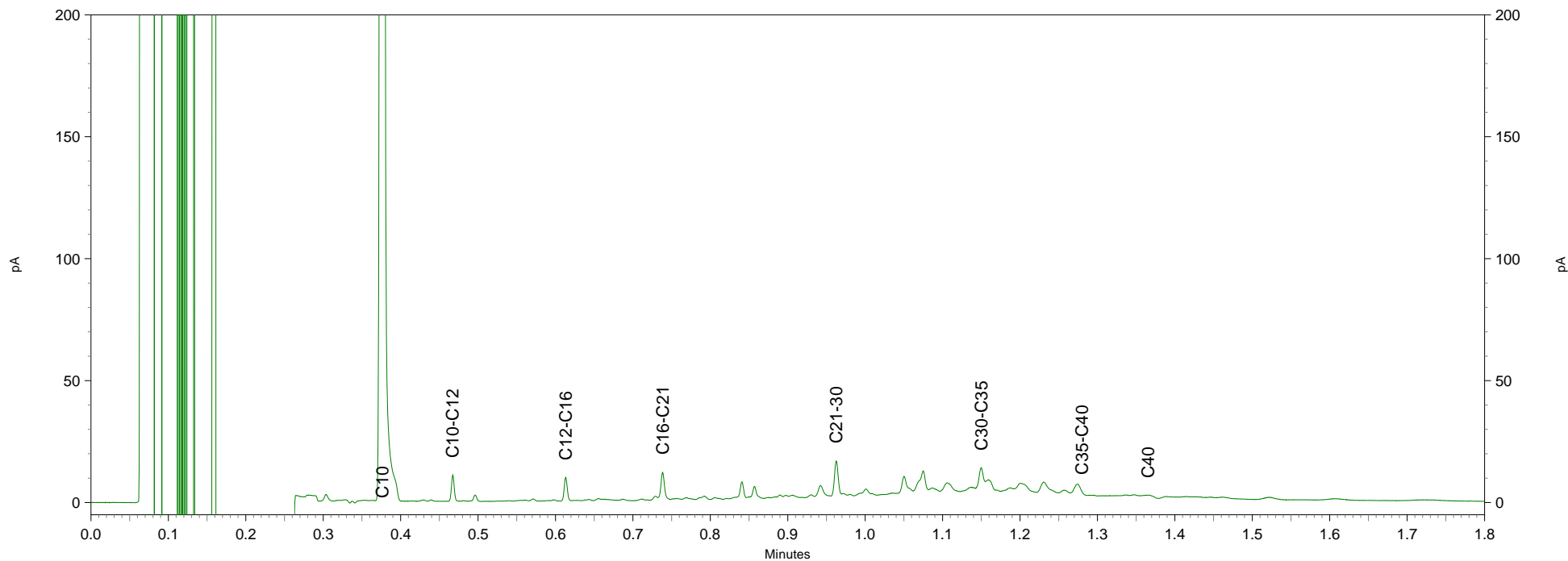
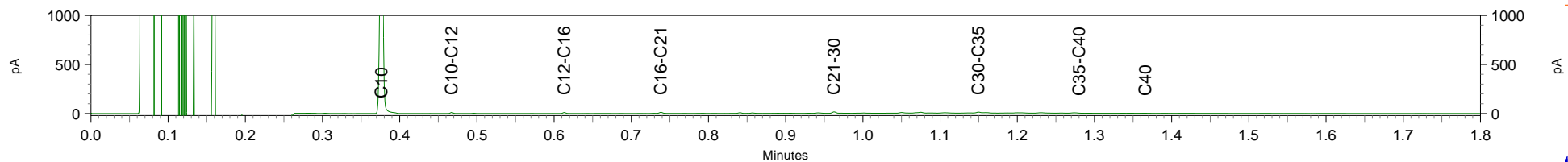
Sample ID.: 8466078
 Certificate no.: 2015018145
 Sample description.: M.2 001 (50-100) 003 (50-100) 005 (100-150) 006 (7
 ▾



Chromatogram TPH/ Mineral Oil

Sample ID.: 8466080
 Certificate no.: 2015018145
 Sample description.: MNW.1 001 (4-50) 002 (7-30) 003 (0-30) 007 (20-70)

▼



1

pA

pA

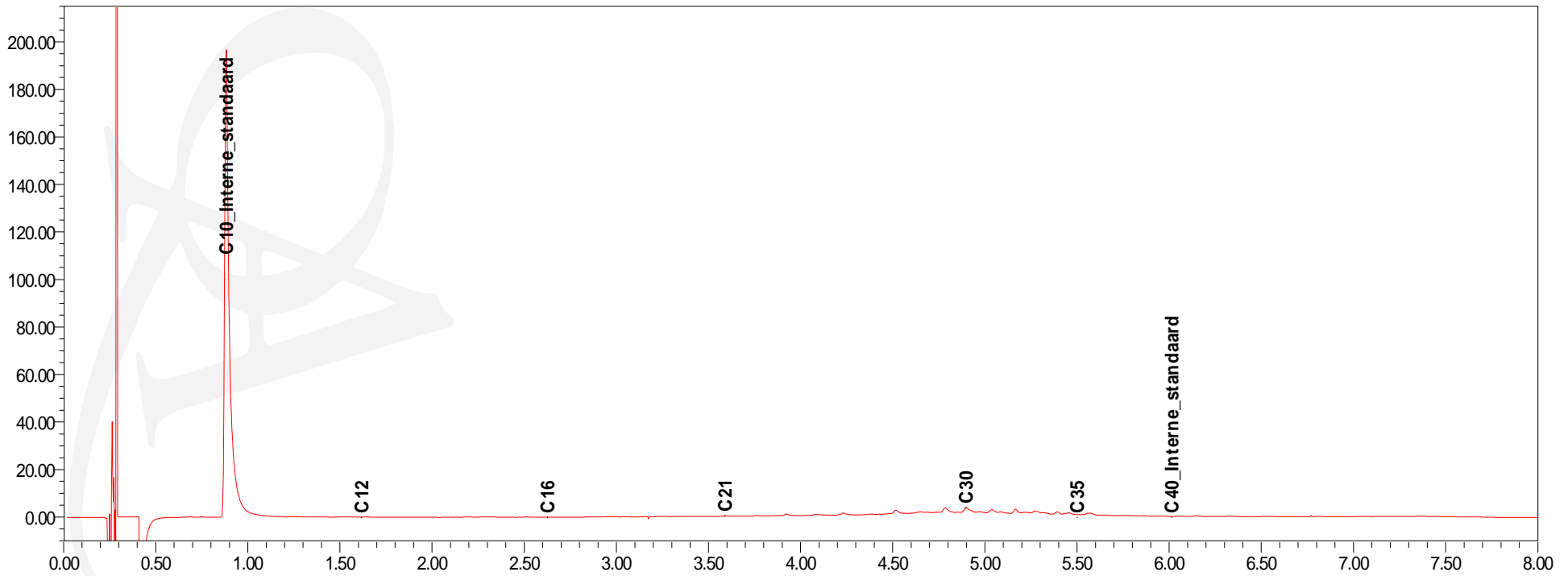
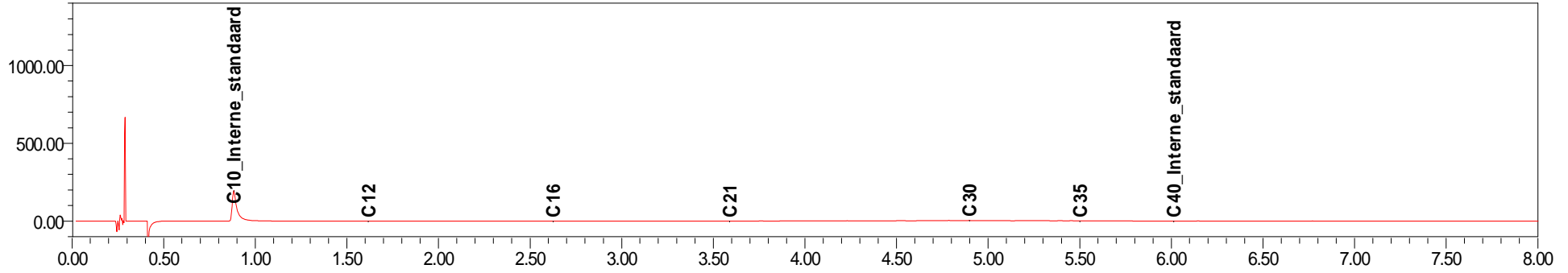
Minutes

Chromatogram TPH/Mineral Oil

Sample id.: 8466081

Certificate no.: 2015018145

Sample description.: MV.2 005 (150-200) 007 (150-200) 014 (170-200)



BoToVa T1 Beoordeling kwaliteit van grond en bagger bij toepassing op of in de landbodem

Uw projectnummer 29101884
 Projectnaam V.o. Zuider Buiten Spaarne 22 (Konigstein) te Haar
 Ordernummer
 Datum monsternamen 18-02-2015
 Monsternemer Tiede van der Voort
 Certificaatnummer 2015018145
 Startdatum 19-02-2015
 Rapportagedatum 26-02-2015

Analyse	Eenheid	M.2	GSSD	Oordeel	MK.2	GSSD	Oordeel	MNW.1	GSSD	Oordeel	MV.2	GSSD	Oordeel	MZO.1	GSSD	Oordeel
Bodemtype correctie																
Organische stof		2			7,8			1,1			17,3			2		
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		2			16,5			2			8,7			2		
Voorbehandeling																
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd			Uitgevoerd			Uitgevoerd			Uitgevoerd			Uitgevoerd		
Bodemkundige analyses																
Droge stof	% (m/m)	82,4			62,4			91,3			52,6			90,8		
Organische stof	% (m/m) ds	2	2		7,8	7,8		1,1	1,1		17,3	17,3		2	2	
Gloeirest	% (m/m) ds	97,9			91			98,8			82,1			98		
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	2	2		16,5	16,5		<2,0	1,4		8,7	8,7		<2,0	1,4	
Metalen																
Barium (Ba)	mg/kg ds	28	108,5		54	74,4		<20	54,25		31	65,37		<20	54,25	
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0,20	0,241	-	<0,20	0,1618	-	<0,20	0,241	-	<0,20	0,1333	-	<0,20	0,241	-
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	7,383	-	7,6	10,33	-	3,2	11,25	-	5,8	11,77	-	<3,0	7,383	-
Koper (Cu)	mg/kg ds	19	39,31	-	34	41,38	*	9,3	19,24	-	38	44,71	*	<5,0	7,241	-
Kwik (Hg)	mg/kg ds	0,27	0,3879	*	0,25	0,2803	*	0,12	0,1724	*	0,35	0,4081	*	<0,050	0,0502	-
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,05	-	<1,5	1,05	-	<1,5	1,05	-	1,7	1,7	*	<1,5	1,05	-
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	8	23,33	-	25	33,02	-	6,9	20,13	-	15	28,07	-	4,4	12,83	-
Lood (Pb)	mg/kg ds	96	151,1	*	80	91,52	*	55	86,57	*	130	145,4	*	13	20,46	-
Zink (Zn)	mg/kg ds	51	121	-	59	74,28	-	45	106,8	-	40	54,88	-	25	59,32	-
Minerale olie																
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0			<3,0			<3,0			17			<3,0		
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0			<5,0			<5,0			<5,0			<5,0		
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	8			<5,0			<5,0			14			<5,0		
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	37			<11			15			100			<11		
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	22			6,5			10			56			7,2		
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0			<6,0			<6,0			11			<6,0		
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	76	380	*	<35	31,41	-	36	180	-	200	115,6	-	<35	122,5	-
Chromatogram olie (GC)		Zie bijl.						Zie bijl.			Zie bijl.					
Polychloorbifenylen, PCB																
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0035		<0,0010	0,0008		<0,0010	0,0035		<0,0010	0,0004		0,01	0,05	
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0035		<0,0010	0,0008		<0,0010	0,0035		<0,0010	0,0004		0,0064	0,032	
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0035		<0,0010	0,0008		<0,0010	0,0035		<0,0010	0,0004		0,0081	0,0405	
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0035		<0,0010	0,0008		<0,0010	0,0035		<0,0010	0,0004		0,0076	0,038	
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0035		<0,0010	0,0008		<0,0010	0,0035		<0,0010	0,0004		0,011	0,055	
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0035		<0,0010	0,0008		<0,0010	0,0035		<0,0010	0,0004		0,01	0,05	
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0035		<0,0010	0,0008		<0,0010	0,0035		<0,0010	0,0004		0,0064	0,032	
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0245	-	0,0049	0,0062	-	0,0049	0,0245	-	0,0049	0,0028	-	0,06	0,2975	*
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK																
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,035		<0,050	0,035		<0,050	0,035		<0,050	0,0202		<0,050	0,035	
Fenanthreen	mg/kg ds	0,2	0,2		<0,050	0,035		0,15	0,15		<0,050	0,0202		<0,050	0,035	
Anthraceen	mg/kg ds	0,064	0,064		<0,050	0,035		0,079	0,079		<0,050	0,0202		<0,050	0,035	
Fluorantheen	mg/kg ds	0,47	0,47		0,072	0,072		0,38	0,38		0,064	0,0369		0,08	0,08	
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0,25	0,25		<0,050	0,035		0,23	0,23		<0,050	0,0202		0,06	0,06	
Chryseen	mg/kg ds	0,26	0,26		<0,050	0,035		0,25	0,25		<0,050	0,0202		0,073	0,073	
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0,12	0,12		<0,050	0,035		0,12	0,12		<0,050	0,0202		<0,050	0,035	
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,21	0,21		<0,050	0,035		0,19	0,19		<0,050	0,0202		0,053	0,053	
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0,16	0,16		<0,050	0,035		0,14	0,14		<0,050	0,0202		<0,050	0,035	
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0,18	0,18		<0,050	0,035		0,16	0,16		<0,050	0,0202		<0,050	0,035	
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	2	1,949	*	0,39	0,387	-	1,7	1,734	*	0,38	0,2191	-	0,48	0,476	-

Legenda

Nr. Monster Analytico-nr

1	M.2 001 (50-100) 003 (50-100) 005 8466078
2	MK.2 013 (100-150) 014 (150-170) 8466079
3	MNW.1 001 (4-50) 002 (7-30) 003 (8466080
4	MV.2 005 (150-200) 007 (150-200) 8466081
5	MZO.1 004 (0-30) 005 (4-50) 006 (8466082

Verklaring van de gebruikte tekens:

niet getoetst	
kleiner dan of gelijk aan achtergrondwaarde	-
groter dan achtergrondwaarde	*
groter dan tussenwaarde	**
groter dan interventiewaarde	***

GSSD = Gehalte gestandaardiseerd naar standaardbodem

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>

Eurofins Analytico B.V. is niet verantwoordelijk voor de uitkomst van deze toetsing.

Mocht u een probleem in deze toetsing signaleren, dan verzoeken

wij u vriendelijk dit door te geven aan pais.helpdesk@analytico.com



Gemeente Haarlem
T.a.v. M. Warns
Grote markt 2
2011 RD HAARLEM

Analyscertificaat

Datum: 26-02-2015

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2015018172/1
Uw project/verslagnummer	29101884
Uw projectnaam	V.o. Zuider Buiten Spaarne 22 (Konigstein) te Haar
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	19-02-2015

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

De grondmonsters worden tot 6 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd. Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 week voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).



Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	29101884	Certificaatnummer/Versie	2015018172/1
Uw projectnaam	V.o. Zuider Buiten Spaarne 22 (Konigstein)	Startdatum	19-02-2015
Uw ordernummer		Rapportagedatum	26-02-2015/17:14
Monsternemer	Tiede van der Voort	Bijlage	A, B, C
Monstermatrix	Grond; Asbesthoudende grond	Pagina	1/2

Analyse	Eenheid	1	2	3
Bodemkundige analyses				
Q Droge stof	% (m/m)	92.7	82.2	92.9
Uitbesteed onderzoek				
In behandeling genomen hoeveelheid	kg	10.7 ¹⁾		10.5 ¹⁾
Asbest fractie <0,5mm	mg	0.0		0.0
Asbest fractie 0,5-1mm	mg	0.0		0.0
Asbest fractie 1-2mm	mg	1.6		0.0
Asbest fractie 2-4mm	mg	0.0		0.0
Asbest fractie 4-8mm	mg	0.0		0.0
Asbest fractie 8-16mm	mg	0.0		0.0
Asbest fractie >16mm	mg	0.0		0.0
Asbest (som)	mg	1.6		0.0
Gemeten Asbestconcentratie	mg/kg ds	0.16		<1.4
Asbest in grond (gewogen NEN 5707)	mg/kg ds	0.16		0
Gemeten concentratie (OG)	mg/kg ds	0.12		0
Gemeten concentratie (BG)	mg/kg ds	0.2		0
Gemeten concentratie Crocidoliet	mg/kg ds	0		0
Concentratie Crocidoliet (OG)	mg/kg ds	0		0
Concentratie Crocidoliet (BG)	mg/kg ds	0		0
Gemeten concentratie Amosiet	mg/kg ds	0		0
Concentratie Amosiet (OG)	mg/kg ds	0		0
Concentratie Amosiet (BG)	mg/kg ds	0		0
Gemeten concentratie Chrysotiel	mg/kg ds	0.16		0
Concentratie Chrysotiel (OG)	mg/kg ds	0.12		0
Concentratie Chrysotiel (BG)	mg/kg ds	0.2		0
Totaal asbest hechtgebonden	mg/kg ds	0		0
Totaal asbest niet hechtgebonden	mg/kg ds	0.16		0
In behandeling genomen hoeveelheid	kg		3.5 ¹⁾	
Asbest fractie <0.5mm	mg		0.0	
Asbest fractie 0,5-1mm	mg		0.0	
Asbest fractie 1-2mm	mg		0.0	

Nr.	Monsterschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	AM1-01 AM1 (0-50)	18-Feb-2015	8466156
2	AM3-01 AM3 (50-75)	18-Feb-2015	8466157
3	AM4-01 AM4 (0-50)	18-Feb-2015	8466158

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
 A: AP04 erkende verrichting
 S: AS 3000 erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
 3771 NB Barneveld
 P.O. Box 459
 3770 AL Barneveld NL
 Tel. +31 (0)34 242 63 00
 Fax +31 (0)34 242 63 99
 E-mail info-env@eurofins.nl
 Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
 KvK No. 09088623
 IBAN: NL71BNP0227924525
 BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).





Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	29101884	Certificaatnummer/Versie	2015018172/1
Uw projectnaam	V.o. Zuider Buiten Spaarne 22 (Konigstein)	Startdatum	19-02-2015
Uw ordernummer		Rapportagedatum	26-02-2015/17:14
Monsternemer	Tiede van der Voort	Bijlage	A, B, C
Monstermatrix	Grond; Asbesthoudende grond	Pagina	2/2

Analyse	Eenheid	1	2	3
Asbest fractie 2-4mm	mg		0.0	
Asbest fractie 4-8mm	mg		0.0	
Asbest fractie 8-16mm	mg		0.0	
Asbest fractie >16mm	mg		0.0	
Asbest (som)	mg		0.0	
Gemeten Asbestconcentratie	mg/kg ds		<4.8	
Asbest in puin (gewogen NEN 5897)	mg/kg ds		0	
Gemeten concentratie puin (OG)	mg/kg ds		0	
Gemeten concentratie puin (BG)	mg/kg ds		0	
Gemeten concentratie Crocidoliet	mg/kg ds		0	
Concentratie Crocidoliet (OG)	mg/kg ds		0	
Concentratie Crocidoliet (BG)	mg/kg ds		0	
Gemeten concentratie Amosiet	mg/kg ds		0	
Concentratie Amosiet (OG)	mg/kg ds		0	
Concentratie Amosiet (BG)	mg/kg ds		0	
Gemeten concentratie Chrysotiel	mg/kg ds		0	
Concentratie Chrysotiel (OG)	mg/kg ds		0	
Concentratie Chrysotiel (BG)	mg/kg ds		0	
Totaal asbest hechtgebonden	mg/kg ds		0	
Totaal asbest niet hechtgebonden	mg/kg ds		0	

Nr.	Monsterschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	AM1-01 AM1 (0-50)	18-Feb-2015	8466156
2	AM3-01 AM3 (50-75)	18-Feb-2015	8466157
3	AM4-01 AM4 (0-50)	18-Feb-2015	8466158

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
 A: AP04 erkende verrichting
 S: AS 3000 erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Akkoord
 Pr.coörd.

GW

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
 3771 NB Barneveld
 P.O. Box 459
 3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
 Fax +31 (0)34 242 63 99
 E-mail info-env@eurofins.nl
 Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
 KvK No. 09088623
 IBAN: NL71BNPA0227924525
 BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).





Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2015018172/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
8466156	AM1	01	0	50	E1218151X	AM1-01 AM1 (0-50)
8466157	AM3	01	50	75	E12184973	AM3-01 AM3 (50-75)
8466158	AM4	01	0	50	E1218153Z	AM4-01 AM4 (0-50)



Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
 3771 NB Barneveld
 P.O. Box 459
 3770 AL Barneveld NL
 Tel. +31 (0)34 242 63 00
 Fax +31 (0)34 242 63 99
 E-mail info-env@eurofins.nl
 Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
 KvK No. 09088623
 IBAN: NL71BNPA0227924525
 BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

**Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2015018172/1**

Pagina 1/1

Opmerking 1)

Deze bepaling is uitgevoerd onder de accreditatie van L192.

Het originele certificaat van dit asbestonderzoek is op verzoek verkrijgbaar.

**Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 44-46 Tel. +31 (0)34 242 63 00
3771 NB Barneveld Fax +31 (0)34 242 63 99
P.O. Box 459 E-mail info-env@eurofins.nl
3770 AL Barneveld NL Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

**Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2015018172/1**

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Droge stof RPS	AV.008	Microscopie	Cf. NEN 5707/5897
Asbest grond 0 - 10 kg	AV.008	Microscopie	Cf. NEN 5707/5897
Asbest puin 0 - 10 kg	AV.008	Microscopie	Asbest in puin (cfr. NEN 5897)

**Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

Gemeente Haarlem
T.a.v. M. Warns
Grote markt 2
2011 RD HAARLEM

Analyscertificaat

Datum: 02-03-2015

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2015020772/1
Uw project/verslagnummer	29101884
Uw projectnaam	V.o. Zuider Buiten Spaarne 22 (Konigstein) te Haar
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	26-02-2015

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

De grondmonsters worden tot 6 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.

Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 week voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	29101884	Certificaatnummer/Versie	2015020772/1
Uw projectnaam	V.o. Zuider Buiten Spaarne 22 (Konigstein)	Startdatum	26-02-2015
Uw ordernummer		Rapportagedatum	02-03-2015/12:48
Monsternemer	Veldwerker	Bijlage	A, B, C
Monstermatrix	Water; Water (AS3000)	Pagina	1/2

Analyse	Eenheid	1	2	3
Metalen				
S Barium (Ba)	µg/L	27	28	20
S Cadmium (Cd)	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S Kobalt (Co)	µg/L	<2.0	<2.0	<2.0
S Koper (Cu)	µg/L	2.7	<2.0	6.2
S Kwik (Hg)	µg/L	<0.050	<0.050	<0.050
S Molybdeen (Mo)	µg/L	<2.0	<2.0	<2.0
S Nikkel (Ni)	µg/L	<3.0	<3.0	4.9
S Lood (Pb)	µg/L	11	<2.0	<2.0
S Zink (Zn)	µg/L	11	<10	<10
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen				
S Benzeen	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S Toluene	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S Ethylbenzeen	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S o-Xyleen	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10
S m, p-Xyleen	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0.21 ¹⁾	0.21 ¹⁾	0.21 ¹⁾
S BTEX (som)	µg/L	<0.90	<0.90	<0.90
S Naftaleen	µg/L	<0.020	<0.020	<0.020
S Styreen	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen				
S Dichloormethaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S Trichloormethaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S Tetrachloormethaan	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10
S Trichlooretheen	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S Tetrachlooretheen	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10
S 1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S 1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S 1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10
S 1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10
S cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10	0.18	<0.10

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	005-01-01 005 (115-215)	25-Feb-2015	8474040
2	007-01-01 007 (200-300)	25-Feb-2015	8474041
3	014-01-01 014 (200-300)	25-Feb-2015	8474042

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
 A: AP04 erkende verrichting
 S: AS 3000 erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
 3771 NB Barneveld
 P.O. Box 459
 3770 AL Barneveld NL
 Tel. +31 (0)34 242 63 00
 Fax +31 (0)34 242 63 99
 E-mail info-env@eurofins.nl
 Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
 KvK No. 09088623
 IBAN: NL71BNP0227924525
 BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).





Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	29101884	Certificaatnummer/Versie	2015020772/1
Uw projectnaam	V.o. Zuider Buiten Spaarne 22 (Konigstein)	Startdatum	26-02-2015
Uw ordernummer		Rapportagedatum	02-03-2015/12:48
Monsternemer	Veldwerker	Bijlage	A, B, C
Monstermatrix	Water; Water (AS3000)	Pagina	2/2

Analyse	Eenheid	1	2	3
S trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10
CKW (som)	µg/L	<1.6	<1.6	<1.6
S Tribroommethaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S Vinylchloride	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10
S 1,1-Dichlooretheen	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10
S 1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	µg/L	0.14 ¹⁾	0.25	0.14 ¹⁾
S 1,1-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S 1,2-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S 1,3-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/L	0.42	0.42	0.42
Minerale olie				
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	7.3	6.4	6.6
Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<7.0	<7.0	<7.0
Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<8.0	<8.0	<8.0
Minerale olie (C21-C30)	µg/L	47	<15	<15
Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<8.0	<8.0	<8.0
Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<8.0	<8.0	<8.0
S Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	70	<50	<50
Chromatogram		Zie bijl.		

