CONCEPT

Anterieure overeenkomst

inzake

Louis Pasteurstraat/Roordastraat

Gemeente Haarlem

en

Elan Wonen

ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw A. Visser in de functie van Afdelingsmanager PCM, krachtens volmacht van de Burgemeester van Haarlem, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders van Haarlem d.d. ……2023 hierna te noemen: de Gemeente,

   en

2. Stichting Elan Wonen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34009775, statutair gevestigd te Haarlem en feitelijk gevestigd aan het Houtplein 29 te (2012 DE) Haarlem, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw M. Heilbron in haar hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder, hierna te noemen: Initiatiefnemer,

   Ondergetekenden sub 1 en 2 tezamen worden hierna aangeduid als Partijen;

OVERWEGENDE DAT:

- Initiatiefnemer voornemens is een bouwplan - in de zin van artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening - te realiseren aan de Louis Pasteurstraat/Roordastraat (hierna te noemen: project Pasteur) in Haarlem;

- De herontwikkeling een kwaliteitsverbetering van de sociale huurwoningvoorraad beoogt, een grotere differentiatie van het woningaanbod en verdichting doordat er meer woningen terugkomen dan er worden gesloopt;

- Het bouwplan de sloop van 84 woningen en realisatie van circa 150 woningen (in diverse typologieën) en kantoorruimte betreft alsmede de aanleg van Openbare ruimte;

- dat Initiatiefnemer juridisch eigenaar is van (de) in het Plangebied gelegen gronden en of opstallen en de Gemeente juridisch eigenaar is van een klein deel van de in het Plangebied gelegen gronden;

- Dat Initiatiefnemer het Plangebied voor haar rekening en risico kan realiseren, welke realisatie aantoonbaar economisch uitvoerbaar is gebleken;

- bij Raadbesluit van 22 april 2021 de Startnotitie (kenmerk 2020/1233655) voor het project Pasteur is vastgesteld;

- Partijen op 13 maart 2020 een voorschotovereenkomst hebben gesloten om de plannen voor het Plangebied verder uit te werken, zulks onder bevoorschotting voor de daarbij te maken gemeentelijke plankosten en op 21 augustus 2021 een Allonge op deze voorschotovereenkomst hebben gesloten;

- Initiatiefnemer het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor project Pasteur heeft opgesteld en de raad dit SPvE op 15 december 2022 heeft vastgesteld en het Stedenbouwkundig Plan (SP) van Initiatiefnemer binnenkort volgt;

- de ontwikkeling in strijd is met het geldende bestemmingsplan 'Boerhaavewijk' omdat de bouwvlakken en bouwhoogten afwijken, waardoor een nieuw bestemmingsplan opgesteld en vastgesteld moet worden;

- de Gemeente onder de voorwaarden die in de Startnotitie zijn genoemd, bereid is het benodigde planologisch traject in gang te zetten en hiertoe de procedure tot opstelling van het bestemmingsplan heeft opgestart en voornemens is het ontwerp bestemmingsplan voor het einde van dit jaar ter inzage te leggen;

- Voor de ontwikkeling tevens watercompensatie nodig is zoals is gesteld in het SPvE en Partijen hierover afspraken hebben gemaakt;

- dat Partijen verder overeenstemming hebben bereikt over het kostenverhaal, de grondoverdracht(en), aanleg/inrichting van de Openbare Ruimte en de overige aan de Gemeente te vergoeden kosten en te verlenen bijdragen, en evt. overige zaken, welke afspraken zij thans wensen vast te leggen.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1 Definities

1. De in dit artikel gedefinieerde en alfabetisch gerangschikte begrippen worden in de tekst van deze Overeenkomst met een hoofdletter geschreven.
2. In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:

Algemene Verkoopvoorwaarden
De Algemene Verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Haarlem 2020, vastgesteld in de vergadering van het College van Burgemeester en wethouders d.d. 17 december 2019 nr. 2019/813237 (Bijlage 1).

Bestemmingsplan
Het vigerend bestemmingsplan 'Boerhaavewijk', dat door de gemeenteraad op 22 oktober 2020 is vastgesteld.

Bestemmingsplan Nieuw
Het bestemmingsplan dat gaat gelden voor het Plangebied aan de Louis Pasteurstraat en Roordastraat om de ontwikkeling mogelijk en inpasbaar te maken. Partijen streven ernaar het ontwerp Bestemmingsplan Nieuw voor het einde van dit jaar ter inzage te leggen.

Bouwplan

De door Initiatiefnemer te realiseren bebouwing van het Plangebied conform het Stedenbouwkundig Programma van Eisen, Stedenbouwkundig Plan en het Beeldkwaliteitsplan, te weten circa 130 sociale woningen met differentiatie in het sociale huursegment, circa 20 Middeldure huur- of koopwoningen en ruimte voor een maatschappelijke functie met ca. 1.400 m² BVO kantoor en ca. 200 m² BVO publieksfunctie..

Definitief Ontwerp Openbare Ruimte (DO)
Het door de Gemeente op basis van het HIOR (zie definitie hieronder) en het in deze Overeenkomst overige bepaalde, opgestelde en vastgestelde integraal plan voor de indeling en inrichting van het Plangebied met inrichtingselementen, verkaveling, aard, afmetingen, dwarsdoorsneden, ruimtegebruik in technische zin, alsmede functies zoals wegen, groen en water, inclusief het riolerings- en waterhuishoudingsplan.

Grond A
De in eigendom van de Gemeente zijnde percelen grond over te dragen aan Initiatiefnemer voor de start van de bouw van het Bouwplan, zoals aangegeven met blauw op Bijlage 2, kadastraal bekend gemeente Haarlem Q 2886 (ged.), welke conform het bepaalde in de verkoopovereenkomst zullen worden geleverd in de BTW sfeer (omzetbelasting).

Grond B
De in eigendom van Gemeente zijnde percelen grond over te dragen aan Initiatiefnemer voor de start van de bouw van het Bouwplan, zoals aangegeven met blauw op Bijlage 2, kadastraal bekend gemeente Haarlem Q 2441 (ged.), welke conform het bepaalde in de verkoopovereenkomst zullen worden geleverd in de overdrachtsbelastingsfeer.

Grond C
De in eigendom van Initiatiefnemer zijnde percelen grond over te dragen aan de Gemeente voor de start van het Bouwplan, zoals aangegeven met groen op Bijlage 2, kadastraal bekend gemeente Haarlem, Q 1246, Q 1248 en Q 1250, welke conform het bepaalde in de aankoopovereenkomst zullen worden geregeld in de overdrachtsbelastingsfeer.

Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR)
Het Handboek met beschrijving van de keuzes voor ontwerp en inrichting van de Openbare Ruimte met een participatie- en vaststellingstraject voor draagvlak in de omgeving.

Middeldure huurwoningen (betaalbaar) (definitie)
Een betaalbare middeldure huurwoning is een huurwoning met een kale huurprijs vanaf de huurprijsgrens (liberalisatiegrens) tot € 1057,80 per maand (kale aanvangshuur, prijspeil 1-1-2023). Minimaal de helft van de nieuw op te leveren betaalbare middeldure huurwoningen heeft een minimum oppervlak van 60m2 GBO en de woningen zijn niet kleiner dan 50 m2 GBO.

Hoge middeldure huurwoningen (definitie)
Hoge middeldure huurwoningen hebben een maximale kale huurprijs tussen de € 1057,80 en € 1.432,06 (prijspeil 1-1-2023). Deze woningen zijn niet kleiner dan 60 m2 GBO.

Lage middeldure koopwoningen (definitie)
Een lage middeldure koopwoning is een koopwoning met een vrij op naamprijs van maximaal

€ 305.176,- (prijspeil 1-1-2023). Minimaal de helft van de nieuw op te leveren woningen heeft een minimum oppervlakte van 60 m2 GBO en de woningen zijn niet kleiner dan 50 m2 GBO. Voor deze woningen geldt een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding. Deze moet door de ontwikkelaar worden uitgewerkt en zal worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Hoge middeldure koopwoningen (definitie)
Hoge middeldure koopwoningen zijn koopwoningen met een vrij op naamprijs van € 305.176 tot maximaal € 451.578 (prijspeil 1-1-2023). Deze woningen zijn niet kleiner dan 60 m2 GBO. Voor deze woningen geldt een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding. Deze moet door de ontwikkelaar worden uitgewerkt en zal worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Omgevingsvergunning
De omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Openbare Ruimte
De in het Plangebied gelegen gronden welke een openbare bestemming krijgen of houden en waarop voorzieningen van openbaar nut worden gerealiseerd zoals bedoeld in artikel 6.2.5 Besluit ruimtelijke ordening, zoals aangegeven met groen en wit op de tekening in Bijlage 2.

Overeenkomst
De onderhavige overeenkomst.

Plangebied
Het gebied zoals aangegeven op kaart plangebied (bijlage 3).

Planning
Het aan deze Overeenkomst als bijlage 4 gehechte schema waarop staat aangegeven op welke tijdstippen een aanvang zal worden gemaakt met de uitvoering van de verschillende activiteiten van Partijen en op welk tijdstip deze activiteiten zouden moeten zijn voltooid.

Programma van eisen Openbare Ruimte
Het Technisch Integraal Programma van Eisen Openbare Ruimte d.d. 28-11-2022 in overeenstemming met de richtlijnen van het HIOR, zoals opgesteld door de Gemeente Haarlem, Afdeling beheer en Beleid Openbare Ruimte aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage 5.

Protocol van oplevering Openbare Ruimte
Het protocol van oplevering d.d. @@ zoals opgesteld door de Gemeente Haarlem, Afdeling Beheer en Beleid Openbare Ruimte, deel uitmakend van het Programma van eisen Openbare Ruimte.

Sociale huurwoning
Een sociale huurwoning is een huurwoning verhuurd onder de huurprijsgrens (liberalisatiegrens, prijspeil 2022: € 763,47).

CONCEPT

Stedenbouwkundig plan (SP)
Het stedenbouwkundig plan (hierna: SP) door de Initiatiefnemer op te stellen met tekeningen en beschrijving van de herontwikkeling van het Plangebied, welke wordt getoetst door de Gemeente. Het SP fungeert als onderlegger van het Bestemmingsplan Nieuw en biedt inzicht in de situering van bebouwing, volumes, afstanden, de samenhang tussen de bebouwde en onbebouwde ruimte en het functioneel programma.

Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE)
Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor de ontwikkeling van het Bouwplan en de Openbare Ruimte (Bijlage 7). Op 25 december 2022 heeft de raad het SPvE vastgesteld.

Voorschotovereenkomst
De tussen Partijen gesloten voorschotovereenkomst van 13 maart 2020 waarbij door initiatiefnemer € 25.196,- aan de Gemeente als voorschot is betaald. Bij Allonge van 21 augustus 2021 op voornoemde voorschotovereenkomst is aanvullend € 36.250,- aan de Gemeente betaald.

Artikel 1a Bijlagen en Kaarten

1. Van deze Overeenkomst maken deel uit de navolgende bijlagen.

Bijlagen

Bijlage 1	Algemene Verkoopvoorwaarden
Bijlage 2	Tekening kavels en Openbare Ruimte d.d. 24-01-2023 met tek.nr. 21036
Bijlage 3	Kaart Plangebied
Bijlage 4	Planning
Bijlage 5	Technisch Integraal Programma van Eisen Openbare Ruimte d.d. 28-11-2022
Bijlage 6	Raming kosten aanleg en inrichting Openbare Ruimte en aansluiting op openbare ruimte in omliggende omgeving
Bijlage 7	SPvE vastgesteld op 15-12-2022
Bijlage 8	Plankostenscan d.d. 09-12-2022
Bijlage 9	Concepttekst publicatie Overeenkomst
Bijlage 10	Concept aan- en verkoopovereenkomst
Bijlage 11	Publicatie ihkv Didam d.d. 14-02-2023

2. *Rangorde bepaling Bijlagen versus Overeenkomst*
Ingeval van strijdigheid van een van de bijlagen met de Overeenkomst, gaat de bijlage voor.

Rangordebepaling Bijlagen onderling
Indien bijlagen onderling tegenstrijdig zijn wordt de rangorde daarvan bepaald aan de hand van de volgende regels:
a. een nieuw document gaat voor een oud document;

b. een tekening gaat voor een beschrijving;
c. een bijzondere regeling voor een algemene regeling; met dien verstande dat regel a gaat voor de regels b en c, en regel b gaat voor regel c.

Indien toepassing van deze regels geen uitkomst biedt, wordt de tegenstrijdigheid, met inachtneming van de redelijkheid en billijkheid, uitgelegd ten nadele van degene door namens wie de bijlage is opgesteld.

Artikel 2 Doel Overeenkomst

1. Deze Overeenkomst is, met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inachtneming van ieders taakstelling, gericht op:

- De voorwaarden waaronder de Gemeente vanuit haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden haar medewerking zal verlenen aan de verdere planontwikkeling en de realisatie van het Bouwplan binnen het Plangebied door de Initiatiefnemer.
- Het regelen van het kostenverhaal door de Gemeente ex artikel 6.24 lid 1 Wet op de ruimtelijke ordening;
- De wijze waarop Partijen de planuitvoering onderling zullen afstemmen;
- Het regelen van de aanleg en inrichting van de Openbare Ruimte.

2. Doel van deze Overeenkomst is tevens het vastleggen van alle hiertoe tussen Partijen gemaakte afspraken.

Artikel 3 Verplichtingen en verantwoordelijkheden Initiatiefnemer

Op hoofdlijnen heeft de Initiatiefnemer de volgende verplichtingen en verantwoordelijkheden:

Verplichtingen

1. Het vergoeden van de kosten zoals aangegeven in artikel 5 en 6 van de Overeenkomst.

Verantwoordelijkheden:

2. De ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan voor eigen rekening en risico waarbij wordt voldaan aan alle van toepassing zijnde wettelijke regels, verordeningen en vastgesteld beleid.

3. De Initiatiefnemer draagt zorg voor het voorbereiden en uitvoeren van de benodigde onderzoeken, het opstellen van een eventueel benodigde ruimtelijke onderbouwing en toelichting ten behoeve van het Bestemmingsplan Nieuw ten behoeve van het planologisch proces en het aanvragen van alle benodigde vergunningen.

4. De Initiatiefnemer draagt zorg voor de verplichte watercompensatie.

CONCEPT

5. De verkoop en levering aan de Gemeente van Grond C, zoals met groen aangegeven op de aan deze Overeenkomst als Bijlage 2 gehechte tekening nr. 21036.

Artikel 4 Verantwoordelijkheden Gemeente

Op hoofdlijnen heeft de Gemeente de volgende verantwoordelijkheden:

1. De Gemeente draagt zorg voor het voorbereiden, doorlopen en begeleiden van de planologische procedure, overeenkomstig de Planning (Bijlage 4) en met inachtneming van artikel 17 lid 3 en artikel 25 (vrijtekening).

2. Het voor rekening en risico van Initiatiefnemer (laten) realiseren en inrichten van de Openbare Ruimte conform de kwaliteitseisen van het Programma van Eisen (Bijlage 5) inclusief het DO, de uitvoering van benodigde onderzoeken, planproducten en ambtelijke kosten.

3. De Gemeente draagt zorg voor de verkoop en levering aan Initiatiefnemer van Grond A en Grond B, zoals met blauw aangegeven op de aan deze Overeenkomst als Bijlage 2 gehechte tekening nr. 21036.

Artikel 5 Kosten ten laste van de Initiatiefnemer

De Initiatiefnemer realiseert het Bouwplan voor eigen rekening en risico. Ten laste van de Initiatiefnemer komen bovendien de volgende kostenposten:

Ambtelijke kosten Gemeente

1. De ambtelijke kosten van de Gemeente, zoals nader uitgewerkt in artikel 6.

Kosten Openbare Ruimte

2. Alle kosten van de aanleg en inrichting van de Openbare Ruimte en de aansluiting (ondergronds en bovengronds) van het Plangebied op de omliggende openbare ruimte, zoals hieronder nader uitgewerkt in artikel 10. Een indicatieve raming van deze kosten is als Bijlage 6 bij de Overeenkomst bijgevoegd. De kosten in de raming worden door Initiatiefnemer betaald bij start van de aanleg van de openbare ruimte op basis van de daadwerkelijke kosten, rekening houdend met toepassing van het BTW-Compensatiefonds.

De kosten voor de ondergrondse afval- en grondstoffencontainers worden apart in rekening gebracht bij Initiatiefnemer. De vaste bijdrage van € 382 per nieuwe woning (aantal nieuw te realiseren woningen of appartement minus aantal te slopen woningen of appartementen) is van toepassing. Deze bijdrage wordt door de Gemeente in rekening gebracht nadat de Omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwplan onherroepelijk is geworden.

De mogelijke kosten voor en als gevolg van het verleggen van ondergrondse kabels en leidingen en bovengrondse nutskasten binnen en buiten het plangebied als gevolg van het Bouwplan, conform de kwaliteitseisen van het Programma van Eisen Openbare Ruimte, zoals nader uitgewerkt in artikel 10 waar mogelijk met toepassing van de verleggingsregeling.

Watercompensatie

3. De verplichte watercompensatie buiten het Plangebied, zoals hieronder nader uitgewerkt in artikel 18, lid 1.

Planschade

4. De mogelijke planschade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening welke voortvloeit uit de vaststelling en inwerkingtreding van het bestemmingsplan en welke onherroepelijk voor vergoeding in aanmerking komt, alsmede alle door de Gemeente in dit kader gemaakte procedurekosten. De te volgen procedure ten behoeve van de behandeling van aanvragen om tegemoetkoming in planschade en vervolgens vaststelling van de planschade wordt aangegeven in artikel 19. De Initiatiefnemer dient op eigen kosten een risico analyse uit te (laten) voeren.

Kosten grondtransacties

5. Alle kosten (koopsom en bijkomende kosten) ten behoeve van en gemoeid met de benodigde grondtransacties met de Gemeente alsmede de vestiging van zakelijke rechten, zoals nader uitgewerkt in de artikelen 14, 15 en 16.

Kosten uitvoering Overeenkomst en inschakeling externe deskundigen

6. Partijen dragen ieder voor zich de door hen ter uitvoering van de Overeenkomst te maken kosten, waaronder de kosten van inschakelen van externe deskundigen tenzij schriftelijk anders overeengekomen tussen Partijen, daaronder begrepen afwijkende afspraken in de Overeenkomst.

Artikel 6 Ambtelijke kosten

1. De ambtelijke kosten zijn bepaald op basis van het door de Gemeente opgestelde Plankostenoverzicht d.d. 09-12-2022 (Bijlage 8) en bedragen € 213.691 (prijspeil 2022) met index CAO lonen vanaf prijspeildatum tot moment van facturatie. Initiatiefnemer is over deze kosten geen BTW verschuldigd.

2. De betaling van de ambtelijke kosten uit hoofde van lid 1 ad € 213.691 geschiedt op rekeningnummer NL72 BNGH 028.50.35.401 van de Gemeente conform het volgende betalingsschema:

a) 50% per de datum van ondertekening van deze Overeenkomst, waarop het door Initiatiefnemer aan de Gemeente conform Voorschotovereenkomst reeds betaalde bedragen van resp. € 25.196,- en € 36.250,- in mindering wordt gebracht;
b) 25% per datum van terinzagelegging van het ontwerp Bestemmingsplan Nieuw,
c) 25% per datum van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen.

De Initiatiefnemer betaald de betreffende termijn binnen 30 dagen na ontvangst van de door de Gemeente daartoe verzonden factuur. De Gemeente verzend de factuur steeds binnen 7 dagen na de betreffende datum.

3. De plankosten zijn gebaseerd op de ambtelijke begeleiding van de volgende processtappen:
   a) Opstellen en vaststellen van het SPvE/SP
   b) Opstellen Bestemmingsplan Nieuw (regels en plankaart)
   c) Opstellen plan van aanpak Omgevingsmanagement en BLVC plan
   d) Toetsing van en toezicht op de uitvoering van de aansluitingen op de Openbare Ruimte rondom het Plangebied.

4. Indien de voorbereiding en realisatie van het Bouwplan leidt tot meer dan de in het plankostenoverzicht aangegeven kosten voor de Gemeente als gevolg van wijziging van de scope van het Bouwplan door keuzes van de Initiatiefnemer en/of vertragingen door het doorvoeren van planaanpassingen door de Initiatiefnemer zullen alle door de Gemeente te maken deze extra kosten bij de Initiatiefnemer in rekening worden gebracht. Alvorens hiertoe over te gaan, zal de Gemeente eerst de raming van deze extra kosten door de Gemeente laten opstellen en afstemmen met de Initiatiefnemer.

5. Indien de voorbereiding en realisatie van het Bouwplan leidt tot meer dan gemiddelde kosten voor de Gemeente inzake de behandeling van bezwaar- en/of (hoger) beroepschriften, alsmede verzoeken om een voorlopige voorziening, zullen deze extra kosten bij de Initiatiefnemer in rekening worden gebracht. Vooraf overlegt de Gemeente dit met de Initiatiefnemer.

Artikel 7 Exploitatieplan

Partijen hebben middels deze Overeenkomst geregeld dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is, waardoor de Gemeente conform het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 aanhef en sub a Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan hoeft vast te stellen.

Artikel 8 Woningbouw

1. Programma

   a. In het Bouwplan worden door de Initiatiefnemer circa 130 sociale woningen met differentiatie in het sociale huursegment, circa 20 Middeldure huur of koop en een kantoor ten behoeve van Initiatiefnemer zelf en publieksruimte gerealiseerd.

   b. De Initiatiefnemer c.q. zijn rechtsopvolger verplicht zich nadrukkelijk om in het Bouwplan de in onderdeel a genoemde aantallen huur- en koopwoningen in de sector sociaal dan wel middelduur aan te houden en de woningen ook uitsluitend te zullen en laten gebruiken als sociale of middeldure woningbouw. Er geldt derhalve

een nadrukkelijk verbod op het wijzigen van deze categorieën en bijbehorende aantallen.

2. Kaders en afspraken met betrekking tot de te realiseren sociale huurwoningen

Op het woningbouwprogramma is voor wat betreft de te realiseren Sociale huurwoningen de "Nota kaders en Instrumenten sociale huur en middensegment" (definitieve versie van 2 november 2022 zoals vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 17 november 2022) van toepassing. Hieruit volgen voor de Sociale huurwoningen de navolgende kaders en afspraken:

1. De Woonruimteverdeling dient te verlopen via de Woonservice, ongeacht of de huurwoningen worden aangeboden door een toegelaten instelling conform de Woningwet of een particuliere partij/belegger.
2. Minimaal 65 % van de op te leveren woningen dient beschikbaar te zijn voor huishoudens met recht op huurtoeslag. Dat betekent dat deze een maximale huurprijs mogen hebben tot de aftoppingsgrens.
3. De woningen dienen passend toegewezen te worden conform de Woningwet.
4. De verhuurder is bij voorbaat een toegelaten instelling conform de Woningwet. Indien dit niet het geval is worden de huren wel conform het Rijkshuurbeleid geïndexeerd. De Initiatiefnemer draagt er zorg voor dat deze afspraak op de juiste wijze wordt vastgelegd in de huurovereenkomsten, waarvan vóór het sluiten van de eerste huurovereenkomsten een model ter inzage aan de Gemeente wordt verstrekt.
5. Indien de verhuurder geen toegelaten instelling is wordt per 1 juli van elk jaar per woning de huurprijs aangeleverd via een door de Gemeente vastgesteld format om de huurprijzen te toetsen.
6. De minimale afmeting van de woning dient 40 m^2 GBO te bedragen, maar op projectniveau is het gemiddelde tenminste 50m2 GBO en de woning dient over minimaal één slaapkamer te beschikken. De Initiatiefnemer draagt er zorg voor dat deze minimale grootte en indeling is verwerkt c.q. vastgelegd in de aanvraag/aanvragen omgevingsvergunning.
7. Het dient een zelfstandige woning te betreffen; een zelfstandige woning is een woning met keuken en toilet. De Initiatiefnemer draagt er zorg voor dat deze eis/ indeling is verwerkt c.q. vastgelegd in de aanvraag/aanvragen omgevingsvergunning.
8. Het is verboden de woningen uit te ponden of te liberaliseren gedurende een periode van 50 jaar. Deze periode gaat in per de datum van eerste verhuur van elke woning.