Nr.	Monsterschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	005-01-01 005 (115-215)	25-Feb-2015	8474040
2	007-01-01 007 (200-300)	25-Feb-2015	8474041
3	014-01-01 014 (200-300)	25-Feb-2015	8474042

Eurofins Analytico B.V.



Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
 A: AP04 erkende verrichting
 S: AS 3000 erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Akkoord
 Pr.coörd.



Gildeweg 44-46
 3771 NB Barneveld
 P.O. Box 459
 3770 AL Barneveld NL
 Tel. +31 (0)34 242 63 00
 Fax +31 (0)34 242 63 99
 E-mail info-env@eurofins.nl
 Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
 KvK No. 09088623
 IBAN: NL71BNP0227924525
 BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).



Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2015020772/1

Pagina 1/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
8474040	005	9	115	215	0800280292	005-01-01 005 (115-215)
8474040	005	7	115	215	0680083617	
8474040	005	8	115	215	0680083623	
8474041	007	4	200	300	0800280716	007-01-01 007 (200-300)
8474041	007	5	200	300	0680083622	
8474041	007	6	200	300	G87240969	
8474042	014	1	200	300	0800280513	014-01-01 014 (200-300)
8474042	014	2	200	300	0680083616	
8474042	014	3	200	300	0680083624	



Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL
Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VRT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

**Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2015020772/1**

Pagina 1/1

Opmerking 1)De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van $0,7 \cdot RG$ **Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 44-46 Tel. +31 (0)34 242 63 00
3771 NB Barneveld Fax +31 (0)34 242 63 99
P.O. Box 459 E-mail info-env@eurofins.nl
3770 AL Barneveld NL Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).



Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2015020772/1

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Xylenen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Aromaten (BTEXN)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Barium (Ba)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Cobalt (Co)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Styreen	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
VOC (11)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Tribroommethaan (Bromoform)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Vinylchloride	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,1-Dichlooretheen	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
DiChEtheen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,1-Dichloorpropan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,2-Dichloorpropan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,3-Dichloorpropan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
DiChlprop. som AS300	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-2 en gw. NEN EN ISO 15680
Minerale olie (GC) (C10 - C40)	W0215	LVI-GC-FID	Cf. pb 3110-5
Chromatogram olie (GC)	W0215	LVI-GC-FID	Eigen methode



Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

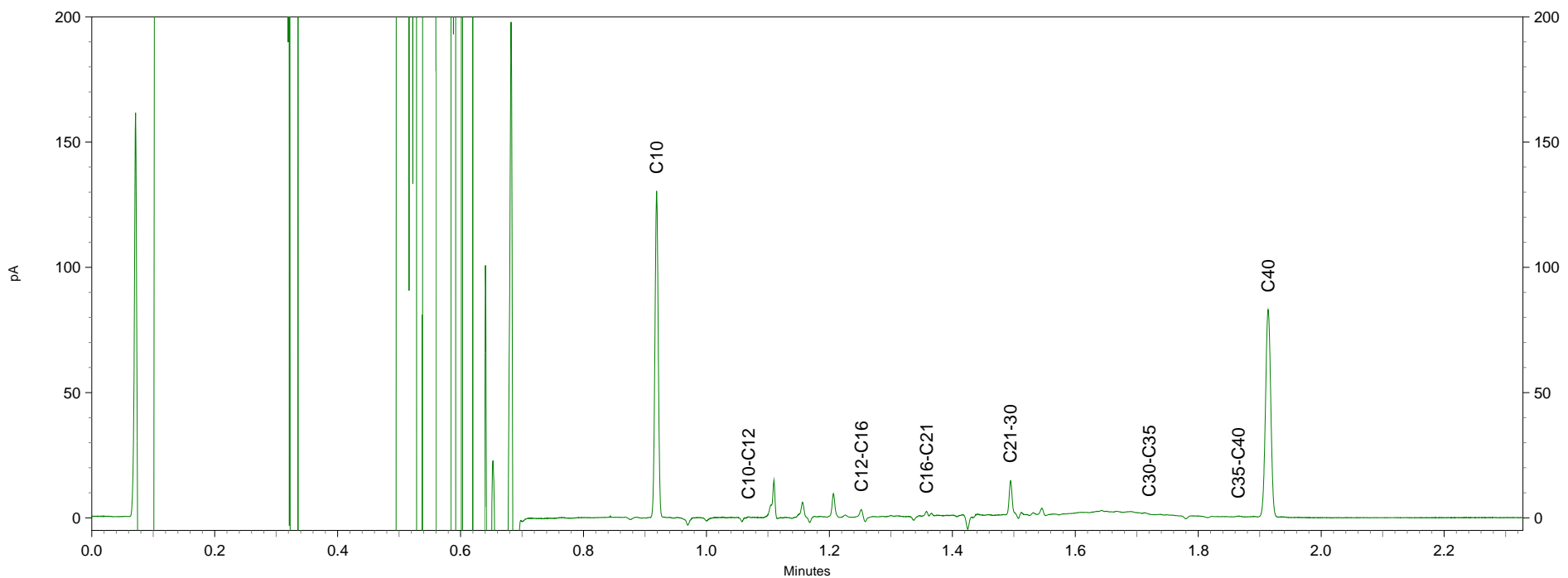
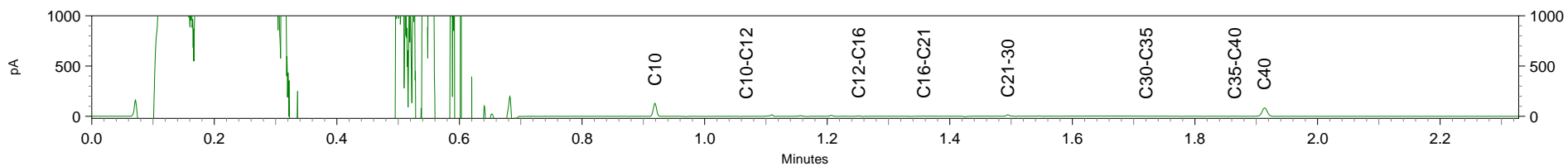
Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

Chromatogram TPH/ Mineral Oil

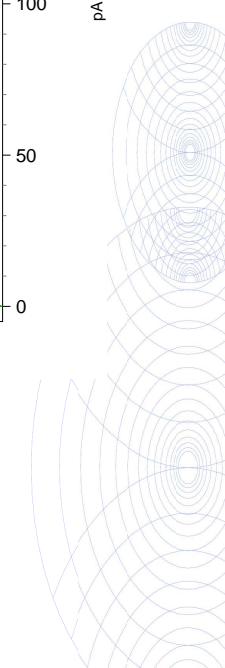
Sample ID.: 8474040
 Certificate no.: 2015020772
 Sample description.: 005-01-01 005 (115-215)
 V



L

pA

pA



BoToVa T1 Beoordeling kwaliteit van grond en bagger bij toepassing op of in de landbodem

Uw projectnummer	29101884
Projectnaam	V.o. Zuider Buiten Spaarne 22 (Konigstein) te Haar
Ordernummer	
Datum monsternamen	25-02-2015
Monsternemer	Veldwerker
Certificaatnummer	2015020772
Startdatum	26-02-2015
Rapportagedatum	02-03-2015

Analyse	Eenheid	5-01-01 005 (115-	GSSD	Oordeel	7-01-01 007 (200-	GSSD	Oordeel	4-01-01 014 (200-	GSSD	Oordeel
Metalen										
Barium (Ba)	µg/L	27	27	-	28	28	-	20	20	-
Cadmium (Cd)	µg/L	<0,20	0,14	-	<0,20	0,14	-	<0,20	0,14	-
Kobalt (Co)	µg/L	<2,0	1,4	-	<2,0	1,4	-	<2,0	1,4	-
Koper (Cu)	µg/L	2,7	2,7	-	<2,0	1,4	-	6,2	6,2	-
Kwik (Hg)	µg/L	<0,050	0,035	-	<0,050	0,035	-	<0,050	0,035	-
Molybdeen (Mo)	µg/L	<2,0	1,4	-	<2,0	1,4	-	<2,0	1,4	-
Nikkel (Ni)	µg/L	<3,0	2,1	-	<3,0	2,1	-	4,9	4,9	-
Lood (Pb)	µg/L	11	11	-	<2,0	1,4	-	<2,0	1,4	-
Zink (Zn)	µg/L	11	11	-	<10	7	-	<10	7	-
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen										
Benzeen	µg/L	<0,20	0,14	-	<0,20	0,14	-	<0,20	0,14	-
Tolueen	µg/L	<0,20	0,14	-	<0,20	0,14	-	<0,20	0,14	-
Ethylbenzeen	µg/L	<0,20	0,14	-	<0,20	0,14	-	<0,20	0,14	-
o-Xyleen	µg/L	<0,10	0,07	-	<0,10	0,07	-	<0,10	0,07	-
m,p-Xyleen	µg/L	<0,20	0,14	-	<0,20	0,14	-	<0,20	0,14	-
Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0,21	0,21	-	0,21	0,21	-	0,21	0,21	-
BTEX (som)	µg/L	<0,90	0,63	-	<0,90	0,63	-	<0,90	0,63	-
Naftaleen	µg/L	<0,020	0,014	-	<0,020	0,014	-	<0,020	0,014	-
Styreen	µg/L	<0,20	0,14	-	<0,20	0,14	-	<0,20	0,14	-
Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen										
Dichloormethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	<0,20	0,14	-	<0,20	0,14	-
Trichloormethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	<0,20	0,14	-	<0,20	0,14	-
Tetrachloormethaan	µg/L	<0,10	0,07	-	<0,10	0,07	-	<0,10	0,07	-
Trichlooretheen	µg/L	<0,20	0,14	-	<0,20	0,14	-	<0,20	0,14	-
Tetrachlooretheen	µg/L	<0,10	0,07	-	<0,10	0,07	-	<0,10	0,07	-
1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	<0,20	0,14	-	<0,20	0,14	-
1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	<0,20	0,14	-	<0,20	0,14	-
1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0,10	0,07	-	<0,10	0,07	-	<0,10	0,07	-

1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0,10	0,07	-	<0,10	0,07	-	<0,10	0,07	-
cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,07		0,18	0,18		<0,10	0,07	
trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,07		<0,10	0,07		<0,10	0,07	
CKW (som)	µg/L	<1,6	1,12		<1,6	1,12		<1,6	1,12	
Tribroommethaan	µg/L	<0,20	0,14		<0,20	0,14		<0,20	0,14	
Vinylchloride	µg/L	<0,10	0,07	-	<0,10	0,07	-	<0,10	0,07	-
1,1-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,07	-	<0,10	0,07	-	<0,10	0,07	-
1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	µg/L	0,14	0,14	-	0,25	0,25	*	0,14	0,14	-
1,1-Dichloorpropaan	µg/L	<0,20	0,14		<0,20	0,14		<0,20	0,14	
1,2-Dichloorpropaan	µg/L	<0,20	0,14		<0,20	0,14		<0,20	0,14	
1,3-Dichloorpropaan	µg/L	<0,20	0,14		<0,20	0,14		<0,20	0,14	
Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/L	0,42	0,42	-	0,42	0,42	-	0,42	0,42	-
Minerale olie										
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	7,3			6,4			6,6		
Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<7,0			<7,0			<7,0		
Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<8,0			<8,0			<8,0		
Minerale olie (C21-C30)	µg/L	47			<15			<15		
Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<8,0			<8,0			<8,0		
Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<8,0			<8,0			<8,0		
Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	70	70	*	<50	35	-	<50	35	-
Chromatogram		Zie bijl.								

Legenda

Nr.	Monster	Analytico-nr	Eindoordeel
1	005-01-01 005 (115-215)	8474040	Overschrijding Streefwaarde
2	007-01-01 007 (200-300)	8474041	Overschrijding Streefwaarde
3	014-01-01 014 (200-300)	8474042	Voldoet aan Streefwaarde

kleiner dan of gelijk aan streefwaarde	-
groter dan streefwaarde	*
groter dan tussenwaarde	**
groter dan interventiewaarde	***

GSDD = Gehalte gestandaardiseerd naar standaardbodem

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>

Eurofins Analytico B.V. is niet verantwoordelijk voor de uitkomst van deze toetsing.

Mocht u een probleem in deze toetsing signaleren, dan verzoeken wij u vriendelijk dit door te geven aan pais.helpdesk@eurofins.com

Bijlage 6

Standaard toetsingstabel grond en grondwater

TOETSINGSTABEL

Organisch stofgehalte	10 %					
Lutumgehalte	25 %					
Stof (1)	Grond/sediment (mg/kg d.s)			Grondwater (ondiep) (µg/l)		
	AW2000	Tussen- waarde	Interventie- Waarde	Streef- Waarde	(S+I)/2	Interventie- waarde
1. Metalen						
antimoon (Sb)	4	13	22	-	10	20
arsen (As)	20	48	76	10	35	60
barium (Ba)	190	555	920	50	338	625
cadmium (Cd)	0,6	6,8	13	0,4	3	6
chrom (Cr)	55	-	-	1	16	30
Chroom III	-	-	180	-	-	-
Chroom VI	-	-	78	-	-	-
kobalt (Co)	15	103	190	20	60	100
koper (Cu)	40	115	190	15	45	75
kwik (Hg)	0,15	-	-	0,05	0,18	0,3
kwik (Hg) (anorganisch)	-	-	36	-	-	-
kwik (Hg) (organisch)	-	-	4	-	-	-
lood (Pb)	50	290	530	15	45	75
molybdeen (Mo)	1,5	95,8	190	5	153	300
nikkel (Ni)	35	68	100	15	45	75
tin (Sn)	6,5	53	100	-	-	-
vanadium (V)	80	165	250	-	-	-
zink (Zn)	140	430	720	65	433	800
2. Overige anorganische stoffen						
Chloride (mg Cl/l)	-	-	-	100	-	-
cyaniden vrij	3	12	20	5	753	1500
cyaniden complex	5,5	27,8	50	10	755	1500
thiocyanaat	6	13	20	-	750	1500
3. Aromatische stoffen						
Benzeen	0,2	0,7	1,1	0,2	15,1	30
ethylbenzeen	0,2	55,1	110	4	77	150
Toluene	0,2	16,1	32	7	504	1000
xylenen (som) ¹	0,45	8,73	17	0,2	35,1	70
styreen (vinylbenzeen)	0,25	43,13	86	6	153	300
Fenol	0,25	7,13	14	0,2	1000,1	2000
cresolen (som) ¹	0,3	6,7	13	0,2	100,1	200
dodecylbenzeen	0,35	-	-	-	-	-
aromatische oplosmiddelen (som) (4)	2,5	-	-	-	-	-
4. Polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's)						
PAK's totaal (som 10) ¹	1,5	20,8	40			
naftaleen	-	-	-	0,01	35,01	70
fenantreen	-	-	-	0,003	2,502	5
antraceen	-	-	-	0,0007	2,5004	5
fluorantheen	-	-	-	0,003	0,502	1
chryseen	-	-	-	0,003	0,102	0,2
benzo(a)antraceen	-	-	-	0,0001	0,2501	0,5
benzo(a)pyreen	-	-	-	0,0005	0,0253	0,05
benzo(k)fluorantheen	-	-	-	0,0004	0,0252	0,05
indeno(1,2,3-cd)pyreen	-	-	-	0,0004	0,0252	0,05
benzo(ghi)peryleen	-	-	-	0,0003	0,0252	0,05

TOETSINGSTABEL (vervolg)

Organisch stofgehalte	10 %					
Lutumgehalte	25 %					
Stof (1)	Grond/sediment (mg/kg d.s)			Grondwater (ondiep) (µg/l)		
	AW2000	Tussen- waarde	Interventie- Waarde	Streef- Waarde	(S+I)/2	Interventie- waarde
5. Gechloreerde koolwaterstoffen						
a. (vluchtige) chloorkoolwaterstoffen						
monochlooretheen (vinylchloride) ²	0,1	0,1	0,1	0,01	2,51	5
dichloormethaan	0,1	2,0	3,9	0,01	500,01	1000
1,1-dichloorethaan	0,2	7,6	15	7	454	900
1,2-dichloorethaan	0,2	3,3	6,4	7	204	400
1,1-dichlooretheen ²	0,3	0,3	0,3	0,01	5,01	10
1,2-dichlooretheen (som) ¹	0,3	0,7	1	0,01	10,01	20
dichloorpropanen (som) ¹	0,8	1,4	2	0,8	40,4	80
trichloormethaan (chloroform)	0,25	2,93	5,6	6	203	400
1,1,1-trichloorethaan	0,25	7,63	15	0,01	150,01	300
1,1,2-trichloorethaan	0,3	5,2	10	0,01	65,01	130
trichlooretheen (Tri)	0,25	1,38	2,5	24	262	500
tetrachloormethaan (Tetra)	0,3	0,5	0,7	0,01	5,01	10
tetrachlooretheen (per)	0,15	4,48	8,8	0,01	20,01	40
b. chloorbenzenen⁵						
monochloorbenzeen	0,2	7,6	15	7	94	180
dichloorbenzenen (som) ¹	2	11	19	3	27	50
trichloorbenzenen (som) ¹	0,015	5,508	11	0,01	5,01	10
tetrachloorbenzenen (som) ¹	0,009	1,105	2,2	0,01	1,26	2,5
pentachloorbenzeen	0,0025	3,3513	6,7	0,003	0,502	1
hexachloorbenzeen	0,0085	1,0043	2	0,00009	0,25005	0,5
c. chloorfenolen⁵						
monochloorfenolen (som) ¹	0,045	2,723	5,4	0,3	50,2	100
dichloorfenolen (som) ¹	0,2	11,1	22	0,2	15,1	30
trichloorfenolen (som) ¹	0,003	11,002	22	0,03	5,02	10
tetrachloorfenolen (som) ¹	0,015	10,508	21	0,01	5,01	10
pentachloorfenol	0,003	6,002	12	0,04	1,52	3
d. polychloorbifenylen (PCB's)						
PCB's (som 7) ¹	0,02	0,51	1	0,01	0,01	0,01
e. overige gechloreerde koolwaterstoffen						
monochlooranilinen (som) ¹	0,2	25,1	50	-	15	30
dioxine (som I-TEQ) ¹	0,000055	0,000118	0,00018	-	-	nvt
chloornaftaleen (som) ¹	0,07	3,04	6	-	3	6
6. Bestrijdingsmiddelen						
a. organochloorbestrijdingsmiddelen						
chlooraan (som) ¹	0,002	2,001	4	0,02 ng/l	0,1	0,2
DDT (som) ¹	0,2	0,6	1	-	-	-
DDE (som) ¹	0,1	0,7	1,3	-	-	-
DDD (som) ¹	0,02	17,01	34	-	-	-
DDT/DDE/DDD (som) ¹	0,3	-	-	0,004 ng/l	0,05	0,01
aldrin	0,0008	-	-	0,009 ng/l	-	-
dieldrin	0,008	-	-	0,1 ng/l	-	-
endrin	0,0035	-	-	0,04 ng/l	-	-
drins (som) ¹	0,015	0,078	0,14	-	0,5	0,1
α-endosulfan	0,0009	2,0005	4	0,2 ng/l	2,5	5

TOETSINGSTABEL (vervolg)

Organisch stofgehalte	10 %					
Lutumgehalte	25 %					
Stof (1)	Grond/sediment (mg/kg d.s)			Grondwater (ondiep) (µg/l)		
	AW2000	Tussen- waarde	Interventie- Waarde	Streef- Waarde	(S+I)/2	Interventie- waarde
a. organochloorbestrijdingsmiddelen (vervolg)						
α-HCH	0,001	8,501	17	33 ng/l		-
β-HCH	0,002	0,801	1,6	8 ng/l		-
γ-HCH (lindaan)	0,003	0,602	1,2	9 ng/		-
HCH-verbindingen (som) ¹	0,01	-	-	0,05	0,53	1
heptachloor	0,0007	2,0004	4	0,005 ng/l	0,15	0,3
heptachloor-epoxide (som) ¹	0,002	2,001	4	0,005 ng/l	15	3
hexachloorbutadieen	0,003	-	-	-	-	-
b. organofosforpesticiden						
c. organotin bestrijdingsmiddelen						
organotin verbindingen (som) ¹	0,15	1,33	2,5	0,05-16 ng/l	0,35	0,7
d. chloorfenoxy-azijnzuur herbiciden						
MCPA	0,55	2,28	4	0,02	25,01	50
e. overige bestrijdingsmiddelen						
atrazine	0,035	0,373	0,71	29 ng/l	75	150
carbaryl	0,15	0,30	0,45	2 ng/l	25	50
carbofuran ²	0,017	0,017	0,017	9 ng/l	50	100
7. Overige stoffen						
asbest ³	-	-	100	-	-	-
cyclohexanon	2	76	150	0,5	7500	15000
dimethyl ftalaat	0,045	41,023	82	-		-
diethyl ftalaat	0,045	26,523	53	-		-
di-isobutylftalaat	0,045	8,523	17	-		-
dibutyl ftalaat	0,07	18,04	36	-		-
butyl benzylftalaat	0,07	24,04	48	-		-
dithexyl ftalaat	0,07	110,04	220	-		-
di (2-ethylhexyl)ftalaat	0,045	30,023	60	-		-
ftalaten (som) ¹	0,25	-	-	0,5	2,8	5
minerale olie ⁴	190	2595	5000	50	325	600
pyridine	0,15	5,58	11	0,5	15	30
tetrahydrofuran	0,45	3,73	7	0,5	150	300
tetrahydrothiofeen	1,5	5,2	8,8	0,5	2500	5000
tribroommethaan (bromoform)	0,2	37,6	75	-		630

- 1) Voor de samenstelling van de somparameters wordt verwezen naar bijlage N van de Regeling bodemkwaliteit (VROM, 2007);
- 2) De interventiewaarde voor grond voor deze stoffen is gelijk of kleiner dan de bepalingsgrens (intralaboratorium reproduceerbaarheid). Indien de stof wordt aangetoond moeten de risico's nader worden onderzocht. Bij het aantreffen van vinylchloride of 1,1-dichloortheenin grond moet tevens het grondwater worden onderzocht.
- 3) Gewogen norm (concentratie serpentijn asbest + 10 x concentratie amfibool asbest).
- 4) De definitie van minerale olie wordt beschreven bij de analysenorm. Indien er sprake is van verontreiniging met mengsels (bijvoorbeeld benzine of huisbrandolie) dan dient naast het alkaangehalte ook het gehalte aan aromatische en/of polycyclische aromatische koolwaterstoffen te worden bepaald. Met de somparameter is om praktische redenen volstaan. Nadere toxicologische en chemische differentiatie wordt bestudeerd.

- 5) Voor grondwater zijn effecten van PAK's, chloorbenzenen en chloorfenolen indirect, als fractie van de individuele interventiewaarde, optelbaar (dat wil zeggen $0,5 \times$ interventiewaarde stof A heeft evenveel effect als $0,5 \times$ interventiewaarde stof B). Dit betekent dat een somformule gebruikt moet worden om te beoordelen of van overschrijding van de interventiewaarde sprake is. Er is sprake van overschrijding van de interventiewaarde voor de som van een groep stoffen indien $\sum (C_i/I_i) > 1$, waarbij C_i = gemeten concentratie van een stof uit een betreffende groep en I_i = interventiewaarde voor de betreffende stof uit de betreffende groep.
- 6) Voor grondwater is er een indicatief niveau voor ernstige verontreiniging
- 7) De Streefwaarden grondwater voor een aantal stoffen zijn lager dan de vereiste rapportagegrens in AS3000. Dit betekent dat deze Streefwaarden strenger zijn dan het niveau waarop betrouwbaar (routinematig) kan worden gemeten. De laboratoria moeten minimaal voldoen aan de vereiste rapportagegrens in AS3000. Het hanteren van een strengere rapportagegrens mag ook, mits de gehanteerde analysemethode voldoet aan AS3000. Bij het beoordelen van het meetresultaat '< rapportagegrens AS3000' mag de beoordelaar ervan uitgaan dat de kwaliteit van het grondwater voldoet aan de Streefwaarde. Indien het laboratorium een waarde '< dan een verhoogde rapportagegrens' aangeeft (hoger dan de rapportagegrens AS3000), dan dient de betreffende verhoogde rapportagegrens te worden vermenigvuldigd met 0,7. De zo verkregen waarde wordt getoetst aan de Streefwaarde grondwater. Een dergelijke verhoogde rapportagegrens kan optreden bij de analyse van een zeer sterk verontreinigd monster of een monster met afwijkende samenstelling.