3. Kaders Middeldure huurwoningen (betaalbaar)

1. De huren in het gehele middeldure volgen de loonontwikkeling voor een periode van minimaal 15 jaar. De loonontwikkeling wordt in december door het Rijk vastgesteld op basis van het gemiddelde CAO-loonindexcijfer over de maanden december tot en met november zoals die door het CBS worden gepubliceerd. Een ontwikkelaar kan er ook voor kiezen om de huur loonontwikkelingvolgend plus 1% te laten zijn, dus te kiezen voor het gemiddelde CAOloonindexcijfer +1%. Dan geldt echter een periode van 25 jaar (de keuze hiervoor wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst).

2. Er geldt een verbod op verkoop bij leegstaan/uitponden gedurende 15 jaar in combinatie met een huurstijging met de loonontwikkeling of 25 jaar in combinatie met een huurstijging van het gemiddelde CAO-loonindexcijfer + 1%.
3. De nieuw op te leveren huurwoningen worden bij voorrang toegewezen (tot een maximum van 50%) aan huishoudens die een sociale huurwoning achter laten.
4. De nieuw op te leveren betaalbare huurwoningen en de woningen in dit segment die na mutatie vrijkomen worden toegewezen aan huishoudens met een middeninkomen tot 1,5x modaal.
5. Eénmaal per jaar wordt per woning de huurprijs aangeleverd (via een vastgesteld format of een accountantsverklaring) om de huurprijzen te toetsen. Ook wordt aangegeven hoe de verhuur is verlopen en aan welke doelgroepen/inkomenscategorieën is verhuurd.
6. Mocht het Rijk de regels omtrent de jaarlijkse maximale huurstijging wijzigen dan gelden de regels van het Rijksbeleid.

4. <u>Kaders en afspraken Lage Middeldure koopwoningen</u>

Op het woningbouwprogramma is voor wat betreft de te realiseren Lage Middeldure koopwoningen de “Nota kaders en Instrumenten sociale huur en middensegment” van toepassing. Hieruit volgen voor de Lage Middeldure koopwoningen de navolgende kaders:

1. Bij eerste verkoop worden de Lage Middeldure koopwoningen bij voorkeur verkocht aan huishoudens met een inkomen tot 1,5 x modaal op basis van het prijspeil van het jaar waarin de koopovereenkomsten worden gesloten.
2. De nieuw op te leveren woningen dienen bij voorkeur voorrang te worden verkocht - met een maximum van 50% - aan huishoudens die een sociale huurwoning achterlaten.
3. De Lage Middeldure koopwoningen hebben een minimale oppervlakte van 50m² GBO en tenminste 50% van de op te leveren koopwoningen is groter dan 60m² GBO. Van het percentage voor de Lage Middeldure koopwoningen met een minimale oppervlakte van 60 m2 GBO kan worden afgeweken indien sprake is van een technische beperking als gevolg van het Bouwbesluit of conflicterende belangen met de stedenbouwkundige randvoorwaarden en eisen. Deze afwijkingsruimte is zeer beperkt en de Gemeente dient akkoord te geven in het geval van een dergelijke afwijking.

5. <u>Kaders en afspraken Hoge Middeldure koopwoningen</u>

Op het woningbouwprogramma is voor wat betreft de te realiseren Hoge Middeldure koopwoningen de “Nota kaders en Instrumenten sociale huur en middensegment” van toepassing. Hieruit volgen voor de Hoge Middeldure koopwoningen de navolgende kaders:

1. Van het percentage voor de Hoge Middeldure koopwoningen met een minimale oppervlakte van 60m² GBO kan worden afgeweken indien sprake is van een technische beperking als gevolg van het Bouwbesluit of conflicterende belangen met de stedenbouwkundige randvoorwaarden en eisen. Deze afwijkingsruimte is zeer

beperkt en de Gemeente dient akkoord te geven in het geval van een dergelijke afwijking.

6. Kaders en afspraken Lage & Hoge Middeldure koopwoningen

1. De Initiatiefnemer verplicht zich bij voorkeur in de met elke gegadigde voor een koopwoning of (woon) appartement te sluiten koopovereenkomst de volgende verplichting op te nemen:

   "De koper verplicht zich de woning of het woonappartement zelf te bewonen hetgeen inhoudt dat:

   a) Koper verplicht is deze direct na gebruiksklare oplevering uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) als eigenaar gedurende vijf jaar te bewonen - waarbij één van de eigenaren in het bevolkingsregister op het adres van de woning moet zijn ingeschreven, dan wel
   b) Koper verplicht is deze direct na gebruiksklare oplevering uitsluitend gedurende vijf jaar te laten bewonen door een familielid in de eerste graad (met zijn eventuele gezinsleden) waarbij dit familielid in het bevolkingsregister op het adres van de woning moet zijn ingeschreven."

2. De verplichting tot zelfbewoning is niet van toepassing indien de woning wordt vervreemd krachtens een rechterlijk bevel als bedoeld in artikel 3:174 BW of wegens executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 BW of artikel 514 Rv.
3. Van de verplichting tot zelfbewoning kan door de Verkoper ontheffing worden verleend in de volgende gevallen:
   a) verandering van werkkring van de Koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
   b) overlijden van de Koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner; ontbinding van het huwelijk van de Koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;
4. Initiatiefnemer kan deze koopwoningen voor eerste verkoop omzetten in Middeldure huurwoningen.

7. Doorwerking naar opvolgende eigenaren

Initiatiefnemer heeft niet de bedoeling om het onderdeel woningen van het Bouwplan te verkopen aan een derde. Indien Initiatiefnemer om welke reden dan ook zou besluiten dit wel te doen, dienen de verplichtingen uit het onderhavig artikel 8 onverkort over te gaan op de nieuwe eigenaar en opvolgende eigenaren.

Om de Gemeente zekerheid te bieden dat deze verplichtingen door Initiatiefnemer worden doorgelegd naar de nieuwe eigenaar/eigenaren zal hiervoor door Initiatiefnemer voor de overeengekomen exploitatieperiode van 25 jaar een kwalitatieve verplichting worden gevestigd, ten overstaan van een door Gemeente en Initiatiefnemer gezamenlijk aan te wijzen notaris, in opdracht en voor rekening van de Initiatiefnemer. Initiatiefnemer legt de op te nemen passage in de betreffende notariële akte tijdig ter goedkeuring aan de Gemeente voor.

8. Kaders en afspraken niet-wonen programma

Naast woningbouw wordt ook ruimte gereserveerd om buurtgerichte, vrije economische of maatschappelijke voorzieningen te realiseren. Conform SPvE gelden voor dit niet-wonen programma de volgende eisen:

- Het plan bevat ca. 1.400 m^2 BVO kantoor t.b.v. Initiatiefnemer, dan wel een maatschappelijk dienstverlener;
- Gekoppeld hieraan is ook ruimte van ca. 200 m^2 BVO voor een publieksfunctie.
- Deze twee functies zijn intern met elkaar verbonden.

Artikel 9 Procesafspraken en taakverdeling

Initiatiefnemer zal betreffende onderdelen van het Bouwplan in gezamenlijkheid en in goed overleg met de Gemeente nader ontwikkelen en aansluitend realiseren met inachtneming van het hierna bepaalde:

A. Opstellen en vaststellen Ontwerp Openbare Ruimte:
Tot en met VO op te stellen door de Initiatiefnemer conform HIOR. Aansluitend wordt door de Gemeente het DO gemaakt. Toetsen en vast te stellen door het College.

B. Opstellen Stedenbouwkundig Programma van Eisen
Het SPvE is inmiddels vastgesteld door de raad (15 dec 2022).

C. Opstellen Stedenbouwkundig Plan
Op te stellen door de Initiatiefnemer. Parallel aan het SPvE werkt de Initiatiefnemer aan het ontwerp Stedenbouwkundig Plan voor het Plangebied. Het concept SP is reeds opgesteld en wordt door de Gemeente getoetst.

D. Opstellen Bestemmingsplan Nieuw
- Op te stellen door de Gemeente: regels Bestemmingsplan Nieuw en verbeelding/plankaart. Concept planregels van het Bestemmingsplan Nieuw worden pas in procedure gebracht na gemeentelijk akkoord op het Ontwerp Openbare Ruimte.
- Op te stellen door de Initiatiefnemer: Beeldkwaliteitsplan, onderzoeken tbv Bestemmingsplan Nieuw en Toelichting op Bestemmingsplan Nieuw.

E. Opstellen Communicatieplan, plan van aanpak Omgevingsmanagement en BLVC plan
Op te stellen door de Initiatiefnemer in overleg met - onder meer - de communicatie en technisch adviseur van de Gemeente. Toetsing door de Gemeente. Het BLVC plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid, Communicatie) voor de uitvoering van het Bouwplan stelt de Initiatiefnemer op. Voor de aanleg en inrichting van de Openbare Ruimte stelt de Gemeente (PCM) een BLVC plan op.

F. Aanvragen Omgevingsvergunning
Op te stellen door de Initiatiefnemer. Toetsen en vast te stellen door de Gemeente.

G. Toetsing van en toezicht op de uitvoering van de aansluitingen op de Openbare Ruimte in en rondom het Plangebied.

CONCEPT

Revisie stukken ondergrondse en bovengrondse aansluitingen op te leveren door de Gemeente. Toetsen en vast te stellen door het College.

Artikel 10 Aanleg/Herinrichting Openbare Ruimte in Plangebied

1. De Gemeente draagt zorg voor aanleg/herinrichting van de Openbare Ruimte voor rekening van Initiatiefnemer waarvoor op basis van de daadwerkelijke kosten, tussen Partijen overeengekomen bij de opdracht aan de aannemer, wordt afgerekend met Initiatiefnemer. Het ontwerp en kosten stellen Partijen nader in overleg vast. Partijen sluiten zonodig een coördinatieovereenkomst teneinde de werkzaamheden af te stemmen. Partijen zullen hun aannemers aan die coördinatieovereenkomst binden.

2. De Initiatiefnemer stelt in overleg met de Gemeente en volgens het Programma van Eisen Openbare Ruimte (Bijlage 5) en HIOR een voorlopig ontwerp op voor het door de Gemeente aan te leggen Openbare Ruimte. Het voorlopig ontwerp dient overeenkomstig het gestelde in het Programma van Eisen te worden getoetst door de Gemeente. Op basis daarvan werkt de gemeente het Definitief Ontwerp uit in afstemming met Initiatiefnemer.

3. De Gemeente start met de aanleg en inrichting van de Openbare Ruimte als alle woningen binnen het Bouwplan zijn opgeleverd.

Artikel 11 Oplevering Openbare Ruimte

1. Vanaf de datum waarop de oplevering conform Protocol van Oplevering heeft plaatsgevonden, zijn de werken en het beheer en onderhoud geheel voor rekening en risico van de Gemeente.

Artikel 12 Uitvoering Bouwplan

1. Voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden dient in overleg met de Gemeente en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer een voorinspectie (schouw) van het aangrenzende bestaande openbaar gebied plaats te vinden.

2. Voorafgaand en tijdens de bouw/realisatieperiode dient er door de Initiatiefnemer overleg te worden gevoerd met de afdeling Beheer en Beleid Openbare Ruimte, ten aanzien van aan- en afvoerroutes, een en ander in verband met mogelijke overlast en beschikbare wegcapaciteiten.

3. De Initiatiefnemer zal aan haar aannemer(s) van de uit te voeren werken de verplichting opleggen volledig mee te werken aan de beperking van de hinder en mogelijke verkeersbelemmeringen tijdens de bouw/realisatieperiode.

CONCEPT

4. De Initiatiefnemer is jegens de Gemeente aansprakelijk voor alle schade aan de openbare wegen en overige gemeentelijke eigendommen toegebracht door uitvoering van het Bouwplan. De schade dient op eerste aanzegging van de Gemeente door en voor rekening van de Initiatiefnemer te worden hersteld.

5. Indien er door derden klachten en/of schadeclaims bij de Gemeente worden ingediend in verband met overlast van of schade ten gevolge van bouwwerkzaamheden zal de Gemeente de Initiatiefnemer terstond informeren en zal de Initiatiefnemer voortvarend overgaan tot afhandeling van deze klachten en/of schadeclaims.

6. De Initiatiefnemer zal meewerken aan het eventueel plaatsen van gemeentelijke borden in verband met de noodzakelijke maatregelen.

7. De kosten voor noodzakelijke tijdelijke maatregelen komen voor rekening van de Initiatiefnemer.

Artikel 13 Beheer Openbare Ruimte

1. Het beheer en het onderhoud van de Openbare Ruimte is voor rekening van de Gemeente, zoals aangegeven met de kleuren groen en wit op Bijlage 2. Voor wat betreft de door de Initiatiefnemer in eigendom overgedragen Openbare Ruimte geldt dit vanaf de juridische eigendomsoverdracht.

2. In verband met aansluiting van mogelijke Semi openbare Ruimte op de Openbare Ruimte zal waar nodig overleg worden gevoerd met de Gemeente.

Artikel 14 Vestiging zakelijke rechten in Openbare Ruimte (ingeval van onverhoopte uitkraging) bij vergunde ondergrondse bouw, overbouwingen, objecten, WKO

1. Indien door de Initiatiefnemer conform vergunning ondergrondse bouw wordt gerealiseerd buiten de grenzen van het Plangebied en derhalve onder de openbare weg/ruimte, of conform vergunning WKO installaties worden geplaatst zullen in nader overleg tussen Partijen de benodigde zakelijke rechten worden gevestigd.

   De vestiging van deze zakelijke rechten vindt plaats ten overstaan van een door Gemeente/de Initiatiefnemer aan te wijzen notaris, in opdracht en voor rekening van de Initiatiefnemer.

2. Indien door de Initiatiefnemer conform vergunning overbouwingen worden gerealiseerd buiten of binnen de grenzen van het te bebouwen deel van het Plangebied en derhalve boven de Openbare Ruimte of omliggende openbare ruimte of objecten worden geplaatst zullen in nader overleg tussen Partijen de benodigde zakelijke rechten worden gevestigd.

CONCEPT

De vestiging van deze zakelijke rechten vindt plaats ten overstaan van een door de Initiatiefnemer aan te wijzen notaris, in opdracht en voor rekening van de Initiatiefnemer.

Artikel 15 Grondoverdracht Gemeente aan Initiatiefnemer

1. Gemeente en Initiatiefnemer zullen in het kader van deze Overeenkomst een koopovereenkomst sluiten, waarbij de Gemeente aan de Initiatiefnemer verkoopt en de Initiatiefnemer van de Gemeente koopt Grond A en B, zoals aangegeven op de aan deze Overeenkomst als Bijlage 2 gehechte tekening nr. 21036. De concept koopovereenkomst is aangehecht als Bijlage 10.

2. De grondverkoop vindt per saldo met gesloten beurzen plaats conform taxatie van Konsider/Hopman & Schreuder d.d. 23 september 2022 en alle kosten koper (notaris, kadaster, etc.) ter zake van de levering zijn voor rekening van de Initiatiefnemer.

3. De Gemeente zal het voornemen van deze verkoop aan Initiatiefnemer, in lijn met de door de Hoge Raad daarover in het Didam-arrest geformuleerde uitgangspunten gepubliceerd d.d. 14 februari 2023, daarbij heeft de Gemeente zich op het standpunt gesteld dat Initiatiefnemer de enige serieuze gegadigde voor de hiervoor in lid 1 genoemde grond is, vanwege de samenhang met de realisatie van het Bouwplan. De publicatie is opgenomen als Bijlage 11.

4. Het opstellen van de ten behoeve van de juridische levering benodigde transportakte(n) wordt opgedragen aan een door de Initiatiefnemer aan te wijzen notariskantoor.

5. De juridische levering van Grond A en Grond B zal plaatsvinden uiterlijk 2 weken voor de start van de werkzaamheden door Initiatiefnemer conform het Bouwplan.

Artikel 16 Grondoverdracht Initiatiefnemer aan Gemeente

1. Gemeente en de Initiatiefnemer zullen in het kader van deze Overeenkomst een koopovereenkomst sluiten, waarbij de Initiatiefnemer aan de Gemeente verkoopt en de Gemeente van de Initiatiefnemer koopt Grond C zoals aangegeven op de aan deze Overeenkomst als Bijlage 2 gehechte tekening nr. 21036. De concept koopovereenkomst is aangehecht als Bijlage 10.

2. Levering van de Gronden van Initiatiefnemer zal plaats vinden uiterlijk 2 weken voor de start van de werkzaamheden aan de Openbare Ruimte.

3. Indien bij de uiteindelijke verkaveling en situering van het Bouwplan mocht blijken dat de exacte begrenzingen van de gronden A ,B en C moeten worden gewijzigd, verplichten Initiatiefnemer en de Gemeente zich over en weer zich tot overdracht van die grondstroken die alsdan noodzakelijk blijken voor de gewijzigde situering.

CONCEPT

Artikel 17 Planologische procedure

1. De Gemeente draagt, met inachtneming van artikel 25 (vrijtekening) van deze Overeenkomst zorg voor het opstellen en in procedure brengen van het Bestemmingsplan Nieuw.

2. De Gemeente draagt, met inachtneming van artikel 25 (vrijtekening) van deze Overeenkomst, zorg voor de spoedige behandeling van de door de Initiatiefnemer ingediende aanvr(a)g(en) omgevingsvergunning alsmede overige aanvragen door de Initiatiefnemer voor benodigde vergunningen in het kader van deze Overeenkomst, voor zover het vergunningen betreft welke door de Gemeente dienen te worden verleend.

   De in lid 1 en 2 genoemde zorgplichten hebben het karakter van een inspanningsverbintenis, waaronder ten deze wordt verstaan een verbintenis die niet verder strekt dan tot de verplichting om naar vermogen en met inachtneming van de geldende wettelijke en beleidskaders een maximale inspanning te plegen tot vaststelling van het Bestemmingsplan Nieuw en het verlenen van de door de Gemeente te behandelen vergunningen.

3. De Initiatiefnemer zal de Gemeente bij de planologische voorbereiding zoals aangegeven in leden 1 en 2 alsmede bij het voldoen aan het gestelde in lid 4 alle medewerking verlenen die in haar vermogen ligt en de instructies en verzoeken van de Gemeente volgen. De Initiatiefnemer levert in ieder geval op eigen kosten de volgende producten:
   - SP
   - Mobiliteitsplan
   - Toelichting Bestemmingsplan Nieuw

4. De Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor en draagt het risico van het tijdig aanvragen van alle voor de realisatie van het Bouwplan benodigde vergunningen. De Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de inhoudelijke juistheid van de daartoe benodigde documenten.

Artikel 18 Project specifieke regelingen

1. Parkeren
   Het aantal door de Initiatiefnemer te realiseren parkeerplaatsen wordt bepaald volgens de parkeernorm zoals geldend bij de beoordeling van de aanvraag Omgevingsvergunning.

2. Watercompensatie
   Onderdeel van de ontwikkeling is de verplichte watercompensatie. De verantwoordelijkheid voor deze vereiste watercompensatie ligt bij de Initiatiefnemer en komt derhalve voor diens rekening en risico. Binnen het Plangebied is watercompensatie niet mogelijk. Partijen hebben naast het Plangebied een andere locatie voor watercompensatie gevonden (het verlengen van de Floris Van Adrichemvaart). Initiatiefnemer komt met Rijnland als bevoegd gezag het

exacte aantal m^2 aan compensatie open water overeen. De Gemeente realiseert voor de Initiatiefnemer de werkzaamheden aan het verplichte/overeengekomen aantal m^2 watercompensatie. Initiatiefnemer vergoedt aan de Gemeente de hieruit voortvloeiende kosten. Initiatiefnemer vergoedt aan de Gemeente de hieruit voortvloeiende kosten van €300,- per m2.

3. Mogelijke bodemverontreiniging en uit te voeren onderzoeken
De gronden A en B dienen geschikt te zijn voor het gebruik c.q. de bestemming die de Initiatiefnemer overeenkomstig het (Ontwerp-)Bestemmingsplan op het Perceel wenst te realiseren. Alle eventueel noodzakelijke (aanvullende) milieuonderzoeken en/of saneringen van de gronden en/of grondwater van het de gronden A en B komen voor rekening en risico van de Initiatiefnemer.

4. Transformatoren
De Initiatiefnemer dient, in overleg met de nutsbedrijven, inpandige transformatoren op te nemen in de nieuwbouw. Hierbij dient rekening gehouden te worden met een minimale afstand tot verblijfsruimtes zoals opgenomen in de dan geldende richtlijnen of bepalingen.

5. Warmte Koude Opslag (WKO)
Voor de aanleg van een of meer WKO's dient de Initiatiefnemer cf. het bepaalde in artikel 15 lid 4 vergunning(en) aan te vragen. Partijen zijn ervan op de hoogte dat, mits (dus als tenminste wel) vergund, de bronnen zullen worden gepositioneerd in het Openbaar gebied, maar dat een deel van de leidingen mogelijk in de Openbare Ruimte komt te liggen. Hiervoor wordt het zakelijk recht van opstal gevestigd, zoals reeds aangegeven in artikel 14.

Artikel 19 Planschade

1. Partijen komen overeen dat de mogelijke planschade ex artikel 6.1 Wro welke voortvloeit uit de in artikel 15 genoemde planologische maatregel en welke onherroepelijk voor vergoeding in aanmerking komt, gedragen wordt door de Initiatiefnemer. Indien de Omgevingswet inwerking treedt, zijn het overgangsrecht en de dan geldende bepalingen met betrekking tot planschade dan wel de equivalent daarvan (nadeelcompensatie) van toepassing.

2. Een aanvraag om tegemoetkoming in planschade ex. artikel 6.1 Wro wordt door de Gemeente behandeld conform het bepaalde in afdeling 6.1 Wro, afdeling 6.1 Bro alsmede de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade, zoals vastgesteld door de raad bij besluit van 30 oktober 2008, in werking getreden 7 november 2008.

3. De Gemeente zal de Initiatiefnemer schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals aangegeven in lid 1.

4. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag aan planschade die voortvloeit uit de in lid 1van dit artikel bedoelde planologische maatregel, het bedrag schriftelijk aan de Initiatiefnemer mededelen.

5. De Initiatiefnemer verplicht zich binnen twee maanden na dagtekening van deze schriftelijke mededeling aan de Gemeente het volledige bedrag over te maken

Artikel 20 Fiscale aspecten Overeenkomst

Partijen zullen gezamenlijk de grondoverdracht en beoogde realisatie op een voor alle Partijen fiscaal zo voordelig mogelijke wijze onderzoeken en hierover afspraken maken. Mochten er toch nog kosten voor de Gemeente zijn, dan worden deze doorgelegd aan Initiatiefnemer nadat Partijen hierover vooraf overeenstemming hebben bereikt.

Artikel 21 Communicatie (over Bouwplan/proces/uitvoering)

1. Partijen hechten grote waarde, zowel voor als tijdens de realisatie van het Bouwplan, aan een goede, zorgvuldige en eenduidige communicatie met zowel belanghebbenden in de directe omgeving van het Plangebied als met potentiële eigenaars en gebruikers.

2. De Initiatiefnemer is hoofdverantwoordelijk voor het voor eigen rekening en risico verstrekken van informatie over de herontwikkeling van het Plangebied en wel als volgt:

   De Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de totale projectcommunicatie, alsmede de participatie (informeren en betrekken omgeving) in het kader van de omgevingsvergunning (en).
   De Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het periodiek op de hoogte brengen en houden van de omwonenden van het Plangebied ten aanzien van de planontwikkeling en de daaruit voortvloeiende bouwwerkzaamheden.

   De Initiatiefnemer zal hiertoe na overleg met de Gemeente een communicatieplan opstellen met daarin afspraken over de wijze waarop door de Initiatiefnemer tijdens de planontwikkeling en realisatie informatie wordt verstrekt aan derden, en waarin de momenten van de te houden inspraak en participatie worden vastgelegd. Het Communicatieplan zal ter toetsing aan de Gemeente worden voorgelegd.

3. De informatieverstrekking c.q. ondersteuning door de Gemeente vindt op hoofdlijnen plaats vanuit haar wettelijke verplichtingen (inspraak) en het gemeentelijk beleid.

4. Ter verzekering van de communicatie met de omgeving, politiek en belanghebbenden vindt conform het bepaalde in artikel 22 een regelmatig communicatieoverleg tussen de Gemeente en de Initiatiefnemer.

Artikel 22 Overlegstructuur

1. Partijen spreken af elkaar op de hoogte te houden van de voortgang van de uitvoering van de Overeenkomst en elkaar in ieder geval zo spoedig mogelijk te informeren indien zich

omstandigheden voordoen die van invloed kunnen zijn op de uitvoering van de Overeenkomst.

2. Bilateraal overleg vindt plaats over het bouwproces, voortgang en planning, planologische procedures, BLVC, risico's en knelpunten. Van deze overleggen worden verslagen gemaakt. Deze overleggen vinden plaats volgens een nader af te spreken frequentie waarbij vertegenwoordigd zijn:
   a. de procesmanager(s) namens de Gemeente en
   b. de projectdirecteur namens de Initiatiefnemer.
   Afhankelijk van de agenda kunnen andere vertegenwoordigers van Partijen aan dit overleg deelnemen, waaronder de technische adviseurs, stedenbouwkundige, verkeerskundige e.d.

3. Indien zich knelpunten voordoen die niet via dit projectoverleg kunnen worden opgelost, vindt overleg plaats op directieniveau, in een ambtelijke stuurgroep waarin vertegenwoordigd zijn:
   - Gemeente / ambtelijk opdrachtgever (ontwikkelmanager)
   - Gemeente / procesmanager
   - Initiatiefnemer / directeur ontwikkeling of vergelijkbaar
   - Initiatiefnemer / projectdirecteur

   Indien deze stuurgroep er niet uit komt, is voor definitieve standpuntbepaling escalatie mogelijk bij de Directeur Fysiek Domein van de Gemeente.

4. Daarnaast spreken Partijen af om zich in te spannen een infra-overleg en een BLVC-overleg op het niveau van Schalkwijk te starten om in ieder geval de planning van bouw- en woonrijp maken en de verkeerslogistiek (bouwverkeer) te bespreken en af te stemmen.

Artikel 23 Wijziging Overeenkomst

1. Deze Overeenkomst kan slechts worden gewijzigd indien Partijen over de inhoud van een wijziging alsmede de gevolgen van een wijziging schriftelijk overeenstemming hebben bereikt.

2. Voor de toepassing van het in lid 1 van dit artikel bepaalde wordt onder een wijziging verstaan iedere verandering in hetgeen Partijen in en/of krachtens deze overeenkomst met zoveel woorden zijn overeengekomen.

Artikel 24 Publicatie Overeenkomst

1. Het is Partijen bekend dat deze Overeenkomst een overeenkomst over grondexploitatie betreft als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wet ruimtelijke ordening en dientengevolge krachtens artikel 6.24 lid 3 Wet ruimtelijke ordening van het sluiten van de Overeenkomst kennis moet worden gegeven.

2. Ter voldoening aan het bepaalde in lid 1 alsmede het bepaalde in artikel 6.2.12. Besluit ruimtelijke ordening geeft het College binnen twee weken na het sluiten van deze

Overeenkomst hiervan kennis volgens de als Bijlage 9 bij deze Overeenkomst gevoegde concepttekst.

3. Op de Overeenkomst is het bepaalde in de Wet Open Overheid onverminderd van toepassing: dit houdt in dat de Gemeente met een beroep op de in deze wet aangegeven weigeringsgronden eventuele verzoeken om verdere c.q. inhoudelijke inzage in - dan wel informatie over - de Overeenkomst kan weigeren.

Artikel 25 Vrijtekening publiekrechtelijke bevoegdheden

1. De inhoud van deze Overeenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door de Gemeente van haar publiekrechtelijke taak.

2. Indien deze taakuitoefening leidt tot handelingen en/of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen, zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor de Initiatiefnemer en/of door de Initiatiefnemer ingeschakelde derden ontstane nadelen.

3. Evenmin zal de inhoud van deze Overeenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voorzover deze toestemming voor de Gemeente voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen of onderdelen daarvan wettelijk is vereist.

4. Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming nadelig is voor hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor de Initiatiefnemer en/of door de Initiatiefnemer ingeschakelde derden ontstane nadelen.

Artikel 26 Overdracht en inbreng van de Overeenkomst

1. Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst is het de Initiatiefnemer niet toegestaan de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen aan derden over te dragen, tenzij na toestemming van de Gemeente en het een tot de betreffende Initiatiefnemer behorende vennootschap betreft en een adequate zekerheid wordt verschaft. Een verleende toestemming laat onverlet de aansprakelijkheid van de Initiatiefnemer uit hoofde van deze Overeenkomst jegens de Gemeente.

   Ratio bij dit toestemmingsvereiste is dat de in deze Overeenkomst gemaakte afspraken over de herontwikkeling van het Plangebied door de huidige maar ook toekomstige eigenaren worden nagekomen.

2. De Initiatiefnemer verplicht zich bij een eventuele toekomstige juridische eigendomsoverdracht van (een deel van) het Plangebied het in deze Overeenkomst bepaalde op te nemen als voorwaarde bij de eigendomsoverdracht en bovendien als kettingbeding op te nemen in de transportakte teneinde de doorwerking naar

opvolgende juridische eigenaren, niet zijnde de uiteindelijke kopers van de gerealiseerde bouw.

Artikel 27 Onvoorziene Omstandigheden

1. Wanneer zich tijdens de uitvoering van deze Overeenkomst onvoorziene omstandigheden voordoen als bedoeld in artikel 6:258 van het Burgerlijk Wetboek, zullen Partijen gedurende maximaal drie maanden met elkaar in overleg treden, waarbij zij zullen trachten een voor beide Partijen redelijke oplossing te vinden voor de gerezen problemen, dit ter eigen beoordeling van Gemeente en de Initiatiefnemer. Hierbij geldt dat alle reeds gemaakte kosten door de Gemeente voor rekening van Initiatiefnemer komen en alle reeds vergoede kosten niet worden terugbetaald, tenzij de gerezen problemen in de risicosfeer van de Gemeente liggen. Verslechterde marktomstandigheden zijn voor rekening en risico van de Initiatiefnemer en vallen nadrukkelijk niet onder de werking van dit artikel.

2. Partijen zullen met inachtneming van elkaars belangen zoveel als mogelijk in het werk stellen om de schade als gevolg van de hiervoor bedoelde (onvoorziene) omstandigheden tot een minimum te beperken.

3. Indien het overleg als in lid 1 bedoeld niet tot overeenstemming leidt, heeft iedere partij het recht het niet bereiken van overeenstemming aan te merken als een geschil als bedoeld in artikel 30 van deze Overeenkomst.

Artikel 28 Niet nakoming en Ontbinding

1. De wettelijke bepalingen omtrent nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn volledig op deze Overeenkomst van toepassing.

2. Ingeval een der Partijen tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen zal dit middels een ingebrekestelling schriftelijk aan die partij worden medegedeeld.

3. Partijen zullen vervolgens gedurende maximaal een maand overleg voeren of de tekortschietende partij alsnog aan zijn verplichtingen kan voldoen. Deze termijn behoeft niet in acht te worden genomen als de bijzondere omstandigheden dit vergen.

4. Indien na deze termijn nog steeds niet aan de verplichtingen wordt voldaan is sprake van verzuim en zullen Partijen handelen als in het Burgerlijk Wetboek boek 6 is bepaald en komen alle gemaakte kosten tot dan toe en de te maken kosten voor de in verzuim zijnde partij.

Artikel 29 Geschillen

CONCEPT

De beslissing inzake alle geschillen, van welke aard dan ook, waaronder begrepen de geschillen die slechts door een der Partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze Overeenkomst of daaruit voortvloeiende verbintenissen tussen Partijen mochten ontstaan, zal worden opgedragen aan de bevoegde rechter te Haarlem.

Artikel 30 Totstandkomingvoorbehoud

1. Tussen Partijen komt deze Overeenkomst pas tot stand nádat de daarvoor vereiste instemming c.q. goedkeuring is verleend door het College van burgemeester en wethouders van de Gemeente. De instemming c.q. goedkeuring van het College geldt zodoende als een constitutief vereiste voor de totstandkoming van deze Overeenkomst.

2. Indien de in het vorige lid genoemde instemming c.q. goedkeuring niet is verleend door het College, komt in het geheel geen overeenkomst tot stand tussen partijen, dus ook geen overeenkomst met een voorwaardelijk karakter als bedoeld in artikel 6:21 BW.

Artikel 31 Einde van de Overeenkomst

Deze Overeenkomst eindigt indien de Initiatiefnemer en de Gemeente de uit deze Overeenkomst voortvloeiende werkzaamheden hebben voltooid en alle verplichtingen volgend uit deze Overeenkomst - alsmede alle daarmee daaruit voortvloeiende en/of samenhangende overeenkomsten - zijn nagekomen.

Artikel 32 Planning

1. Voor de uitvoering van deze Overeenkomst is tussen Partijen een Planning opgesteld welke als Bijlage 4 deel uitmaakt van deze Overeenkomst.

2. Partijen zijn wederzijds verplicht zich naar beste vermogen in te spannen om de Planning te volgen.

3. Partijen zijn bovendien wederzijds verplicht mogelijke afbreukrisico's (zijnde vertragingen in de afgesproken Planning) vroegtijdig te signaleren en aan te geven aan de wederpartij en alles in het werk te stellen om nadelige effecten voor de afgesproken Planning te vermijden, dan wel zoveel mogelijk te beperken.

Artikel 33 Domiciliekeuze

Ter van deze Overeenkomst kiezen Partijen domicilie als volgt:

De Gemeente	Stichting Elan Wonen
Stadhuis	Houtplein 29
Grote Markt 1	Haarlem

Haarlem

Artikel 34 Ondertekening

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt, door Partijen per bladzijde geparafeerd en aan het slot getekend,

Gemeente Haarlem	Stichting Elan Wonen
---	---
Mevrouw A. Visser Afdelingsmanager PCM	Mevrouw H. Heilbron Bestuurder
Datum:	Datum:
---	---

CONCEPT

Bijlagen

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN ONROERENDE ZAKEN GEMEENTE HAARLEM 2020

Vastgesteld in de vergadering van het College van Burgemeester en wethouders d.d. 17 december 2019 nr 2019/813237

Algemene Verkoopvoorwaarden Gemeente Haarlem 2020

Inhoudsopgave Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende zaken van de Gemeente Haarlem 2020

Inleiding

Hoofdstuk I Algemeen

Artikel 1.1 Definities
Artikel 1.2 Geldigheid
Artikel 1.3 Totstandkoming Koopovereenkomst
Artikel 1.4 Hoofdelijkheid/Ondeelbaarheid
Artikel 1.5 Overdracht van rechten
Artikel 1.6 Faillissement, surséance en beslag
Artikel 1.7 Ingebrekestelling en verzuim
Artikel 1.8 Boetebepaling
Artikel 1.9 Vrij tekening publiekrechtelijke bevoegdheden
Artikel 1.10 Integriteit
Artikel 1.11 Woonplaatskeuze
Artikel 1.12 Geschillenregeling, toepasselijk recht
Artikel 1.13 Termijnen

Hoofdstuk II Algemene Bepalingen voor Koop

Artikel 2.1 Uitgiftetekening en Over en ondermaat
Artikel 2.2 Koopprijs
Artikel 2.3 Zekerheidsstelling
Artikel 2.4 Ligging en omvang
Artikel 2.5 Kosten en belastingen
Artikel 2.6 Juridische Levering
Artikel 2.7 Feitelijke Levering
Artikel 2.8 Overdracht van aanspraken van de Gemeente
Artikel 2.9 Beschadiging en verzekering
Artikel 2.10 Betaling van de Koopprijs
Artikel 2.11 Gedoogplicht
Artikel 2.12 Beoogd gebruik
Artikel 2.13 Kettingbeding en derdenbeding
Artikel 2.14 Kwalitatieve verplichtingen
Artikel 2.15 Informatie en onderzoek plicht

Hoofdstuk III Bijzondere bepalingen voor Koop

Artikel 3.1 Bebouwing/bouwplicht
Artikel 3.2 Recht van terugkoop bij niet nakoming bouwplicht
Artikel 3.3 Verplichting tot zelfbewoning
Artikel 3.4 Parkeerplaatsen: aanleg, instandhouding en verbod doorverkoop
Artikel 3.5 ABC bepaling
Artikel 3.6 Selectiecriteria eindgebruikers
Artikel 3.7 Anti-speculatiebeding
Artikel 3.8 Verbod gebruik Verkochte t.b.v. detailhandel
Artikel 3.9 Ontbindingsmogelijkheid omgevingsvergunning bouwen
Artikel 3.10 Ontbindingsmogelijkheid financiering
Artikel 3.11 Grondwaterhuishouding
Artikel 3.12 Aansluiting openbare (nuts) voorziening (bij realiseren bouwplan)
Artikel 3.13 Overdracht in huidige staat
Artikel 3.14 Overdracht in bouwrijpe staat
Artikel 3.15 Functiebescherming sociale en middel dure huur- en koopwoningen

Artikel 3.16 Toebetalen bij toename bruto vloeroppervlak
Artikel 3.17 Toebetalen bij bestemmingswijziging
Artikel 3.18 Asbest
Artikel 3.19 Concernbeding
Artikel 3.20 Clausule m.b.t. gebruik

Algemene Verkoopvoorwaarden Gemeente Haarlem 2020

Inleiding

In dit document vindt u de Algemene Verkoopvoorwaarden voor onroerende zaken 2020 van de gemeente Haarlem.
Indien u een onroerende zaak koopt van de gemeente, sluit u een koopovereenkomst met de gemeente. De koopovereenkomst bevat de specifieke afspraken over de koop, zoals een omschrijving van de onroerende zaak en de prijs. Daarnaast zijn er bij de koop van een onroerende zaak artikelen uit deze algemene voorwaarden van toepassing.

Bij elke koopovereenkomst zijn in principe de hoofdstukken 1 en 2 van toepassing.
Daarnaast kunnen een of meer specifieke artikelen uit hoofdstuk 3 van toepassing worden verklaard.
Overigens kunnen in de koopovereenkomst ook bepaalde artikelen uit de hoofdstukken 1 en 2 worden uitgezonderd, of aangevuld. In de koopovereenkomst wordt precies aangegeven welke hoofdstukken en artikelen uit deze voorwaarden voor u gelden.

Door ondertekening van de koopovereenkomst verklaart u zich akkoord met de inhoud van de koopovereenkomst en de daarop van toepassing zijnde algemene voorwaarden, die steeds uiterlijk bij ondertekening aan u ter hand worden gesteld.
Nadat u de koopovereenkomst heeft ondertekend, wordt de verkoop aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd.
De koopovereenkomst komt pas daadwerkelijk tot stand als hiertoe door of namens het college is besloten. Zodra de koop is gesloten, wordt aan de door u opgegeven notaris (of aan de notaris die de gemeente kiest) gevraagd een leveringsakte op te maken. De notaris zal u na verloop van tijd uitnodigen om de notariële akte te komen ondertekenen. Nadat u de koopprijs en alle bijkomende kosten en belastingen heeft betaald, de akte heeft ondertekend en nadat inschrijving bij het Kadaster heeft plaatsgevonden, bent u eigenaar van de onroerende zaak.

Voor de duidelijkheid zijn in hoofdstuk 1 van deze algemene voorwaarden definities opgenomen, waarin een aantal vaker gebruikte begrippen is omschreven.

Mocht u over deze algemene voorwaarden nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met de afdeling Vastgoed via telefoonnummer ……...

Hoofdstuk 1 Algemeen

Artikel 1.1 Definities

De in dit artikel gedefinieerde en alfabetisch gerangschikte begrippen worden in de tekst van deze Algemene Verkoopvoorwaarden met een hoofdletter geschreven:

AVV 2020: Deze bepalingen van de gemeente Haarlem zoals op……2019 vastgesteld door het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem die bestemd zijn om te gelden bij gemeentelijke verkoopovereenkomsten.

Bankgarantie: Een onherroepelijke en onvoorwaardelijke bankgarantie, afgegeven door een in Nederland gevestigde bank in de zin van artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht die te goeder naam en faam bekend staat, die de bank verplicht om op eerste afroep van de gemeente het bedrag uit te keren waarvoor de garantie is gesteld.

Bestemmingsplan: Het bestemmingsplan dat voor het betreffende gebied is of wordt vastgesteld, bestaande uit de plankaart en voorschriften alsmede de toelichting op dat bestemmingsplan en het eventueel bij het bestemmingsplan behorende toetsingsplan.

BIO Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten en beleidslijn, zoals door….. vastgesteld op…..

BW: Burgerlijk Wetboek

BVO: De bruto-vloeroppervlakte, zoals gedefinieerd in NEN 2580, met dien verstande dat de bruto-vloeroppervlakte die benodigd is voor technische installaties wordt gefixeerd op 3,5% van de totale bruto vloeroppervlakte van het te realiseren bouwdeel en niet wordt meegerekend bij de grondprijsberekening, onder voorwaarde dat de technische ruimten in het ontwerp worden geïntegreerd in de hoofd bebouwingsmassa en niet als afzonderlijk bouwdeel zijn te herkennen. Voor de grondprijsberekening blijft de oppervlakte van parkeergarages eveneens buiten beschouwing, ook indien dat parkeergarages betreft die niet rechtstreeks in verbinding staan met de buitenlucht. Voor de berekening van het aantal vierkante meters BVO wordt door een onafhankelijke derde partij een meetbrief opgesteld.

Feitelijke Levering: De feitelijke terbeschikkingstelling van de verkochte onroerende zaak als bedoeld in artikel 7:9 BW.

Gemeente: De gemeente Haarlem

Ingebrekestelling: Een schriftelijke aanmaning tot nakoming van een overeengekomen en opeisbare verplichting waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld.

Integriteitsrisico:

a) het door Koper verrichten van gedragingen c.q. het plegen van of deelnemen aan misdrijven of overtredingen als vermeld in artikel 4 en 5 van de BIO. Onder deelnemen aan een misdrijf of overtreding wordt verstaan: het doen plegen, medeplegen, uitlokken en medeplichtigheid als bedoeld in artikel 47 en 48 Wetboek van Strafrecht;
b) het feit dat tegen de Koper strafvervolging is ingesteld;
c) het door de Koper niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.

Juridische Levering: De juridische levering, zijnde het vervullen van de voor eigendomsoverdracht vereiste formaliteiten als bedoeld in artikel 3:89 BW (ondertekening van de notariële akte en inschrijving daarvan in de openbare registers).

Koopovereenkomst: De op schrift gestelde, tot levering verplichtende en door partijen ondertekende overeenkomst van koop en verkoop van één of meer onroerende zaken met het daarin van toepassing verklaarde deel van de Algemene Verkoopvoorwaarden.

Koopprijs: De overeengekomen prijs voor de verkochte onroerende zaak, zoals vermeld in de koopovereenkomst.

Koper: De (rechts)persoon die als zodanig vermeld staat in de koopovereenkomst, ook in enkelvoud aangeduid als sprake is van meerdere kopers.

Notariële Akte: De voor eigendomsoverdracht vereiste, door de notaris op schrift gestelde akte van levering.

Omgevingsvergunning: een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen van een bouwwerk krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Onherroepelijke Omgevingsvergunning: Een omgevingsvergunning die geen voorwerp meer is of kan zijn van een bezwaar- of hoger beroepsprocedure bij het betrokken bestuursorgaan respectievelijk de bestuursrechter

Partijen/Partij De Gemeente en de Koper/De Gemeente of de Koper

Raad De gemeenteraad van de gemeente Haarlem

Verkochte: Het perceel dan wel de percelen grond, inclusief eventuele opstallen, of opstallen, zoals nader aangeduid in de koopovereenkomst, die het voorwerp van de koopovereenkomst vormen

Wettelijke Rente: De rente zoals bepaald in artikel 6:119 BW bij consumententransacties en 6:119a BW bij handelstransacties

Artikel 1.2 Geldigheid

1. Deze AVV 2020 behoren bij iedere Koopovereenkomst voor een onroerende zaak tussen de Gemeente en haar wederpartij(en) waarin ze van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee één onverbrekelijk geheel.

2. Van deze AVV 2020 kan worden afgeweken en/of kunnen nadere bepalingen in de Koopovereenkomst worden opgenomen.

3. Deze AVV 2020 zijn vastgesteld bij besluit van het College van *** 2020 en kunnen worden aangehaald als 'Algemene Verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Haarlem 2020'.

Artikel 1.3 Totstandkoming Koopovereenkomst

1. De Koopovereenkomst komt niet eerder tot stand nádat door of namens het College tot de verkoop is besloten.
   Het College kan dit besluit ter voorafgaande goedkeuring voorleggen aan Commissie en eventueel de Raad.
   Het besluit van het College geldt zodoende als een constitutief vereiste voor de totstandkoming van de Koopovereenkomst.

2. Indien het in het vorige lid genoemde besluit niet is genomen door of namens het College, komt in het geheel geen overeenkomst tot stand tussen Partijen, dus ook geen overeenkomst met een voorwaardelijk karakter als bedoeld in artikel 6:21 BW.

3. Indien het College anders dan door toedoen van Koper niet tot verkoop besluit, zal de waarborgsom als bedoeld in artikel 2.3 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden worden terugbetaald.