Bronnen

Circulaire bodemsanering 2009
Regeling bodemkwaliteit 2007

bestemmingsplan "Rozenprieel" (ontwerp)

Bijlage 6 Milieuonderzoek inventariserende berekeningen geluid



Wegvaknaam : Buitenrustlaan

Opmerkingen :

Lden 2022

Rekenmethode : RMG 2012

LEQ contouren op basis van Lden

Waarnemers Geluidbelasting (Cumulatief)

Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Lden
1,8	60,46	58,27	51,49	61,49	61,40
4,5	61,00	58,82	52,04	62,04	61,94

Leq-contouren op 1,8 [m] : **48,0 dB :** 149,4 [m] **53,0 dB :** 81,9 [m]
 58,0 dB : 46,4 [m] **63,0 dB :** 21,6 [m]

Rijlijnen

Naam	Buitenrustlaan			Ov		
	Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht
Wegdekverharding	DAB (Ref.)			DAB (Ref.)		
Vaste correctiewaarde	0,0			0,0		
Hoogte wegdek [m]	0,0			0,0		
Afstand tot waarnemer [m]	29,0			29,0		
Afstand hard [m]	29,0			29,0		
Afstand tot obstakel	0,0			0,0		
Afstand tot kruispunt	0,0			0,0		
Zichthoek [grad]	127,0			127,0		
Objectfractie	0,00			0,00		
Correctie Art. 110g Wgh	-5,0			-5,0		
Etmaalintensiteit	37470			437		
Snelheid	50			50		
Snelh. vv.	50			50		
Gem. perc. p/uur	6,50	3,90	0,80	6,00	4,30	1,30
Motoren	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Personenauto's	97,0	97,0	97,0	0,0	0,0	0,0
Midzwaar vrachtverkeer	2,0	2,0	2,0	100,0	100,0	100,0
Zwaar vrachtverkeer	1,0	1,0	1,0	0,0	0,0	0,0
Bromfietsen/uur	0	0	0	0	0	0
Uurintensiteit trams	---	---	---	---	---	---
Emissie	81,39	79,17	72,29	67,62	66,17	60,98



Wegvaknaam : Schalkwijkerstr.

Opmerkingen :

Lden 2022

Rekenmethode :

RMG 2012

LEQ contouren op basis van Lden

Waarnemers Geluidbelasting (Cumulatief)

Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Lden
1,8	52,85	50,73	44,58	54,58	54,06
4,5	53,70	51,58	45,43	55,43	54,90

Leq-contouren op 1,8 [m] : **48,0 dB :** 130,4 [m] **53,0 dB :** 72,5 [m]
 58,0 dB : 31,5 [m] **63,0 dB :** 12,2 [m]

Rijlijnen

Naam	Schalkwijke rstr. SMA 0/6			Ov SMA 0/6		
	Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht
Wegdekverharding						
Vaste correctiewaarde	0,0		0,0			
Hoogte wegdek [m]	0,0		0,0			
Afstand tot waarnemer [m]	62,0		62,0			
Afstand hard [m]	62,0		62,0			
Afstand tot obstakel	0,0		0,0			
Afstand tot kruispunt	0,0		0,0			
Zichthoek [grad]	127,0		127,0			
Objectfractie	1,00		1,00			
Correctie Art. 110g Wgh	-5,0		-5,0			
Etmaalintensiteit	14950		648			
Snelheid	50		50			
Snelh. vv.	50		50			
Gem. perc. p/uur	6,50	3,90	0,80	5,90	4,00	1,60
Motoren	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Personenauto's	98,0	98,0	98,0	0,0	0,0	0,0
Midzwaar vrachtverkeer	2,0	2,0	2,0	100,0	100,0	100,0
Zwaar vrachtverkeer	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bromfietsen/uur	0	0	0	0	0	0
Uurintensiteit trams	---	---	---	---	---	---
Emissie	76,04	73,82	66,94	69,26	67,57	63,59



Wegvaknaam : Kampersingel

Opmerkingen :

Lden 2022

Rekenmethode :

RMG 2012

LEQ contouren op basis van Lden

Waarnemers Geluidbelasting (Cumulatief)

Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Lden
1,8	61,88	60,72	54,65	64,65	63,74
4,5	61,11	59,94	53,87	63,87	62,96

Leq-contouren op 1,8 [m] : **48,0 dB :** 48,0 [m] **53,0 dB :** 25,2 [m]
 58,0 dB : 12,8 [m] **63,0 dB :** 5,8 [m]

Rijlijnen

Naam	Kampervest			Ov		
	Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht
Wegdekverharding	DAB (Ref.)			DAB (Ref.)		
Vaste correctiewaarde	0,0		0,0			
Hoogte wegdek [m]	0,0		0,0			
Afstand tot waarnemer [m]	5,0		5,0			
Afstand hard [m]	5,0		5,0			
Afstand tot obstakel	0,0		0,0			
Afstand tot kruispunt	0,0		0,0			
Zichthoek [grad]	127,0		127,0			
Objectfractie	1,00		0,00			
Correctie Art. 110g Wgh	-5,0		-5,0			
Etmaalintensiteit	5225		119			
Snelheid	50		50			
Snelh. vv.	50		50			
Gem. perc. p/uur	6,10	4,50	1,10	5,00	6,50	1,80
Motoren	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Personenauto's	97,0	97,0	97,0	0,0	0,0	0,0
Midzwaar vrachtverkeer	2,0	2,0	2,0	100,0	100,0	100,0
Zwaar vrachtverkeer	1,0	1,0	1,0	0,0	0,0	0,0
Bromfietsen/uur	0	0	0	0	0	0
Uurintensiteit trams	---	---	---	---	---	---
Emissie	72,56	71,24	65,12	61,18	62,32	56,74

Bijlage 7 Milieuonderzoek luchtkwaliteit

Milieuonderzoek luchtkwaliteit

Wettelijk kader

De luchtkwaliteit is van belang voor de gezondheid van mens en dier en voor de kwaliteit van het milieu. In de Europese Unie zijn daarom grenswaarden afgesproken waaraan de concentraties van een aantal stoffen vanaf bepaalde ingangsdata moeten voldoen.

Die grenswaarden en regelgeving om ze tijdig te bereiken en te handhaven zijn in Nederland opgenomen in de Wet milieubeheer, titel 5.2

Luchtkwaliteitseisen. Indien een bestemmingsplan vastgesteld of gewijzigd wordt dient vast te staan dat de gevolgen voor de luchtkwaliteit voldoen aan die eisen (als gevolg van art. 5.16 lid 1 en 2). Die gevolgen worden bepaald door de verandering in gebruik en functies die door het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt ten opzichte van de bestaande (toegestane) functies. Maatgevend is de met de veranderingen samenhangende groei van het autoverkeer en de daardoor veroorzaakte uitstoot van de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

De Wet milieubeheer (Wm) onderscheidt in artikel 5.16. lid 1 een aantal situaties waarin een bestemmingsplan voldoet aan de regels voor de luchtkwaliteit.

NIBM criterium

Een bestemmingsplan voldoet ondermeer aan de regelgeving luchtkwaliteit indien aannemelijk is dat de ontwikkelingen 'niet in betekenende mate' (NIBM) gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit (artikel 5.16 lid 1 onder c).

Nadere criteria om te bepalen of er sprake is van NIBM zijn gegeven in een AmvB Niet In betekenende Mate en een gelijknamige Regeling NIBM. Daarin is bijvoorbeeld aangegeven dat van NIBM ondermeer sprake is indien het bestemmingsplan een netto-uitbreiding met minder dan 1500 woningen of 100.000 m² BVO kantoren mogelijk maakt.

Het bestemmingsplan Rozenprieel is in hoofdzaak consoliderend. Er vinden geen voor de luchtkwaliteit belangrijke netto wijzigingen van toegestane woon- of kantoorfuncties plaats die niet al in het vorige bestemmingsplan of in vrijstellingen / projectbesluiten ruimtelijk zijn vastgelegd. Evenmin maakt het plan andere relevante ontwikkelingen mogelijk zoals grootschalige horeca of detailhandel, of bedrijven of maatschappelijke activiteiten die veel extra verkeer genereren. Dit bestemmingsplan maakt ook geen relevante verkeerswijzigingen mogelijk.

Het is daarom evident dat het bestemmingsplan Niet in betekenende mate gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit, en daarmee voldoet aan artikel 5.16 lid 1 onder c van de Wm. Reeds op die grond staat vast dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de vaststelling van bestemmingsplan Rozenprieel.

Optredende concentraties

Er wordt eveneens voldaan aan de regelgeving van de luchtkwaliteit indien aannemelijk is dat wordt voldaan aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit (art 5.16 lid 1 onder a van de Wm).

Om een beeld te krijgen van de bestaande en te verwachten luchtkwaliteit in het gebied is de zogeheten NSL-Monitoringstool geraadpleegd (www.nsl-monitoring.nl).

Daarmee stelt de Rijksoverheid jaarlijks de luchtkwaliteit langs (ondermeer) relevante wegen in Nederland vast. In de onderliggende verkeersmodelgegevens zijn de bekende lopende en toekomstige projecten en ontwikkelingen in Haarlem en regio verwerkt.

De drukste wegen in of rond het plangebied zijn (delen van) de Buitenrustlaan, Rustenburgerlaan, Kampersingel en Kleine Houtstraat. De Monitoringtool geeft aan dat de hoogste concentraties in de rekenjaren 2013, 2015 (ingangjaar grenswaarde NO₂) en 2020 optreden nabij woningen gelegen langs de afrit van de Buitenrustbrug (adres Rustenburgerlaan). Deze hoogst voorkomende concentraties NO₂ en fijnstof zijn overgenomen in tabel 1. Elders in het plangebied zijn de concentraties in de betreffende jaren overal lager.

Stof	Eenheid	2013	2015	2020	2030	Norm	Locatie
NO ₂	µg/m ³ als jaargemiddelde	29	28	22	16	40 miv 2015	Rustenburgerlaan langs afrit Buitenrustbrug. **)
Fijnstof (PM ₁₀ *)	µg/m ³ als jaargemiddelde	19	21	20	19	40 miv 2011	idem
	Dagen boven 50 µg/m ³ als 24uurs gemiddelde.	6	10	7	6	Max 35 dagen /jr miv 2011	idem
Fijnstof (PM _{2,5})	µg/m ³ als jaargemiddelde	14	15	14	13	25 miv 2015	idem
*) : Fijnstof PM10 na wettelijke aftrek van het aandeel zeezout (3 µg/m ³ resp. 4 dagen). **): Dit betreft receptorpunt 15675819 van het Monitoringtool, locatiecoördinaten (x,y)= 104103; 487368							

Tabel 1: Berekende hoogste concentratie NO₂ en fijnstof binnen bestemmingsplan Rozenprieel volgens Monitoringtool (versie 2014)

Uit de prognoses in tabel 1 blijkt dat voor de jaren 2013-2030, waarbinnen de planperiode valt, de hoogste berekende concentraties in het plangebied zeer ruim beneden de grenswaarden van NO₂ en fijnstof blijven. Daarmee voldoet het bestemmingsplan aan de regelgeving voor de luchtkwaliteit.

Conclusie

De conclusie is dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de vaststelling van bestemmingsplan Rozenprieel, omdat er geen ontwikkelingen met relevant effect op de luchtkwaliteit worden mogelijk gemaakt en tevens omdat wordt voldaan aan de toepasselijke grenswaarden.

Bijlage 8 Cultuurhistorisch onderzoek

Cultuurhistorie bestemmingsplangebied Rozenprieel

Begrenzing

Het bestemmingsplangebied Rozenprieel ligt in de zuidelijke stadsrand van Haarlem, direct ten zuiden van de historische stadskern. Het gebied wordt begrensd, met de klok mee, door de Kampersingel aan de noordzijde, het Spaarne aan de oostzijde, de Rustenburgerlaan aan de zuidzijde en de Kleine Houtweg aan de westzijde.

Hoofdelementen en kenmerken, functies

Het plangebied is een onderdeel van het ten zuiden van het oude centrum gelegen stadsgebied van Haarlem. Dit gebied had al vrij vroeg in de 19^{de} eeuw een relatief hoge bebouwingsdichtheid, met bebouwing aan de oever met het Spaarne (Zuider Buiten Spaarne), en langs een aantal oude wegen zoals de noord-zuid lopende Kleine Houtweg en Lange Poellaan en de oost-west lopende Bakkersloot, Rustenburgerlaan, en Korte Poellaan. Ook aan de direct buiten de muren gelegen Kampersingel is al vrij vroeg sprake van een hoge bebouwingsdichtheid. Vanaf het einde van de 19^{de} eeuw zette de verstedelijking van het gebied definitief door met de realisatie van bebouwing in de ruimte tussen de bestaande oude wegen. De oude hoofdstructuur van het gebied met genoemde hoofdwegen en kleine wegen en waterlopen daartussen bleef daarbij herkenbaar.



Badhuisstraat in oostelijke richting, september 2012.

De hoofdfunctie in het gebied is wonen: Het Rozenprieel is één van de bekendste volksbuurten van Haarlem. De bebouwing in het gebied wordt grotendeels gekenmerkt door laat negentiende-eeuwse woningbouw, met geschakelde herenhuizen voor het luxere segment aan de Kampersingel, de Kleine Houtweg en het Zuider Buiten Spaarne, en kleinere arbeiderswoningen op de gronden daarbinnen. Aan de Rustenburgerlaan worden laat 19^{de}-eeuwse woningen afgewisseld met in de jaren dertig van

de 20^{ste} eeuw gerealiseerde blokken met geschakelde erkerwoningen. Tevens zijn op een beperkt aantal plaatsen in het plangebied in de jaren dertig van de vorige eeuw 19^{de}-eeuwse woonblokken vernieuwd. Ten behoeve van de groeiende woonfunctie van het gebied begin 20^{ste} eeuw ontstonden er ook diverse voorzieningen, zoals scholen en winkels. Langs het Zuider Buiten Spaarne zijn nog restanten van industrie van omstreeks 1900 herkenbaar.

Hoofdstructuur

Het bestemmingsplangebied Rozenprieel kenmerkt zich voornamelijk door kleinschaligheid. De Kampersingel, Kleine Houtweg, Zuider Buiten Spaarne en Rustenburgerlaan omzomen het gebied en dateren nog uit de prestedelijke fase. Daarbinnen kwam eind 19^{de} eeuw en begin 20^{ste} eeuw een fijnmaziger stratenpatroon tot ontwikkeling, deels gebaseerd op bestaande weggetjes en sloten. Aan deze straatjes voornamelijk laat 19^{de}- en vroeg 20^{ste}-eeuwse woningbouw. Het huidige stratenplan volgt nog vrijwel geheel de al in het begin van de 19^{de} eeuw aanwezige structuur van hoofdwegen en kleine wegen. De aanwezige natte wegen zoals de Bakkersloot (nu Bakkerstraat) werden gedempt en veranderd in droge wegen.

In de jaren tachtig van de 20^{ste} eeuw zijn in het kader van stadsvernieuwing delen van de oude bebouwing binnen het plangebied gesloopt. Hierdoor wordt de oude bebouwing op diverse plaatsen afgewisseld met nieuwbouw. De meest opvallende projecten uit deze vernieuwingsperiode zijn de woningen op het grondgebied tussen de Bakkerstraat, de Kamperstraat en Van Marumstraat -hier werd in het laatste kwart van de 19^{de} eeuw het eerste woningbouwproject van het plangebied gerealiseerd- en de hoogbouw in de noordoostelijke hoek van het projectgebied.



Casteleynstraat, september 2012

Ontstaan en ontwikkeling

Ontginning

Haarlem ontwikkelde zich evenals vele andere oude nederzettingen op een strandwal. Langs de Hollandse kuststrook vormden de parallel aan elkaar gelegen strandwallen de hoger gelegen gronden, die de bewoners droge voeten garandeerden in het waterrijke gebied. Tussen de strandwallen lagen de vroegere strandvlaktes, waarop zich na daling van de zeespiegel dikke lagen veen hadden gevormd. Deze lage, natte gebieden lieten zich moeilijk bedwingen en werden pas veel later in ontwikkeling gebracht. In de periode van de 8^{ste}-9^{de} eeuw raakte de strandwal in de omgeving van Haarlem bewoond. Haarlem vormde zich eerst als agrarische 'geestnederzetting'. Een geest is een langwerpige akkercomplex dat doorgaans is gelegen op het hoogste gedeelte van een strandwal. Kenmerkend zijn de langgerekte noord-zuid georiënteerde doorgaande wegen tussen de nederzettingen op de strandwallen.

In de lager gelegen gebieden van de oostelijke strandwal werden ter ontwatering parallelle sloten gegraven in oost-westrichting. Vanaf de twaalfde en de dertiende is het veen vanuit de nederzettingen op de strandwallen ontgonnen. Het veen werd systematisch afgewaterd door middel van een regelmatig patroon van rechte afwateringssloten. Dientengevolge ontstonden in het gebied de zo kenmerkende regelmatige verkavelingspatronen, maar ook de oude bannegrenzen. Het in het bestemmingsplan gebied aanwezige weilandcomplex Rozenprieel met zijn regelmatige verkavelingspatroon herinnert tot het laatste kwart van de 19^{de} eeuw nog aan deze prestedelijke ontginningsfase. De loop van al bestaande riviertjes en andere omstandigheden waren van invloed op het verkavelingspatroon. Door de voortdurende afwatering klonk het veen steeds verder in, wat een gestage daling van het maaiveld tot gevolg had. Ook door het turfsteken daalde het maaiveld. Het is dan ook niet vreemd, dat de veengebieden uiteindelijk aanzienlijk lager dan de strandwallen kwamen te liggen.



Topografische militaire kaart 1877; het weidecomplex Rozenprieel is nog onbebouwd.



Topografische militaire kaart 1905; het weidcomplex Rozenprieel is inmiddels geheel bebouwd.

Ontwikkelingen na de ontginningen

Toen Haarlem zich ontwikkelde tot belangrijke en relatief grote stad, in de periode van de 12^{de}-17^{de} eeuw beperkte het agrarisch gebruik zich niet meer tot de geestgronden alleen, maar strekte zich uit tot de hele strandwal en de naastliggende veengebieden. Op de zandgrond van de strandwal vond onder andere akkerbouw plaats en in de randzones werd de grond ook als weide gebruikt. Dicht tegen de stad aan was waarschijnlijk ook al vroeg sprake van tuinbouw, met name aan de zuidrand. Buiten de gemeente Haarlem was de bloemen- en groenteteelt tot ontwikkeling gekomen. In de veengebieden ten westen van de stad ontwikkelde zich ook bedrijvigheid die profijt trok van de aanwezigheid van het vele water. Zo vestigden zich hier verschillende linnenblekerijen, wasserijen en ook brouwerijen waren er actief. Woonbebouwing en niet agrarische bedrijvigheid concentreerde zich voornamelijk langs de oude linten. In de zuidrand was dat langs de Kleine Houtweg, de Dreef en de Wagenweg.

Het projectgebied Rozenprieel bevindt zich in de zuidelijke stadsrand, aan de oostelijke zijde van de oostelijke strandwal. Het gebied ligt dan ook deels op zand op veen (westelijke strook) en deels op veen. Dit zuidelijke gebied was goed bereikbaar vanuit Haarlem en had relatief veel droge infrastructuur. Deze was voor het merendeel noord-zuid gericht. De belangrijkste route was de Wagenweg (onderdeel van de Rijksstraatwegen) met daar evenwijdig aan de Dreef die Haarlem met het Haarlemmerhout verbond en de Kleine Houtweg. Deze laatste weg liep vanaf de Kleine Houtpoort naar de Kleine Hout, het noordoostelijke deel van de Haarlemmerhout, en verder naar het zuiden. Ook langs het Spaarne liep tot halverwege deze zuidelijke stadsrand een weg. Het Spaarne in het oosten en de Leidsevaart in het westen vormden de enige natte infrastructuur in het gebied. Slechts op een aantal plaatsen liepen er vanaf het Spaarne enkele waterlopen loodrecht de rand in. In het noordelijke deel van de zuidelijke stadsrand waren de percelen over het algemeen fijnmazig verkaveld. Alleen in het zuidelijke deel en aan de zijranden van het gebied hadden de kavels een grotere omtrek.

Het grondgebruik van het gebied werd in belangrijke mate bepaald door de aanwezigheid van het voormalig grafelijk domein de Haarlemmerhout. Hierdoor was het gebied al sinds de middeleeuwen een populaire vestingplaats voor diverse recreatieve functies als buitenplaatsen, kleine buitens, herbergen en tapperijen. Een klein deel van de gronden bestond uit weiland of werd voor de teelt van bloemen en bollen gebruikt.

Het bestemmingsplangebied in de 19^{de} eeuw

Het bestemmingsplangebied was in deze periode vanuit de stad bereikbaar via de Kleine Houtpoort en de Eendjespoort. Hoewel het gebied rond het midden van de 19^{de} eeuw nog buiten het stedelijk gebied van Haarlem lag, had het door de relatief hoge bebouwingsdichtheid langs de Kleine Houtweg, de Bakkersloot en het Spaarne al een vrij stedelijk karakter. Langs deze droge en natte wegen bevonden zich in de negentiende eeuw ook diverse ambachten en niet-agrarische bedrijven, met name direct buiten de stadsmuur. De Kleine Houtweg, die het projectgebied aan de westelijke zijde begrensd, liep als een (met name in het noorden) bebouwde weg door een uitgestrekt gebied met weilanden en graslanden, en gronden bestemd voor bloemen- en bollenteelt en tuinderijen. Vanaf deze weg liepen acht paden in oostelijke richting naar het Spaarne. Twee van deze paden, de Korte Poellaan en de Rustenburgerlaan, sloten aan op de parallel aan de Kleine Houtweg lopende Lange Poellaan. Vanaf de Eendjespoort liep de Zuider Buiten Spaarne tot aan de in het zuiden van het projectgebied gelegen Bakkersloot (tegenwoordig de Bakkerstraat). Deze opzet is ook tegenwoordig nog aanwezig.

Grote delen van het gebied ten zuiden van Haarlems centrum werden begin negentiende eeuw nog in beslag genomen door grote en kleine buitens. De aanwezigheid van het voormalige grafelijke domein Haarlemmerhout ten zuiden van het projectgebied had sinds de late middeleeuwen geleid tot de vestiging van andere recreatieve functies als herbergen, buitenplaatsen, buitens en tapperijen. Langs het Spaarne, in het oosten van het projectgebied, werden grote buitens opgericht op forse percelen. Deze grote buitens werden door één groot weiland, het Rozenprieel, gescheiden van de in het noorden en westen van het projectgebied gelegen meer kleinschalige verkaveling met een mix van kleine buitens en perceeltjes bestemd voor de teelt van bloemen en bloembollen. Door de aanwezigheid van het Haarlemmerhout en de diverse buitens had de zuidelijke stadsrand, en dus ook het daarbinnen gelegen projectgebied, een gegoed karakter. Dit voornamelijk karakter werd in de 19^{de} eeuw versterkt door de aanleg van diverse villaparken. Deze lijn werd doorgezet in de twintigste eeuw, toen diverse buitenplaatsen werden getransformeerd tot wijken met luxe woningen. Het bestemmingsplangebied Rozenprieel vormt echter een uitzondering binnen deze ontwikkeling.

Verstedelijking eind 19^{de} eeuw

In de laatste decennia van de 19^{de} eeuw volgden verschillende stadsuitbreidingen buiten de wallen van Haarlem en al gauw reikte de westelijke stadsgrens aan de "zandgemeenten" Bloemendaal en Heemstede. Het projectgebied had in de loop van de 19^{de} eeuw al een aantal veranderingen ondergaan. Zo was er ten oosten van het weilandcomplex Rozenprieel in 1838 op de gronden van de voormalige buitenplaats Plantlust aan het Spaarne een gomelastiekfabriek gebouwd. Aan weerszijden van deze fabriek verrezen in de loop van de 19^{de} eeuw enkele stoomwasserijen en een bierbrouwerij. Zo ligt in het noorden van het plangebied, op nr. 30 het pand van de voormalige 'stoom-wasch-en strijkinrichting' Edelweiss uit omstreeks 1915. Ook het pand op nr. 84 dat bekend staat als de 'Merenstoren' had een industriële functie. Het werd gebouwd in 1892 en is het laatste nog tastbare restant van de stoombierbrouwerij "Het Spaarne" die brouwer L. Allard hier in 1891 oprichtte op het terrein van de voormalige buitenplaats Zomerlust.

Ten zuiden van het weiland Rozenprieel werd een aantal kleine blokken met arbeiderswoningen gebouwd. Vanaf ca. 1876 werd gestart met meer grootschalige bouw van arbeiderswoningen op het tot dan toe nog onbebouwde weilandcomplex Rozenprieel. Bij vrijwel al deze bouwactiviteiten werd de bestaande ruimtelijke structuur gevolgd. Desondanks was het karakter van het gebied sterk

veranderd. Het voorheen voorname karakter van het gebied werd teniet gedaan door de aanwezigheid van overlast gevende bedrijven en woningen voor de minder gegoeden. Deze eerste arbeiderswijk in dit gebied is in de jaren tachtig van de 20^{ste} eeuw grotendeels gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouwwoningen.