Artikel 1.4 Hoofdelijkheid/ondeelbaarheid

Indien in de Koopovereenkomst meer dan één Koper wordt genoemd (ongeacht of dat natuurlijke of rechtspersonen zijn), geldt dat kopers slechts gezamenlijk de voor hen uit de Koopovereenkomst voortvloeiende rechten kunnen uitoefenen, met dien verstande dat kopers elkaar bij dezen onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de Juridische Levering én dat deze (rechts)personen ieder hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de nakoming van alle uit de Koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 1.5 Overdracht van rechten

1. Het is Partijen niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij de uit de Koopovereenkomst voortvloeiende rechten en plichten aan derden over te dragen, zolang de Juridische Levering van het Verkochte niet heeft plaatsgevonden. De Gemeente kan aan de door haar te verlenen toestemming voorwaarden verbinden, waaronder in elk geval de voorwaarde dat de (rechts)persoon, die in de rechten van Koper treedt, ook alle verplichtingen, die voor Koper uit de Koopovereenkomst voortvloeien, op zich zal moeten nemen als eigen verplichtingen. In dat geval is Koper pas van zijn verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst jegens de Gemeente ontheven, nadat voornoemde (rechts)persoon zich onherroepelijk tegenover de Gemeente heeft verbonden voornoemde verplichtingen na te zullen komen. Overtreding door Koper van het in dit lid opgenomen verbod geldt als ontbindende voorwaarde -met terugwerkende kracht en goederenrechtelijke werking - voor de Koopovereenkomst, zodat in die situatie (in ieder geval) geldt dat de Gemeente niet verplicht is aan de (rechts)persoon, die in de rechten van Koper is getreden, het Verkochte juridisch te leveren.

2. Koper verbeurt voor iedere niet-nakoming van de verplichtingen in dit artikel na ingebrekestelling en zonder rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare boete als bedoeld in artikel 1.8 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden.

Artikel 1.6 Faillissement, surseance en beslag

Indien vóór het verlijden van de Notariële Akte:

a. Koper in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen;
b. executoriaal beslag wordt gelegd op roerende en/of onroerende zaken van Koper en/of vorderingen, die Koper (op een derde) heeft dan wel uit een ten tijde van het beslag reeds bestaande rechtsverhouding rechtstreeks zal verkrijgen;
c. gerechtelijke schuldsanering van Koper is aangevraagd; of
d. sprake is van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap van Koper;

is de Gemeente bevoegd de Koopovereenkomst door middel van een aangetekende brief, zonder enige verplichting tot schadevergoeding jegens Koper, te ontbinden, zonder dat enige Ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist en onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van schade, rente en andere kosten. De Gemeente is in dat geval op grond van artikel 2.3, vierde en vijfde lid, van deze Algemene Verkoopvoorwaarden gerechtigd de waarborgsom te behouden dan wel de Bankgarantie in te roepen.

Artikel 1.7 Ingebrekestelling en verzuim

1. Een Partij is in verzuim wanneer de schuldenaar in gebreke wordt gesteld middels een schriftelijke aanmaning waarbij een termijn van veertien dagen wordt gesteld voor de nakoming, en nakoming binnen die termijn uitblijft.

2. Wanneer een Partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden. Indien een boete verschuldigd wordt als bedoeld in artikel 1.8 van deze verkoopvoorwaarden, wordt deze niet in mindering gebracht op de schade.

3. Een Ingebrekestelling is niet nodig indien een voor de nakoming gestelde datum is bepaald en nakoming uiterlijk op die datum uitblijft. Het verzuim treedt in dat geval in met ingang van de daaropvolgende dag. Voorts is een Ingebrekestelling niet vereist indien de verbintenis voortvloeit uit onrechtmatige daad of schadevergoeding en die verbintenis niet terstond wordt nagekomen, of indien uit een mededeling van de Partij die in verzuim is moet worden afgeleid dat deze niet (tijdig) zal nakomen.

Artikel 1.8 Boetebepaling

1. Indien de Koper in verzuim is ter zake van enige verplichting uit hoofde van de Koopovereenkomst (en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze AVV 2020, verbeurt Koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete, te voldoen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning van de Gemeente, tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig artikel afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boeteregeling van toepassing is.

2. De boete bedraagt, zulks ter keuze van de Gemeente:
   a. tien procent van de Koopprijs exclusief btw, met dien verstande dat de boete op een minimum bedrag wordt gesteld zoals aangegeven in de Koopovereenkomst; dan wel
   b. een in de Koopovereenkomst aangegeven bedrag exclusief btw voor elke niet of niet volledige nakoming of een gelijk bedrag per dag dat deze niet of niet volledige nakoming voortduurt.

3. De in het tweede lid, onder a en b, bedoelde boete wordt vanaf de datum van eigendomsoverdracht aan Koper per kalenderjaar steeds verhoogd door indexering conform de consumenten prijsindex alle huishoudens zoals vastgesteld door het CBS, dan wel - indien voormeld prijsindexcijfer vervalt - conform de daarvoor in de plaats tredende indexering.

4. Naast het gestelde in het eerste lid behoudt de Gemeente het recht om bij niet- of niet volledige nakoming van enige verplichting op grond van deze AVV 2020 en de Koopovereenkomst alsnog nakoming, schadevergoeding en de kosten van verhaal te vorderen.

Artikel 1.9 Vrijtekening publiekrechtelijke bevoegdheden

1. De inhoud van deze Koopovereenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door de Gemeente van haar publiekrechtelijke taak.
   Indien deze taakuitoefening leidt tot handelingen en/of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Koopovereenkomst is overeengekomen, zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor de Koper en/of door de Koper ingeschakelde derden ontstane nadelen.

2. Evenmin zal de inhoud van deze Koopovereenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voorzover deze toestemming voor de Gemeente voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Koopovereenkomst is overeengekomen, of op onderdelen daarvan wettelijk is vereist.
   Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming nadelig is voor hetgeen bij of krachtens deze Koopovereenkomst is overeengekomen zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor de Koper en/of door de Koper ingeschakelde derden ontstane nadelen.

Artikel 1.10 Integriteit

De Gemeente heeft als uitgangspunt dat zij niet-integere partijen niet faciliteert; ook niet door het aangaan van een Koopovereenkomst. Om te voorkomen dat de Gemeente met malafide partijen een overeenkomst sluit is de nieuwe maatregel Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) vastgesteld. Onderdeel van deze beleidsregel is de onderstaande integriteitsclausule. Door ondertekening van de Koopovereenkomst verklaart de Koper met de navolgende integriteitsclausule in te stemmen.

1. Op deze Koopovereenkomst is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten 2017 (BIO) van de gemeente Haarlem van toepassing. De Koper verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door ondertekening van de Koopovereenkomst er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via het BIS (Bestuurlijk Informatiesysteem) digitaal ter beschikking wordt gesteld.
2. De Koper verklaart dat op het moment van het sluiten van deze Koopovereenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is.
3. De Koper verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan de Koper gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan de Koper indien zij:
   - direct of indirect leiding aan de Koper geven;
   - bij de uitvoering van de Koopovereenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
   - over de Koper zeggenschap hebben;
   - aan de Koper vermogen verschaffen;
   - onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
   - of anderszins in een samenwerkingsverband tot de Koper staan;
4. De Koper verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de Koopovereenkomst te onthouden van niet-integere gedragingen, waaronder in ieder geval worden de verstaan de gedragingen als bedoeld in het onder a en c van de definitie Integriteitsrisico zoals gedefinieerd in artikel 1.1.
5. De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over de Koper om advies vragen alvorens opschorting of ontbinding van de Koopovereenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.
6. De Koper zal de Gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra de Koper kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen de Koper of een aan de Koper gelieerde partij strafvervolging is ingesteld.

7. De Koper meldt aan de Gemeente elke overname van de onderneming van de Koper en elke wijziging in de zeggenschapsverhouding binnen de onderneming die leidt tot een significante wijziging in de zeggenschap (waarbij geldt dat elke wijziging in de zeggenschap groter dan 10% significant is).

8. De Gemeente heeft het recht om de Koper gedurende de looptijd van de Koopovereenkomst te screenen op het bestaan van een integriteitsrisico. Indien de Gemeente hiertoe de medewerking van de Koper nodig heeft, zal de Koper deze op eerste verzoek verlenen.

9. De Gemeente heeft het recht om de door de Koper bij de uitvoering van deze Koopovereenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico.
   De Koper staat er voor in dat bij de uitvoering van deze Koopovereenkomst te betrekken derden hun medewerking aan deze screening daartoe op eerste verzoek van de Gemeente verlenen. Op grond van een Integriteitsrisico kan de Gemeente de inschakeling van een derde partij weigeren of verlangen dat de inschakeling van deze derde partij wordt beëindigd, tenzij voornoemde beëindiging in redelijkheid niet van de Koper kan worden verlangd.

10. De kosten van de screening komen voor rekening van de Gemeente, tenzij de Koopovereenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 11 van dit artikel.

11. De Gemeente kan de uitvoering van de Koopovereenkomst en elke andere overeenkomst tussen de Koper en de Gemeente onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:
    - De Koper of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
    - De Koper of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
    - De Koper of gelieerde partij een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep heeft begaan als bedoeld in artikel 5 lid 4 en 5 van de BIO;
    - Door de bevoegde autoriteiten strafvervolging tegen de Koper of een aan de Koper gelieerde partij is ingesteld;
    - De Koper niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
    - De Koper niet conform de waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in de voorgaande bullets van dit lid;
    - Al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat de Koopovereenkomst door de Koper mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd;
    - De Koper of de derde partij als vermeld in lid 9 van dit artikel onvoldoende zijn/haar medewerking heeft verleend in het kader van een screening door de Gemeente of een in opdracht van de Gemeente uitgevoerde screening, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend als sprake is van een omstandigheid als beschreven in artikel 4 Wet Bibob;

- ten aanzien van de Koper of een aan de Koper gelieerde partij sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de Koopovereenkomst in redelijkheid niet van de Gemeente kan worden gevergd.

12. Alvorens de Gemeente overgaat tot het opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of wel opzegging conform lid 11, zal de Gemeente beoordelen of de te nemen maatregel proportioneel is in het licht van de ernst van het geconstateerde Integriteitsrisico en de al genomen maatregelen door de Koper.

13. Indien de Gemeente de Koopovereenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt de Koper onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist en zonder rechterlijke tussenkomst, jegens de Gemeente een boete ten bedrage van 20% van de Koopprijs, zonder dat de Gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de Gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.
De Koper vrijwaart de Gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting.

Artikel 1.11 Woonplaatskeuze

1. Koper kiest woonplaats op het in de Koopovereenkomst daartoe aangegeven adres.

2. Indien Koper geen werkelijke of gekozen woon- of vestigingsadres in Nederland heeft, wordt hij geacht met betrekking tot de koop woonplaats te kiezen ten kantore van de in artikel 2.6 van deze AVV 2020 bedoelde notaris.

Artikel 1.12 Geschillenregeling, toepasselijk recht

1. Eventuele geschillen die ontstaan naar aanleiding van de Koopovereenkomst van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die geschillen die slechts door één van Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem. Voordat Partijen hiertoe overgaan proberen zij eerst met elkaar tot een voor beide Partijen aanvaardbare oplossing te komen.

2. Op de Koopovereenkomst en deze AVV 2020 is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 1.13 Termijnen

Op alle in de Koopovereenkomst en deze AVV 2020 genoemde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Hoofdstuk 2. Algemene Bepalingen voor Koop

Artikel 2.1 Uitgiftetekening en Over –en ondermaat

1. Van elke Koopovereenkomst maakt een uitgiftetekening (inclusief datum en nummer) deel uit, waarop onder meer het Verkochte met kadastrale aanduiding, de coördinaten en globale perceeloppervlakte staan aangegeven. De uitgiftetekening wordt voorafgaand aan de Juridische Levering definitief gemaakt.

2. Verschil tussen de werkelijke grootte van het Verkochte zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege het Kadaster en de grootte zoals die in de Koopovereenkomst en op de daar deel van uitmakende tekening is aangegeven, wordt niet verrekend.

Artikel 2.2 Koopprijs

1. De door Koper verschuldigde Koopprijs is vermeld in de Koopovereenkomst. Deze Koopprijs wordt bepaald met inachtneming van het gestelde in de op het moment van het sluiten van de Koopovereenkomst geldende Grondprijzennota van de Gemeente.

2. De Koopprijs is vastgesteld met het in de Koopovereenkomst genoemde prijspeil en zal tot het moment van Juridische Levering worden geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in derde en vierde lid van dit artikel.

3. De Koopprijs en alle overige geldbedragen genoemd in de Koopovereenkomst worden jaarlijks per 1 januari dan wel 1 juli geïndexeerd volgend op de datum waarop de Koopovereenkomst is ondertekend, aan de hand van de door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) in het Statistisch Bulletin gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens, met als basisjaar 2006 (=100).

4. Indien in enig jaar door het CBS een nieuw basisgetal zal worden vastgesteld, zal de berekening in het vervolg plaatsvinden aan het aan de hand van de nieuwe reeks indexcijfers, zo nodig na koppeling van de cijfers van de voorafgaande reeks. De koppeling geschiedt zoals door het CBS zal worden geadviseerd. Indien bovenbedoelde gegevens van het CBS geheel of gedeeltelijk komen te ontbreken, zal de aanpassing volgens andere soortgelijke maatstaven worden berekend.

Artikel 2.3 Zekerheidstelling

1. Tot zekerheid van de nakoming door Koper van zijn verplichtingen uit de Koopovereenkomst dient Koper uiterlijk bij het ondertekenen van de Koopovereenkomst aan de Gemeente een waarborgsom van tien procent van de Koopprijs te voldoen. De waarborgsom houdt de Gemeente voor zichzelf en de waarborgsom wordt aangemerkt als aanbetaling op de Koopprijs. De hoogte van de waarborgsom kan, indien daar naar het oordeel van de Gemeente aanleiding toe is, door de Gemeente hoger dan genoemd percentage worden vastgesteld.

2. Koper stort de waarborgsom op het bankrekeningnummer van de Gemeente als vermeld in de Koopovereenkomst en onder vermelding van het in de Koopovereenkomst aangegeven kenmerk.

3. De waarborgsom, verminderd met eventueel verschuldigde boeten en Wettelijke Rente, wordt verrekend met de Koopprijs.

4. Indien Koper voor de Juridische Levering in staat van faillissement wordt verklaard, zal de waarborgsom van rechtswege als boete zijn verbeurd.

5. In plaats van een waarborgsom kan door Koper ook een Bankgarantie worden gesteld. Deze Bankgarantie dient alsdan (i) afgegeven te zijn door een in Nederland gevestigde bankinstelling met een vergunning in de zin van de Wet op financieel toezicht (dan wel een op enig moment daarvoor in de plaats tredende publiekrechtelijke regeling), (ii) onvoorwaardelijk te zijn en ten minste voort te duren tot één maand na de Juridische Levering én (iii) de clausule te bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de Gemeente, ook ingeval Koper failliet wordt verklaard, het bedrag van de garantie aan de Gemeente zal uitkeren.

6. De in het vorige lid bedoelde Bankgarantie vervalt zodra Koper aan al zijn verplichtingen uit de Koopovereenkomst jegens de Gemeente heeft voldaan. De Bankgarantie zal alsdan door de Gemeente aan Koper worden geretourneerd

Artikel 2.4 Ligging en omvang

1. Koper verplicht zich, bij de aanvaarding van het Verkochte, te overtuigen van de (voorlopige grenzen) zoals die op de uitgiftetekening zijn aangegeven.

2. Op het moment dat de grenzen aanwijsbaar zijn werkt Koper mee aan de kadastrale aanwijzing van de definitieve grenzen die vervolgens gemeten worden door of namens het Kadaster.

Artikel 2.5 Kosten en belastingen

1. Alle kosten, rechten en belastingen (verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting) met betrekking tot de Koopovereenkomst, de Feitelijke Levering en de Juridische Levering, waaronder begrepen de notariskosten en de kosten van de kadastrale meting cf. artikel 2.4, zijn, in geval van koop tegen kosten koper, voor rekening van Koper. In geval van koop vrij op naam zijn deze kosten voor rekening van de Gemeente.

2. Alle zakelijke lasten en belastingen die ter zake van het Verkochte worden geheven, komen vanaf de datum van ondertekening van de Notariële Akte voor rekening van Koper en worden verrekend bij Juridische Levering. Alle aansluitkosten voor nutsvoorzieningen, inclusief de eventuele extra aansluitkosten bij grootverbruik, zijn voor rekening van Koper.

Artikel 2.6 Juridische Levering

1. De Juridische Levering vindt plaats op het in de Koopovereenkomst aangegeven tijdstip. De Gemeente kan schriftelijk toestemming verlenen voor eerdere of latere Juridische Levering en kan aan de toestemming voorwaarden verbinden.

2. De keuze van de notaris ligt in geval van koop tegen kosten koper bij Koper. In geval van koop vrij op naam ligt de keuze van de notaris bij de Gemeente.

3. Voor de ondertekening van de Notariële Akte dienen de volledige Koopprijs, de bijbehorende kosten, rechten en belastingen als bedoeld in artikel 2.5 van deze AVV 2020 alsmede de Wettelijke Rente te zijn voldaan aan de in het tweede lid bedoelde notaris.

4. Indien de Koopprijs niet binnen de in het derde lid van dit artikel gestelde termijn wordt voldaan, is Koper in afwijking van artikel 1.7, eerste lid, van deze Algemene Verkoopvoorwaarden van rechtswege in verzuim en is over het niet betaalde gedeelte van die Koopprijs over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling, de Wettelijke Rente verschuldigd. De Gemeente is niet verplicht mee te werken aan de Juridische Levering voordat de Koopprijs en de daarover verschuldigde omzetbelasting en Wettelijke Rente zijn voldaan.

5. Het Verkochte komt voor risico van Koper zodra de Notariële Akte is ondertekend. Indien echter de Feitelijke Levering eerder plaatsvindt, gaat het risico op dat moment over.

6. In de Notariële Akte verleent de Gemeente aan Koper vrijwaring voor uitwinning door derden. De vrijwaring - en daarmee de aansprakelijkheid van de Gemeente - geldt niet indien het gaat om verplichtingen jegens derden die vatbaar zijn voor inschrijving en ten tijde van de koop zijn ingeschreven, om verplichtingen jegens derden die de Koper uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of over verplichtingen die door Koper uitdrukkelijk zijn aanvaard.

7. Het Verkochte wordt overgedragen vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan en vrij van pacht, huur en andere gebruiksrechten, met uitzondering van die lasten en beperkingen welke zijn opgenomen in de Koopovereenkomst en daarmee uitdrukkelijk door Koper zijn aanvaard.

8. De Gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom van het Verkochte over te dragen en dat eigendom wordt overgedragen welke niet aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook onderhevig is.

9. Indien Koper niet meewerkt aan Juridische Levering op de daarvoor vastgestelde datum en/of niet tijdig de overeengekomen Koopprijs voldoet, of niet voldoet aan zijn verplichting op grond van artikel 2.3 (zekerheidsstelling) is hij aan de Gemeente voor elke dag een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete verschuldigd van drie promille van de overeengekomen Koopprijs. De boete is echter pas verschuldigd als de Koper schriftelijk in gebreke is gesteld en gedurende 14 dagen nalatig blijft aan zijn verplichtingen te voldoen.

In dat geval behoudt de Gemeente het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst alsnog te ontbinden en aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten te vorderen. De enkele aanzegging bij aangetekende brief is voldoende voor deze ontbinding.

Indien de Gemeente de Koopovereenkomst (alsnog) ontbindt, is genoemde boete van 3 promille per dag door Koper verschuldigd tot aan de dag van die ontbinding alsmede een boete van 10% van de Koopprijs exclusief btw. Genoemde boetes strekken niet in mindering op de schade of de kosten.

Indien sprake is van ontbinding als bedoeld in dit artikel en reeds Feitelijke Levering heeft plaatsgevonden, is Koper verplicht de afgeleverde zaak onverwijld weer in de macht van de Gemeente terug te brengen, voor zover mogelijk in de staat waarin deze zich bevond ten tijde van de Feitelijke Levering. Reeds betaalde gedeelten van de Koopprijs zullen worden gerestitueerd, echter met uitzondering van de waarborgsom als bedoeld in artikel 2.3 van deze AVV 2020, eventuele verrekening van schade die de Gemeente lijdt en eventuele boetes op grond van deze AVV 2020, en op voorwaarde dat Koper de afgeleverde zaak weer in de macht van de Gemeente heeft teruggebracht.

Artikel 2.7 Feitelijke Levering

1. De Feitelijke Levering van het Verkochte vindt plaats tegelijkertijd met de Juridische Levering. Tenzij in de Koopovereenkomst een ander moment is overeengekomen, mag Koper het Verkochte dus pas in gebruik nemen na de Juridische Levering van het Verkochte.
   Een cf. de Koopovereenkomst eventuele eerdere ingebruikname kan tussen Partijen worden vastgelegd door middel van een proces-verbaal van schouw. Indien de wilsovereenstemming omtrent de Koopovereenkomst nog niet tot stand is gekomen door middel van een besluit daartoe door Burgemeester en wethouders is het risico dat de wilsovereenstemming niet tot stand komt voor Koper. Koper dient het Verkochte alsdan, voorzover mogelijk, in de oorspronkelijke toestand aan de Verkoper terug te leveren.

2. De Feitelijke Levering van het Verkochte zal plaatsvinden in de staat zoals aangegeven in de Koopovereenkomst.

3. De Gemeente verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot de datum van Juridische Levering of zoveel eerder als de Feitelijke Levering plaatsvindt.

Artikel 2.8 Overdracht van aanspraken van de Gemeente

1. Alle aanspraken die de Gemeente ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden gaan over op Koper per het tijdstip van ondertekening van de Notariële Akte, tenzij de Feitelijke Levering op een eerder tijdstip plaatsvindt, in welk geval de overdracht van aanspraken per dat tijdstip plaatsvindt. De Gemeente is met betrekking tot het vorenstaande niet tot vrijwaring verplicht.

De Gemeente verplicht zich de bij haar bekende gegevens terzake aan Koper te verstrekken en machtigt Koper hierbij, voor zover nodig, deze levering van aanspraken, nadat deze heeft plaatsgevonden, voor rekening van Koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

2. De Gemeente verplicht zich de haar bekende dienaangaande gegevens aan Koper te verstrekken. Koper zal eerst na de (Feitelijke) Levering van het Verkochte bevoegd zijn om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstellingen door mededeling te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend.
   De Gemeente is tevens verplicht - voor zover zij daarover beschikt - (garantie)bewijzen die met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan aan Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van Koper te doen stellen.

Artikel 2.9 Beschadiging en verzekering

1. Indien het Verkochte voor het tijdstip van Juridische Levering wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de Gemeente verplicht Koper hiervan tijdig in kennis te stellen.

2. Indien het Verkochte voor het tijdstip van Juridische Levering anders dan door toedoen van Koper (door overmacht) wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de Koopovereenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat Koper in kennis is gesteld, maar in ieder geval voor de overeengekomen datum van Juridische Levering:
   a. Koper niettemin uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval de Gemeente -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde Koopprijs - aan Koper op de overeengekomen dag van Juridische Levering het Verkochte overdraagt in de staat waarin het Verkochte zich dan bevindt, met alle rechten die de Gemeente ter zake van vorenbedoelde schade - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde - jegens derden kan doen gelden; dan wel
   b. De Gemeente verklaart de schade voor haar rekening te zullen herstellen voor de overeengekomen dag van Juridische Levering of, indien dat later is, vier weken nadat deze schade is ontstaan. In dat laatste geval verschuift de eerder overeengekomen dag van Juridische Levering naar de dag volgend op die waarop die vier weken zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van Koper plaats, dan is de Koopovereenkomst alsnog van rechtswege ontbonden, tenzij Koper binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem onder a toegekende recht, in welk geval de Juridische Levering plaatsvindt op de overeengekomen datum of, indien dat later is, uiterlijk zes weken na de schadeveroorzakende gebeurtenis.

Artikel 2.10 Betaling van de Koopprijs

1. De betaling van de Koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris, bedoeld in artikel 2.6 van deze AVV 2020.

2. Koper is verplicht het verschuldigde aan de Gemeente te voldoen door creditering van de kwaliteitsrekening(en) van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de Notariële Akte, per valuta van die dag.

Artikel 2.11 Gedoogplicht

1. Koper is verplicht te dulden dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven het Verkochte is aangebracht, wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven het Verkochte zal worden aangebracht en onderhouden. Indien de Gemeente dan wel een door de Gemeente aangewezen derde zulks verlangt, is Koper - daartoe tijdig aangezegd- verplicht te dulden en mee te werken dat ten laste van het Verkochte ter zake een erfdienstbaarheid dan wel een recht van opstal ten behoeve van de Gemeente dan wel van de betrokken derde zal worden gevestigd.

2. Koper is verplicht al hetgeen ingevolge het eerste lid van dit artikel is aangebracht, niet te beschadigen en bevestigd te laten.

3. Koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in het eerste lid, die de Gemeente dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.

4. Koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in het eerste lid van dit artikel, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.

5. De Gemeente is nimmer aansprakelijk voor door derden veroorzaakte schade die voortvloeit uit de in dit artikel vastgelegde gedoogplicht.

6. Artikel 2.14 van de AVV 2020 is op dit artikel van toepassing.

Artikel 2.12 Beoogd gebruik

1. Koper is gehouden het Verkochte te gebruiken overeenkomstig de bestemming die op basis van het ten tijde van verkoop geldende Bestemmingsplan dan wel ontwerpbestemmingsplan is toegestaan, tenzij op een later tijdstip de (ontwerp-)bestemming alsnog wordt gewijzigd. In dat geval is het gebruik volgens de nieuwe bestemming geoorloofd.

2. De in het eerste lid omschreven gebruiksplicht laat onverlet het recht van Koper gebruik te maken van de ontheffingsmogelijkheden waarin de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of enige andere wettelijke bepaling voorziet of op enig moment zal voorzien.

3. De Gemeente staat niet in voor andere eigenschappen dan die op basis van de bestemming van het Verkochte voor een normaal gebruik nodig zijn, noch voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan Koper kenbaar zijn op het moment van tot stand komen van de Koopovereenkomst.

Artikel 2.13 Kettingbeding en derdenbeding

1. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de daartoe aangewezen artikelen in de Koopovereenkomst en de AVV 2020, bij de Juridische Levering van (een gedeelte van) het Verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de Notariële Akte woordelijk op te nemen.

2. Op gelijke wijze als in het eerste lid bepaald, verbindt Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde, dat ook deze de verplichtingen van het eerste lid van dit artikel zal opleggen aan diens rechtsopvolgers of zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

3. Indien Koper handelt in strijd met het voorgaande, verbeurt hij zonder rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare boete ter hoogte van tien procent van de Koopprijs met een minimum van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro).

Artikel 2.14 Kwalitatieve verplichtingen

1. De in de Koopovereenkomst en de AVV 2020 daartoe aangewezen artikelen blijven rusten op het Verkochte en zullen van rechtswege overgaan op degene die het Verkochte onder bijzondere titel zal verkrijgen. Daarbij wordt bepaald dat degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen, mede gebonden zullen zijn.

2. De in het eerste lid bedoelde verplichtingen zullen overeenkomstig artikel 6:252, tweede lid, BW als kwalitatieve verplichting worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.

3. Indien Koper handelt in strijd met het voorgaande, verbeurt hij zonder rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare boete ter hoogte van tien procent van de Koopprijs met een minimum van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro).

Artikel 2.15 Informatie- en onderzoek plicht

Onverminderd het overigens in de Koopovereenkomst bepaalde, staat de Gemeente er voor in aan Koper met betrekking met betrekking tot het Verkochte de informatie te hebben verstrekt die door hem ter kennis van Koper behoort te worden gebracht, alles onverminderd Kopers eigen onderzoek plicht.

Hoofdstuk 3 Bijzondere bepalingen voor Koop

Artikel 3.1 Bebouwing/Bouwplicht

1. Koper is verplicht het Verkochte te be/verbouwen met/tot de in de Koopovereenkomst aangegeven bestemming.
   Binnen een half jaar na de Juridische Levering dient met de bouw/verbouw gestart te worden. Binnen 3 jaar na de Juridische Levering moet vervolgens de te stichten bebouwing/ de verbouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; zonodig kan deze termijn nog door de Gemeente worden verlengd op basis van een door Koper schriftelijk ingediend en gemotiveerd verzoek. Koper doet binnen twee weken na oplevering van de be/verbouwing per aangetekende brief melding daarvan aan de Gemeente.

2. Zolang niet is voldaan aan de verplichting van lid 1 mag Koper het Verkochte niet zonder toestemming van de Gemeente in juridische of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor de vestiging van een recht van hypotheek is geen toestemming vereist.

3. Het bepaalde in lid 2 van dit artikel is niet van toepassing in geval van:
   Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoel in artikel 3:174 BW;
   Executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3: 268 BW.

4. Bij niet nakoming van het bepaalde in lid 2 is Koper aan de Gemeente zonder rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van € 500.000,-, onverminderd het recht van de Gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.

5. De in het tweede lid van dit artikel bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van het Verkochte geschiedt ter uitvoering van een tussen Koper en één of meer derden gesloten koop- aannemingsovereenkomsten, waarbij Koper zich tegenover die derde(n) verplicht de in de Koopovereenkomst genoemde bebouwing te bouwen.

6. Indien na verloop van de in lid 1 genoemde termijn van 3 jaar de (ver) bouw wel is gestart maar nog geen 50% van de door de Gemeente als reëel geschatte bouwtijd is verlopen is Koper aan de Gemeente een boete verschuldigd ter grootte van 10% van de Koopsom, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en schadevergoeding te vorderen.

7. Indien na verloop van de in lid 1 genoemde termijn van 3 jaar de bouw of verbouw is gestart en meer dan 50% van de (ver)bouw gereed is, verleent de Gemeente uitstel van de bouwplicht voor de periode van de door de Gemeente als reëel geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing.
   Indien na afloop van die verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de be- of verbouwing moet geschieden, is Koper aan de Gemeente een schadevergoeding verschuldigd overeenkomstig lid 6, onverminderd het recht van de Gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.

8. Artikel 2.13 van de Algemene Voorkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.

Artikel 3.2 Recht van terugkoop bij niet nakoming bouwplicht

1. Indien Koper niet tijdig voldoet aan zijn bouwplicht is Koper verplicht het Verkochte op eerste vordering van de Gemeente aan de Gemeente terug te verkopen, tegen de bij aankoop aan de Gemeente betaalde Koopprijs. Op deze Koopprijs zal in plaats van vergoeding van kosten schade en rente – behoudens vrijstelling- door de Gemeente 10% worden ingehouden en aan de Gemeente vervallen, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken generlei vergoeding van de Gemeente kan worden gevorderd.
   Koper heeft in dit kader niet tijdig voldaan aan zijn bouwplicht indien niet binnen drie jaar na de Juridische Levering of binnen de conform lid 2 van artikel 3.1 (bouwplicht) verlengde termijn, de bebouwing/verbouwing voltooid of gebruiksklaar is.

2. Indien de Gemeente van dit recht van terugkoop gebruik maakt, zal de Gemeente tenminste een maand van tevoren daarvan mededeling doen middels aangetekende brief aan Koper en de eventuele hypothecaire schuldeisers. Koper is verplicht om onvoorwaardelijk aan terugkoop en terug levering aan de Gemeente mee te werken en zal daartoe de notaris in de notariële akte - inzake de oorspronkelijke verkoop door de Gemeente aan Koper- reeds machtigen om in die situatie namens Koper het Verkochte terug te leveren aan de Gemeente.

3. De kosten van of in verband met de terugkoop en wederoverdracht van het Verkochte komen geheel voor rekening van Koper.

4. Koper is verplicht, binnen een door de Gemeente te bepalen termijn na de terug verkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in oorspronkelijke staat terugbrengen van het Verkochte, bij gebreke waarvan dit door de Gemeente op kosten van Koper zal geschieden. Een eventuele vergoeding voor kosten van onderzoek, sanering en maatregelen inzake bodem -en grondwaterverontreiniging maakt deel uit van de door Koper te vergoeden kosten.

5. Artikel 2.13 van de Algemene Voorkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.

Artikel 3.3. Verplichting tot zelfbewoning

1. Indien het Verkochte (onder meer) een woonbestemming heeft is Koper, tenzij Koper een rechtspersoon of personenvennootschap is, verplicht de woning of het woonappartement zelf te bewonen hetgeen inhoudt dat:

   a. Koper verplicht is deze direct na gebruiksklare oplevering uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) als eigenaar gedurende vijf jaar te bewonen - waarbij één van de eigenaren in het bevolkingsregister op het adres van de woning moet zijn ingeschreven, danwel

   b. Koper verplicht is deze direct na gebruiksklare oplevering uitsluitend gedurende vijf jaar te laten bewonen door een familielid in de eerste graad (met zijn eventuele gezinsleden) waarbij dit familielid in het bevolkingsregister op het adres van de woning moet zijn ingeschreven.

2. Indien Koper het bepaalde in lid 1 van dit artikel niet nakomt is Koper, tenzij Koper een rechtspersoon of personenvennootschap is, op eerste aanzegging door de Gemeente en zonder rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 100.000,-. , onverminderd het recht van de Gemeente om schadevergoeding te vorderen.

3. Indien Koper een rechtspersoon of personenvennootschap is, verplicht Koper zich in de met elke gegadigde voor een koopwoning of (woonappartement) te sluiten koopovereenkomst de volgende passage op te nemen:

   "De koper verplicht zich de woning of het woonappartement zelf te bewonen hetgeen inhoudt dat:

   a. koper verplicht is deze direct na gebruiksklare oplevering uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) als eigenaar gedurende vijf jaar te bewonen - waarbij één van de eigenaren in het bevolkingsregister op het adres van de woning moet zijn ingeschreven, danwel

   b. koper verplicht is deze direct na gebruiksklare oplevering uitsluitend gedurende vijf jaar te laten bewonen door een familielid in de eerste graad (met zijn eventuele gezinsleden) waarbij dit familielid in het bevolkingsregister op het adres van de woning moet zijn ingeschreven.

   c. Indien koper het bepaalde onder a of b niet nakomt is koper op eerste aanzegging door de Gemeente en zonder rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 100.000,-. "

   Indien Koper het in dit lid 3 bepaalde niet nakomt is Koper, op eerste aanzegging door de Gemeente en zonder rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 100.000,-. per woning, onverminderd het recht van de Gemeente om schadevergoeding te vorderen.

4. De verplichting tot zelfbewoning is niet van toepassing en de boete in verband met het niet nakomen van deze verplichting is niet verschuldigd indien de woning wordt vervreemd krachtens een rechterlijk bevel als bedoeld in artikel 3:174 BW of wegens executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 BW of artikel 514 Rv.

5. Van de verplichting tot zelfbewoning kan door de Gemeente ontheffing worden verleend in de volgende gevallen:
   a. verandering van werkkring van de Koper/koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
   b. overlijden van de Koper/koper of dienst echtgeno(o)t(e) of partner;
   c. ontbinding van het huwelijk van de Koper/koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;

6. Artikel 2.13 van de Algemene Voorkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.

Artikel 3.4 Parkeerplaatsen: Aanleg, instandhouding en verbod separate verkoop

1. Indien in de Koopovereenkomst is bepaald dat Koper een conform de omgevingsvergunning bepaald aantal parkeerplaatsen op het Verkochte dient aan te leggen is Koper of diens rechtsopvolger tegenover de Gemeente verplicht om gelijktijdig met het gereedkomen van de be/verbouwing voor zijn rekening en risico de van de openbare weg af met de auto toegankelijke parkeerplaatsen aan te leggen, in stand te houden en te gebruiken.
   Koper of zijn rechtsopvolger zal al datgene nalaten dat deze instandhouding en de toegankelijkheid van de parkeerplaatsen in gevaar brengt. Van deze bepaling kan uitsluitend worden afgeweken na schriftelijke goedkeuring van de Gemeente.

2. Het is niet toegestaan de gerealiseerde parkeerplaatsen separaat van de woningen te (laten) vervreemden. Indien in de Koopovereenkomst is bepaald dat Koper op het Verkochte appartementen/woningen met bijbehorende parkeerplaatsen zal realiseren, dient elke gerealiseerde parkeerplaats in juridische zin aldus aan de woning/het woonappartement waarbij deze behoort te zijn verbonden, dat separate verkoop van parkeerplaatsen niet mogelijk is.

3. Artikel 2.13 van de Algemene Voorkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.

Artikel 3.5 ABC Bepaling

De Gemeente staat toe dat Koper haar rechten op Levering van het Verkochte overdraagt, eventueel voordat de bebouwing tot stand is gekomen, als deze overdracht geschiedt ter uitvoering van een tussen de Koper en (een) derde(n) gesloten koop-aannemingsovereenkomst te behoeve van de bouw van woningen en/of woonappartementen op het Verkochte, onder de voorwaarden dat:

a. In de tussen Koper en haar kopers te sluiten overeenkomsten de in de Koopovereenkomst daartoe aangewezen artikelen integraal worden opgenomen en
b. Koper zich tegenover de Gemeente garant stelt voor de bouw en de gestelde termijnen waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht.

Artikel 3.6 Selectiecriteria eindgebruikers

De Gemeente kan in de Koopovereenkomst selectiecriteria van toepassing verklaren waaraan de eindgebruikers (kopers en\of huurders) moeten voldoen.
Artikel 2.13 van de Algemene Voorkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.

Artikel 3.7 Anti-speculatiebeding

1. Indien de eigendom van het Verkochte binnen tien jaren na de datum van de Juridische levering overgaat en daarbij de waarde van het Verkochte hoger is dan het bedrag van het verkrijgen in eigendom van het Verkochte, betaalt de vervreemder een percentage van het verschil aan de Gemeente.
   In geval de eigendom van het Verkochte overgaat gedurende het eerste onderscheidenlijk het tweede, het derde, het vierde, vijfde, zesde, zevende, achtste, negende of tiende jaar na de datum van de Juridische Levering, bedraagt dit percentage éénhonderd respectievelijk negentig, tachtig, zeventig, zestig, vijftig, veertig, dertig, twintig of tien procent.

2. Voor de toepassing van het eerste lid van dit artikel is de waarde van het Verkochte tenminste gelijk aan die van de tegenprestatie.

3a. Voor de toepassing van het eerste lid van dit artikel wordt het bedrag van de kosten van het in eigendom verkrijgen van het Verkochte vermeerderd met de aankoopkosten (ca 10% van de aankoopsom), gecorrigeerd voor indexering zie b, en de door de eigenaar aangebrachte voorzieningen welke volgens de Gemeente een toegevoegde waarde vertegenwoordigen.

3b. De indexering bedoeld onder a. geeft aan hoeveel het globale kwartaalindexcijfer van de bouwkosten van woningen (maandstatistiek bouwnijverheid van het Centraal Bureau voor de Statistiek), laatstelijk bekend op de datum van de overgang van de eigendom, uitmaakt van het globale indexcijfer over het kwartaal waarin de datum van de eerste bewoning valt.

4. Lid 1 geldt niet indien de eigendom overgaat krachtens:
a. de boedelmenging of erfrecht;
b. scheiding van een huwelijksgemeenschap of nalatenschap;
c. scheiding door verbreking van een duurzame relatie anders dan echtscheiding, mits hiervoor een samenlevingscontract kan worden overlegd.

5. Artikel 2.13 van de Algemene Voorkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.

Artikel 3.8 Verbod gebruik Verkochte t.b.v. detailhandel

1. Het is Koper verboden het Verkochte en/of de daarop aanwezige of te stichten bebouwing te gebruiken of te laten gebruiken voor handelsdoeleinden waarbij levering van goederen of waren direct aan de consument plaats vindt.

2. Bij overtreding van dit verbod zal Koper zonder rechterlijke tussenkomst een direct opeisbare boete verschuldigd zijn van € 10.000,- voor elke week waarin bedoelde overdracht aan de consument plaats vindt of geconstateerd wordt, dit nadat de Koper terzake van de overtreding door de Gemeente bij aangetekende brief of deurwaardersexploot in gebreke is gesteld.

3. Artikel 2.13 van de Algemene Verkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.

Artikel 3.9 Ontbindingsmogelijkheid omgevingsvergunning voor bouwen

1. Koper heeft het recht om de Koopovereenkomst te ontbinden, indien uiterlijk op een daartoe in de Koopovereenkomst aangegeven datum formeel (nog) geen omgevingsvergunning voor bouwen kan worden verleend.

2. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde zal Koper binnen zeven dagen na de bedoelde datum de ontbinding van de Koopovereenkomst bij aangetekende brief of deurwaardersexploot aan de Gemeente inroepen en bekend maken.

Artikel 3.10 Ontbindingsmogelijkheid financiering

1. Koper heeft het recht om de Koopovereenkomst te ontbinden, indien uiterlijk op een daartoe in de Koopovereenkomst aangegeven datum Koper geen hypothecaire lening onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van het Verkochte, en de daarop in eerste instantie te stichten bebouwing en\of te verrichten verbouwing.

2. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde zal Koper binnen zeven dagen na de bedoelde datum de ontbinding van de Koopovereenkomst bij aangetekende brief of deurwaardersexploot aan de Gemeente inroepen en bekend maken.

Artikel 3.11 Grondwaterhuishouding

1. De Koper zal op of nabij het Verkochte geen wijzigingen in de grondwaterstand en/of de grondwaterhuishouding brengen of doen brengen of aan derden gelegenheid geven tot het aanbrengen van zodanige wijzigingen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente.

2. Deze toestemming wordt schriftelijk door Koper aan de Gemeente verzocht onder opgave van de plaats waar, de wijze waarop, de mate waarin en de periode gedurende welke verzoeker wijziging in de grondwaterstand of de grondwaterhuishouding wenst te brengen.

3. Koper licht de Gemeente in omtrent al die aspecten die door de Gemeente relevant worden geacht om een gefundeerde beslissing te kunnen nemen op gemeld verzoek.

4. De Gemeente is bevoegd bij het verlenen van toestemming daaraan voorwaarden te verbinden.

5. De in lid 4 bedoelde voorwaarden kunnen onder meer betrekking hebben op het houden van toezicht, de te gebruiken apparatuur, het treffen van voorzieningen ten behoeve van controle en van het voorkomen van schade en wat dies meer zij, alles voor rekening van Koper.

6. De Gemeente is te allen tijde bevoegd de verleende toestemming in te trekken en of/de daarbij gestelde voorwaarden aan te vullen of te wijzigen indien de voorwaarden door de Gemeente aan Koper gesteld niet stipt worden nageleefd of wanneer continuering van de toestemming en/of van de daarbij gestelde voorwaarden schade veroorzaakt aan of gevaar van schade oplevert voor personen of eigendommen van de Gemeente of van derden.

7. Aan de mondeling of schriftelijk gegeven aanwijzingen van degene die door de Gemeente is belast met het houden van toezicht, wordt meteen gevolg gegeven.

8. Het verlenen van toestemming, de daarbij gestelde voorwaarden, het geven van aanwijzingen, het intrekken van verleende toestemming of het wijzigen of aanvullen van de voorwaarden, een en ander als hierboven bepaald, laten onverkort:
   a. de verplichting van Koper en van anderen die wijziging brengen in de grondwaterstand of de grondwaterhuishouding schade ten gevolge van die wijziging aan personen of eigendommen van de Gemeente of van derden voorkomen;
   b. de aansprakelijkheid van de Koper en van vorenbedoelde anderen tegenover de Gemeente of derden, indien zodanige schade moest worden toegebracht.

9. De Gemeente is niet gehouden tot enige schadeloosstelling jegens Koper die, op of bij het Verkochte, water aan de bodem onttrekt, indien deze schade wordt veroorzaakt ten gevolge van dit artikel of de op grond hiervan verleende toestemming.
   Daarnaast wijst de Gemeente er op dat door gewijzigd duinwaterbeheer ook in de toekomst grondwaterstanden optreden afwijkend van de huidige situatie, voor de eventuele gevolgen waarvan de Gemeente bij deze volledig door Koper wordt gevrijwaard.

10. Artikel 2.13 van de Algemene Verkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.

Artikel 3.12 Aansluiting openbare (nuts)voorzieningen (bij realisering bouwplan)

1. De te realiseren woning(en), maatschappelijke voorzieningen en/of het commercieel onroerend goed dienen, in aanvulling op het daartoe in de Koopovereenkomst bepaalde, door Koper blijvend te worden aangesloten op het door of namens de Gemeente aangelegde rioleringsstelsel en op de overige openbare nutsvoorzieningen, welke door de betreffende nutsbedrijven worden aangelegd.
   Koper dient de aansluitingen tijdig aan te vragen bij de Gemeente (voor wat betreft de riolering) en de nutsbedrijven (voor wat betreft de overige openbare nutsvoorzieningen). Voorzover de aanleg van openbare nutsvoorzieningen plaats vindt in openbaar gebied, dient de aanvraag in overleg met de Gemeente te geschieden.

2. Alle aansluitkosten, daaronder in ieder geval begrepen de kosten van aanleg en de kosten voor verleggen, verplaatsen en herstel komen voor rekening van de Koper.

3. Koper verbindt zich mee te werken aan het vestigen van de nodige erfdienstbaarheden en opstalrechten indien de Gemeente en/of nutsbedrijven dat verzoeken.

4. Artikel 2.13 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.

Artikel 3.13 Overdracht in huidige staat

1. De Gemeente levert het Verkochte af in de staat waarin deze zich bevindt ten tijde van het verlijden van de notariële akte. Bij eerdere ingebruikneming wordt het Verkochte afgeleverd in de staat waarin deze zich bevindt op de datum van ingebruikneming.

2. In de Koopovereenkomst kan worden aangegeven dat de staat wordt vastgelegd in een door Partijen te maken omschrijving welke als bijlage bij de Koopovereenkomst wordt gevoegd en daarvan deel uit maakt.

Artikel 3. 14 Overdracht in Bouwrijpe staat

1. Verkoper levert het Verkochte af in bouwrijpe staat, in die zin dat het Verkochte als bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 4 van de Wet op de Omzetbelasting 1968 wordt aangemerkt.

2. In de Koopovereenkomst wordt aangegeven welke feitelijke werkzaamheden hiertoe door de Gemeente worden verricht,

Artikel 3.15 Functiebescherming sociale en middel dure huur- en koopwoningen

1. Koper c.q. zijn rechtsopvolger verplicht zich nadrukkelijk het in de Koopovereenkomst aangegeven percentage huur en of koopwoningen in de sector sociaal danwel middelduur te realiseren, met de daarbij behorende voorwaarden zoals aangeven in de Koopovereenkomst, en deze woningen ook uitsluitend te zullen en laten gebruiken als sociale of middel dure huur- of koopwoning.

2. Het is Koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente niet toegestaan om de te realiseren huur- of koopwoningen anders te (laten) gebruiken dan als sociale of middel dure huur- of koopwoningen.
   Aan deze toestemming als bedoeld in lid 1 kan de Gemeente voorwaarden verbinden omtrent de fasering van de omzetting en het te betalen bedrag aan de Gemeente als gevolg van de meerwaarde van het Verkochte als gevolg van deze omzetting.