Begin 20^{ste} eeuw

De expansie van Haarlem zette in het begin van de 20^{ste} eeuw verder door. De gronden tussen de bestaande weggetjes in het projectgebied werden verder ingevuld met voornamelijk arbeiderswoningen, en aan de Kampersingel en de Kleine Houtweg werden in de eerste decennia nog diverse geschakelde herenhuizen en middenstandswoningen gebouwd. De reeds bestaande bebouwing aan de noordoostelijke zijde van de Kleine Houtweg was voor een groot deel verloren gegaan tijdens een grote brand in 1884 en werd in de decennia erna vernieuwd. Door de toenemende bewinkeling van het gebied werden veel van deze panden in het eerste kwart van de 20^{ste} eeuw voorzien van winkelpuien. Op het achterterrein van Kampersingel 42 en 44 zijn nog middengrote bedrijfsgebouwen uit ca. 1905-1910 zichtbaar. Deze zijn toegankelijk vanaf de Kampersingel. Aan de Schneevoogtstraat werd in 1901 de Haarlemse Huishoud- en Industrieschool gebouwd. Deze werd in 1935 verbouwd en uitgebreid door architect D. Greiner (RM). Tegenwoordig heeft het gebouw geen onderwijsfunctie meer. Sinds 1891 was er al een Ambachtschool aan de Kamperstraat. Deze werd in de jaren zeventig van de 20^{ste} eeuw gesloopt ten behoeve van de bouw van een appartementencomplex. Een gemeenteschool werd in 1905 in gebruik genomen op een ruim terrein ten noorden van de Linschotenstraat. Dit pand heeft nog steeds een onderwijsfunctie. Tijdens het Interbellum werden de laatste braakliggende terreinen in het gebied opgevuld of werd bestaande bebouwing vernieuwd. Als voorbeeld kunnen hier de woningen uit het Interbellum aan de Rustenburgerlaan 3-41 genoemd worden en een blok woningen aan de Badhuisstraat 15-33 die hier werden opgericht na de sloop van het badhuis ter plaatse.

Na de Tweede Wereldoorlog

Rond 1940 was het plangebied vrijwel geheel bebouwd. Er hebben zich in het gebied nagenoeg geen vroeg naoorlogse ontwikkelingen voorgedaan. Rond 1960 werd er een plan gemaakt voor drastische sanering van de wijk Rozenprieel. De aanleg van een verkeersweg door de buurt was onderdeel van dit plan. Protesten van buurtbewoners hebben de uitvoering van dit plan echter verhinderd. Alleen het kantoorgebouw Koningstein aan het Spaarne dat in 1964-1967 werd gebouwd voor de gemeentelijke dienst Openbare Werken herinnert nog aan dit plan. Pas eind jaren zestig begin jaren zeventig, maar vooral in de jaren tachtig werden delen van de oude bebouwing in het projectgebied gesloopt en in het kader van stadsvernieuwing vervangen door nieuwbouw. In de jaren tachtig is het overgrote deel van de eind 19^{de} eeuw gerealiseerde arbeiderswoningen op het voormalige weilandcomplex Rozenprieel verdwenen en vervangen door goedkope nieuwbouwwoningen. Dit is het enige grootschalige nieuwbouwproject in het gebied uit deze periode. Verder heeft alleen broksgewijze vernieuwing en schaalvergroting plaatsgevonden, bijvoorbeeld aan de Zuider Buiten Spaarne.

Begin 21^{ste} eeuw werd in de noordoostelijke hoek van het plangebied, direct naast en achter het uit kantoorgebouw Koningstein een laatste nieuwbouwproject tot uitvoering gebracht. Dit omvatte een meerlaags appartementengebouw aan het Spaarne en laagbouw op het achterliggende terrein.

Cultuurhistorische bebouwingskarakteristiek

Van de bebouwing uit de prestedelijke periode van het bestemmingsplangebied resteert vrijwel niets. Van de oudste nog aanwezige bebouwing dateert een enkel pand nog uit het midden van de 19^{de} eeuw, echter het merendeel uit de periode rond 1900. Eén van de oudste panden is Zuider Buiten Spaarne 98 (gemeentelijk monument), een herenhuis uit ca. 1850. De bebouwing in het gebied heeft over het algemeen een kleinschalig karakter. Aan de wegen langs de randen van het projectgebied (met name aan de Kleine Houtweg en Kampersingel) bevinden zich geschakelde middenstandswoningen en herenhuizen uit de later 19^{de} eeuw en de vroege 20^{ste} eeuw, bestaande uit

forse panden in de destijds gangbare bouwstijlen met historiserende kenmerken en vernieuwende elementen. Deze worden afgewisseld met wat soberder uitgevoerde geschakelde woningen uit dezelfde periode. Met name aan de Kampersingel wordt de laat 19^{de}-eeuwse gevelwand op een aantal plaatsen onderbroken door grootschaligere nieuwbouw. Het beeld van de oostelijke gevelwand van de Kleine Houtweg wordt in het noorden bepaald door winkelwoonhuizen uit de periode 1890-1910 met wat jongere winkelpuien. Verder naar het zuiden krijgt woonbebouwing uit de periode 1895-1910 een wat luxer karakter. Bakstenen gevels met erkers en balkons, overstekken, veel houtwerk en grillige contouren bepalen hier het beeld (bijvoorbeeld Kleine Houtweg 21 t/m 31).

De noordelijke gevelwand van de Rustenburgerlaan, die het plangebied in het zuiden begrensd, laat feitelijk twee bouwfases zien: karakteristieke maar eenvoudige, in traditionele baksteenarchitectuur uitgevoerde geschakelde Interbellum erkerwoningen aan de westelijke helft en bescheiden arbeiderswoningen van rond 1900 aan de oostelijke helft. De gevelwand in deze oostelijke helft bevat voor een deel ook nieuwbouw uit de jaren tachtig van de 20^{ste} eeuw.

De bebouwing aan het Zuider Buiten Spaarne wordt gekenmerkt door een mix van laat 19^{de}-eeuwse en vroeg 20^{ste}- geschakelde forse woonhuizen met woonblokken uit het Interbellum en forse appartementencomplexen uit het laatste kwart van de 20^{ste} eeuw. In de noordelijke helft van de straat staat bovendien nog bebouwing die herinnert aan het voormalige industriële karakter van dit deel van het projectgebied, zoals het eclectisch vormgeven en geheel vrijstaande Zuider Buiten Spaarne 84 uit 1892, onderdeel van een voormalige bierbrouwerij. Verder naar het noorden staat nog het pand van de Stoom- Wasch- en Strijkinrichting Edelweiss op nr. 30 uit omstreeks 1915 met fraaie tegeltableaus in de gevel.

De bebouwing in het gebied tussen de Kampersingel, de Kleine Houtweg, de Zuider Buiten Spaarne en de Rustenburgersingel bestaat vooral uit bouwblokken met kleine woningen uit de periode 1880-1910. Deze zijn over het algemeen vrij eenvoudig vormgegeven met lijstgevels en sobere historiserende elementen. De oudste arbeiderswoningen (daterend uit het laatste kwart van de 19^{de} eeuw) staan aan de straatjes ten zuiden van de Bakkerstraat en in het noorden van het Rozenprieel, aan de Barendsestraat. Ook aan de zuidelijke zijde van de Linschotenstraat staan nog boven- en benedenwoningen uit het laatste decennium van de 19^{de} eeuw. De afwezigheid van voortuinen versterkt het stedelijke karakter van het gebied.

Aan de Voorhelmstraat, temidden van geschakelde tweelaags woningen uit de periode 1900-1920 staat de voormalige Huishoudschool. Deze werd opgericht in 1902 en in 1934-1935 door architect D. Greiner verbouwd en uitgebreid (RM). Omdat het pand trapsgewijs is opgebouwd past het toch goed in zijn omgeving. Greiner paste een strakke gevelcompositie toe met grote raamvlakken waardoor de school een sterk functionalistisch karakter heeft. De voorgevel van de oorspronkelijke school uit 1902 is nog zichtbaar aan de Schneevogtstraat. In het noordoosten van het plangebied staat nog een school uit deze vroege periode, op een groot terrein ten noorden van de Linschotenstraat, op nr. 57a. Deze gemeenteschool dateert uit 1905 en telt twee bouwlagen onder een plat dak. Het gebouw is opgetrokken in eenvoudige baksteenarchitectuur met zeer sobere historiserende elementen. Een poort met bakstenen pijlers en ijzeren hek aan de Linschotenstraat markeert de ingang tot het terrein. In het hoekpand Kleine Houtweg 47 is tegenwoordig de kunstacademie gevestigd. Dit pand in neoclassicistische trant dateert uit het laatste kwart van de 19^{de} eeuw en is destijds mogelijk al als school opgericht. Begin 20^{ste} eeuw is het pand aan de achterzijde uitgebreid met twee gymlokalen.

Beschermd stadsgezicht, monumenten en karakteristieke bebouwing

De bebouwingsstroken van de Kampersingel en de oostzijde van de Kleine Houtweg vallen in het beschermd stadsgezicht van Haarlem dat in 1990 is vastgesteld. In het bestemmingsplangebied zijn verschillende panden die vanwege hun cultuurhistorische betekenis bescherming genieten. Het

betreft panden die als rijksmonument (RM) of gemeentelijk monument (GM) wettelijk zijn beschermd.

In het plangebied bevinden zich de volgende beschermde monumenten:

Straat en huisnummer	Type bouwwerk, bijzonderheden	Status
Kampersingel 2a en 12zwart en rood		GM
Kampersingel 4a		GM
Kampersingel 4b		GM
Kampersingel 64		GM
Kampersingel 66 zwart en rood		GM
Kampersingel 68 zwart en rood		GM
Kleine Houtweg 21 a, b, c		GM
Kleine Houtweg 23		GM
Kleine Houtweg 25		GM
Kleine Houtweg 27		GM
Kleine Houtweg 29		GM
Kleine Houtweg 31		GM
Linschotenstraat 21		GM
Linschotenstraat 23		GM
Voorhelmstraat 3		GM
Voorhelmstraat 25		RM
Zuider Buitenspaarne 86		GM
Zuider Buitenspaarne 98		GM

Waardering

Historische structuren van belang:

- Kleine Houtweg: oude verbindingsweg tussen de stad en het Haarlemmerhout. De oudste weg in het gebied uit de prestedelijke fase.
- Bakkerstraat: voorheen de Bakkersloot, vormde de onderste grens van het voormalige weidcomplex Rozenprieel en dateert nog uit de prestedelijke fase van het gebied.
- Kampersingel: oude structuur die begin 19^{de} eeuw sterk tot ontwikkeling kwam;
- Zuider Buiten Spaarne: oude weg langs het Spaarne van de Eendjespoort naar het zuiden, dateert nog uit de prestedelijke fase.
- Rustenburgerlaan: oude weg die het Zuider Buiten Spaarne met de oude verbindingsweg Kleine Houtweg verbindt. Dateert nog uit de prestedelijke fase.
- Korte Poelstraat en (restant van) Lange Poelstraat: oude straten die het gebied direct ten oosten van de Kleine Houtweg ontsloten. Dateren in opzet uit de prestedelijke fase, maar raakten in de loop van de 19^{de} eeuw pas sterk bebouwd.
- De begrenzing (Kamperstraat, Linschotenstraat, Bakkerstraat en Zuider Buiten Spaarne) van het buurtje Rozenprieel: hierin is nog steeds de omtrek van het tot eind 19^{de} eeuw onbebouwde weilandcomplex Rozenprieel herkenbaar.

Cultuurhistorisch waardevolle objecten (reeds beschermde objecten zijn in deze lijst niet genoemd):

- De restanten van de laat 19^{de}-eeuwse industriële bedrijvigheid in het gebied, zoals de voormalige stoomwas- en strijkinrichting Zuider Buiten Spaarne 30 en de resterende bebouwing van de stoombierbrouwerij Zuider Buiten Spaarne 84.

- De laatste restanten van de in het laatste kwart van de 19^{de} eeuw ontstane arbeidersbuurt Rozenprieel, destijds gebouwd op het weilandcomplex Rozenprieel, zoals enkele boven- en benedenwoningen aan de zuidzijde van de Linschotenstraat en éénlaags arbeiderswoningen en een reeks boven- en benedenwoningen aan de Barendsestraat.
- Het ensemble van karakteristieke laat 19^{de}-eeuwse arbeiderswoningen aan de straatjes ten zuiden van de Bakkerstraat, zoals aan de Casteleynstraat en het zuidelijke deel van de Kamperstraat.
- De karakteristieke laat 19^{de}-eeuwse en vroeg 20^{ste}-eeuwse geschakelde herenhuizen en middenstandswoningen aan de hoofdwegen, zoals aan de Kampersingel en de Kleine Houtweg.
- De nog steeds als zodanig in gebruik zijnde school aan de Linschotenstraat 57A uit 1905.

Literatuur/bronnen:

- Blijsta, R., *Haarlem: heel oud, heel nieuw*, Haarlem 1971.
- Bulte, M. e.a., *Van oude nijverheid tot nieuwe zakelijkheid. Geschiedenis van de belangrijkste zelfstandige ondernemingen die zich in Haarlem vestigden*, Haarlem 1998.
- Kurtz, G.H. en J.H. Temminck, *De straat waarin wij wonen. Alle Haarlemse straatnamen verklaard*, Haarlem 1999.
- Speet, B., *Historische Atlas van Haarlem. 1000 jaar Spaarnestad*, Haarlem-Amsterdam 2006.
- Suurenbroek, F., *(On)begrensd land. De transformatie van de stadsrand van Haarlem*, Bussum 2007.

bestemmingsplan "Rozenprieel" (ontwerp)

Bijlage 9 Milieuonderzoek geluid Bakkerstraat, Kleine Houtweg en Rustenburgerlaan

Milieuonderzoek geluid

Inleiding

Het bestemmingsplan Rozenprieel is overwegend consoliderend. Voor een beperkt aantal bestaande panden is een andere bestemming voorzien. In deze gevallen gaat het om een bestaand pand waar op de begane grond geen geluidsgevoelige bestemming is toegestaan. Voor deze panden is onderzocht het mogelijk is om op de begane grond een geluidsgevoelige bestemming toe te voegen. Op grond van artikel 77 Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden ingesteld naar de geluidbelasting op de gevels van nieuwe situaties.

Normering wegverkeerslawaai

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai op de gevel van een geluidgevoelige bestemming bedraagt 48 dB (art. 82 lid 1 van de Wet geluidhinder).

Van de berekende geluidbelasting op die gevel mag, alvorens getoetst wordt aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder nog 5 dB worden afgetrokken wegens het stiller worden van het wegverkeer in de toekomst (artikel 110g van de Wet geluidhinder). De aftrek van 5 dB geldt voor wegen met een maximum snelheid tot 70 km/uur.

Voor nieuw te projecteren woningen binnen de geluidzone van een gezoneerde binnenstedelijke weg geldt een maximale ontheffingswaarde van 63 dB (art. 83 lid 2 van de Wet geluidhinder).

De geluidbelasting op de gevel van een woning wordt voor wat betreft de toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder altijd getoetst per weg.

De geluidbelasting voor wegverkeerslawaai wordt berekend met de Standaard Rekenmethode II uit het Reken- en Meetvoorschrift geluid 2012.

Situatie

Elke weg (behalve 30 km/uur-wegen) heeft van rechtswege een zone. Nieuwe ontwikkelingen binnen die zone dienen te worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Op grond van jurisprudentie worden ook nieuwe situaties aan niet-gezoneerde wegen beoordeeld. Onderstaand de verkeersgegevens.

Wegen

Onderstaande tabel toont de etmaalintensiteit van de meest relevante wegen. Op dezelfde weg kan een spreiding voorkomen in de etmaalintensiteit, afhankelijk van het wegdeel. Dit is aangegeven in de tabel. De verdeling over het etmaal en de verdeling over de verschillende voertuigcategorieën zijn ontleend aan de verkeersmilieukaart.

Weg	etmaalintensiteit	snelheid
Bakkerstraat	658	30
Kleine Houtweg	2535	30
Rustenburgerlaan	7646	50

Tabel 1: etmaalintensiteit belangrijkste wegen

Juridische context

Indien de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai, deze is 48 dB, wordt overschreden dient een Hogere waardeprocedure te worden doorlopen. Alhoewel vòòr het doorlopen van de Hogere waardeprocedure maatregelen dienen te worden overwogen die de geluidbelasting kunnen doen reduceren is dit proces voor dit plan niet aan de orde. Het gaat om bestaande panden, vaak benedenverdiepingen, die verspreid door het plangebied zijn gesitueerd.

In de gevallen waar het pand binnen de zone van een gezoneerde weg ligt, en de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai wordt overschreden, dient een Hogere

waardeprocedure te worden doorlopen. De maximaal te verlenen Hogere waarde bedraagt 63 dB.

In de gevallen waar het pand langs een niet-gezoneerde weg ligt dient een controle op het binnenniveau (het geluidniveau binnen in de woning) te worden uitgevoerd. Het binnenniveau mag niet meer bedragen dan 33 dB. Een Hogere waardeprocedure behoeft niet te worden doorlopen.

Rekenresultaten

De gevallen waarin de geluidbelasting meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï staan vermeld in bijlage A. Dit geldt ook voor de twee andere gevallen; geluidbelasting bedraagt minder dan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï en er is sprake van een ligging langs een 30 km/uur-weg waarbij een controle op het binnenniveau dient te worden uitgevoerd.

Bijlage A: geluidbelasting per pand

Adres	Lden excl. Aftrek	Conclusie	
Kleine Houtweg 1 ZW	59	HW	
Kleine Houtweg 11 A RD	64	vvh	
Kleine Houtweg 13 0301	64	vvh	
Kleine Houtweg 15	64	vvh	
Kleine Houtweg 17 D	64	vvh	
Kleine Houtweg 3	63	HW	
Kleine Houtweg 5	63	HW	
Kleine Houtweg 7	64	vvh	
Kleine Houtweg 7 A	64	vvh	
Kleine Houtweg 9	64	vvh	
Kleine Houtweg 9 B	64	vvh	
Rustenburgerlaan 71 en 73	64	HW	
Verklaring			
HW	Hogere waardeprocedure		
vvh	Geen HW-procedure, wel check op binnenniveau		
geen bezwaar	<48 na aftrek of 30 km/uur-weg en lage geluidbelasting.		

bestemmingsplan "Rozenprieel" (ontwerp)

Bijlage 10 Achter onze tuinen



achter onze tuinen
tussen Barendsestraat en Van Marumstraat

20-02-2014



1.

De parkeerplaatsen en het plantsoen in de van Marumstraat worden gebruikt als hondentoilet van de wijk.
Wij moeten 470 m2 openbare ruimte schoonhouden!

2.

Sinds mei 2013 zijn er gesprekken met Ingrid Hamer en Peter over Handhaving en schoonhouden van deze
plek

3.

De gemeente heeft geen geld en weigert hondentoiletten in de wijk te maken, maar heeft ook geen geld om
de parkeerplaats te onderhouden

4.

Tot nu toe kon de handhaving niemand betrappen

5.

Er komt een wijziging van het bestemmingsplan voor de buurt Rozenprieël













470 m2

13 parkeerplaatsen

bestaande situatie



18 m²

22 m²

29 m²

38 m²

39 m²

36 m²

32 m²

32 m²

27 m²

13 parkeerplaatsen

grote privétuinen



335 m2

13 parkeerplaatsen

grotere tuin + collectief gebied



moestuinen

17 m²

335 m²

moestuinen

13 parkeerplaatsen

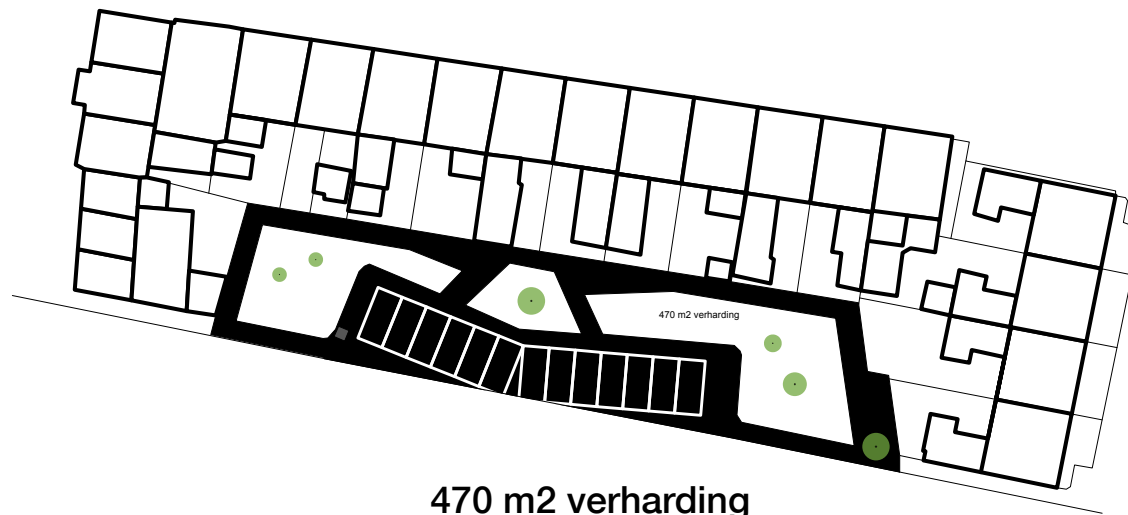
wensmodel



wensmodel variant



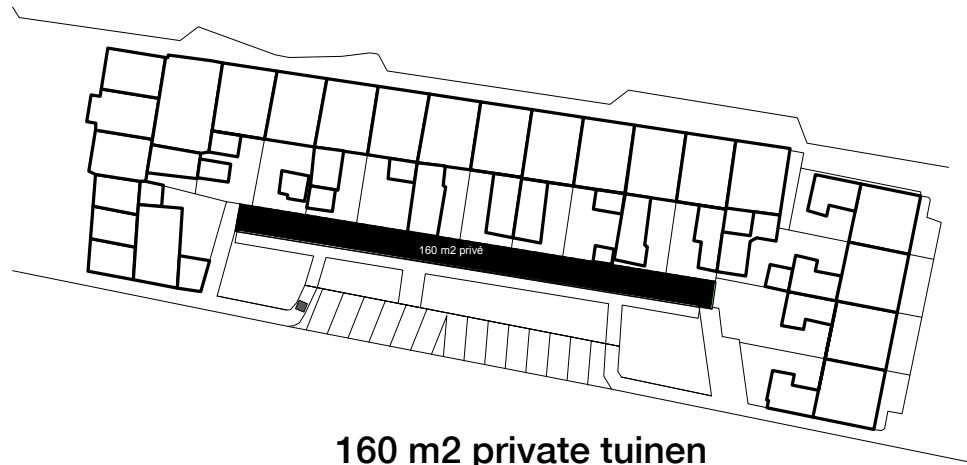
290 m2 rozen



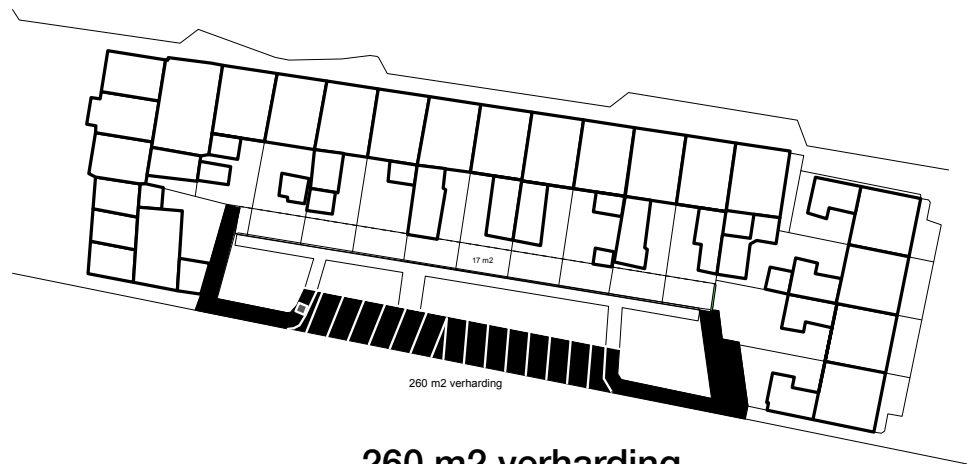
470 m2 verharding



340 m2 collectieve tuin



160 m2 private tuinen



260 m2 verharding









bestemmingsplan "Rozenprieel" (ontwerp)

Bijlage 11 Vooroverlegreacties

Van: Dennis Hoof [\[mailto:DennisHoof@prewonen.nl\]](mailto:DennisHoof@prewonen.nl)
Verzonden: dinsdag 13 januari 2015 11:07
Aan: Karsten Glas
Onderwerp: ontwerp-bestemmingsplan Rozenprieel



Beste Karsten,

Weet niet op jij de juiste contactpersoon bent voor dit bestemmingsplan.

Zo niet, zou je mijn mail dan willen doorsturen naar je collega.

Ik heb twee vragen.

Pre Wonen heeft twee complexen in de wijk.

Eén complex is gevestigd aan de Asterstraat en heeft nu een maatschappelijke aanduiding meegekregen.

Volgens het bijbehorende voorschrift en de aanduiding "wonen" is ter plaatse ook wonen toegestaan.

Stel dat de bijzondere doelgroep het pand verlaat en Pre Wonen wil overgaan tot reguliere verhuur en verbouw van het pand naar reguliere woningen.

Volgens mij past dit binnen de bestemming, maar zie ik dit juist ?

Eén ander complex in de buurt is gelegen aan de Kamperstraat, Wintertuinplein, Bakkerstraat en Van Zompelstraat.

Dit complex krijgt de aanduiding "maatschappelijk", terwijl er sprake is van een zelfstandige woonvorm.