3. De bepaling van de meerwaarde zal worden aangegeven in de Koopovereenkomst.

4. Deze bepaling geldt voor de periode zoals aangegeven in Koopovereenkomst.
   Partijen kunnen onder nader te bepalen (financiële) voorwaarden overeenkomen dat een kortere instandhoudingstermijn wordt gehanteerd.
   Dit dient expliciet schriftelijk te worden vastgelegd.

5. Op het niet nakomen van het bepaalde in lid 1 en/of 2 is Koper op eerste aanzegging door de Gemeente en zonder rechterlijke tussenkomst aan de Gemeente een boete verschuldigd van €200.000,- per woning en onverminderd het recht van de Gemeente om schadevergoeding te vorderen.

6. Artikel 2.13 van de Algemene Verkoopvoorwaarden 2020 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel. In afwijking van artikel 2.13 lid 3 verbeurt de Koper in dit geval een onmiddellijk opeisbare boete van € 200.000,- per woning en onverminderd het recht van de Gemeente om schadevergoeding te vorderen.

Artikel 3.16 Toebetalen bij toename bruto vloeroppervlak

1. Bij het bepalen van de Koopprijs is uitgegaan van het in de Koopovereenkomst aangegeven te realiseren BVO. Indien op het Verkochte binnen tien jaar na Juridische Levering, een groter bruto vloeroppervlak, (gemeten overeenkomstig NEN 2580) wordt gerealiseerd, is Koper aan de Gemeente een meerprijs verschuldigd.

2. Koper is gehouden de Gemeente terstond te informeren zodra een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend voor een groter aantal vierkante meter bruto vloeroppervlak (BVO) dan het genoemde metrage in de Koopovereenkomst. Deze mededeling geschiedt bij aangetekende brief t.a.v. het college van Burgemeester en wethouders.

3. Koper zal de in het eerste lid van dit artikel bedoelde meerprijs aan de Gemeente betalen binnen twee maanden na een daartoe door de Gemeente toegezonden factuur.

4. De meerprijs is het verschil tussen de waarde van de gerealiseerde ontwikkeling en de in de Koopovereenkomst aangegeven koopprijs. De waarde van de gerealiseerde ontwikkeling is het groter aantal BVO vermenigvuldigd met residuele vierkante meter BVO prijs per functie. Als prijspeil geldt daarbij het jaar waarin de omgevingsvergunning is afgegeven.

5. Ingeval van niet-nakoming van de hiervoor vermelde verplichtingen, verbeurt Koper, en indien en voor zover er een zakelijk genotsrecht is gevestigd op het Verkochte (of enig deel daarvan), de zakelijk gerechtigde, zonder dat rechterlijke tussenkomst nodig is, een onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,-) aan de Gemeente, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

6. Artikel 2.13 van de Algemene Voorkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.

7. Koper en diens rechtsopvolger(s) kunnen geen rechten ontlenen aan het in dit artikel opgenomen beding voorzover door vermindering van BVO de (grond)waarde van het Verkochte lager wordt.

Artikel 3.17 Toebetalen bij bestemmingswijziging

1. Indien het Verkochte (of een gedeelte daarvan) binnen tien (10) jaar na Juridische Levering naar het oordeel van de Gemeente een hoogwaardiger bestemming krijgt dan de thans door Koper beoogde bestemming zoals is vastgelegd in de Koopovereenkomst en waarop de Koopprijs is gebaseerd, is Koper aan de Gemeente een meerprijs verschuldigd, tenzij het gaat om een groter bruto vloeroppervlak, waarvoor Koper op grond van het bepaalde in artikel 3.14 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden al een toebetaling verschuldigd is.

2. Koper is gehouden de Gemeente terstond te informeren zodra een bestemmingswijziging als hiervoor in het eerste lid bedoeld van (een gedeelte van) het Verkochte aan de orde is. Deze mededeling geschiedt bij aangetekende brief t.a.v. het college van Burgemeester en wethouders.

3. Koper zal de in het eerste lid van dit artikel bedoelde meerprijs/toebetaling aan de Gemeente betalen binnen twee maanden na een daartoe door de Gemeente toegezonden factuur.

4. De meerprijs is het verschil tussen de waarde van de hoogwaardiger bestemming en de in de Koopovereenkomst aangegeven Koopprijs. Als prijspeil geldt daarbij het jaar waarin de omgevingsvergunning is afgegeven

5. Ingeval van niet-nakoming van de hiervoor vermelde verplichtingen verbeurt Koper, en indien en voor zover er een zakelijk genotsrecht is gevestigd op het Verkochte (of enig deel daarvan), de zakelijk gerechtigde, aan de Gemeente zonder dat rechterlijke tussenkomst nodig is een onmiddellijk opeisbare boete van vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,-), onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.

6. Artikel 2.13 van de Algemene Voorkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.

7. Koper en diens rechtsopvolger (s) kunnen geen rechten ontlenen aan het in dit artikel opgenomen beding voor zover door functiewijziging de (grond) waarde van het Verkochte lager wordt.

Artikel 3.18 Asbest

1. De Gemeente heeft voor wat betreft de informatie-en onderzoek plicht omtrent de vraag of er sprake kan zijn van asbest in, op of aan het Verkochte, de in de Koopovereenkomst aangegeven onderzoeken verricht. Beide Partijen verklaren in het bezit te zijn van de aldaar genoemde rapporten en met de inhoud daarvan volledig op de hoogte te zijn.

2. Het is Koper bekend dat de inhoud van de in de Koopovereenkomst genoemde rapporten geen

aanleiding heeft gegeven en onder geen voorwaarde alsnog zal geven de Koopprijs te verlagen.

3. Koper neemt het risico van de eventuele aanwezigheid van alle bekende en onbekende asbest en asbesthoudende materialen in of op het Verkochte van de Gemeente over en vrijwaart de Gemeente voor iedere vordering terzake.

4. Koper zal de Gemeente niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot verder onderzoek, sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van asbest c.q. asbesthoudende materialen in of op het Verkochte, dan wel tot vergoeding van kosten of schade ten gevolge van asbest c.q. asbesthoudende materialen.

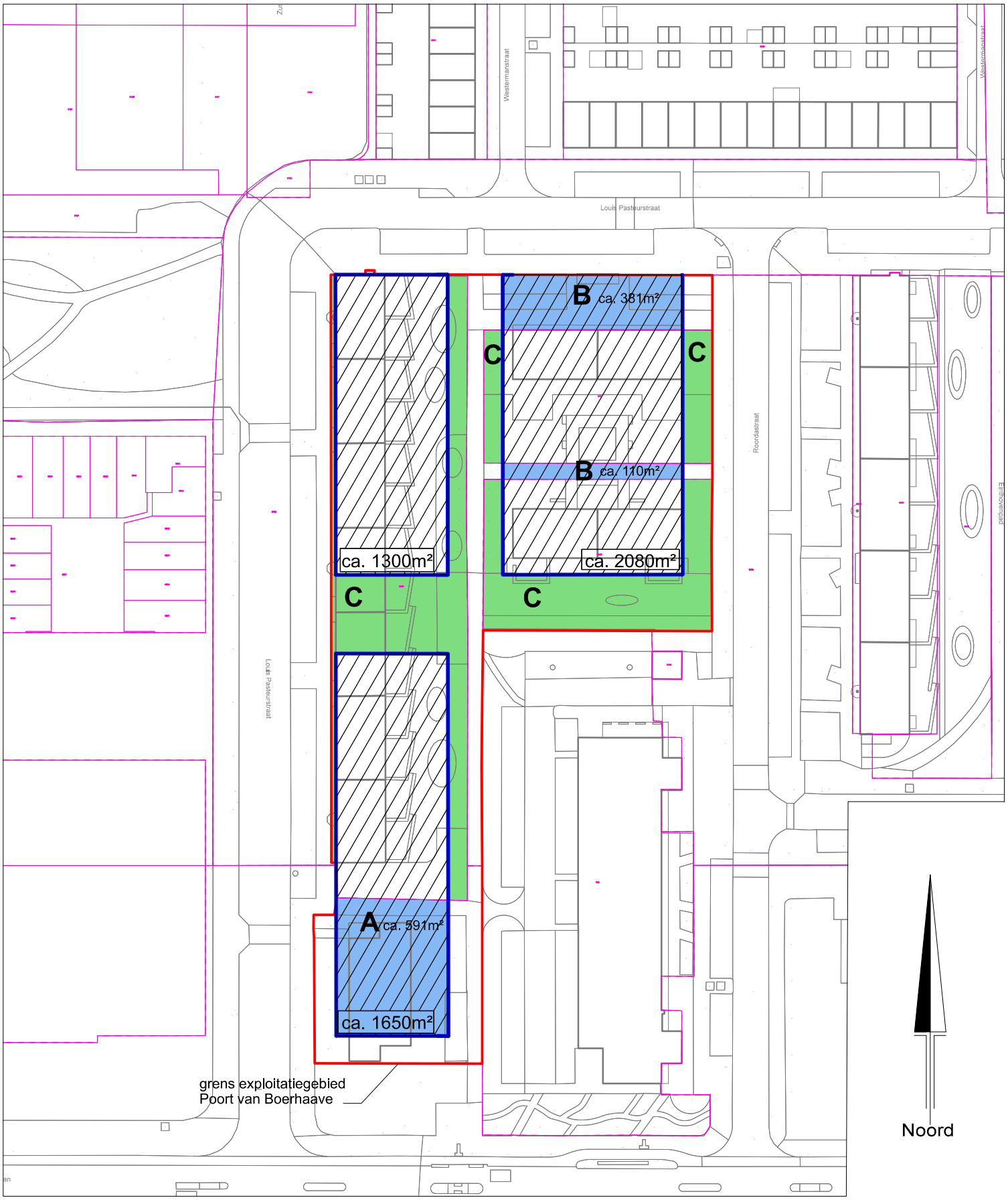
5. Artikel 2.14 van de Algemene Voorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.

Artikel 3.19 Concernbeding

De Koper staat ervoor in dat de uit de Koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen tot een in de Koopovereenkomst bepaald bedrag, handelen of nalaten, eveneens zullen worden nageleefd of nagekomen door tot dezelfde ondernemingsgroep behorende of feitelijk of juridisch gelieerde vennootschappen, en daartoe is de Koopovereenkomst medeondertekend door de betreffende vennootschap(pen).

Artikel 3.20 Clausule m.b.t. bewoning

Koper is ermee bekend dat de Gemeente het Verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat de Gemeente derhalve Koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het Verkochte waarvan de Gemeente op de hoogte zou zijn geweest als het Verkochte door de Gemeente zelf zou zijn gebruikt. In verband hiermee zijn Partijen, in afwijking van artikel 2.15 van de AVV 2020 en artikel 7.1 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van Koper komen en dat hier bij de vaststelling van de Koopprijs rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart de Gemeente voor alle eventuele aanspraken van derden. Artikel 2.14 van de Algemene Voorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.



Afdeling: Data, Informatie en Analyse

Louis Pasteurstraat eo.
Concept nieuwe kavels

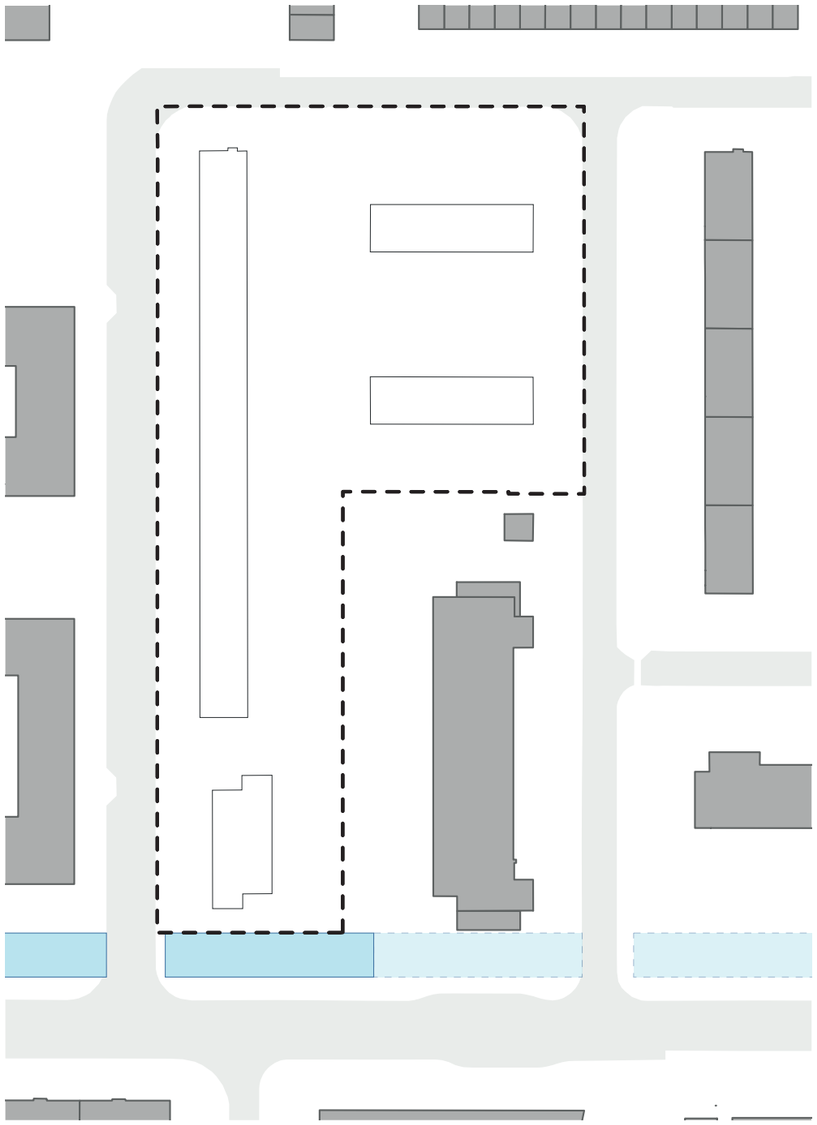
- Totaal kavel: opp. ca. 7827m².
- Elan wonen totaal opp. ca. 5030m².
- Van gemeente naar Elan: ca. 1083m²
- Van Elan naar gemeente: ca. 1833m².

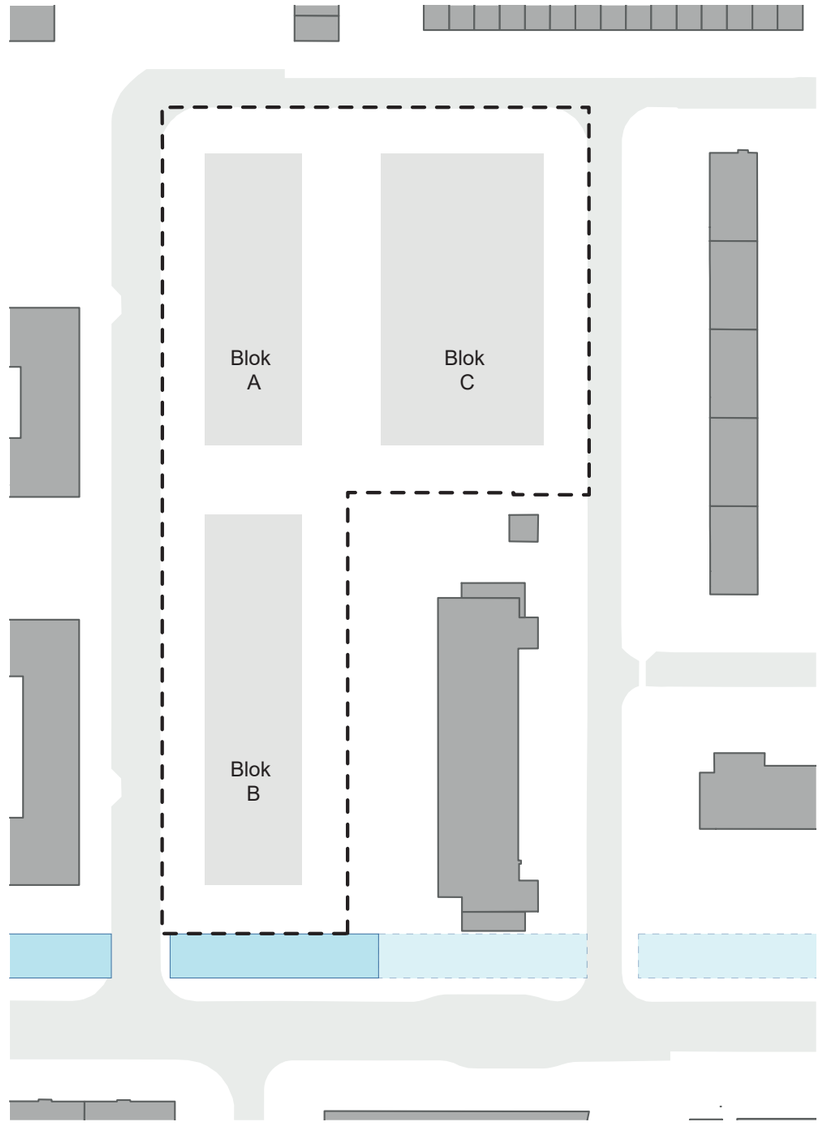
Kad. gem.:	Hlm 02
Sectie:	Q
Schaal:	1 : 1000
Datum:	24-01-2023
Tek. nr.:	21036
Get.:	EW

Gemeente Haarlem

Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem * Postbus 511, 2003 PB Haarlem * Dia@haarlem.nl

Plangebied





Planning Project Pasteur

Activiteit	Datum
SPVE vaststellen in gemeenteraad	december 2022
SP vaststellen	februari 2023
Bestemmingsplan ter inzage door GemH	februari 2023
Fasedocument VO naar DO en RvC	februari 2023
Fasedocument DO naar DO en (ter info) RvC	juli 2023
Bestemmingsplan definitief	augustus 2023
Omgevingsvergunning indienen	augustus 2023
Realisatienotitie in DO	september 2023
Realisatienotitie in RvC	september 2023
Aanneemovereenkomst ondertekenen	oktober 2023
Onherroepelijke omgevingsvergunning	december 2023
Start sloopwerkzaamheden	december 2023
Start bouwwerkzaamheden	februari 2024
Oplevering	juni 2025

Technisch Programma van Eisen Project Pasteur dd 28-11-2022

Eisnummer	Titel van de eis	Domein	Systeem
Tekst van de eis			

1	Kwaliteit infrastructurele werken	Verhardingen & Straatmeubilair	Inrichting openbare ruimte
Op de uitvoering van infrastructurele werken dienen de technische bepalingen uit standaard RAW-bepalingen te worden gehanteerd			

2	Veilig Faciliteren	Verhardingen & Straatmeubilair	Wegen
De verhardingen dienen de bereikbaarheid veilig te faciliteren.			

3	Verkeerstroom faciliteren	Verhardingen & Straatmeubilair	Wegen
De verhardingen dienen de geprognotiseerde verkeersstromen te faciliteren.			

4	Geleiden	Verhardingen & Straatmeubilair	Wegen
De verhardingen dienen de effecten en/of belastingen voortkomend uit het gebruik te geleiden.			

5	Aansluiten omgeving	Verhardingen & Straatmeubilair	Wegen
De verhardingen moeten aansluiten op de omgeving			

6	Uniformiteit	Verhardingen & Straatmeubilair	Wegen
de inrichting van de weg, alsmede de markering en bebording dient te voldoen aan de richtlijnen van de CROW en de RVV			

7	Gladheidsbestrijding	Verhardingen & Straatmeubilair	Wegen
Rijbanen en fietspaden dienen voldoende breed te zijn om gladheidsbestrijdingsvoertuigen en reinigingsvoertuigen (type Ravo) te kunnen faciliteren.			

8	Draagkracht verhardingen	Verhardingen & Straatmeubilair	Wegconstructie
De verhardingen dienen voldoende draagkracht hebben om de verwachte verkeersintensiteiten en de bijbehorende belastingen voortkomend uit het (toekomstig) gebruik te kunnen dragen.			

9	Draagkracht fietspaden	Verhardingen & Straatmeubilair	Fietspaden
Fietspaden dienen voldoende draagkracht te hebben om gladheidsbestrijdingsvoertuigen, reinigingsvoertuigen (type Ravo) en incidenteel materieel voor onderhoud te kunnen dragen.			

10	Trillinghinder voorkomen	Verhardingen & Straatmeubilair	Wegen
Het ontwerp van de weg dient zodanig te worden ontworpen en vormgegeven, dat de kans op toekomstige trillinghinder wordt voorkomen			

11	Afwatering	Verhardingen & Straatmeubilair	Wegen
De afwatering moet zeker gesteld zijn door voorzieningen in het openbaar gebied. Hierbij dienen de stroombanen van het hemelwater in intact te worden gehouden			

13	Spoorvorming	Verhardingen & Straatmeubilair	Wegconstructie
De constructie van het weglichaam dient zodanig opgebouwd te zijn dan spoorvorming (gedurende de levensduur van de verhardingsconstructie) beperkt blijft tot 15 mm			

14	Langsvlakheid	Verhardingen & Straatmeubilair	Wegen
De tolerantie in de ligging van de bovenzijde van de verhardingsconstructie dient minder dan 0,05 m (verticaal) te bedragen gemeten over 25 m in lengterichting van de weg.			

15	Dwarsvlakheid	Verhardingen & Straatmeubilair	Wegen
De tolerantie van de dwarshelling van de asfaltverharding (rijbaan) gedurende de levensduur dient tussen de absolute Hellings waarden van 2% en 3% te liggen (uitgezonderd overgangen verkanting)			

16	Stroefheid	Verhardingen & Straatmeubilair	Wegen
Asfalt dient voldoende stroef te zijn voor de verkeersklasse van de weg. Pas toe: steenslag 1 en 2 (vk 3 t/m 5): PSV53 en C95/1. Bestrating van beton en baksteen dienen een KOMO productcertificaat te hebben waaruit blijkt dat deze geschikt zijn voor hun doel.			

17	Scheurvorming	Verhardingen & Straatmeubilair	Wegconstructie
Scheurdoorgroei vanuit de fundering naar de direct bereden delen van de verhardingsconstructie dient te worden voorkomen			

18	Hoogteverschillen	Verhardingen & Straatmeubilair	Wegen
Abrupte hoogteverschillen in/op het direct bereden vlak van de verhardingsconstructie, groter dan 7 mm, dienen niet voor te komen (geldt ook voor aangebrachte markeringen)			

19	Draagconstructie bermen	Verhardingen & Straatmeubilair	Bermen
De draagkracht van de bermen dient zodanig te zijn, dat de indringingsweerstand min. 1 MPa en max. 2 MPa bedraagt. De insporingsdiepte mag niet meer zijn dan 20 mm binnen 3 meter van de verharding en 40 mm tussen 3 m en 10 m van de verharding. Dit geldt zowel bij droge als bij natte weersomstandigheden.			

20	Materialisering	Verhardingen & Straatmeubilair	Wegen
Alle toe te passen materialen dienen te voldoen aan het vigerende beleid ten aanzien van beeldkwaliteit zoals opgenomen in het HIOR			

21	Duurzaamheid - Algemeen	Verhardingen & Straatmeubilair	Wegen
Voor alle toe te passen betonproducten moet een MKI profiel aangeleverd worden volgens de BRL K 11002. Er dient een zo laag mogelijke MKI te worden nagestreefd waarbij nog wel wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van de materiaalsterktes			

22	Duurzaamheid - Rijbaan recycling asfaltverharding	Verhardingen & Straatmeubilair	Asfaltverharding
Minimaal asfalt type PR (partieel gerecycled) toepassen.			

23	Duurzaamheid - MKI waarde asfalt	Verhardingen & Straatmeubilair	Asfaltverharding
de MKI-waarde van het asfalt dient berekend te worden op basis van de meest recente versie van de PCR-Asfalt.			

24	Levensduur wegconstructie (verharding en fundering)	Verhardingen & Straatmeubilair	Wegconstructie
De ontwerplevensduur voor de wegconstructie dient 50 jaar te zijn.			

25	Levensduur asfaltverharding	Verhardingen & Straatmeubilair	Asfaltverharding
De asfaltverharding dient een ontwerplevensduur te hebben van 25 jaar berekend bij de verkeersintensiteit 10 jaar na oplevering.			

26	Sterkte asfaltverharding	Verhardingen & Straatmeubilair	Asfaltverharding
De sterkte van een asfaltconstructie moet met een ASCON / VECON / AIO berekening worden aangetoond.			

27	Toegankelijkheid - openbare ruimte	Verhardingen & Straatmeubilair	Toegankelijkheid
De inrichting van de openbare ruimte moet voldoen aan de toegankelijkheidseisen voor gebruik door mindervaliden			

32	Toegankelijkheid - toepassen op- en afritten	Verhardingen & Straatmeubilair	Toegankelijkheid
Pas op-/afritten toe op plaatsen waar overgestoken moet worden d.m.v. één verlaagde band en twee verloopbanden in het tangentpunt van de bocht			

33	Zettingsarm	Verhardingen & Straatmeubilair	Zettingen
Het wegontwerp dient zettingsarm uitgevoerd te worden.			

34	Restzetting	Verhardingen & Straatmeubilair	Zettingen
Er dient aangetoond te worden wat de verwachte restzettingen zijn, die in de verhardingen kunnen optreden gedurende de ontwerplevensduur van de weg			

35	Zettingsproces	Verhardingen & Straatmeubilair	Zettingen
Het zetting proces dient na 10.000 dagen (na aanbrengen van de laatste deel permanente belasting) als beëindigd beschouwd kunnen worden			

36	Zettingsverschillen langs richting	Verhardingen & Straatmeubilair	Zettingen
10 jaar na oplevering dient het zettingsverschil in langs richting over een lengte van 25 meter maximaal 0,05 meter te bedragen.			

37	Zettingsverschillen dwarsrichting	Verhardingen & Straatmeubilair	Zettingen
10 jaar na oplevering dient het verschil van de verkanting van de verharding maximaal 0,2% te bedragen.			

38	Zettingsverschillen overgangen verkeerbruggen	Verhardingen & Straatmeubilair	Zettingen
Wegen dienen na oplevering bij overgangen tussen wegconstructie en kunstwerken niet meer te zetten			

39	Zettingsverschillen overgangen voetgangersbruggen	Verhardingen & Straatmeubilair	Zettingen
Wegen dienen 10 jaar na oplevering bij overgangen tussen wegconstructie en kunstwerken niet meer te zetten dan 10 mm per m1.			

40	Drooglegging rijbaan	Verhardingen & Straatmeubilair	Wegconstructie
De drooglegging dient zodanig te zijn dat de bovenzijde van de verhardingsconstructie zich minimaal 1,00 meter boven de capillaire zone van het grondwater bevindt.			

41	Uitvoeringsmaten	Verhardingen & Straatmeubilair	Wegen
De maatvoering ten behoeve van de inrichting dient te zijn afgestemd op tegel- en/of steenmaten.			

42	Detaillering verkeersdrempel	Verhardingen & Straatmeubilair	Wegen
Verkeersdrempels moeten voldoen aan de vigerende richtlijnen voor drempels, plateaus en uitritten van de CROW			

44	Kwaliteitsbepaling materialen	Verhardingen & Straatmeubilair	Wegen
De kwaliteit van de te leveren materialen moet voldoen aan de kwaliteitsbepalingen zoals deze zijn opgenomen in de standaard RAW-bepalingen en het vigerende beleid van de gemeente			

45	Fundering wegen	Verhardingen & Straatmeubilair	Wegconstructie
Onder menggranulaat fundering van nieuwe wegen dient een zandlichaam van minimaal 0,50 m te worden aangebracht of aantoonbaar aanwezig te zijn.			

46	Fundering drempels en inritconstructies	Verhardingen & Straatmeubilair	Wegconstructie
Onder drempels en inritconstructies een fundering aanbrengen van menggranulaat 0/31,5. Bovenzijde van de fundering vormgeven conform vormgeving drempel of inritconstructie, zodanig dat de straatlaag onder de elementen minimaal 30 mm en maximaal 50 mm dik wordt. Bij inritconsstructies een funderingsdikte van minimaal 300 mm toepassen onder de verhoogde tegelverhardingen. Bij drempelconstructies een funderingdikte van 500 tot 580 mm toepassen. De dikte van de fundering doorzetten tot ca. 5 m voor en na de drempel.			

48	Kantstrook brugdekken	Verhardingen & Straatmeubilair	Asfaltverharding
Op brugdekken dient in plaats van een kantsteen een waterdicht voegvulling tussen het asfalt en de bandenlijn aangebracht te worden			

50	Weg kantopsluiting gootconstructie	Verhardingen & Straatmeubilair	Wegen
Indien er een kantopsluiting wordt toegepast dient er een gootconstructie langs de asfaltrijbaan te zijn.			

54	Streklagen asfalt fietspaden		
langs asfalt fietspaden (vrij liggend) dienen langs de banden aan de lage zijde van het asfalt (kolkenzijde) een streklaag van rode goottegels toegepast te worden			

55	Weg kantopsluiting verbinding	Verhardingen & Straatmeubilair	Wegen
Bij hoogteverschil tussen voetpaden en fietspaden dienen rijwielpad banden te worden toegepast.			

56	Markeringen - elementenverharding	Verhardingen & Straatmeubilair	Markeringen
Markering dient bij elementenverharding in gestraat te zijn.			

57	Markeringen - asfaltverharding	Verhardingen & Straatmeubilair	Markeringen
Markeringen op asfaltverharding dienen te worden uitgevoerd in thermoplast type II.			

59	Markeringen - kleur parkeervakindeling	Verhardingen & Straatmeubilair	Markeringen
Markering dient te worden uitgevoerd in de kleur wit			

60	Markeringen - parkeerzones e.d.	Verhardingen & Straatmeubilair	Markeringen
Markering dient te worden uitgevoerd in de kleur geel of blauw			

61	Markeringen - Invalide parkeren openbare plekken	Verhardingen & Straatmeubilair	Markeringen
Markering bestaande uit witte kruizen aanbrengen, op asfalt in thermoplast, in straatwerk met witte stenen d.m.v. zagen.			

62	Markeringen - Invalide parkeren plekken op kenteken	Verhardingen & Straatmeubilair	Markeringen
Markering bestaande uit witte hoeken en invalidesymbool aanbrengen, op asfalt met thermoplast, in straatwerk met witte stenen en symbooltegel			

63	Markeringen - fietspalen	Verhardingen & Straatmeubilair	Markeringen
Bij palen in fietspaden dienen inleidende markeringen met ribbels aangebracht te worden			

64	Kleurvastheid materialen	Verhardingen & Straatmeubilair	Elementenverharding
Materialen moeten kleurvast zijn.			

65	Obstakel vrije ondergrond	Verhardingen & Straatmeubilair	Wegen
De ondergrond dient vrij van obstakels te zijn voor aanbrengen cunet.			

66	Zicht verlaagde band	Verhardingen & Straatmeubilair	Wegen
Verlaagde banden moeten vlak met het wegdek lopen, waarbij de afwateringsgoot ter plaatse van de oversteek maximaal 10 mm dieper mag liggen dan de band en het wegdek			

67	Middengeleider voegvulling	Verhardingen & Straatmeubilair	Elementenverharding
De voegen van de elementenverharding dienen met vorstbestendige, waterdoorlatende harde voegvulling gevuld te zijn.			

68	Invegen elementenverharding	Verhardingen & Straatmeubilair	Elementenverharding
Alle nieuwe vormvaste bestratingsmaterialen dienen te worden ingeveegd met straatzand.			

69	Invegen oude straatbakstenen	Verhardingen & Straatmeubilair	Elementenverharding
Oude straatbakstenen dienen te worden ingeveegd met kif grind of brekerzand.			

71	Boomwortels	Verhardingen & Straatmeubilair	Boomwortelopdruk
Indien nodig voorzieningen treffen ter voorkoming van het opdrukken van de verharding door boomwortels			

73	Wegfundering onder banden	Verhardingen & Straatmeubilair	Wegconstructie
De wegfundering moet doorlopend onder de band worden aangebracht, tot ca. 250 mm achter band			

81	Fietspad deklaag	Verhardingen & Straatmeubilair	Asfaltverharding
Deklaag fietspaden, fietsstraten en fietsstroken uitvoeren in rood asfalt dik 30 mm, bestaande uit: - rood asfalt AC 8 surf D3 of AC 11 surf D4 - kleur tilred/cloburn red in plaats van steenslag - bindmiddel: zwarte bitumen met pigment - 4% tot 5% oxide rood			

83	Rijbaan elementenverharding	Verhardingen & Straatmeubilair	Elementenverharding
Straatbakstenen moeten zijn van kwaliteit A, sortering 4/12			

84	Weg kantopsluiting erfscheidingen	Verhardingen & Straatmeubilair	Elementenverharding
Opsluitbanden langs plantsoen en erfscheidingen dienen minimaal 100 x 200 mm te zijn, met hol-/dolverbinding.			

85	Zicht dorpels en afscheidingen	Verhardingen & Straatmeubilair	Elementenverharding
Het zicht aan dorpels/ erfafscheidingen dient maximaal 20 mm te zijn.			

86	Tegelverharding i.c.m. autoverkeer	Verhardingen & Straatmeubilair	Elementenverharding
Op plaatsen waar (vracht-)autoverkeer wordt verwacht moeten tegels met een dikte van 80 mm worden toegepast			

87	Straatlaag	Verhardingen & Straatmeubilair	Elementenverharding
De straatlaag tussen funderingen en het straatwerk dient minimaal 40 mm en maximaal 50 mm te bedragen			

88	Straatlaag brekerzand	Verhardingen & Straatmeubilair	Elementenverharding
De straatlaag dient bij gebakken materialen en bij hergebruik van betonstraatstenen uitgevoerd te worden in brekerzand			

90	Halfverhardingen	Verhardingen & Straatmeubilair	Halfverharding
opbouw halfverhardingsconstructie: - halfverharding dikte minimaal 100 mm - zanddicht wegendoek - optioneel: fundering van menggranulaat 4/31,5 mm dik 250 mm - optioneel: zanddicht wegendoek - zandlaag minimaal dik 500 mm			

91	Straatmeubilair	Verhardingen & Straatmeubilair	Straatmeubilair
Straatmeubilair dient te voldoen aan het vigerende beleid			

92	Afzetpalen fietspaden voorkomen	Verhardingen & Straatmeubilair	Straatmeubilair
Afzetpalen in fietspaden moeten zoveel mogelijk worden voorkomen			

93	Flexibele afzetpalen fietspaden	Verhardingen & Straatmeubilair	Straatmeubilair
Bij onoverkomelijke toepassing van afzetpalen in fietspaden moeten deze in flexibele uitvoering worden toegepast, met inleidiende markeringen, conform de aanbevelingen van het CROW-fietsberaad			

94	Straatnaamborden	Verhardingen & Straatmeubilair	Bebording
Keuze type, materiaal, afmetingen en bevestiging van straatnaamborden conform Handboek Straatnaamborden 2016			

95	Verkeersborden reflectieklasse	Verhardingen & Straatmeubilair	Bebording

Verkeersborden dienen uitgevoerd te worden in reflectieklasse III in de afmetingen conform de RVV

96	Verkeersbordpalen	Verhardingen & Straatmeubilair	Bebording
Verkeersbordpalen dienen uitgevoerd te worden in flespalen met een vast grondkruis			

97	Verkeersborden	Verhardingen & Straatmeubilair	Bebording
Verkeersborden moeten voldoen aan de RVV en geplaatst worden volgens de BABW - verkeerstekens			

1000	Toepassing praktijkrichtlijn Duurzame GWW	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Waterbouwwerken worden/zijn gerealiseerd volgens de praktijkrichtlijn Duurzame GWW.			

1001	Toepassing van waterplanten	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Bij harde beschoeiingen worden/zijn voorzieningen gerealiseerd voor waterplanten.			

1002	Realiseren van potentie locaties natuurvriendelijke oevers.	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Potentiele locaties voor natuurvriendelijke oevers binnen het plangebied worden/zijn gerealiseerd.			

1003	Afstemming overige overheden en organen	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Met rijksoverheid, provinciale overheid en regionale organen vindt/heeft afstemming plaats (gevonden).			

1004	Afstemming op stijl en karakter van het gebied	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Groenvoorzieningen worden/zijn afgestemd op de stijl en karakter van het gebied.			

1005	Afstemming op leefvoorwaarden voor flora en fauna	Groen & Spelen	Groen en Spelen
De inrichting en het beheer van het gebied worden/zijn, naast op de menselijke functies, afgestemd op de leefvoorwaarden voor flora en fauna.			

1006	Meervoudig ruimtegebruik - realiseren van koppelingen van netwerken	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Koppelingen tussen het recreatief -, verkeer en vervoers-en het groen-blauwe netwerk worden/zijn gerealiseerd.			

1007	Ecologische verbindingen begeleidt door voet- en/of fietspaden	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Ecologische verbindingen worden/zijn, waar dit het maatschappelijk draagvlak en de waardering voor ecologie in de stad vergroot, begeleidt door voet- en/of fietspaden.			

1008	Aansluiting op particulier groen	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Bij de (her)inrichting van groene structuren wordt/is aansluiting gezocht met aanwezig particulier groen.			

1009	Afstemming Potentieel Natuurlijke Vegetatie	Groen & Spelen	Groen en Spelen
De vegetatie wordt/is afgestemd op plaatselijke omstandigheden als grondsoort, waterstand en voedselrijkdom.			

1010	Biodiversiteitstoename - nulmeting	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Ten einde de biodiversiteit te kunnen meten wordt/is een nulmeting uitgevoerd.			

1011	Biodiversiteitstoename - effectmeting	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Ten einde de toename aan biodiversiteit te meten wordt een effectmeting uitgevoerd.			

1012	Bepaling compenserende maatregelen	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Bij afname van bestaande waarden, gerekend tot 5 jaar na uitvoering van werkzaamheden, wordt/is voorzien in compenserende maatregelen buiten het plangebied, doch binnen de gemeentegrenzen van Haarlem.			

1013	Instandhouden belangrijke ecologische elementen	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Belangrijke bestaande ecologische elementen worden/blijven/zijn in stand gehouden.			

1014	Uitvoering ecologisch beheer	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Groenvoorzieningen worden/zijn zodanig uitgevoerd dat deze door middel van ecologisch beheer de gewenste kwaliteit kunnen bieden.			

1015	Voorwaarden bij soort-/sortimentskeuze	Groen & Spelen	Groen en Spelen
De soort-/sortimentskeuze wordt/is gebaseerd op de bijbehorende voorwaarden overeenkomstig bijlage 7 van de Nota Ecologisch Beleid 2013-2030 (2014-036877).			

1016	Duurzaam beheer	Groen & Spelen	Groen en Spelen
De inrichting is/wordt afgestemd op een zo duurzaam mogelijk beheer.			

1017	Voorkomen van verrijking	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Verrijking van grond wordt/is voorkomen.			

1018	Voorkomen van verontreiniging	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Verontreiniging van oppervlakte water wordt/is voorkomen.			

1019	Aanvullingen uitgevoerd met een humusarmmengsel	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Aanvullingen worden/zijn uitgevoerd met een humusarmmengsel.			

1020	Verbinden 'groene- en blauwe structuren'	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Waar mogelijk worden/zijn 'groene- en blauwe structuren' met elkaar verbonden.			

1021	Voorkomen van verdichting	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Verdichting van de bodem, groeiplaats en omstandigheden wordt/is voorkomen.			

1022	Sortimentskeuze van inheemse soorten	Groen & Spelen	Groen en Spelen
De soort-/sortimentskeuze wordt/is afgestemd op de gewenste omvang, zijn omgeving, het grondprofiel en de beschikbare hoeveelheid vocht.			

1023	Omvang areaal	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Beperkte toepassing van groen dat veel onderhoud vergt, zoals 'kleine snippers' groen of vormbomen, wordt/is voorkomen.			

1024	Groen in stedelijk gebied	Groen & Spelen	Groen en Spelen
In hoogstedelijke gebieden wordt/is een sortiment toegepast dat (in redelijke mate) bestand is tegen verharding, wind, luchtverontreiniging, ziekten en strooizout.			

1025	Bomen in stedelijk gebied	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Door een goede sortimentskeuze wordt/is in hoogstedelijke gebieden wortelopdruk tegengegaan.			

1026	Toepassing van inheemse soorten - buitengebied	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Van het aangeplante sortiment in het buitengebied wordt/is minimaal 80% van inheems materiaal verwerkt.			

1027	Toepassing van inheemse soorten - parken	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Van het aangeplante sortiment in de parken wordt/is minimaal 80% van het volume van inheems materiaal verwerkt.			

1028	Toepassing van inheemse soorten - woonwijken en centrum	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Van het aangeplante sortiment in de woonwijken en het centrum wordt/is minimaal 50% van inheems materiaal verwerkt.			

1029	Scheppen van variatie	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Er worden/zijn verschillende begroeiingen gecombineerd waardoor een aantrekkelijke variatie ontstaat.			

1030	Klimop beleid	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Klimop op de stam van de bomen wordt/is toegestaan, mits dit in het beheersysteem is geregistreerd.			

1031	Gedragscode	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Indien van toepassing wordt/is gewerkt overeenkomstig de bepalingen uit de vigerende gedragscode.			

1032	Natuurkalender	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Verstoring van planten en dieren wordt/is zoveel mogelijk voorkomen, door interventies op momenten volgens de natuurkalender uit te voeren.			

1033	Nieuwe soorten - beheersen invasieve flora	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Agressieve schadelijke/verdringende soorten in het openbaar groen wordt/is teruggedrongen.			

1034	Kansen voor natuur op braakliggende terreinen	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Braakliggende terreinen worden/zijn ecologisch ingericht en beheerd .			

1035	Kansen voor natuur - amfibieën en reptielen (nieuwe inrichting)	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Er worden/zijn nieuwe waterpartijen gerealiseerd om meer en kwalitatief betere leefruimte te realiseren voor amfibieën.			

1036	Op insecten gerichte maatregelen - zonnige plekken	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Zonnige plekken worden/zijn opengehouden.			

1037	Op insecten gerichte maatregelen - afgestorven materialen.	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Dood hout wordt/is (deels) achtergelaten in het gebied.			

1038	Natuurvriendelijk inrichting van oevers	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Oevers worden/zijn waar mogelijk natuurvriendelijk ingericht.			

1039	Verbinden van waterlopen	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Waar mogelijk worden/zijn waterlopen met elkaar verbonden, opdat een doorlopende natte ecologische structuur ontstaat.			

1040	Voorkeur voor drasbermprofiel	Groen & Spelen	Groen en Spelen
In bebouwd gebied heeft een natuurvriendelijke oever met een drasbermprofiel de voorkeur.			

1041	Benutten van voedselarme kwel	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Zones met voedselarme kwel worden/zijn benut.			

1042	Realiseren van ondiepe plasbermen	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Bij voldoende brede profielen wordt/is een ondiepe plasberm gerealiseerd.			

1043	Toepassing afbreekbaar geotextiel	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Ter bevordering van de vestiging van oeverplanten wordt/is een afbreekbaar geotextiel gebruikt.			

1044	Beheer verlande oevers	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Verlande oevers worden/zijn uitgekrabd en daarmee teruggezet in de verlandingscyclus.			

1045	Niet verrijken van oeverzones	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Oeverzones worden/zijn niet verreikt met vruchtbare grond of mest.			

1046	Duurzaamheidsmonitor	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Er wordt/is gewerkt volgens de vastgestelde Duurzaamheidsmonitor (2012).			

1047	Meervoudig ruimtegebruik - kansen	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Kansen voor meervoudig ruimtegebruik worden/zijn benut.			

1048	Realiseren van boomstructuren en/of bermen om ecologische kwaliteit te verbeteren	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Kansen om de ecologische kwaliteit met behulp van boomstructuren en/of bermen langs wegen te vergroten worden/zijn benut.			

1049	Bewonersparticipatie	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Belanghebbenden worden/zijn betrokken bij de planvorming, uitvoering en evaluatie van ecologische inrichting en - beheer.			

1050	Vrijwilligersgroepen	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Waar mogelijk worden/zijn mogelijkheden voor uitvoering door vrijwilligers bij inrichting en beheer benut.			

1051	Toepassen van soorten die fijnstof vasthouden	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Soorten die fijnstof vasthouden worden/zijn toegepast.			

1052	Toepassen van soorten die beter ozon absorberen	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Soorten die beter ozon absorberen worden/zijn toegepast.			

1053	Toepassen van soorten die beter stikstofoxiden absorberen	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Soorten die beter stikstofoxiden absorberen worden/zijn toegepast.			

1054	Toepassen van waardevolle kruidachtige gewassen (planten) voor insecten.	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Voor insecten waardevolle kruidachtige gewassen (planten) worden/zijn toegepast			

1055	Toepassen van waardevolle inheemse houtachtige gewassen (bomen en struiken)	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Waardevolle inheemse houtachtige gewassen worden/zijn toegepast.			

1056	Toepassen van ecologisch effectief gekweekte gewassen	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Ecologisch effectief gekweekte gewassen worden/zijn toegepast.			

1057	Toepassen van waardevolle inheemse planten	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Waardevolle inheemse planten worden/zijn toegepast			

1058	Biodiversiteitstoename	Groen & Spelen	Groen en Spelen
De oplossing dient te leiden tot een toename in biodiversiteit.			

1059	Naleving Natuurbeschermingswet	Groen & Spelen	Groen en Spelen
De Natuurbeschermingswet wordt/is nageleefd.			

1060	Uitvoeren quickscan Ecologie	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Een 'Quickscan kansen/bedreigingen Ecologie' wordt/is tijdig uitgevoerd.			

1061	Naleving Habitatrichtlijn	Groen & Spelen	Groen en Spelen
De Habitatrichtlijn wordt/is nageleefd.			

1062	Naleving Flora-&Faunawet	Groen & Spelen	Groen en Spelen
De Flora-&Faunawet wordt/is nageleefd.			

1063	Naleving Vogelrichtlijn	Groen & Spelen	Groen en Spelen
De Vogelrichtlijn wordt/is nageleefd.			

1064	Kansen verbeteren ecologische kwaliteit	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Kansen om de ecologische kwaliteit te verbeteren worden/zijn benut.			

1065	Geen aantasting van ecologische waarden	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Er worden/zijn geen interventies uitgevoerd welke de ecologische waarden van ecologische hotspots en potentielocaties aantasten.			

1066	Randvoorwaarden bij interventies in ecologisch waardevolle gebieden	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Er worden/zijn geen interventies uitgevoerd welke niet voldoen aan de geldende randvoorwaarden voor ingrepen in ecologisch waardevolle gebieden.			