Alleen het tussenliggende gedeelte tussen de woningen in heeft een maatschappelijke functie.

Kun jij aangeven waarom de gemeente gezien het huidige gebruik toch heeft gekozen voor een maatschappelijke bestemming ?

Met vriendelijke groet,

Dennis Hoof
ontwikkelingsmanager Vastgoed

Bezoekadres	Postadres	Telefoon & Fax	Mobiel & Website
Rijksweg 347	Postbus 2008	T 088 77 00 128	M 06 52 57 20 26
Velserbroek	2002 CA Haarlem	F 088 77 00 101	W www.prewonen.nl

Dit e-mailbericht is alleen bestemd voor de geadresseerde(n).
Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan anderen is niet toegestaan. Pré Wonen staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Indien u niet de geadresseerde bent, wordt u verzocht de verzender hiervan op de hoogte te stellen en het bericht te verwijderen.

K.v.K. 34061728



Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print!

Aan het college van de Gemeente Haarlem
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Datum 27-01-2015
Ons kenmerk 6035/mr/
Aanvraagnummer 20150062
Contactpersoon M. Rutte
Mailadres Risicobeheersing@vrk.nl
Telefoonnummer 023-5674043
Volgnummer brief 20155399
Bijlage(n) Risicobronnen inventarisatie
Onderwerp Advies Conceptontwerpbestemmingsplan Rozenprieel, Haarlem

Geacht college,

Op vrijdag 9 januari 2015 verzocht de heer J. van Heusden mij om te adviseren op het conceptontwerp bestemmingsplan Rozenprieel, te Haarlem. Op basis van artikel 13, lid 3 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS), bied ik u hierbij mijn reactie aan. Bij het opstellen van dit advies is gebruik gemaakt van het door de gemeente Haarlem aangereikte plan (NL.IMRO.0392.BP4120012-co01) en de Risicokaart (professionele versie).

Het plangebied ligt aan de westoever van het Zuider Buiten Spaarne, zuidoostelijk van de binnenstad van Haarlem. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Kampersingel, aan de oostzijde door het Zuider Buiten Spaarne, aan de zuidzijde door de Rustenburgerlaan en aan de westzijde door de Kleine Houtweg. Het hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan Rozenprieel is het bieden van een actueel juridisch kader dat de bestaande en toegestane situatie op een goede manier regelt. De bestaande ruimtelijk-functionele structuur en de voortzetting van het huidige toegestane gebruik zijn daarbij op hoofdlijnen de uitgangspunten. Actueel beleid en veranderde wet- en regelgeving bepalen mede de keuzes voor de nu geboden gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden.

De verbeelding en de regels zijn zo opgesteld dat waar mogelijk een maximale bescherming ontstaat voor de functies en gebouwen die in het huidige karakter dienen te worden behouden. Hier valt ook de bescherming van het 'beschermde stadsgezicht' onder. Het tweede doel van het bestemmingsplan is om aan te geven waar in beperkte mate ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, zowel voor wat betreft gebruik als voor wat betreft bebouwingsmogelijkheden. In het plan wordt bijvoorbeeld, waar dat mogelijk en wenselijk is, ruimte geboden voor niet verstorende functieverandering of uitbreiding van bebouwing, zonder dat daarvoor het bestemmingsplan hoeft te worden aangepast. Binnen het plangebied wordt daarnaast een ontwikkeling aan de Van Marumstraat planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

Een systematische beoordeling van de aangereikte gegevens toont dat er aan het onderhavige plan geen externe veiligheidsaspecten zijn verbonden.



Verzenddatum: 16-3-2015
Volgnummer brief: 20155399
Pagina: Pagina 2 van 2

Advies

In de huidige situatie zijn er in of in de nabijheid van het plangebied geen risicobronnen gesitueerd. Het is dan ook niet noodzakelijk om maatregelen te treffen om de risico's te beperken en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid en hulpverlening te vergroten.

Opgemerkt dient te worden dat ik mij met betrekking tot het uitbrengen van dit advies heb beperkt tot de zaken die betrekking hebben op c.q. gerelateerd zijn aan (externe) veiligheid. Graag verneem ik uw besluit met betrekking tot dit advies. Daarnaast adviseer ik u gaarne in de verdere procedure(s) tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Voor nadere vragen en opmerkingen kunt u contact opnemen met de opsteller van dit advies.

Hoogachtend,
Het Dagelijks Bestuur van de Veiligheidsregio Kennemerland
Namens deze,

P. Weerd
Teammanager Proactie

Inventarisatie Besluit externe veiligheid inrichtingen	
Betreft	Conceptontwerpbestemmingsplan Rozenprieel, Rustenburgerlaan te Haarlem
Opsteller	M. Rutte
Datum	13-1-2015

0 Bronnen

Ter beoordeling van dit dossier zijn door de gemeente Haarlem de volgende gegevens aangereikt:

1. Conceptontwerp bestemmingsplan (NL.IMRO.0392.BP4120012-co01);

Daarnaast is gebruik gemaakt van:

2. Risicokaart (professioneel versie);
3. Risicoatlas wegtransport / spoortransport;
4. Scenarioboek Externe Veiligheid, Veiligheidsregio Kennemerland (april 2011)
5. Handreiking verantwoorde brandweerafdvisering (maart 2010);
6. Besluit externe veiligheid inrichtingen;
7. Regeling externe veiligheid inrichtingen
8. circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen.

1 Situatiebeschrijving

De gemeente Haarlem bereidt een besluit voor tot vaststelling van een conceptontwerp bestemmingsplan
Het plan is hoofdzakelijk consoliderend van karakter

1.1 Huidige situatie m.b.t. het plangebied

Het plan betreft een bestaande wijk, gelegen zuidoostelijk van de binnenstad van Haarlem.

1.2 Voorziene situatie m.b.t. het plangebied

Het plangebied ligt aan de westoever van het Zuider Buiten Spaarne, zuidoostelijk van de binnenstad van Haarlem. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Kampersingel, aan de oostzijde door het Zuider Buiten Spaarne, aan de zuidzijde door de Rustenburgerlaan en aan de westzijde door de Kleine Houtweg. Het hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan Rozenprieel is het bieden van een actueel juridisch kader dat de bestaande en toegestane situatie op een goede manier regelt. De bestaande ruimtelijk-functionele structuur en de voortzetting van het huidige toegestane gebruik zijn daarbij op hoofdlijnen de uitgangspunten. Actueel beleid en veranderde wet- en regelgeving bepalen mede de keuzes voor de nu geboden gebruiks- en bebouwingmogelijkheden. De verbeelding en de regels zijn zo opgesteld dat waar mogelijk een maximale bescherming ontstaat voor de functies en gebouwen die in het huidige karakter dienen te worden behouden. Hier valt ook de bescherming van het 'beschermd stadsgezicht' onder.

Het tweede doel van het bestemmingsplan is om aan te geven waar in beperkte mate ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, zowel voor wat betreft gebruik als voor wat betreft bebouwingmogelijkheden. In het plan wordt bijvoorbeeld, waar dat mogelijk en wenselijk is, ruimte geboden voor niet verstorende functieverandering of uitbreiding van bebouwing, zonder dat daarvoor het bestemmingsplan behoeft te worden aangepast. Binnen het plangebied wordt daarnaast een ontwikkeling aan de Van Marumstraat planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.



Figuur 1: overzichtsfoto van het plangebied en omgeving (ref. google maps).

1.3 Mogelijke toekomstige ontwikkelingen

Er zijn geen andere (ruimtelijke) ontwikkelingen voorzien in de directe omgeving van het plangebied.

2 Risicobronnen

2.1 Relevante risicobronnen

LPG-vulpunten binnen het plangebied zijn niet aanwezig. Dit is ook niet beoordeeld in de aangereikte documenten (ref. 1). Dit is gecontroleerd met de risicokaart. Deze risicobron is **niet relevant** voor dit dossier.

LPG-vulpunten buiten het plangebied zijn niet aanwezig (niet binnen 300 m). Dit is ook niet beoordeeld in de aangereikte documenten (ref. 1). Dit is gecontroleerd met de risicokaart. Deze risicobron is **niet relevant** voor dit dossier.

Vuurwerkopslagplaatsen of -verkooppunten zijn niet aanwezig (niet binnen 50 m). Dit is ook niet beoordeeld in de aangereikte documenten (ref. 1). Dit is gecontroleerd met de risicokaart. Deze risicobron is **niet relevant** voor dit dossier.

Overige inrichtingen zijn niet aanwezig. Dit is ook niet beoordeeld in de aangereikte documenten (ref. 1). Dit is gecontroleerd met de risicokaart. Deze risicobron is **niet relevant** voor dit dossier.

Wegtransport (A-snelweg/N-provinciale weg) gevaarlijke stoffen is niet aanwezig (niet binnen 200 meter). Dit is ook niet beoordeeld in de aangereikte documenten (ref.1).

Dit is gecontroleerd met de risicokaart. Deze risicobron is **niet relevant** voor dit dossier.

Overig wegtransport (buiten A en N wegen of routes) gevaarlijke stoffen is niet aanwezig (niet binnen 200 meter). Dit is ook niet beoordeeld in de aangereikte documenten (ref. 1). Dit is (nog) niet gecontroleerd met de risicokaart. Deze risicobron is **niet relevant** voor dit dossier.

Watertransport gevaarlijke stoffen is niet aanwezig (niet binnen 200 meter). Dit is ook niet beoordeeld in de aangereikte documenten (ref. 1). Dit is gecontroleerd met de risicokaart. Deze risicobron is **niet relevant** voor dit dossier.

Spoortransport is niet aanwezig (niet binnen 200 meter). Dit is ook niet beoordeeld in de aangereikte documenten (ref. 1). Dit is gecontroleerd met de risicokaart. Deze risicobron is **niet relevant** voor dit dossier.

Buisleidingen zijn niet aanwezig (niet binnen 500 meter). Dit is ook niet beoordeeld in de aangereikte documenten (ref. 1). Dit is gecontroleerd met de risicokaart. Deze risicobron is **niet relevant** voor dit dossier.

Luchtvaart is niet aanwezig (plangebied of risicobron binnen de PR 10-6 contouren of grenzen van het LIB (Luchthavenindelingbesluit Schiphol)). Dit is wel beoordeeld in de aangereikte documenten (ref. 1). Dit is gecontroleerd met de risicokaart. Deze risicobron is **niet relevant** voor dit dossier.

Bovengrondse hoogspanningsverbindingen zijn niet aanwezig (niet binnen 36 meter). Dit is ook niet beoordeeld in de aangereikte documenten (ref. 1). Deze risicobron is **niet relevant** voor dit dossier.

Windturbines zijn niet aanwezig (niet binnen 450 meter). Dit is ook niet beoordeeld in de aangereikte documenten (ref. 1). Deze risicobron is **niet relevant** voor dit dossier.

2.2 Plaatsgebonden risico

Er zijn geen relevante risicobronnen, er is dus geen sprake van een plaatsgebonden risico contour.

2.3 Groepsrisico

Er zijn geen relevante risicobronnen, er is dus geen sprake van een groepsrisico.

3 Risico-ontvangers

In of nabij het plangebied zijn geen relevante risicobronnen, er is dus ook geen sprake van risico-ontvangers.

4 Incidentverloop

- Zelfredzaamheid: goed.
- Bereikbaarheid en bestrijdbaarheid: goed.
- Sirenedekking: goed.

Zie veiligheidsadvies.

5 Eerste adviesvoorstel

Gebruik mogelijk, onder andere:

- Geen maatregelen nodig

6 Contactgegevens Veiligheidsregio Kennemerland

Brandweer Kennemerland, Team Proactie
Bezoekadres: Adrianahoeve 2, 2131 MN Hoofddorp
Postadres: Postbus 5514, 2000 GM Haarlem

Teammanager: Peter Weerd

E peter.weerd@vrk.nl

T 023-5674084

Adviseur Externe Veiligheid: Hans de Vries

E jedevries@brandweerkennemerland.nl

T 023-5674043

M 06-53732028

Van: Brugge, Pieter van der [mailto:Pieter.Brugge@rijnland.net]
Verzonden: woensdag 28 januari 2015 10:24
Aan: Jaap van Heusden
CC: Platteeuw-van der Poel, Marijanne; Erhard Föllmi
Onderwerp: RE: wettelijk vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro inzake
conceptontwerpbestemmingsplan Rozenprieel

Beste Jaap,

Rijnland heeft niets op- of aan te merken op bp Rozenprieel.
Wel valt me op dat de bouwregels voor steigers, artikel 14.2 sub e en f, keurig de regels van Rijnland kopiëren. Ik maak je er op attent dat Rijnland binnenkort nieuwe regels zal vaststellen, waarmee deze steigerregels tot de verleden tijd behoren. Voor meer informatie verwijst ik je graag naar mijn collega Marijanne Platteeuw, die kan de regels eventueel toelichten op een waterspreekuur.

Met vriendelijke groet,

Pieter C. van der Brugge
Planadviseur / vergunningverlener
071-306 3449
pieter.brugge@rijnland.net
Hoogheemraadschap van Rijnland
Archimedesweg 1, 2333 CM Leiden
Postbus 156, 2300 AD Leiden
www.rijnland.net

Gemeente Haarlem
t.a.v. Jaap van Heusden
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Wijkraad Rozenprieel
Tybautstraat 1
2012 XJ Haarlem

Betreft: voorlopige opmerkingen wijkraad Rozenprieel bij conceptontwerpbestemmingsplan
Rozenprieel, d.d. 6-1-2015

Haarlem, 9 maart 2015,

Geachte heer van Heusden,

Graag maken wij gebruik van de geboden gelegenheid om te reageren op het conceptontwerpbestemmingsplan Rozenprieel van 6-1-2015, met het doel tot verdere verbetering van het conceptontwerp te komen. Hieronder treft u een aantal eerste opmerkingen, vragen en suggesties aan. Wij verzoeken u deze te betrekken in uw aanpassing van het voorliggende concept.

1. Bouw- en goothoogtes

Wij merken op dat de intekening van de bouw- en goothoogtes in het bestemmingsplan weinig precies is. In het overgrote deel van de wijk zijn slechts maximale goothoogtes aangegeven, waarboven volgens artikel 20 kappen mogelijk zijn tot maximaal 4 meter. Deels heeft u in de wijk trends aangewezen, waarin de mogelijkheden voor opbouwen verder zijn beperkt. Ons inziens zijn kappen van 4 meter boven de goothoogte in grote delen van onze wijk, waar laagbouw de norm is, te hoog. Wij verzoeken u de systematiek van bouwhoogtes volledig te maken door naast goothoogtes ook maximaal toegestane bouwhoogtes aan te geven in de bestemmingsplantekening.

2. Perceel Koningstein

De bebouwing en bouwrechten op de locatie Koningstein zijn overgenomen van het vigerende bestemmingsplan. Gezien de vergevorderde besluit- en planvorming rond de herontwikkeling van

Koningstein kan het bestemmingsplan op deze locatie ons inziens niet consoliderend zijn. Wij baseren deze visie op bijgesloten juridisch advies van Van Koppen en Jager advocaten. Ook de gemeente heeft recent aangegeven "een positief gevoel te hebben over het tijdig gereedkomen van de eerder gemaakte afspraken rond de bouwenvelop van Koningstein en omgeving zodat deze afspraken op de plankaart verwerkt kunnen worden in het ontwerp bestemmingsplan Rozenprieel 2014".

Wij verzoeken u primair de bereikte consensus op te nemen in het bestemmingsplan, in het bijzonder ook op de bijbehorende kaart. Secundair verzoeken wij u de afspraken in het Plan van Aanpak voor de herontwikkeling van Koningstein op te nemen, die gemaakt zijn voor het geval het bestemmingsplan toch consoliderend wordt opgesteld op deze locatie. Mogelijk is het geven van een uitwerkingsplicht aan het gebied, met gestelde specifieke eisen waaraan de uitwerking minimaal dient te voldoen, gecombineerd met een bouwverbod, een hiertoe strekkende mogelijkheid. Wij vernemen graag uw voorstel en zullen ons daarop dan beraden.

3. Perceel Edelweiss

De percelen ZBS 24-30, samen "Het Edelweisscomplex", zijn aangemerkt als orde sba-02 panden. Gezien de historische waarde van de voormalige wasserij Edelweiss, zoals onder andere beschreven in de studie Edelweiss van bureau Entremedio van 2 april 2013, stelt de wijkraad dit op prijs. Wij merken echter op dat de intekening in de plan- en waarderingskaart nog niet volledig conform de oorspronkelijke bebouwing is.

Allereerst verzoeken wij u het gehele pand Zuider Buiten Spaarne 30, zowel het deel aan de Spaarnezijde, dat al oranje is, als de achterliggende oorspronkelijke bebouwing, met orde sba-02 aan te merken. Het gehele oorspronkelijke achterliggende pand, zoals dat op de kaart Bestemmingsplan is ingetekend met GD-1, is beschreven als bouwwerk ouder dan 50 jaar met bijzonder architectonische en bouwhistorische kwaliteit in genoemde studie van bureau Entremedio. Conform deze beschrijving, onder verwijzing naar de Entremedio studie, heeft het College van B&W in besluit 2014/21874 besloten tot renovatie van dit gehele originele gebouw, aldus zijn historische waarde bekrachtigend.

Ten tweede verzoeken wij u de goothoogtes in het gehele Edelweiss-complex volledig in te tekenen conform de bestaande bebouwing, en volgens de standaard systematiek voor code 2 panden, zoals die ook is toegepast bij de Hannie Schaftschool en de Merenstoren, te weten een maatvoering in een rechthoekig kader, weergevende de werkelijke bebouwing, zonder aanduiding "maximum" of "minimum".

Ten derde verzoeken wij u ook de oorspronkelijke binnentuin van het Edelweisscomplex, achter en naast Zuider Buiten Spaarne 24-30 te betrekken in de code 2 aanduiding. Immers, het complex geldt als geheel als behoudswaardig industrieel erfgoed van onze wijk. In het bijzonder verzoeken wij u de binnentuin aan te geven code T-1, Tuin 1, in plaats van de nu ingetekende T-2. Conform B&W besluit

2014/21874 is over de renovatie van de oorspronkelijke gebouwen van ZBS 30 afgesproken dat de zijgevel grenzend aan de binnentuin wordt vrijgemaakt van de bestaande illegale bijgebouwen en vervolgens gerestaureerd, en dat de binnentuin “niet bebouwd mag worden”. Tevens is afgesproken dat er niet op het terrein geparkeerd wordt – parkeren voor de toekomstige functies “in variant C wordt opgelost buiten het Edelweissterrein”. Ons verzoek beoogt te voorkomen dat tegen de zijgevel bebouwing mogelijk wordt, alsmede te garanderen dat parkeren niet toegestaan is.

4. Hannie Schaftschool

De gebouwen van de Hannie Schaftschool zijn met orde sba-02 aangemerkt. Mede gezien de historische waarde van deze mooie oude schoolgebouwen voor onze wijk, stelt de wijk dit zeer op prijs.

Het schoolgebouw kent verschillende hoogtes, terwijl het gehele bebouwde vlak nu met één bebouwingshoogte is ingetekend. Wij verzoeken u de bestaande differentiatie in de bouwhoogtes binnen het schoolgebouw op de kaart in te tekenen.

Wij menen dat ook (een deel van) de ommuring van het schoolplein van de Hannie Schaftschool monumentale status heeft – dan wel een Orde 2 status. Het betreft o.a. de muren die grenzen aan de bebouwing aan het ZBS – maar mogelijk ook aan de achterzijde van het schoolgebouw. Wij verzoeken u dit nader te onderzoeken en conform uw bevindingen de mogelijke monumentale status van deze muren in te tekenen in het bestemmingsplan.

5. Voortingplantsoen

Het Voortingplantsoen is van kleur veranderd in het nieuwe plan: het plantsoen was “groen” en is nu “verkeer”. Als motivatie hiervoor geeft de gemeente aan dat er ter plaatse alleen asfalt en klinkers zijn te vinden en binnen de bestemming verkeer speelplaatsen en groen zijn toegestaan (en er dus niks veranderd aan het huidige gebruik). De wijkraad beredeneert dit graag andersom en geeft aan dat deze functies ook prima in de bestemming “groen” passen. Het gaat ons daarbij om de verruiming van de extra mogelijkheden binnen de bestemming verkeer. Het verschil tussen de twee bestemmingen zit vooral in de mogelijkheid tot “parkeervoorzieningen”. Wij vinden dat het uitgesloten moet zijn dat het Voortingplantsoen voor parkeren kan worden aangewend. Daarbij staat in de gemeentelijke nota Speelruimtebeleid het Voortingplantsoen aangewezen als speelplek. Zowel openbaar groen als speelruimte is schaars in onze wijk, en wij zijn derhalve tegen vermindering hiervan. Dat er door de groene kleur op de kaart niet direct veel zal veranderen aan het huidige straatbeeld bij het Voortingplantsoen is een gegeven. Wij zien echter graag de groene kleur terug op de kaart om zeker te zijn dat hier de komende tien jaar geen juridisch recht is op parkeervoorzieningen. Het streven en de toekomstige bestemming van het plantsoen – niet voor niets zo genaamd – is en blijft namelijk een inrichting als groene openbare verblijfsruimte.

6. Palmplein

Het plein aan de Palmstraat, bekend als het “Palmplein”, dat recent volledig is opgeknapt in samenwerking met Ymere, heeft u ingetekend met bestemming verkeer, terwijl het Palmplein de bestemming groen dient te hebben. Wij verzoeken u het Palmplein als openbaar groen te bestemmen – onder verwijzing naar de argumentatie bij punt 5.

7. Stadslandbouw

Wij merken op dat binnen de bestemming verkeer stadslandbouw mogelijk is. Graag ziet de wijkraad deze mogelijkheid ook binnen de bestemming “groen”.

8. Bomen

De wijkraad geeft aan dat de Rozenprieel de minst groene wijk is van de minst groene gemeente van de 31 grootste gemeenten van Nederland. Het schrijnende gebrek aan groen in het Rozenprieel wordt door de gemeente Haarlem in diverse beleidsnota's beschreven, waaraan steeds de conclusie wordt verbonden dat er geen groen uit onze wijk mag verdwijnen, en nieuw groen moet worden toegevoegd waar mogelijk .

Wij verzoeken u een 'groenkaart' van de wijk toe te voegen aan de bestemmingsplandocumenten. Hiermee kan het groenbeleid voor de wijk verder worden gestuurd. Naast alle bestaande groenvoorzieningen, inclusief de drijftuinen in het Spaarne, dienen op deze groenkaart alle bomen te worden ingetekend.

Vorst stellen wij voor volgende bomen in te tekenen in het bestemmingsplan als “in potentie monumentale bomen” onder 3.5.8 Groen:

- Voortingplantsoen/Rozenprieelstraat: 1 grote plataan
- Rustenburgerlaan: 1 middelgrote iep
- Binnenterrein Weverstraat: 1 middelgrote populier; 1 middelgrote wilg; 1 middelgrote boom
- Rustenburgerlaan 19: 1 middelgrote conifeer
- Krelagestraat: 1 middelgrote plataan
- Voorhelmstraat: 4 grote acacia's
- Voorhelmstraat/ Schneevoogtstraat: 1 grote plataan
- Voorhelmstraat: 2 grote elzen

- Asterstraat: 8 bolacacia's
- Tuin van Jonker: 1 grote wilg
- Kampersingel 44: 1 grote wilg; 2 grote populieren
- Linschotenstraat 21: 2 grote wilgen
- Zuider Buiten Spaarne (Koningsteinterrein, naast nummer 24): 2 grote iepen; 1 grote esdoorn

9. Tuin van Jonker

De bestemming van de Tuin van Jonker is groen geworden. Hiermee is de wijkraad zeer content. Het voorbereiden en ontwikkelen van de Tuin van Jonker heeft veel voeten in de aarde gehad. De wijkraad ziet van deze voorgeschiedenis graag meer terug in de toelichting bij het bestemmingsplan. Daarom verzoeken wij u een korte tekst met illustraties op te nemen onder 5.4 Ontwikkelingen over het proces dat tot deze bestemmingsplanwijziging heeft geleid. Daarin tenminste een tekening van de uiteindelijk gekozen inrichting, en enkele foto's van voor- en na de metamorfose van dit terrein. Graag geven wij nadere input voor deze tekst.

10. Rafelranden en rommelstukjes grond

Het Rozenprieel is rijk aan rafelranden en rommelstukjes grond, zoals anonieme achterterreintjes, stegen en achterommen. In veel gevallen zijn deze anonieme gebieden en gebiedjes vervallen, worden ze slecht onderhouden en gebruikt als hondenpoeplaats of (grof-)afvaldump. De wijkraad verzoekt u op te merken dat dit als problematisch wordt gezien, en dat de gemeente verbeteringen van deze plekken in de wijk waar mogelijk ondersteunt.

Meer concreet willen wij u verzoeken op te nemen dat het de voorkeur verdient om waar mogelijk dergelijke gebieden voor ontwikkeling van particulier en/of (semi-)openbaar groen over te laten gaan in particulier bezit. De ontwikkeling in de Van Marumstraat, zoals beschreven in 5.4.2. kan als model dienen. De gemeente heeft een groot aantal van dergelijke (semi)openbare en gesloten terreinen in bezit, en het verdient de voorkeur dergelijke terreinen af te stoten en te verkopen aan geïnteresseerden, in de eerste plaats direct omwonenden.

Waar mogelijk dient de gemeente ook oplossingen voor het optimaliseren van het gebruik van dergelijke terreinen in particulier bezit mogelijk te maken. Een concreet voorbeeld is het binnenterrein achter Zuider Buiten Spaarne 36/56, dat als rommelig en een onprettige verblijfplaats wordt ervaren. Het terrein wordt gebruikt als parkeerterrein voor huurders en gebruikers van bebouwingen op het terrein (Loodgietersbedrijf Kapitein, Timmerbedrijf Korstjens en Ben Winnubst Bouw). Het terrein alsmede het buitenterrein van Kapitein, heeft een harde bedekking van beton en asfalt.

Dit terrein heeft in het conceptontwerp de aanduiding Tuin 2 met parkeren. Deze bestemming staat nauwelijks toe dat het terrein vriendelijker wordt ingericht. Er bestaat een initiatief om het terrein passend te bebouwen met garages/overkappingen zonder verdieping, voorzien van groene daken. Voor omwonenden kan dat van grote toegevoegde waarde zijn, zowel visueel als voor verbetering van de leefomgeving. De wijkraad geeft in overweging om een aangepaste aanduiding ter plaatse in het bestemmingsplan op te nemen, bijvoorbeeld gemengd 1 met een maximale bouwhoogte van 3 meter, waar mogelijk. Een en ander in overleg met de direct omwonenden en betrokkenen.

We merken overigens op dat tussen Zuider Buiten Spaarne 44 en 50 een onderdoorgang is om het bedoelde binnenterrein te bereiken, en dat dit op de kaart dient te worden aangegeven.

11. Woonschepen

Op de verbeelding zijn bestaande woonschepen ingetekend naar de huidige situatie, lijkt het, vermoedelijk volgens de inmeting ten behoeve van precario, en/of luchtfoto's. De juiste ligplaatsen van de woonschepen zijn in het vigerend bestemmingsplan aangewezen, en de ingetekende plaatsen aan de kade en maatvoeringen wijken hiervan in een aantal gevallen sterk af. De ligging en maatvoering van de juiste vlakken, die voorts in de woonschepenverordening 2013 is beschreven, geven de (potentiële) bouwrechten weer en vertegenwoordigen de waarde van de ligplaats. Zij dienen nauwkeurig op de verbeelding te worden overgenomen. Voorstel van de wijkraad is om de maatvoeringsrechten uit het vigerend bestemmingsplan en de regels terug te brengen in het kaartbeeld, dus elk schip binnen een vastgestelde ligplaatscontour van 18,5 meter bij 4,5 of 7 meter, op de juiste plek aan de kade, met de toevoeging van maatvoeringsaanduiding S119 (maximum aantal wooneenheden) volgens SVBP 2008.

Historische schepen die de maatvoering van de ligplaats overschrijden hebben daarvoor ontheffing via de verordening. Als woonschepen worden vervangen moet echter duidelijk zijn wat de positie van het bestemmingsvlak is.

Waar onduidelijkheid mocht bestaan over de bestemde positie van een vlak aan de kade, dient dit in nauw overleg met direct omwonenden en de wijkraad te worden vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan.

Op de woonschepen wordt primair gewoond. Daarom ziet de wijkraad de woonfunctie graag terug in het kaartbeeld zoals in het vigerende plan waar de bestemmingsvlakken worden weergegeven met de enkelbestemming wonen. Argument voor deze methodiek is dat er een onnodig verschil is in de bescherming van woonschipbewoners ten opzichte van walbewoners. De woonschepen en haar bewoners hebben enkel directe rechten op het gebied van maatvoering waar walbewoners daarentegen meer rechten krijgen. Zij hebben binnen het bestemmingsplan o.a. recht op: wonen al dan niet in

combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed&breakfast.

Ook is het oevergebruik niet duidelijk geregeld in dit concept plan. Wij merken op dat het gebruikelijk is om de oever ter plaatse van het woonschip aan te duiden en daarvoor regels en rechten op te stellen, ook als dit gemeentegrond is.

Op de verbeelding is een bestemmingsvlak ingetekend tegenover nr. 56; dit is volgens ons geen ligplaats voor een woonschip en dit staat ook niet op het vigerende plan.

Wij stellen voor de drijftuinen met de kleur groen in te vullen, conform hun bestemming als openbaar groen: ook dat komt de duidelijkheid van het kaartbeeld ten goede en verwarring met ligplaatsen wordt dusdoende vermeden.

12. Merenstoren

Allereerst merken wij op dat het bedoelde perceel niet correct is aangeduid met de naam “Merenstoren”. De bedrijven van Merens en van Allard zijn juist beschreven. Van het bedrijf Merens rest slechts het vernoemde Merensplein. De ‘toren’ behoorde tot de voormalige ijs- en pilsfabiek, waarvan alleen de brouwerij over is. Informatie over beide bedrijven is ruimschoots voorhanden in het Noord-Hollands Archief.

De wijkraad stelt het zeer op prijs dat het gebouw aangemerkt is als orde sba-02 pand. Ons verzoek de toren een gemeentelijke monumentenstatus te geven werd, in onze visie met onvoldoende goed gegronde argumenten, door de gemeente Haarlem afgewezen. Maar we zijn het er over eens dat het gebouw behoudswaardig is.

Doelstelling moet zijn om de toren in oude luister te herstellen. Het toevoegen van bouwrechten buiten de bestaande bebouwing moet slechts daarop gericht zijn. Wij verzoeken u dan ook de bouwrechten aan de achterzijde van de toren, die uitbouw met een trappenhuis mogelijk zouden maken, te laten vervallen. Zulks kan zonder risico op planschade, daar het gebouw en de grond eigendom is van de gemeente Haarlem. De nu aangegeven bouwgrond wordt dan toegevoegd aan de openbare ruimte.

De mogelijkheid tot extra grondgebruik rond Zuider Buiten Spaarne 84 ('Merenstoren') komt voort uit de gemengde bestemming, waarbinnen lang tijd ook over de mogelijkheid van een horecabestemming is gesproken. Nu deze mogelijkheden niet meer zijn gegeven, wat de wijkraad ondersteunt, kunnen ook de aanvullende en niet oorspronkelijke aanbouwmogelijkheden vervallen, en het gebouw in oude staat worden hersteld.

Daarbij dringt de wijkraad erop aan dat voorafgaand aan een toekomstige verkoop van het pand en perceel, de wijkraad en direct omwonenden betrokken worden in het opstellen van een programma van

eisen waaraan de nieuwe eigenaar zal moeten voldoen, waarin herstel in de oorspronkelijke staat (renovatie) wordt opgenomen.

13. Kamperstraat 2

Ter hoogte van Kamperstraat 2 komt op de plankaart de bestemming tuin tot aan de bestemming verkeer. Echter is hier sprake van een woonfunctie over twee lagen. Het volume krijgt binnen de bestemming tuin echter wel de specifieke bouwaanduiding - orde 2 (handhaven gevelindeling). Een bouwaanduiding binnen de bestemming tuin lijkt ons ongebruikelijk en onwenselijk. Graag zien wij de motivatie van de gemeente om dit zo te bestemmen.

14. Overige opmerkingen

- Het groene lijntje op het Zuider Buiten Spaarne op de Orde-kaart staat verkeerd: het betreft het ensemble nr. 114 t/m 130.
- In de toelichting wordt gesteld dat de rugligging van de wijk naar het Spaarne als problematisch zou worden ervaren. Wij willen deze passage geschrapt zien: er is geen sprake van een probleem.
- Het Rozenprieel is een zeer stenige wijk. Wij vragen u dit expliciet op te nemen, met de opmerking dat de afwezigheid van groen en bomen als problematisch wordt ervaren.

Als gezegd zijn deze opmerkingen in dit stadium constructief bedoeld ter verbetering van het voorliggende conceptontwerpbestemmingsplan. Wij behouden ons het recht voor om in een later stadium gemaakte opmerkingen te herzien, alsmede nadere opmerkingen te maken.

In afwachting van uw antwoorden verblijven wij,

Met een vriendelijke groet,

Wijkraad Rozenprieel,

Namens deze,

Maarten Pieter Schinkel

Voorzitter

MEMO KONINGSTEIN

Betreft: Wijkraad/advies Koningstein
Onze ref.: rs/ivv/29199

Inleiding

De gemeente is voornemens het betreffende terrein op te nemen in een conserverend bestemmingsplan. Aldus zullen de aanstaande ontwikkelingen nog niet in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen. Ik ben nagegaan of, en in hoeverre, een conserverend bestemmingsplan mogelijk is, in het geval op voorhand duidelijk is dat een andere bestemming op korte termijn voorzienbaar is (paragraaf 1 hieronder).

De reden van de gemeente om de aanstaande ontwikkeling niet in een bestemmingsplan mee te nemen, is gelegen in het standpunt dat voor een wijziging van een bestemming diverse onderzoeken nodig zijn, waarvoor de gemeente onvoldoende tijd heeft. Ik ben nagegaan of dat standpunt ook juist is indien ervoor zou worden gekozen om een globaal bestemmingsplan vast te stellen (paragraaf 2).

In paragraaf 3 ga ik in op de vraag of een bestemmingsplan met een uitwerkingsplicht een mogelijkheid zou zijn om te voorkomen dat de hiervoor bedoelde onderzoeken dienen te zijn uitgevoerd ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan.

In paragraaf 4 geef ik nog een aantal overige opmerkingen ten aanzien van de strategie.

1. Conserverend bestemmingsplan

De gemeenteraad heeft bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan een grote mate van beleidsvrijheid, welke vrijheid door een bestuursrechter slechts marginaal wordt getoetst. Daar staat tegenover dat gelet op de aard en de functie van een bestemmingsplan het minst genomen merkwaardig is dat een bestemming wordt opgelegd, waarvan nu al duidelijk is dat deze in de nabije toekomst zal wijzigen. Hier is sprake van een spanningsveld.

Een dergelijk spanningsveld is aan de orde geweest in een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State van 7 mei 2014. In deze zaak had de gemeenteraad een conserverend bestemmingsplan vastgesteld, zonder rekening te houden met een (al dan niet voldoende concreet) herontwikkelingsplan van een belanghebbende. De Afdeling overwoog:

“In het stelsel van de Wet ruimtelijke ordening is een bestemmingsplan het ruimtelijke instrument waarin de wenselijke toekomstige ontwikkeling van een gebied wordt neergelegd. De Raad kan, zoals in dit plan, in het kader van een noodzakelijke actualisering van het verouderde bestemmingsplan kiezen voor een conserverend plan.”

Met deze overweging bepaalt de Afdeling primair dat bij een noodzakelijke actualisering in beginsel gekozen kan worden voor een conserverend bestemmingsplan.

De Afdeling vervolgt dan:

“Het past evenwel niet om daarin geen woonbestemming op te nemen voor de betreffende gronden op het perceel alleen omdat voor de door appellant hierop beoogde woningbouw nog geen planologisch procedure is doorgelopen. Daarbij komt dat deze gronden in de bestaande situatie niet meer worden gebruikt voor agrarische activiteiten en het gemeentebestuur te kennen heeft gegeven in beginsel in te kunnen stemmen met de bouw van een tweede woning ter plaatse.”

Deze toevoeging wijkt derhalve af van de hiervoor genoemde hoofdregel, waarbij ik opmerk dat het daar ging om een relatief beperkte herontwikkeling op initiatief van een belanghebbende. In dat geval zou het niet opnemen (al dan niet na het verrichten van de nodige onderzoeken) volgens de Afdeling in strijd kunnen komen met (bijvoorbeeld) het motiveringsbeginsel.

De ontwikkeling Koningstein heeft raakvlakken met deze casus. Het perceel/gebouw wordt op dit moment niet meer benut conform de op te leggen conserverende bestemming. Bovendien heeft de gemeente er duidelijk blijk van gegeven mee te willen werken aan een herontwikkeling voor (met name) woningbouw. Naar mijn oordeel volgt hieruit dat onder normale omstandigheden een nieuw bestemmingsplan rekening zou moeten houden met deze gewenste bestemming.

Op basis van de hiervoor genoemde uitspraak kan derhalve worden betoogd dat het de gemeente thans niet vrijstaat een conserverend bestemmingsplan vast te stellen.

Ik teken hierbij aan dat dit geen eenvoudige discussie zal zijn. Immers, in dit geval doet zich de situatie voor, waarbij de noodzaak van een tijdige actualisatie dwingt tot het tijdig vaststellen van een nieuw bestemmingsplan, terwijl aan het toekennen van deze gewenste ontwikkeling inderdaad (zoals hierna zal volgen) nadere onderzoeken moeten worden uitgevoerd. Voor zover deze onderzoeken aantoonbaar niet tijdig kunnen worden uitgevoerd, sluit ik niet uit dat een bestuursrechter het vastleggen van het conserverende bestemmingsplan in dat geval door de vingers ziet.

2. Globaal bestemmingsplan/flexibiliteitsinstrumenten

Een globaal bestemmingsplan is een bestemmingsplan dat bij het vaststellen al de benodigde ruimte biedt voor een nieuwe ontwikkeling, zonder dat daarbij het gebruik, of de bebouwing uitvoerig en gedetailleerd wordt beschreven. Anders dan bijvoorbeeld een bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting (waarover hierna meer), biedt een globaal bestemmingsplan dus al het kader voor een toets in het kader van een omgevingsvergunning. Een omgevingsvergunning kan derhalve op basis van het (globale) bestemmingsplan worden verleend, zonder dat daarvoor nadere planologische besluitvorming noodzakelijk.

Hieruit volgt echter wel dat ook reeds bij het opstellen van een globaal bestemmingsplan zal moeten worden onderzocht en aangetoond dat de gekozen bestemming het belang van een goede ruimtelijke ordening dient en niet afstuit op andere bezwaren. Anders gezegd: ook bij het opstellen van een globaal bestemmingsplan zal de gemeente alle onderzoeken moeten uitvoeren die nodig zijn om aan te kunnen tonen dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het globaal bestemmingsplan geeft, uitvoerbaar zijn.

3. Bestemmingsplan met uitwerkingsplicht

Een alternatief wijze van flexibiliteit is het nu reeds vastleggen van een uit te werken bestemming voor de beoogde herontwikkeling. Aldus kan de bestemming “wonen” in hoofdlijnen worden opgenomen, waarbij aan deze bestemming een uitwerkingsplicht wordt gekoppeld. Zolang het College van Burgemeester en Wethouders niet aan deze uitwerkingsverplichting voldoet, biedt deze bestemming geen zelfstandig kader voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

Ook bij het opnemen van een uit te werken bestemming bestaat de noodzaak tot het uitvoeren van onderzoek. Zo overwoog de Afdeling in de uitspraak van 5 maart 2014:

“Het voorgaande brengt met zich dat bij het vaststellen van het bestemmingsplan de aanvaardbaarheid en de uitvoerbaarheid van de uit te werken bestemmingen in beginsel vast dienen te staan en dat de gevolgen van de toekenning van de uitwerkingsplicht dienen te worden afgewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.”

De haalbaarheid dient op hoofdlijnen te worden aangetoond, en alleen voor zover het de mogelijkheid van realisatie van de uit te werken bestemming betreft; met andere woorden: nog niet alle details die in de uitwerkingsfase aan de orde komen, hoeven te worden onderzocht. Een deel van de benodigde nadere onderzoeken kan als voorwaarde in de uitwerkingsregels worden opgenomen. Zo kan bijvoorbeeld worden opgenomen dat het uitwerkingsplan zal moeten aantonen dat de kwaliteit van de bodem in overeenstemming is met het gewenste gebruik en dat de gewenste uit te werken bestemming zich verdraagt met de regelen van natuurbeschermingswetgeving. Maar wel dient vast te staan dat de uit te werken

bestemming (die dus globaal kan zijn) kan worden gerealiseerd. Zie ook de uitspraak van de AbRvS van 9 januari 2013:

“Uit het systeem van artikel 3.6 van de Wro volgt dat aan een uitwerkingsplicht in een bestemmingsplan met toepassing van de daarbij gestelde uitwerkingsregels gevolg dient te worden gegeven. Slechts bijzondere omstandigheden kunnen ertoe leiden dat aan deze verplichting kan worden voorbijgegaan. Het voorgaande brengt met zich dat bij het vaststellen van het bestemmingsplan de aanvaardbaarheid en de uitvoerbaarheid van de uit te werken bestemmingen in beginsel vast dienen te staan en dat de gevolgen van de toekenning van de bestemming “Wonen - Uit te werken” geacht moeten worden reeds te zijn afgewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

De Afdeling overweegt dat de raad niet heeft gemotiveerd waarom in afwijking van het Ruimtelijk Toetsingskader thans het plandeel met de bestemming “Wonen - Uit te werken” achter de Akkerslagen in woningbouw zou moeten voorzien. De in lid 19.2 vervatte uitwerkingsplicht is voorts afhankelijk gesteld van de uitkomsten van diverse nog uit te voeren onderzoeken. De raad heeft niet voorafgaand aan het vaststellen van het plan een beoordeling gemaakt van de uitvoerbaarheid en de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de woonbestemming ter plaatse, maar deze beoordeling uitgesteld tot het vaststellen van het uitwerkingsplan. Dit verhoudt zich evenwel niet met het hierboven weergegeven systeem van artikel 3.6 van de Wro. Het betoog slaagt. Gelet hierop behoeft de beroepsgrond dat een wezenlijk ander plan is vastgesteld geen bespreking meer.”

In deze situatie die voorlag bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ging die gemeente dus te ver, doordat bij de vaststelling van het uit te werken bestemmingsplan überhaupt nog niet was onderzocht of de woonbestemming (in zijn algemeenheid) viel te realiseren; dat kun je als gemeente zijnde niet pas gaan onderzoeken indien je het bestemmingsplan gaat uitwerken (behoudens bijzondere omstandigheden).

Terzijde: betoogd kan worden dat in het onderhavige geval Koningshof “bijzondere omstandigheden” aanwezig zijn, nu de huidige bestemming achterhaald is en het perceel ook niet meer conform die bestemming wordt gebruikt, terwijl reeds is besloten dat woningbouw zal worden gerealiseerd.

Los daarvan: het aantal onderzoeken dat zou moeten worden verricht om de haalbaarheid/uitvoerbaarheid van een algemene uit te werken bestemming woningbouw te kunnen onderbouwen, is voor de onderhavige locatie Koningshof naar mijn mening niet zodanig dat daar heel veel tijd voor nodig zou zijn. Ik zie dan ook niet in dat de gemeente nu niet een bestemmingsplan met een uitwerkingsplicht zou kunnen vaststellen; naar mijn mening kan dat wel. De detailonderzoeken kunnen dan in een later stadium worden uitgevoerd, op het moment dat het bestemmingsplan wordt uitgewerkt.

4. Overige opmerkingen ten aanzien van planvorming en betrokkenheid/invloed wijkraad

Het zou goed zijn indien de gemeenteraad en/of het College van B&W een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) en/of Beeldkwaliteitsplan voor deze locatie vaststelt.

Tevens zou het goed zijn om te trachten het Plan van Aanpak (in gewijzigde vorm) door de gemeenteraad te laten vaststellen; indien dit niet aan de raad wordt voorgelegd, zou het goed zijn indien in ieder geval het College van B&W dit PvA zelf vaststelt.

Het PvA zou op onderdelen kunnen worden aangescherpt. Zo zou bijvoorbeeld kunnen worden opgenomen dat verkoop eerst plaatsvindt nadat de beoogde ontwikkeling is vastgelegd in een bestemmingsplan (eventueel met uitwerkingsplicht met concrete bouwregels). Tevens zou kunnen worden opgenomen dat bij verkoop als voorwaarde zal worden gesteld dat de koper/inschrijver zal voldoen aan het SPvE en het Beeldkwaliteitsplan.

Ook zou kunnen worden overwogen om de verkoopprocedure al vast te leggen; gedacht kan bijvoorbeeld aan het houden van een prijsvraag, waarbij de inschrijvers de randvoorwaarden van het SPvE en het Beeldkwaliteitsplan in acht dienen te nemen, en waarbij de gemeente eerst tot gunning overgaat na overleg met de Wijkraad.

Hoe specifieker dit PvA, het SPvE en het Beeldkwaliteitsplan zullen zijn, hoe lastiger het zal zijn om hiervan in een later stadium af te wijken.

Samenvattend

Al met al valt goed te bepleiten dat de gemeente in plaats van een conserverende bestemming, voor de locatie Koningstein een bestemmingsplan kan vaststellen met een uitwerkingsplicht. Zolang ten tijde van vaststelling van dit uit te werken bestemmingsplan maar wel voldoende aannemelijk kan worden gemaakt dat de bestemming uitvoerbaar is. Dat vereist naar mijn mening geen uitgebreide/langdurige onderzoeken. In de regels van deze bestemming kan worden bepaald welke detailonderzoeken moeten worden uitgevoerd, voordat een (gedetailleerd) uitwerkingsplan kan worden vastgesteld.

Ten aanzien van het PvA geldt dat dit op onderdelen nog iets aangescherpt zou kunnen worden, en dat vervolgens zou kunnen worden getracht om het PvA, tezamen met het SPvE en een Beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad en/of het College van B&W te laten vaststellen.

bestemmingsplan "Rozenprieel" (ontwerp)

Regels

bestemmingsplan "Rozenprieel" (ontwerp)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aan-huis-verbonden-beroep:

het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, technisch of daarmee gelijk te stellen activiteiten niet zijnde detailhandel, dat een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.2 aanbouw en uitbouw:

een aangebouwd gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid op de verbeelding, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aanlegvergunning:

omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.6 achtergevelrooilijn:

bebouwingsgrens aan de van de weg afgekeerde zijde van het bebouwingsvlak.

1.7 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.8 archeologisch deskundige:

professioneel archeoloog die op basis van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologische onderzoek uit te voeren en programma's van eisen op te stellen en te toetsen.

- 1.9 archeologisch onderzoek:**
diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarde binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
- 1.10 archeologisch rapport:**
in rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden.
- 1.11 archeologisch waardevol gebied:**
gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.
- 1.12 archeologische waarde:**
vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.
- 1.13 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.14 bebouwingspercentage:**
een op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.
- 1.15 bed & breakfast:**
het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de (bedrijfs)woning met behoud van de woonfunctie, waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal 2 kamers en 4 slaappleatsen.
- 1.16 bedrijf:**
een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.
- 1.17 bedrijfswoning:**
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor één huishouden, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.
- 1.18 begane grond:**
een bouwlaag waarvan het vloerniveau (nagenoeg) ter hoogte van het aansluitende peil ligt.

1.19 begeleid wonen:

vormen van wonen waarbij de begeleiding door externen plaatsvindt, zodat zelfstandig wonen mogelijk wordt of blijft, met dien verstande dat de externen niet voortdurend of nagenoeg voortdurend aanwezig zijn en in de woning geen afzonderlijke ruimte voor de begeleiding aanwezig is.

1.20 beschermd stads- of dorpsgezicht:

beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 1, onder g, van de Monumentenwet 1988.

1.21 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.22 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.23 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.24 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.25 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.26 bijgebouw:

een gebouw dat, zowel in bouwkundige als in functionele zin ondergeschikt is aan en ten dienste staat van een hoofdgebouw.

1.27 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.28 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.29 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.

- 1.30 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.31 bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel.
- 1.32 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijn toegelaten.
- 1.33 bouwwerk:**
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.
- 1.34 bruto vloeroppervlak (bvo):**
de totale vloeroppervlakte van alle tot het gebouw behorende binnenruimten, met inbegrip van de bouwconstructie, bergingen, trappenhuizen, interne verkeersruimten, magazijnen, dienstruimten et cetera, met uitzondering van balkons, galerijen, parkeer- en stallingsvoorzieningen.
- 1.35 cultuurhistorische waarde:**
de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.
- 1.36 dakhelling:**
de hoek die een dakvlak maakt met het horizontale vlak.
- 1.37 dakkapel:**
een zich in een dakvlak bevindende uitbouw.
- 1.38 dakopbouw:**
een extra bouwlaag boven de goot met een platte afdekking.
- 1.39 dakterras:**
een met een omheining afgezette buitenruimte op een gebouw.
- 1.40 detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van horeca.

- 1.41 dienstverlening:**
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord worden gestaan en geholpen.
- 1.42 ensemble:**
twee of meer gebouwen die samen een bouwkundige eenheid vormen, waarbij de suggestie wordt gewekt dat het één gebouw betreft.
- 1.43 garagebox:**
afgeschermd ruimte die dient voor het stallen van voertuigen en/of als berging.
- 1.44 gastouderopvang:**
gastouderopvang als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet kinderopvang en kwaliteitseisen peuterspeelzalen, die een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.
- 1.45 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.46 hoofdgebouw:**
een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.
- 1.47 horeca 1:**
horecabedrijven die hoofdzakelijk overdag eenvoudige etenswaren verstrekken en als nevenactiviteit licht- en niet-alcoholische dranken verstrekken, zoals lunchrooms, ijssalons, koffie/theehuizen, broodjeszaken en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.
- 1.48 horeca 2:**
horecabedrijven die hoofdzakelijk maaltijden verstrekken en als nevenactiviteit alcoholische en niet-alcoholische dranken verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van maaltijden, zoals restaurants en eethuisjes, snackbars en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.
- 1.49 horeca 3:**
horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken en eten verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van dranken, zoals (eet)cafés en bars en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

1.50 horeca 4:

horecabedrijven die hoofdzakelijk logies per nacht verstrekken met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken en het houden van bijeenkomsten/vergaderingen/congressen.

1.51 horeca 5:

horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken verstrekken en gericht zijn op dansen en beluisteren van muziek, zoals dancings en discotheken en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

1.52 horecaschip:

een zich op het water bevindend object dat (nagenoeg) geheel dient als horecabedrijf.

1.53 hoveniersbedrijf:

een bedrijf, gericht op de aanleg, de inrichting en het onderhoud van tuinen en groen, met gebruikmaking van de daarbij behorende materialen en gereedschappen, zonder dat detailhandel wordt uitgeoefend.

1.54 kampeermiddel:

a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto, camper of een caravan;
b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan voor zover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover deze geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen voor recreatief nachtverblijf.

1.55 kantoor:

een gebouw voor het verlenen van diensten en het uitvoeren van handelingen, waarbij de nadruk ligt op de administratieve afwikkeling van die handelingen.

1.56 kap:

een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek met het horizontale vlak.

1.57 kunstwerk:

civieltechnisch werk voor de infrastructuur van wegen, water, spoorbanen, waterkeringen en/of leidingen niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf.

1.58 lessenaarsdak:

een dakvorm die bestaat uit slechts één dakvlak of dakschild die onder een zekere helling is aangebracht.

1.59 nieuwbouw:

nieuwbouw betreft bouwwerken jonger dan 50 jaar.

- 1.60 oeverlijn:**
de scheidingslijn tussen water en land.
- 1.61 onderdoorgang/overbouwning:**
een op de verbeelding aangegeven gebied waar binnen het bouwvlak een doorgang mogelijk is, waarboven bebouwing mag worden opgericht.
- 1.62 orde 1 bouwwerken:**
orde 1 betreft bouwwerken die beschermd zijn op grond van de Monumentenwet 1988, de provinciale of gemeentelijke Monumentenverordening.
- 1.63 orde 2 bouwwerken:**
orde 2 betreft bouwwerken ouder dan 50 jaar die op grond van hun architectonische kwaliteit, op grond van hun plaats in de stedenbouwkundige structuur of als toonaangevend element behoudenswaardig zijn.
- 1.64 orde 3 bouwwerken:**
orde 3 betreft bouwwerken ouder dan 50 jaar die geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben.
- 1.65 peil:**
- a. voor een bestaand bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - b. voor een bestaand bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang;
 - c. voor overige bouwwerken: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
 - d. indien in of op het water wordt gebouwd: het plaatselijk gemiddelde waterpeil.
- 1.66 plan:**
het bestemmingsplan Rozenprieel met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP4120013-on01 van de gemeente Haarlem.
- 1.67 plat dak:**
een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden ten opzichte van het horizontale vlak.
- 1.68 prostitutie:**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.69 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotische-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een (raam) prostitutiebedrijf, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een besloten huis, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.70 seriebouw:

twee of meer gebouwen naast elkaar die in dezelfde architectuur zijn uitgevoerd.

1.71 sloopvergunning:

omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder g van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.72 stadslandbouw:

het telen, oogsten en afzetten van voedsel in of in de nabijheid van een stad. Kenmerkend is dat deze vorm van landbouw gebruik maakt van producten en diensten uit de stad en vervolgens weer producten en diensten terug levert aan de stad. Dit kan zowel commercieel als niet-commercieel zijn.

1.73 trend:

binnen een (deel van een) straat voorkomende nagenoeg indentieke dakopbouwen, kapvormen of dakkapellen (die juridisch, technisch en qua ruimtelijke kwaliteit gewenst bevonden zijn).

1.74 verbeelding:

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke informatie.

1.75 verkoopvloeroppervlakte:

het voor publiek toegankelijke deel van de winkelvloeroppervlakte, inclusief etalageruimte en de ruimte achter de toonbank dan wel kassarimte.

1.76 voorgevelrooilijn:

de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.

1.77 voorzieningen van openbaar nut:

voorzieningen ten behoeve van openbare verlichting, telecommunicatie, gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen ondergrondse kabels en leidingen, transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

1.78 waterberging:

een aangewezen gebied waarbinnen incidenteel of permanent het teveel aan water wordt vastgehouden op het ene moment totdat er water nodig is op een later moment.

1.79 wet:

de Wet ruimtelijke ordening.

1.80 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een huishouden.

1.81 woonschepenligplaats:

de op de verbeelding aangegeven ruimte, waarop een woonschip ligplaats mag hebben.

1.82 woonschip:

een vaartuig, uitsluitend of in hoofdzaak als woning gebruikt of tot woning bestemd.

1.83 zorgwoning:

een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven; verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn.

bestemmingsplan "Rozenprieel" (ontwerp)

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Bij de toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

afstand tot de bouwperceelsgrens

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte onderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderdelen. Siergevels zoals trapgevels, halsgevels, klokgevels en lijstgevels worden niet meegerekend bij het bepalen van de bouwhoogte.

de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

gothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

verticale diepte van een ondergronds bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenzijde van de laagstgelegen vloer.

inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

breedte dakvlak bij dakdoorbreking

de meetlijn wordt gelegd op de helft van de hoogte van de dakdoorbreking.

2.2 Overschrijden bouwgrenzen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouwgrenzen te overschrijden ten behoeve van:

- a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 m;
- b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10 % van de breedte van de aangrenzende straat en met een maximum van 1 m. Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4,2 m boven de rijweg met inbegrip van een strook van 0,6 m breedte ter weerszijde van de rijweg, dan wel 2, 2 m boven een fiets- en/of voetpad;

- c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m en deze werken niet lager zijn gelegen dan 5 m boven peil.

bestemmingsplan "Rozenprieel" (ontwerp)

bestemmingsplan "Rozenprieel" (ontwerp)

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- b. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding.

3.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Bedrijf' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 22.

bestemmingsplan "Rozenprieel" (ontwerp)

Artikel 4 Gemengd - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

4.1.1 Begane grond

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed&breakfast, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' de functie wonen niet is toegestaan;
- b. kantoor, praktijkruimte, atelier;
- c. dienstverlening;
- d. bedrijven of bedrijfsactiviteiten tot en met categorie B, zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst;
- e. uitsluitend opslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- f. alsmede een kinderdagverblijf met bijbehorende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf';
- g. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding.

4.1.2 Overige verdiepingen

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en bed & breakfast;

4.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Gemengd - 1' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 22.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 23, gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m²;

Strijdig gebruik

- c. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige woning.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1.1, ten behoeve van een bedrijf dat niet in de zoneringslijst dan wel in een hogere categorie staat vermeld, maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieuzonering categorieën.

Artikel 5 Gemengd - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

5.1.1 Begane grond

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed & breakfast, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' de functie wonen niet is toegestaan;
- b. kantoor, praktijkruimte, atelier;
- c. dienstverlening;
- d. detailhandel met daaraan ondergeschikte en daarmee verbonden horeca met niet meer dan 30 % van het brutovloeroppervlak, zonder terras en zonder het schenken van alcoholische dranken;
- e. bedrijven of bedrijfsactiviteiten tot en met categorie B, zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringlijst;
- f. alsmede horeca t/m categorie 2 , ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
- g. alsmede een supermarkt ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
- h. alsmede een kinderdagverblijf met bijbehorenden voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf';
- i. alsmede een onderdoorgang ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- j. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde', groenvoorzieningen wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

5.1.2 Overige verdiepingen

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed en breakfast.

5.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Gemengd - 2' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 22.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 23, gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m²;

Strijdig gebruik

- c. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten

gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige woning.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1.1, ten behoeve van een bedrijf dat niet in de zoneringslijst dan wel in een hogere categorie staat vermeld, maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieuzonering categorieën.

Artikel 6 Gemengd - 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

6.1.1 Begane grond

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed&breakfast;
- b. kantoor, praktijkruimte, atelier;
- c. dienstverlening;
- d. alsmede maatschappelijke voorzieningen zoals aangegeven in artikel 9.1 onder a. en b., ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- e. alsmede een kinderdagverblijf met bijbehorenden voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf';
- f. alsmede onderwijs ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs';
- g. alsmede een onderdoorgang ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- h. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

6.1.2 Overige verdiepingen

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed&breakfast ;
- b. kantoor, praktijkruimte, atelier;
- c. dienstverlening;
- d. alsmede een kinderdagverblijf met bijbehorenden voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf';
- e. alsmede maatschappelijke voorzieningen zoals aangegeven in artikel 9.1 onder a. en b., ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- f. alsmede onderwijs, ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs'.

6.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Gemengd - 4' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 22.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 23, gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m²;

Strijdig gebruik

- c. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten

bestemmingsplan "Rozenprieel" (ontwerp)

gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige woning.

Artikel 7 Gemengd - 6

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 6' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

7.1.1 Begane grond

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed en breakfast;
- b. kantoor, praktijkruimte, atelier;
- c. dienstverlening;
- d. bedrijven of bedrijfsactiviteiten tot en met categorie B, zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst;
- e. maatschappelijk zoals aangegeven in artikel 9.1 onder a en b;
- f. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden horeca-activiteiten tot en met categorie 2 ten dienste van deze voorzieningen met niet meer dan 30% van het bruto vloeroppervlak;
- g. alsmede een kinderdagverblijf met bijbehorenden voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf';
- h. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

7.1.2 Overige verdiepingen

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed en breakfast;
- b. kantoor, praktijkruimte, atelier;
- c. dienstverlening;
- d. bedrijven of bedrijfsactiviteiten tot en met categorie B, zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst;
- e. maatschappelijk zoals aangegeven in artikel 9.1 onder a en b;
- f. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

7.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Gemengd - 6' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 22.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 23, gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 % van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m²;

Strijdig gebruik

- c. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige woning.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1, ten behoeve van een bedrijf dat niet in de zoneringslijst dan wel in een hogere categorie staat vermeld, maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieuzonering categorieën.

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. openbare groenvoorzieningen;
- b. stadslandbouw;
- c. voet- en fietspaden;
- d. bij de bestemming behorende waterlopen en waterpartijen, fietsparkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging, bergbezinkbassins, (ondergrondse) afval- en recyclecontainers, warmte-koudeopslag, warmte-koude transport.

8.2 Bouwregels

- a. de bouwhoogte van 'bouwwerken geen gebouw zijnde', mag niet meer dan 5 m bedragen;
- b. de oppervlakte per 'bouwwerk geen gebouw zijnde' mag niet meer dan 10 m² bedragen;
- c. de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 7,0 m bedragen.

bestemmingsplan "Rozenprieel" (ontwerp)

Artikel 9 Maatschappelijk

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bibliotheek, culturele voorzieningen, educatieve voorzieningen, buitenschoolse opvang, levensbeschouwelijke voorzieningen, openbare dienstverlening, gezondheidszorg, peuterspeelplaatswerk, praktijkruimte, welzijnsinstellingen, woonzorgvoorzieningen;
- b. alsmede een kinderdagverblijf met bijbehorende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf';
- c. alsmede wonen ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- d. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden horeca-activiteiten tot en met categorie 2 ten dienste van deze voorzieningen met niet meer dan 30% van het bruto vloeroppervlak;
- e. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde', groenvoorzieningen, kunstobjecten, wegen en paden, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor waterhuishouding; (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

9.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 22.

bestemmingsplan "Rozenprieel" (ontwerp)

Artikel 10 Tuin - 1

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. alsmede in- en uitrit parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - in- en uitrit parkeergarage';
- c. alsmede parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- d. alsmede parkeren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'.
- e. bijbehorende voorzieningen zoals erkers, fietsenberging/cubes, speeltoestellen, erfafscheidingen, warmte-koudeopslag, warmte-koude transport.

10.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Tuin - 1' mogen 'bouwwerken geen gebouw zijnde' worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen.

erker

- c. het realiseren van een erker mag onder de volgende voorwaarden:
 1. een erker mag tot maximaal 1,5 m uit de voorgevel worden gerealiseerd;
 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag vermeerderd met de hoogte van de verdiepingsvloer met een maximum bouwhoogte van 4,0 m;
 3. erkers mogen worden voorzien van een hekwerk met een maximum hoogte van 1,2 meter.

fietsenberging

- d. het realiseren van een fietsenberging in de voor- of zijtuin mag onder de volgende voorwaarden:
 1. er is geen achterom aanwezig bij de woning;
 2. de diepte van de voor- of zijtuin is minimaal 2,5 meter;
 3. de hoogte van de berging/cube mag maximaal 1,4 meter bedragen;
 4. de oppervlakte van de berging mag maximaal 20% van de oppervlakte van de voor- of zijtuin bedragen met een maximum van 4 m²;
 5. de gevels van de berging evenwijdig aan de voorgevel, mogen maximaal 30% van de breedte van die voorgevel beslaan.

10.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 23, gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen, met uitzondering van die gronden met de aanduiding 'parkeerterrein'.

Artikel 11 Tuin - 2

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. parkeren binnen bebouwing;
- c. bijbehorende bouwwerken ten dienste van het hoofdgebouw;
- d. alsmede parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- e. uitsluitend een garagebox, ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- f. bijbehorende voorzieningen, speeltoestellen en erfafscheidingen, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

11.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Tuin - 2' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

11.2.1 Alle bouwwerken

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, mag (per tuin per adres) niet meer bedragen dan 50% van de gronden met een maximum van 40 m², tenzij een bouwvlak is aangegeven;
- b. de diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen.

11.2.2 Gebouwen

- a. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag op een afstand van niet meer dan 2,5 m gemeten vanaf de achtergevelrooilijn niet meer bedragen dan 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het aansluitend peil, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- b. de bouwhoogte van overige aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal 3 m bedragen, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven.

11.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

- a. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde mag niet dan 3 m bedragen.

dakterras

- c. een dakterras is toegestaan, mits:
 1. gesitueerd op een aan- of uitbouw;
 2. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
 3. privacyschermen niet hoger zijn dan 1.5 m en niet dieper dan 2.5 m;
 4. de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevels van de

- hoofdbebouwing minimaal 20 m bedraagt;
- 5. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
- 6. voorzien van een afscheiding met een maximum hoogte van 1,2 m;
- 7. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

11.3 Afwijken van de bouwregels

kap op bijgebouw

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.2 en toestaan dat de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen 3 m mag bedragen, waarbij boven de goot mag worden afgedekt met een kap met een maximum hoogte van 2 m.

dakterrassen

- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.3 en toestaan dat een dakterras met een andere diepte dan maximaal 2,5 m achter de achtergevelrooilijn wordt gebouwd;

afwijkingscriteria

- c. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden als bedoeld in 11.3 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de cultuurhistorische waarden;
 - 3. de privacy- en bezonningssituatie;
 - 4. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - 5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

11.4 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 23, gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik van:

- a. bijgebouwen als zelfstandige woning;
- b. het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen, met uitzondering van onbebouwde gronden met de aanduiding 'parkeerterrein'

Artikel 12 Tuin - 3

12.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Tuin - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. bijbehorende bouwwerken ten dienste van het hoofdgebouw;
- c. parkeren van motorvoertuigen binnen bebouwing;
- d. warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

12.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Tuin - 3' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

12.2.1 Alle bouwwerken

- a. de gronden mogen volledig worden bebouwd;
- b. de diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen.

12.2.2 Gebouwen

- a. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag voor zover op een afstand van niet meer dan 2,5 m van de achtergevelrooilijn niet meer bedragen dan 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het aansluitend peil, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- b. de bouwhoogte van overige aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven.

12.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

- a. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde, waaronder speeltoestellen, mag niet dan 3 m bedragen.

dakterras

- c. een dakterras is toegestaan, mits:
 1. gesitueerd op een aan- of uitbouw;
 2. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
 3. privacyschermen niet hoger zijn dan 1.5 m en niet dieper dan 2.5 m;
 4. de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevels van de hoofdbebouwing minimaal 20 m bedraagt;
 5. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
 6. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 m;
 7. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

12.3 Afwijken van de bouwregels

kap op bijgebouw

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.2 en toestaan dat de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen 3 m mag bedragen, waarbij boven de goot mag worden afgedekt met een kap met een maximum hoogte van 2
- b. het bepaalde in 12.2.2 en toestaan dat de bouwhoogte van de aan- of uitbouw wordt verhoogd naar maximaal 4 m.

dakterrassen

- c. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.3 en toestaan dat een dakterras met een andere diepte dan maximaal 2,5 m achter de achtergevelrooilijn wordt gebouwd.

afwijkingscriteria

- d. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden als bedoeld in 12.3 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de bezonningssituatie;
 3. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

12.4 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 23, gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo gebruiken of laten gebruiken van: wordt in elk geval gerekend het

- a. bijgebouwen als zelfstandige woning;
- b. onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen.

Artikel 13 Verkeer

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten, wegen, pleinen, voet- en fietspaden;
- b. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsgebied' parkeervoorzieningen zijn uitgesloten;
- c. stadslandbouw;
- d. terrassen en uitstallingen;
- e. alsmede bruggen ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- f. alsmede garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- g. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, speelvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging, bergbezinkbassins, (ondergrondse) afval- en recyclecontainers, reclame-uitingen, voorzieningen voor de waterhuishouding, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

13.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Verkeer' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

13.2.1 Gebouwen

- a. er mogen uitsluitend garageboxen en gebouwen ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut worden gebouwd;
- b. garageboxen mogen uitsluitend aaneengesloten worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van garageboxen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7,0 m bedragen.

13.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bruggen mag maximaal 12 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige 'bouwwerken geen gebouwen zijnde' mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding carport' mag een carport worden opgericht met een maximale oppervlakte van 21 m².

13.3 Afwijken van de bouwregels

voorzieningen Wet maatschappelijke ondersteuning

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.2 en toestaan dat een Wmo-voorziening in openbaar toegankelijk gebied wordt geplaatst, mits:
 1. er geen achterom aanwezig is bij de woning;
 2. de hoogte van de voorziening niet meer bedraagt dan 1,4 m;
 3. de oppervlakte van de voorziening niet meer bedraagt dan 4 m².

afwijkingscriteria

- b. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
1. de verkeerssituatie;
 2. het straat- en bebouwingsbeeld;
 3. de privacy- en bezonningssituatie;
 4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 14 Water

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging, waterbeheer en waterhuishouding;
- b. waterlopen en waterpartijen;
- c. verkeer te water;
- d. aanmeervoorzieningen, aanlegsteigers, (passanten)ligplaatsen;
- e. alsmede wonen op een woonschip, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed & breakfast ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats';
- f. alsmede een drijvende groenvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'groenvoorziening'.
- g. waterstaatkundige voorzieningen, zoals bruggen, taluds en oevers, sluisen, stuwen, steigers, dammen, kademuren, duikers, gemalen en overige kunstwerken;
- h. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen en kunstobjecten.

14.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Water' mogen 'bouwwerken geen gebouw zijnde' worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

bouwhoogte

- a. de bouwhoogte van meerpalen mag maximaal 4 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag niet meer dan 1 m bedragen.

doorvaarhoogte

- c. de doorvaarhoogte van bruggen dient minimaal 1,5 meter te bedragen;

steiger

- d. de breedte van een steiger, gemeten haaks op de oeverlijn, mag niet meer dan 1/10 van de breedte van het oppervlaktewater bedragen;
- e. de oppervlakte van een steiger mag maximaal:
 1. 2,5 m² bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tussen de 3 en 10 m;
 2. 5 m² bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tussen de 10 en 20 m;
 3. 10 m² bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tussen de 20 en 50 m;
 4. 15 m² bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater breder dan 50 m.;

woonschepenligplaats

- f. ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats' mogen woonschepen

worden aangelegd, mits:

1. de lengte niet meer bedraagt dan 18,5 m;
2. de breedte niet meer bedraagt dan 7 m, gemeten haaks op de oeverlijn, inclusief gangboorden en dakoverstekken, behalve ter plaatse van de ligplaatsen Zuider Buitenspaarne 31, 33 en 65, daar mag de breedte maximaal 4,5 meter bedragen;
3. bij woonschepen met een plat dak de hoogte niet meer bedraagt dan 3,85 meter boven de waterlijn;
4. bij woonschepen met een schuin of bol dak de hoogte niet meer bedraagt dan 4,00 meter boven de waterlijn.

14.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 23, gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken als ligplaats voor hotel- en horecaschepen.

14.4 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.2 en een afwijkende maatvoering toestaan.

afwijkingscriteria

- b. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - het (straat- en) bebouwingsbeeld;
 - de verkeerssituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - de cultuurhistorische waarden.

Artikel 15 Wonen

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep, gastouderopvang of bed&breakfast;
- b. alsmede in- en uitrit parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - in- en uitrit parkeergarage';
- c. alsmede parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- d. alsmede onderdoorgang, ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- e. bijbehorende voorzieningen zoals, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, bergingen, tuinen, erven en terreinen.

15.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Wonen' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 22.

15.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 23 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m².

Strijdig gebruik

- c. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken voor:
 1. het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen;
 2. bijgebouwen als zelfstandige woning.

bestemmingsplan "Rozenprieel" (ontwerp)

Artikel 16 Gemengd - Uit te werken

PM Uitwerkingsverplichting Koningstein

bestemmingsplan "Rozenprieel" (ontwerp)

Artikel 17 Leiding - Water

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. een ondergrondse drinkwaterleiding en een veiligheidsstrook ter breedte van 5 m aan weerszijde van de hartlijn van de leiding;
- b. bij de dubbelbestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde'.

17.2 Bouwregels

Binnen de dubbelbestemming 'Leiding - Water' mogen 'bouwwerken geen gebouw zijnde' worden opgericht, onder de voorwaarde dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt.

17.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.2 en toestaan dat wordt gebouwd overeenkomstig de bouwregels van de andere bestemming, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant.

17.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

1. Voor de volgende werken of werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist:
 - a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
 - b. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
 - c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
 - d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
 - f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 - g. diepploegen;
 - h. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
 - i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
 - j. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
2. Geen aanlegvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden die:
 - a. het onderhoud en beheer betreffen, passend in het normale gebruik, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;

- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan krachtens een verleende vergunning;
 - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
3. De werken of werkzaamheden als bedoeld in 17.4 zijn slechts toelaatbaar, mits:
- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
 - b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 18 Waarde - Archeologie

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde- Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

18.2 Bouwregels

1. In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden de volgende regels:
 - a. ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1b' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen;
 - b. ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 500 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen;
 - c. ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 2500 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen;
 - d. ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' gelden geen archeologische verplichtingen.
2. Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.
3. Het bepaalde in 18.2 onder 1, is niet van toepassing op een bouwplan dat betrekking heeft op vervanging van een reeds bestaand bouwwerk waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.

18.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie', indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van de bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

18.4 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 18.2 onder 1, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels.
2. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in dit lid, wordt verleend indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van:
 - a. nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van de gemeentearcheoloog, geen archeologische waarden te verwachten zijn;
 - b. andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

18.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

1. Voor de volgende werken of werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist:
 - a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
 - b. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
 - c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
 - d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - e. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 - f. diepploegen;
 - g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
 - h. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
 - i. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
2. Geen aanlegvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden die:
 - a. de oppervlakte- dan wel de dieptemaat niet overschrijden, behorende bij de categorie 'Waarde - archeologie' genoemd in 18.2 die voor die gronden van toepassing zijn;
 - b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
 - c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een

omgevingsvergunning, zoals in 18.4 bedoeld, is verleend;
d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

3. Een aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend, indien:
 - a. de aanvrager aan de hand van een waardestellend archeologisch rapport aantoont dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel dat de aanwezige archeologische waarden naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
 - b. ter bescherming van betrokken archeologische waarden kunnen aan de aanlegvergunning voorwaarden worden verbonden gericht op:
 - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

18.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in die zin, dat de verbeelding wordt gewijzigd door van één of meerdere bestemmingsvlakken de begrenzing te veranderen of de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' toe te voegen of te verwijderen, of deze bij een ander archeologiecategorie, zoals vermeld in 18.2 , in te delen, als archeologische bevindingen daar aanleiding toe geven.

bestemmingsplan "Rozenprieel" (ontwerp)

Artikel 19 Waarde - Beschermd stadsgezicht

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van de in de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

19.2 Bouwregels

In aanvulling, en met voorrang, op het bepaalde bij de andere voorkomende bestemming(en) en artikel 22, gelden voor bouwwerken de volgende regels:

bouwvlak / voorgevelrooilijn / gevelindeling

- a. er moet aangesloten worden op de belendende gebouwen;
- b. gebouwen mogen niet worden samengevoegd;

kap / nokrichting / vorm

- c. boven de goothoogte mag uitsluitend worden afgedekt met een kap waarvan:
 1. de maximum hoogte 4 m bedraagt, verticaal gemeten vanaf de (maximum) goothoogte, tenzij op de verbeelding anders staat aangegeven;
 2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 45 en niet meer dan 70 graden. Bij een samengestelde kap dient de dakhelling van de bovenste dakvlakken minimaal 20 graden te bedragen.

dakkapellen in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak

- d. dakkapellen mogen in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak worden opgericht, mits:
 1. de dakkapel een maximum breedte heeft van 2,5 m, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 50% van het dakvlak;
 2. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak minimaal 0,9 m bedraagt.

19.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen, de nokrichting, kap- en dakvorm, dakhelling en de indeling en vormgeving van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de privacy en bezonning van de omwonenden;
- c. de cultuurhistorische waarden;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

19.4 Afwijken van de bouwregels

kap / nokrichting / vorm

- e. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.2 onder c. en een afwijkende kapvorm toestaan, mits deze verandering een herstel of verbetering van het (historisch) daklandschap betreft.

samenvoegen (parcellering)

- f. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.2 onder b.en toestaan dat gebouwen, worden samengevoegd ten behoeve van functies passend binnen de bestemming, mits:
 - 1. niet meer dan twee gebouwen worden samengevoegd;
 - 2. de totale voorgevelbreedte van twee gebouwen maximaal 11 m is;
 - 3. de individuele voorgevels van de gebouwen intact blijven;
 - 4. de samenvoeging omkeerbaar is;
 - 5. door het samenvoegen van de gebouwen het aantal opgangen naar bovenwoningen niet afneemt.

afwijkingscriteria

- g. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden als bedoeld in dit lid of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de cultuurhistorische waarden;
 - 3. de privacy- en bezonningssituatie;
 - 4. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - 5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 20 Waarde - Groeiplaats monumentale boom

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde- Groeiplaats monumentale boom' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de groeiplaats van monumentale bomen.

20.2 Bouwregels

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) geldt dat het verboden is om op deze gronden te bouwen.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.2, mits de groeiplaats van de monumentale boom niet onevenredig wordt geschaad. Dit dient door de aanvrager te worden aangetoond door een groentoets.

20.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

1. Voor de volgende werken of werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist:
 - a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
 - b. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren of anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
 - c. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
 - e. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 - f. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
 - g. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
 - h. het wijzigen van de grondwaterstand en/of waterhuishouding door bevoeiing, (bron)bemaling, drainage of andere wijze.

2. Geen aanlegvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden die:
 - a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan krachtens een verleende vergunning;
 - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
 - d. plaatsvinden op het moment de monumentale boom niet meer aanwezig is;
 - e. werken en/of werkzaamheden, die strekken ter behoud of het herstel van de monumentale waarden.

3. Een aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend indien:
 - a. de waarde die de boom monumentaal of waardevol maakt niet langer aanwezig is en deze niet kan worden hersteld;
 - b. de boom niet in onevenredige mate worden aangetast; waarbij de gemeente desgewenst aan de aanvrager kan verzoeken een onderzoek aan te leveren waarin dit aangetoond wordt ;
 - c. de mogelijkheden voor het behoud van de boom niet worden verkleind.

20.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - groeiplaats monumentale boom':

- a. geheel of gedeeltelijk te doen vervallen indien:
 1. bescherming van de betreffende monumentale boom niet langer noodzakelijk is, omdat:
 - de boom niet meer aanwezig is;
 - de levensverwachting van de betreffende monumentale boom minder dan 10 jaar bedraagt;
 2. zwaarwegende maatschappelijke belangen dit vergen.
- b. toe te voegen voor bomen in het plangebied die een monumentale status hebben verkregen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 21 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing.

bestemmingsplan "Rozenprieel" (ontwerp)

Artikel 22 Algemene bouwregels

22.1 Bouwregels

22.1.1 Gebouwen

Voor het bouwen op de gronden van de in de daartoe aangegeven bestemmingen gelden de volgende regels naast de in de bestemming genoemde specifieke bouwregels:

bouwvlak / voorgevelrooilijn / gevelindeling

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. voorgevels mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht;
- c. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' dient de bestaande indeling van gevels, voor zover gekeerd naar openbaar toegankelijk gebied, gehandhaafd te blijven, tenzij gebouwd wordt overeenkomstig een op de verbeelding aangeduide trend of maatvoeringsaanduiding.

gothoogte / bouwhoogte / ondergronds bouwwerk

- d. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' dient de bestaande gothoogte en/of bouwhoogte te worden gehandhaafd, tenzij anders aangegeven;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'gothoogte' dient de bestaande gothoogte te worden gehandhaafd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bouwhoogte' dient de bestaande bouwhoogte te worden gehandhaafd;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'minimum gothoogte - maximum gothoogte' dient binnen de aangegeven gothoogten te worden gebouwd;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' dient binnen de aangegeven bouwhoogte te worden gebouwd;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'maximum gothoogte' dient binnen de aangegeven gothoogte te worden gebouwd;
- j. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'hoogteligging vlak' worden overige hoogtes gerelateerd aan dat vlak, waarbij de hoogte van het vlak gemeten wordt vanaf de kruin van de Petrus Planciusstraat.

kap / nokrichting / vorm

- l. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' dient de bestaande nokrichting, kap- of dakvorm gehandhaafd te blijven tenzij gebouwd wordt overeenkomstig de op de verbeelding aangeduide trend of het ondergeschikte onderdelen zoals dakkapellen en/of dakdoorbrekingen betreft;
- m. indien boven de maximum gothoogte wordt gebouwd, dient gebouwd te worden binnen de contouren van een kap:
 1. waarvan de maximum bouwhoogte 4 m bedraagt, verticaal gemeten

vanaf de maximum goothoogte, tenzij op de verbeelding anders staat aangegeven;

2. waarvan de dakhelling niet minder bedraagt dan 30 en niet meer dan 70 graden, bij een samengestelde kap dient de dakhelling van de bovenste dakvlakken minimaal 20 graden te bedragen;
3. waarbij moet worden aangesloten op de trend;

dakkapellen

- n. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:
 1. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 m onder de noklijn is gelegen;
 2. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
 3. de dakkapel in of binnen 0,5 m van de dakvoet wordt geplaatst, waarbij de breedte van de dakkapel niet meer bedraagt dan 2 m en niet breder is dan een derde van de breedte van het dakvlak;
 4. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
 5. de dakkapel in het voordakvlak niet breder is dan de helft van de breedte van het dakvlak;
 6. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimum afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke dakkapellen.

dakopbouw (algemeen)

- o. de maximum goothoogte mag worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits:
 1. de hoogte van de extra bouwlaag boven de (maximum) goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
 2. de contour mede gevormd wordt door een hellingshoek van maximaal 70 graden van het voor- en achterdakvlak en bij hoekwoningen tevens het zijdakvlak voor zover:
 - gelegen aan openbaar toegankelijk gebied;
 - de woning op een afstand van minder dan 10 m tot naastgelegen hoofdbouw ligt;
 3. er wordt aangesloten op de trend.

opbouw (70-70)

- p. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - opbouw' mag de maximale goothoogte worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits:
 1. de hoogte van de extra bouwlaag boven de (maximale) goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt, waarbij de hellingshoek van het voor- en achterdakvlak maximaal 70 graden bedraagt;
 2. er wordt aangesloten op de trend.

opbouw 1

- q. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - opbouw 1' mag de maximale goothoogte worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits:
1. de hoogte van de extra bouwlaag maximaal 3 m boven de goot bedraagt waarbij de voorzijde 1 meter terugligt ten opzichte van de voorgevel en bij hoekwoningen tevens de zijgevel voor zover:
 - gelegen aan openbaar toegankelijk gebied;
 - de woning op een afstand van minder dan 10 m tot naastgelegen hoofdbebouwing ligt;
 2. het achterdakvlak een hellingshoek maximaal 70 graden heeft, of wordt opgetrokken binnen deze contour;
 3. er wordt aangesloten op de trend.

opbouw 2

- r. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - opbouw 2' mag de bouwhoogte worden overschreden ten behoeve van een bruikbare derde bouwlaag, mits:
1. de derde bouwlaag afgedekt wordt met een ongelijkzijdige kap waarvan:
 - de dakvorm aan de voorzijde niet wordt aangepast met uitzondering van een verlenging van het bovenste dakvlak;
 - de bouwhoogte van de extra bouwlaag niet meer dan 5 m boven de bestaande goothoogte mag zijn;
 - het achterdakvlak van de bovenste bouwlaag een hellingshoek heeft van maximaal 70 graden;
 2. er wordt aangesloten op de trend.

bijzondere dakopbouw

- s. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - bijzondere dakopbouw' mag de maximale goothoogte worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een bolle afdekking, mits:
1. de hoogte van de extra bouwlaag niet meer bedraagt dan 4 m boven de goot;
 2. er wordt aangesloten op de trend.

recht optrekken achterzijde

- t. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - recht optrekken achterzijde' is de verhoging van de goot aan de achterzijde toegestaan onder de volgende voorwaarden:
1. de gootverhoging mag niet meer dan 4 meter bedragen;
 2. de bestaande nokhoogte mag niet worden overschreden;
 3. er moet worden aangesloten op de trend .

lessenaarsdak

- u. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - lessenaarsdak' mag één zijgevel worden opgetrokken tot de op de verbeelding aangegeven

bouwhoogte, waarbij wordt aangesloten op de trend.

- v. In afwijking van het bepaalde in onder m, n, o, en p mag de achtergevel recht worden opgetrokken indien:
 - 1. de tegenoverliggende achtergevels minimaal op een afstand van 20 m liggen;
 - 2. niet wordt gebouwd in de hoek van een bouwblok binnen 15 m van het snijpunt van de oorspronkelijke achtergevels.

22.1.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

erf- en terreinafscheidingen

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen.

dakterras

- c. een dakterras is toegestaan, mits:
 - 1. gesitueerd op een erker of op aan- en uitbouwen;
 - 2. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
 - 3. privacyschermen op aanbouwen niet hoger zijn dan 1,5 m en niet dieper dan 2,5 m;
 - 4. de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevels van de hoofdbebouwing minimaal 20 m bedraagt;
 - 5. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
 - 6. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 m;
 - 7. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

22.1.3 Onderdoorgang

Indien de gronden ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' zijn ingericht als onderdoorgang dient de minimale vrije doorgangshoogte 2.20 m te zijn.

22.2 Afwijken van de bouwregels

22.2.1 Gebouwen

gevelindeling

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 22.1.1 onder c. en toestaan dat de gevelindeling gewijzigd wordt mits het een herstel of verbetering betreft.

kap

- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 22.1.1 onder j. en een afwijkende kapvorm toestaan mits het een herstel of verbetering betreft .

Loggia

- c. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 22.1.1 onder m. en toestaan dat een loggia wordt gerealiseerd waarvan in ieder geval:
1. de bovenzijde ten minste 0,5 m onder de noklijn is gelegen;
 2. de onderzijde meer dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
 3. de zijkanten minimaal 0,5 m afstand hebben tot de zijkanten van het dakvlak.

dakkapel

- d. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 22.1.1 onder n en toestaan dat:
1. een dakkapel aan de voor- en achterzijde in of binnen 0,5 m van de dakvoet geplaatst wordt;
 2. een dakkapel aan de voor- en achterzijde in of binnen 0,5 m van de daknok geplaatst wordt;
 3. een dakkapel aan de voor- en achterzijde een breedte heeft die meer dan de helft van het dakvlak bedraagt, mits de afstand tot de perceelgrens minimaal 0,5 m is;
 4. indien wordt aangesloten op de trend.

dakopbouw

- e. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 22.1.1 onder l. en aansluitend op de trend toestaan 50% te bouwen op de voorgevelrooilijn ten behoeve van een accent.

dakkapellen/ dakdoorbreking tussen twee aaneengesloten gebouwen

- f. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 22.1.1 onder o en toestaan dat een gootverhoging ten behoeve van een dakdoorbreking of dakkapel tussen twee aaneengesloten gebouwen is toegestaan, mits:
1. geplaatst in een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak;
 2. de bovenzijde van de dakuitbreiding niet hoger wordt dan de bouw/nokhoogte van naastgelegen gebouw - 0,5 m;
 3. de breedte niet meer bedraagt dan de helft van de diepte van het hoofdgebouw;
 4. wordt gebouwd op een afstand van ten minste 2 m gemeten vanaf de voor- en achtergevel;
 5. de afstand van de bovenzijde van de dakdoorbreking tot de nok
 6. minimaal 0,5 m bedraagt.

afwijkingscriteria

- g. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden als bedoeld in 22.2.1 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de cultuurhistorische waarden;
 3. de bezonningssituatie;
 4. de verkeerssituatie ter plaatse;
 5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

22.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

dakterras

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het het bepaalde in 22.2.1 onder c en toestaan dat een dakterras wordt gesitueerd op de hoofdbebouwing met (een gedeeltelijk) plat dak, mits:
1. de afscheiding op een afstand van minimaal 2 m van de dakrand aan de voorzijde wordt geplaatst bij een straatprofielbreedte van minder dan 20 m;
 2. de afscheiding op een afstand van minimaal 4 m van de voorgevel wordt geplaatst bij een straatprofielbreedte van meer dan 20 m;
 3. de afscheiding aan de achterzijde 2 m voor de dakrand aan de achterzijde wordt geplaatst.

afwijkingscriteria

- b. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden als bedoeld in 22.2.2 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de cultuurhistorische waarden;
 3. de bezonningssituatie;
 4. de verkeerssituatie ter plaatse;
 5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 23 Algemene gebruiksregels

23.1 Parkeren, laden en lossen

Bij een gebouw moet overeenkomstig de gemeentelijke beleidsregels parkeernormen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein voor:

- a. het parkeren van auto's;
- b. het laden of lossen van goederen.

23.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 23.1 overeenkomstig de gemeentelijke beleidsregels parkeernormen.

23.3 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken voor:

- a. prostitutie en seksinrichtingen;
- b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

bestemmingsplan "Rozenprieel" (ontwerp)

Artikel 24 Algemene afwijkingsregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:
 - a. de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%;
 - b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
 - c. de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons, luifels, erkers, buitentrappen of andere ondergeschikte delen van een gebouw tot een maximum van 1,75 m;
 - d. van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van centrale technische voorzieningen waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw.

2. Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning als genoemd in 24 lid 1, sub a tot en met d voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
 - e. cultuurhistorische waarden.

bestemmingsplan "Rozenprieel" (ontwerp)

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 25 Overgangsrecht

25.1 Bouwen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

25.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

25.3 Uitzondering overgangsrecht bouwwerken

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

25.4 Gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

25.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 25.4 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

25.6 Verboden hervatten gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 25.4 na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

25.7 Uitzondering overgangsrecht gebruik

25.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

bestemmingsplan "Rozenprieel" (ontwerp)

Artikel 26 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan Rozenprieel.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter, De griffier,

.....

bestemmingsplan "Rozenprieel" (ontwerp)

Bijlagen bij de regels

bestemmingsplan "Rozenprieel" (ontwerp)

Bijlage 1 Zoneringslijst

Zoneringslijst

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is milieuzonering een standaardinstrument voor de ruimtelijke ordening. Milieuzonering is bedoeld om indicatief te beoordelen in hoeverre de woon, werk en recreatieve functies, of (indirect) verkeer, belemmeringen voor elkaar opleveren. Het doel is deze eventuele hinder of belemmeringen te voorkomen in nieuwe situaties en te verhelpen of te beperken in bestaande situaties.

Toepassing milieuzonering

Om de afweging of een bestemming ergens wel of niet past te kunnen maken biedt milieuzonering handvatten (een gebiedstypering en een bedrijvenlijst). De kaart van Haarlem is opgedeeld in gebieden die zich van elkaar onderscheiden door de (mate van) aanwezige functies en is gebaseerd op de situatie in 2001.

Gebiedstypering

Het toenemend intensief en doelmatig ruimtegebruik vraagt om een integrale benadering van de kwaliteit van de leefomgeving. Door te weten waar theoretisch welke bedrijfsactiviteiten en welke duurzaamheidsmaatregelen mogelijk zijn, wordt het ruimtelijk plannen eenvoudiger. Zodoende is één integrale kaart en typeringsomschrijving ontwikkeld. In de praktijk bevat het plangebied van een bestemmingsplan meestal meer gebiedstypen en is ieder plangebied weer uniek. Dit is van groot belang voor de ruimtelijke indeling van verschillende functies. In de gebiedstypologie is vrijwel het gehele grondgebied van de gemeente Haarlem terug te vinden. De hoofdgroepen wonen, werken en natuur & recreatie geven de belangrijkste functie binnen een gebiedstype weer. (De tabel typeert op hoofdlijnen. De verfijning dient plaats te vinden op bestemmingsplanniveau).

	Typologie	Omschrijving	Max. toegestane bedrijfs categorie
A	Wonen		
	Overwegend laagbouw in een lage dichtheid	Dichtheid < 40 w/ha	B
	Overwegend laagbouw in een hoge dichtheid	Dichtheid = 40 w/ha	B
	Flatwijk	= 50% van het aantal woningen zijn flatwoningen	B
	Stedelijke centra	Historisch centrum en moderne	C
B	Werken		
	Corridors/ Gemengd gebied	Hoofdfunctie is werken. Bedrijven zijn gemengd met woningen. Werkfuncties langs stadsstructuurwegen.	C
	Bedrijvigheid	Bedrijven geconcentreerd in een gebied	C of D
C	Natuur en recreatie		
	Stadsnatuur	Alle stedelijke parken en plantsoenen	n.v.t.
	Dagrecreatie	Recreatie gericht op ontspanning voor minder dan een dag	Recreatie-gebonden
	Buitengebied/ natuurontwikkeling	Landelijke gebied met en zonder woningen	B (gebieds-gebonden)

Ad A Wonen

Voor de drie eerstgenoemde woontypologieën zijn in principe categorie B bedrijven altijd toegestaan. Wel kan via het bestemmingsplan besloten worden om in afzonderlijke wijkdelen of straten slechts categorie A bedrijven toe te staan. Feitelijke juridische vastlegging van een dergelijke milieuzonering vindt plaats in bestemmingsplannen. Daarom blijft het onderscheid tussen categorie A en B bestaan. Tot de vierde woontypologie “stedelijke centra” worden de vergrote binnenstad gerekend.

Ad B Werken

Wat betreft de typering 'corridors/gemengd gebied' geldt dat corridors doorgaande routes/verkeersassen met openbaar vervoer zijn, die een verbinding vormen met het centrum (of centrum Schalkwijk) met nadruk op de werkfunctie. Hiertoe wordt de direct nabij gelegen bebouwing links en rechts gerekend. Categorie C bedrijven zijn hier toegestaan. Voor deze bedrijven geldt in principe een indicatieve afstand van 50 meter. De typering van het achterliggende gebied en de bijbehorende toegestane bedrijfs categorieën zijn bepalend voor de toegestane milieuhinder aan de achterzijde van bebouwing in een corridor. In het bestemmingsplan zullen de details nader worden bepaald. Tussen woonwijken en corridors kan nog een tussenvorm herkend worden, wijkontsluitingswegen, die om reden van vereenvoudiging niet apart is getypeerd. Langs deze wegen overheerst de woonfunctie, maar de verkeersintensiteit is relatief hoog en ook hier rijdt veelal openbaar vervoer. Categorie C bedrijven zijn niet ondenkbaar langs wijkontsluitingswegen, maar het aantal dient duidelijk lager te liggen dan in corridors.

Ad C Natuur en recreatie

Onder stadsnatuur” worden naast openbare parken ook begraafplaatsen gerekend. Onder 'dagrecreatie' wordt naast groengebied buiten de stad ook sport gerekend. In deze gebiedstypen kunnen gebiedsgebonden activiteiten worden toegestaan en kan eventueel horeca ook een plek krijgen. Voor het “buiten-/ natuurontwikkelingsgebied” geldt dat gebiedsgebonden bedrijfsactiviteiten tot categorie B zijn toegestaan. In sommige gevallen zal categorie C toelaatbaar zijn, afhankelijk van de nabijheid van gevoelige bestemmingen en de verkeersaantrekkende werking.

Bedrijvenlijst

De door bedrijven veroorzaakte mate van hinder is weergegeven in een categorie indeling, daarbij geldt hoe lager het categoriecijfer des te minder hinder een bedrijf oplevert. De categorieën A en B zijn in principe in de hele stad Haarlem toegestaan. Voor een specifieke locatie (zoals een woonwijk in lage dichtheid) kan bepaald worden dat alleen een categorie A of geen bedrijvigheid is toegestaan. Bedrijven van categorie C en D (en in uitzonderlijke gevallen E) dienen per definitie nader beoordeeld te worden op de daadwerkelijke hinder (in relatie tot de geplande locatie) door de afdeling milieu. Dit geldt voor alle nieuwe bestemmingsplannen.

Steeds meer bedrijven vallen onder Algemene Maatregel van Bestuur en zijn niet meer vergunningplichtig. Er zijn dus minder bedrijven waaraan specifieke eisen kunnen worden gesteld via een vergunning. Voor een deel wordt dit ondervangen met de preventieve werking van het instrument milieuzonering. Daarmee is

milieuzonering een belangrijk instrument. De bedrijvenlijst (milieuzoneringslijst) garandeert deze preventieve werking voldoende.

Zoneringslijst - staat bedrijfsactiviteiten - functiemenging

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	Categorie
-		
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
014	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m ²	B
15		
15	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m ²	B
1552	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m ²	B
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2500 kg meel/week	B
1584	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m ²	B
1584	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m ²	B
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B
17		
17	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	B
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
18		
18	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	Vervaardiging kleding van leer	B
20		
20	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
203, 204, 205	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	B
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B
22		
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	Uitgeverijen (kantoren)	A
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	B
2223	Grafische afwerking	A
2223	Binderijen	B
2224	Grafische reproductie en zetten	B
2225	Overige grafische activiteiten	B
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	A

24		
24	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	Farmaceutische produktenfabrieken:	
2442	- verbandmiddelenfabrieken	B
26		
26	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
2615	Glasbewerkingsbedrijven	B
262, 263	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B
267	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	- indien p.o. < 2.000 m ²	B
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B
28		
28	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
281	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	B
284	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m ²	B
2852	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. > 200 m ²	C
2852	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200 m ²	B
287	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. < 200 m ²	B
30		
30	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	Kantoormachines- en computerfabrieken	B
33		
33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	B
36		
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	Meubelstofferderijen b.o. < 200 m ²	A
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
363	Muziekinstrumentenfabrieken	B
3661.1	Sociale werkvoorziening	B
40		
40	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	- < 10 MVA	B
40	Gasdistributiebedrijven:	
40	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	A
40	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	B
40	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	- blokverwarming	B
41		
41	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER	

41	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	- < 1 MW	B
45		
45	BOUWNIJVERHEID	
45	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m ²	B
50		
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B
5020.4	Autobekleiderijen	A
5020.5	Autowasserijen	B
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B
51		
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	A
5134	Grth in dranken	C
5135	Grth in tabaksprodukten	C
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	C
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	C
514	Grth in overige consumentenartikelen	C
5148.7	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	B
5153	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	- algemeen	C
5153	- indien b.o. < 2000 m ²	B
5153.4	zand en grind:	
5153.4	- indien b.o. < 200 m ²	B
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	- algemeen	C
5154	- indien b.o. < 2.000 m ²	B
5156	Grth in overige intermediaire goederen	C
5162	Grth in machines en apparaten, exclusief machines voor de bouwnijverheid	C
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	C
52		
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
52	Detailhandel voor zover n.e.g.	A
5211/2,5 246/9	Supermarkten, warenhuizen	B
5222, 5223	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	A
5224	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	A
5231, 5232	Apotheken en drogisterijen	A
5249	Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	A
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A
55		

55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5511, 5512	Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	A
553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	A
554	Café's, bars	A
554	Discotheken, muziekcafé's	B
5551	Kantines	A
5552	Cateringbedrijven	B
60		
60	VERVOER OVER LAND	
6022	Taxibedrijven	B
6024	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m ²	C
603	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B
61, 62		
61, 62	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A
63		
63	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6321	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	C
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A
633	Reisorganisaties	A
634	Expediteurs, cargo's (kantoren)	A
64		
64	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	Post- en koeriersdiensten	C
642	Telecommunicatiebedrijven	A
642	zendinstallaties:	
642	- FM en TV	B
642	- GSM en UMTS-steunzenders	B
65, 66, 67		
65, 66, 67	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN	
65, 66, 67	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B
70		
70	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	A
71		
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	Personenautoverhuurbedrijven	B
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	C
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	C

72		
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
72	Switchhouses	B
73		
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74		
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
75		
75	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
75	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A
7525	Brandweerkazernes	C
80		
80	ONDERWIJS	
801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	B
803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	B
85		
85	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	A
8514, 8515	Consultatiebureaus	A
853	Verpleeghuizen	B
9001	rioolgemalen	B
91		
91	DIVERSE ORGANISATIES	
9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A
9131	Kerkgebouwen e.d.	B
9133.1	Buurt- en clubhuizen	B
92		
92	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
9213	Bioscopen	C
9232	Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	C
9234	Muziek- en balletscholen	B
9234.1	Dansscholen	B
9251, 9252	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	A
9261.1	Zwembaden: overdekt	C
9261.2	Sporthallen	B
9261.2	Maneges	C
9261.2	Bowlingcentra	B
9262	Schietinrichtingen:	
9262	- binnenbanen: boogbanen	A

9262	Sportscholen, gymnastiekzalen	B
9271	Casino's	C
9272.1	Amusementshallen	B
93		
93	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	Wasverzendinrichtingen	B
9301.3	Wasserettes, wassalons	A
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A
9303	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	A
9304	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	B
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A