1067	Van toepassing verklaring compensatieregeling	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Indien er sprake is van een aantoonbaar en zwaarwegend maatschappelijk belang en er geen alternatief kan worden gevonden, dan wordt/is de compensatieregeling van toepassing.			

1068	Compensatie nabij plangebied	Groen & Spelen	Groen en Spelen
De locatie van de compensatie wordt in overleg met de OG gekozen			

1069	Compensatie door realisatie van nieuwe natuurlijke gebieden	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Met de compensatieregeling wordt/is voorzien in de realisatie van nieuwe natuurlijke gebieden die de potentie hebben zich te ontwikkelen tot een gebied met een gelijkwaardige kwaliteit als het verloren gegaan gebied.			

1070	Compensatie voorzien in zowel de investerings- als beheerkosten	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Bij de compensatie wordt/is voorzien in zowel investerings- als beheerkosten van de nieuwe gebieden.			

1071	Compensatieregeling voor gebieden binnen de Natuurbeschermingswet	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Bij interventies in gebieden die vallen binnen de Natuurbeschermingswet wordt/is de compensatieregeling nageleefd.			

1072	Compensatieregeling bij interventies binnen de EHS	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Bij interventies binnen ecologische verbindingszones wordt/is de compensatieregeling nageleefd.			

1073	Compensatieregeling voor gebieden aangewezen als ecologische hotspot of potentielocatie	Groen & Spelen	Groen en Spelen

Bij interventies binnen de, specifiek voor Haarlem aangewezen hotspot- en potentielocaties wordt/is de compensatieregeling nageleefd.

1074	Compensaties bij vogelsoorten die vallen onder de Flora-&Faunawet	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Bij interventies ten nadeel van vogelsoorten die vallen onder de Flora-&Faunawet wordt/is de compensatieregeling nageleefd.			

1075	Verbeteren kwaliteit van huidig areaal	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Er worden/zijn interventies gepleegd t.a.v. verbetering van groeiplaats en omstandigheden teneinde een betere vitaliteit van vegetatie te bewerkstelligen.			

1076	Vooronderzoek standplaats beplanting en/of gewas	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Er wordt/is vooronderzoek verricht naar de standplaats van de beplanting en/of het gewas.			

1078	Continud'teit in beheer	Groen & Spelen	Groen en Spelen
De wijze van beheer wordt/is vastgelegd in beheer- en werkplannen, die nauwkeurig worden uitgevoerd.			

1080	Nieuwe soorten - monitoring flora en fauna	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Er wordt/is extra gemonitord indien nieuwe soorten verwacht worden.			

1081	Nieuwe soorten - gedragsregels flora en fauna	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Er wordt/is extra informatie verstrekt omtrent nieuwe soorten en de bijpassende gedragsregel.			

1082	Nieuwe soorten - protocol flora en fauna	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Er wordt/is een protocol opgesteld waarna direct gehandeld kan worden indien nieuwe (invasieve) soorten of soorten met een gevaar voor de volksgezondheid worden gesignaleerd.			

1083	Kansen voor natuur in bouwprojecten	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Bij bouwwerken wordt/is aandacht besteed aan de inrichting voor fauna, bv. door het integraal verwerken van groene daken en - gevels, nestkasten, vleermuisverblijven en vogelvides.			

1084	Op insecten gerichte maatregelen - gefaseerd maaien	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Er worden/zijn overwinteringsmogelijkheden geboden door ruiggrasterreinen gefaseerd te maaien.			

1094	Vrijwilligersgroepen - participatieafspraken	Groen & Spelen	Groen en Spelen

Er worden/zijn duidelijke regels opgesteld opdat meedoen aan het inrichten en beheren van een ecologisch waardevoller Haarlem laagdrempelig is.

1096	Streefbeeld Grasland - hoge kruiden/kruidenzoom	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Door inrichting en beheer worden de voorwaarden geschapen om het streefbeeld 'hoge kruiden/kruidenzoom' te ontwikkelen en in stand te houden.			

1097	Streefbeeld Grasland - bloemrijk gras/bloemrijke berm	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Door inrichting en beheer worden de voorwaarden geschapen om het streefbeeld 'bloemrijk gras/bloemrijke berm' te ontwikkelen en in stand te houden.			

1098	Streefbeeld Bosplantsoen en struweel - houtsingels en zomen	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Door inrichting en beheer worden de voorwaarden geschapen om het streefbeeld 'houtsingels en zomen' (bosplantsoen) te ontwikkelen en in stand te houden.			

1099	Streefbeeld Water- en oevervegetaties - open water en natuurlijke oevers/oeverbegroeiing	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Door inrichting en beheer worden de voorwaarden geschapen om het streefbeeld 'open water en natuurlijke oevers/oeverbegroeiing' te ontwikkelen en in stand te houden.			

1100	Speelwerktuigen - plaatsing	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Speelwerktuigen worden/zijn geplaatst volgens de eisen van de leverancier.			

1101	Speelvoorzieningen - ingebruikname	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Alvorens speelvoorzieningen ingebruik worden/zijn genomen vindt ter toetsing een opname door een onafhankelijke partij plaats, incl. opname in het beheersysteem Playmapping en overdracht van alle benodigde certificaten. Indien nodig wordt/is een (aanvullende-/her) keuring uitgevoerd.			

1104	Voetbalkooien - geluidsreducerende voorzieningen	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Een voetbalkooi wordt/is voorzien van geluidsreducerende voorzieningen in de hekwerken.			

1105	Alle speelwerktuigen (incl. valondergrond) - wetgeving, normen en richtlijnen	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Alle speelwerktuigen (incl. valondergrond) dienen te voldoen aan de geldende Nederlandse wetgeving, de Europese normen (waaronder NEN-EN 1176 / 1177) en aanvullende richtlijnen.			

1106	Spelaanleidingen - inrichting openbare ruimte	Groen & Spelen	Groen en Spelen

Waar mogelijk worden/zijn voldoende spelaanleidingen gerealiseerd bij de inrichting van de openbare ruimte.

1107	Speellocaties en (informele) spellocaties - speelweefsel	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Speellocaties en (informele) spellocaties worden/zijn zodanig verbonden dat deze samen met andere jeugdvoorzieningen een speelweefsel vormen in de stad.			

1110	Sportvoorzieningen in de openbare ruimte - normen	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Sportvoorzieningen zoals voetbalkooien, basketbalpalen, buiten fitness apparatuur, etc., voldoen bij voorkeur aan de normen zoals deze gelden voor de NEN-EN 1176/1177.			

1111	Natuurlijk spelen - speelaanleidingen	Groen & Spelen	Groen en Spelen
D.m.v. natuurlijk spelen wordt/is een accent gelegd op (informele) speelaanleidingen.			

1112	Valondergrond - uitvoering	Groen & Spelen	Groen en Spelen
De valondergrond wordt uitgevoerd in gras, kunstgras of houtsnippers.			

1113	Valondergrond, kunstgras en valdempende platen - uitvoering	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Standaard wordt/is een valondergrond van kunstgras en valdempende platen aangebracht op een fundament van betontegels; incl. kantopsluiting en 'beknelling' van de grasmat; aangebracht onder 0,0% afschot, incl. hemelwaterafvoer.			

1114	Meerdere speelwerktuigen - ruimtelijke inpassing valondergrond	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Bij meerdere speelwerktuigen op één locatie, worden/zijn de valondergronden samengevoegd tot één vorm, op een zodanige wijze dat er geen (ontoelaatbare) overlap is in de obstakelvrije zones rondom ieder speelelement.			

1115	Enkel en klein toestel - valondergrond, gras	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Een enkel, klein toestel met een lage gebruiksintensiteit mag worden/zijn geplaatst in een ondergrond van (natuurlijk) gras.			

1116	Natuurlijke speelwerktuigen - valondergrond, boomschors	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Natuurlijke speelwerktuigen mogen worden/zijn voorzien van een valondergrond van boomschors.			

1117	Speelwerktuigen - materialisatie	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Speelwerktuigen worden/zijn niet uitgevoerd in verduurzaamd (naald)hout.			

1118	Speelwerktuigen - levensverwachting	Groen & Spelen	Groen en Spelen

Speelwerktuigen worden/zijn zodanig gekozen en geplaatst dat deze aansluiten bij een technische-, economische- en maatschappelijke levensverwachting van gemiddeld 14 jaar.

1119	Speelwerktuigen - uitvoering slijtage gevoelige delen	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Slijtage gevoelige delen van speelwerktuigen worden/zijn uitgevoerd op een wijze dat deze makkelijk te vervangen zijn.			

1120	Speelwerktuigen - periodiek onderhoud	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Speelwerktuigen zijn zodanig uitgevoerd dat zij géén periodiek onderhoud vergen in de vorm van 'smeren en vetten'.			

1121	Combinatie met wegmeubilair	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Zodanig dat de combinatie met bebording, bewegwijzering, verkeersregelinstallaties en ANWB masten mogelijk is.			

1122	Realiseren EHS	Groen & Spelen	Groen en Spelen
De ontwikkeling dient bij te dragen aan ecologische verbindingszones			

1123	Bomen, water geven	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Bomen dienen gedurende een project voldoende water te krijgen. Ca. 8 maal per jaar. Minimaal 90l per boom per keer.			

1124	Geplante bomen, nazorg en garantie	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Nazorg en garantie m.b.t. geplante bomen is minimaal 3 jaar. Dit is inclusief water geven.			

1125	Bomen, snoeien	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Bomen dienen 1 maal per 4 jaar gesnoeid te worden.			

1126	Bomen, planten	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Bomen dienen met kluit geplant te worden.			

1127	Bomen, verwijderen	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Verwijderen is inclusief stobbe tot ten minste 0,80 m onder maaiveld.			

1128	Bomen, leverantie	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Minimaal 80% van de geleverde bomen dient bij dezelfde kwekerij vandaan te komen.			

1129	Bomen - stamdikte	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Pas bomen met een minimale stamdikte van 0,16 tot 0,18 m toe.			

1130	Boomzand - certificering	Groen & Spelen	Groen en Spelen

Gebruik gecertificeerd boomzand. Het certificeren is bedoeld als keurmerk voor schone grond.

1131	Boomzand - kwaliteit	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Gebruik boomzand die bestaat uit 2 delen zand (M 50 cijfer) en 1 deel turf. Het geheel moet van A-kwaliteit zijn.			

1132	Boomzand - onder rijstroken	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Bomenzand onder rijstroken alleen toepassen met zodanige voorzieningen dat de voor de weg noodzakelijke verdichting gehaald kan worden.			

1133	Ontwerp - gesloten verharding	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Breng bij een gesloten verharding dan wel een zwaar verdichte funderingslaag een beluchtingsysteem aan.			

1134	Ontwerp - boomgaten	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Houd met het maken van boomgaten rekening met de plaatselijke grondwaterstand.			

1135	Ontwerp - hoeveelheid bomenzand	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Daar waar sprake is van een grondslag die ondoordringbaar is voor boomwortels dient bomenzand toegepast te worden conform de volgende minimale uitgangspunten: · Bomen van de 1e grootte 16 m3 per boomgat; · Bomen van de 2e grootte 12 m3 per boomgat; · Bomen van de 3e grootte 8 m3 per boomgat.			

1136	Ontwerp - minimale afstand tussen bomen bij hoofd- en wijkwegen	Groen & Spelen	Groen en Spelen
De afstand tussen de bomen moet bij 30 jaar voldoende zijn om vrij te staan			

1137	Ontwerp - maximale afstand tussen bomenlaan - laanbeeld	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Maak de maximale afstand tussen bomen, wanneer een laanbeeld gewenst is 1,5 x de diameter van de kroon bij een leeftijd van 30 jaar; - Bij bomen van de 1e grootte is de afstand < 15 m1; - Bij bomen van de 2e grootte is de afstand < 11 m1; - Bij bomen van de 3e grootte is de afstand < 7,5 m1.			

1138	Ontwerp - plaatsing bomen in verharding - afmetingen boomkrans	Groen & Spelen	Groen en Spelen
De boomkrans/boomspiegel dient ingericht te worden waarbij rekening wordt gehouden van de boomsoort en uitgroei tot 30 jaar			

1139	Ontwerp boomsoort - plaatselijke groeiplaatsomstandigheden	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Houd met de boomsoortkeuze rekening met de plaatselijke groeiplaatsomstandigheden. (oude strandwal – opgespoten terrein – veengebieden, grondwaterstand, etc.); - Op beschutte plekken en in bomenzand kan vrijwel elk soort boom worden toegepast, maar houd op de overige			

plekken rekening met de aanwezige grondslag en de zoutige harde wind; - Houd bij de standplaats van bomen rekening met het particuliere groen; - Plaats bomen op parkeerplaatsen in neuzen en tref beschermende maatregelen; - Zet bomen bij wegen zo veel mogelijk in groenstroken met een opsluitband en kolken erlangs, zodat onder andere zoutschade voorkomen wordt; - Pas geen oppervlakkig wortelende bomen in of in de directe omgeving van verharding toe.(min. afstand uit de verharding 5 m); - Breng bij bomen in verhardingen, bij een normale belasting van de verharding, bomenzand aan, bij een zware belasting ééntoppig bomenzand; - Bij reconstructie dient voor bestaande bomen die verwijderd moeten worden, in het kader van de Verordening houtopstanden, een kapvergunning worden aangevraagd.

1140	Ontwerp - wortelende bomen	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Pas geen oppervlakkig wortelende bomen toe naast verharding in verband met het opdrukken van de bestrating.			

1141	Ontwerp - toepassing boom in soort locatie	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Op beschutte plekken en in boomzand kan vrijwel elk soort boom worden toegepast, maar houdt op de overige plekken rekening met de grondsoort en zoutige harde wind.			

1142	Ontwerp - afstand boom tot kabels en leidingen	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Plaats een boom minimaal 1,0 m uit hoofdkabels en –leidingen.			

1143	Ontwerp - afstand boomgat tot kabels en leidingen	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Blijf met het boomgat, voor zover mogelijk, minimaal 0,5 m uit kabels en leidingen.			

1144	Ontwerp - bomen in groenstroken	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Blijf met de plaatsing van bomen in groenstroken minimaal 2 m uit de verharding i.v.m. maaibreedte.			

1145	Ontwerp - plaatsing bomen van 3e grootte	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Plaats bomen van de 3e grootte langs straten en/of fietspaden, indien mogelijk, minimaal op ″ kroondiameter afstand (bij een leeftijd van 30 jaar) van de straatgoot in verband met tegengaan snoei.			

1146	Opkroonhoogte	Groen & Spelen	Groen en Spelen
De opkroonhoogte is 4,50 m langs wegen en 2,50 m langs voet- en fietspaden.			

1147	Ontwerp - afstand tot verticale objecten	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Plaats bomen minimaal ″ van de kroondiameter + 1,0 m (bij 30 jaar) afstand van verticale objecten.			

1148	Ontwerp - bomen bij kruisingen - BUBEKO	Groen & Spelen	Groen en Spelen

Plaats bomen bij kruisingen buiten de bebouwde kom 50 m uit de kruising.

1149	Bomen, verankering	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Bomen dienen ondergronds verankerd te worden met biologisch afbreekbaar materiaal			

1150	Groen, toepassing	Groen & Spelen	Groen en Spelen
KBB 2007 is van toepassing.			

1151	Laan- en parkbomen en bosplantsoen, kwaliteitsen	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Voor laan- en parkbomen (inclusief veren en spillen) en bosplantsoen zijn de kwaliteitseisen zoals genoemd in het Zakboek Plantsoenkeuring van toepassing.			

1152	Ontwerp - straatbomen	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Bij rijen straatbomen gaat de voorkeur uit naar langwerpige plantsleuven met een minimale breedte van 2,00m.			

1153	Proces omtrent K&L	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Proces m.b.t. K&L zoals omschreven in CROW Publicatie 250 'Graaschade voorkomen aan kabels en leidingen' dient gevolgd te worden.			

1154	Afstemming K&L in regulier nutsoverleg	Groen & Spelen	Groen en Spelen
ON dient gebruik maken van het reguliere nutsoverleg van de gemeente om in vroeg stadium een eerste verkenning te doen bij belangrijkste netbeheerders. Aanmelden kan via nutsoverleg@haarlem.nl			

1155	communicatie en coordinatie K&L	Groen & Spelen	Groen en Spelen
ON dient met K&L beheerders te communiceren conform 'processchema communicatie en coordinatie nutsbedrijven bij projecten'			

1156	Documentatie afspraken en keuzes K&L	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Alle afspraken die worden gemaakt met de netbeheerders en keuzes die worden gemaakt dienen in alle fasen goed te worden geducumenteerd in verslagen en actielijsten			

1157	Verwijderen van bomen	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Bomen die in een park ten behoeve van dunning gekapt worden hoeven niet te worden herplant			

1158	Uitvoering	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Vooraf een project wordt bepaald wanneer en waar er een toezichthouder(s)\ nodig is/zijn			

1159	Proces/ontwerpfase	Groen & Spelen	Groen en Spelen
gespecificeerde plantlijst moet aanwezig zijn met latijnse namen			

1160	Proces/ontwerpfase/nazorg	Groen & Spelen	Groen en Spelen
nazorg 3 groeiseizoenen 90L per keer watergeven			

1161	Planten	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Bij het planten van een boom moet er minimaal een boomspiegel van 1,80 bij 1,80 aangebracht worden			

1162	Ontwerp - plaatsing bomen in verharding - afmetingen plantvak	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Zorg bij de plaatsing van bomen in verharding in bestaande situaties voor een plantvak van minimaal 2 m doorsnede, met een boomkrans volgens onderstaande maten: · Minimaal 0,9 x 0,9 m bij de aanleg; · Minimaal 1,2 x 1,2 m na 15/20 jaar bij bomen 1e grootte; · Minimaal 1,2 x 1,2 m na 50 jaar bij bomen van de 2e grootte; · Minimaal 1,5 x 1,5 m na 50 jaar bij bomen van de 1e grootte.			

1163	Uitvoering grond	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Bij planten van bomen dient rekening gehouden te worden met de keuze van boomzand/grond of granulaat			

1164	Uitvoering bodemverbetering	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Wanneer bij een project verharding wordt opengebroken moet er advies gegeven worden aan de OG welke mogelijkheden er zijn tot bodemverbetering voor bestaande of toekomstige bomen			

1165	Uitvoering K&L	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Wanneer bij een project verharding wordt opengebroken moet er advies gegeven worden aan de OG welke kabels en leidingen moeten blijven en welke uit de grond verwijderd kunnen worden			

1166	Uitvoering toezicht	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Vooraf een project wordt bepaald wanneer en waar er een toezichthouder(s)\ nodig is/zijn			

1167	Voorkomen van verontreiniging bodem	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Verontreiniging van grond wordt/is voorkomen.			

1168	Voorkomen van verontreiniging water	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Verontreiniging van oppervlakte water wordt/is voorkomen.			

1169	Natuurinclusief bouwen	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Er dienen minimaal 3 punten uit het referentiedocument 'Inspiratiegids voor natuurinclusief bouwen' gerealiseerd te worden.			

1170	Ontwerp- vaste planten	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Goedkoop in onderhoud en daarmee wordt bedoelt dat er zo min mogelijk onkruidbeheersing en maaibeheersing toegepast wordt.			

1171	Ontwerp- vaste planten	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Vaste plantenvakken passen we toe op rotondes, herdenkingslocaties, begraafplaatsen en als stedelijk groen. Dus niet in bermen en buitengebied. Het is belangrijk dat per locatie gekeken wordt welke soorten goed aanslaan en uit zullen groeien; denk aan betreding, strooizout, afval, verstening/waterstagnatie. Aanvulling hierop, als nevenfunctie, moet gekeken worden welke ecologische waarde het plantvak kan krijgen. Is er ruimte voor inheemse soorten in het midden of inheemse solitaire heesters.			

1172	Ontwerp- vaste planten	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Per vierkante meter wordt een hoge dichtheid geplant zodat het plantvak snel dichtgroeid en geen licht komt op de ondergrond.			

1173	Ontwerp- vaste planten	Groen & Spelen	Groen en Spelen
De keuze van het vaste planten assortiment is van groot belang, kies voor beplanting dat winterhard is tot -20, droogtebestendig is, zoutbestendig is, tegen betreding kan en bestand is tegen hondenurine.			

1174	Ontwerp- vaste planten	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Kies voor soorten die na het afzetten/maaien snel uitlopen en snel dichtgroeien zodat onkruid niet de kans krijgt om te groeien.			

1175	Ontwerp- vaste planten	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Het plantmateriaal dient afkomstig te zijn vanuit duurzame plantenteelt waarbij geen bestrijdingsmiddelen worden gebruikt.			

1176	Ontwerp- vaste planten	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Zorg voor volgende organische stofgehalte (>20%) in de bodem van de vaste planten.			

1177	Ontwerp - boomgaten	Groen & Spelen	Groen en Spelen
Het plantgat diameter is minimaal 1,5 keer de kluitdiameter. De plantgat diepte is minimaal 1,5 keer de kluithoogte.			

2165	Planten nieuwe boom tov oude huisaansluitingen.		Bomen
Bij het planten van nieuwe bomen dienen bestaande huisaansluitingen binnen een afstand van 5 meter van de boom van gresbuizen vervangen te worden door PVC leidingen met waterdichte koppelingen.			

2013	Ontwerp uitgangspunt Drainage	Riolering & Grondwater	Drainage
Het stelsel dient te worden ontworpen aan de hand van neerslaggebeurtenis 09 (bui 9) uit de Leidraad Riolering (module C2100), met een herhalingstijd van eens per 2 jaar.			

2019	Ontwerp drainage, algemeen	Riolering & Grondwater	Drainage
Ontwerp conform de bijlage: "Richtlijnen voor het ontwerp van drainagesystemen, Gemeente Haarlem''.			

2020	Materialisatie; drainageleiding	Riolering & Grondwater	Drainage
Materiaal drainageleiding PE (≥ Ø150mm), kleur zwart Kwaliteit SN8, merk Strabusil, bovenkant leiding ten minste 0,40m onder niveau instelling grondwaterpeil.			

2021	Materialisatie; afdekking instel- en inspectieput drainage	Riolering & Grondwater	Drainage
Alle putten zijn van beton, worden voorzien van een beton/gietijzerenputrand hoog 240 mm. Dagmaat toegang put minimaal 600 mm. Tussen kegelstuk of afdekplaat en putrand worden twee stellagen van kelderklinkers of prefab betonnen stelringen aangebracht. Duidelijk zichtbaar opschrift 'DRAIN' in putrand. (Ingeboorde putafdekkingen in asfalt zijn toegestaan onder dezelfde voorwaarde de tekst mag daarbij in de deksel.)			

2053	Materialisatie; drainage (grindkoffer)	Riolering & Grondwater	Drainage
De drainageleidingen worden aangebracht in een grindkist van 0,50m x 0,50m van betongrind N31,5, omwikkeld in polyamide filterdoek 66212 nicolon nylondoek, waarbij een overlap van minimaal 250 mm gemaakt wordt.			

2054	Drainagegrind	Riolering & Grondwater	Drainage
De korrelgrootte van drainagegrind moet 4-16mm of 16-32mm zijn en het grind moet een ronde korrel hebben voor een optimale drainerende werking.			

2056	Materialisatie; Lozing op oppervlaktewater	Riolering & Grondwater	Drainage
De lozingen op oppervlaktewater dienen via een betonnen instelput te worden uitgevoerd, indien nodig met opzetstukken.			

2081	Ontwerp; Controle Drainage ontwerp	Riolering & Grondwater	Drainage
Drainage ontwerpen dienen voor rekening van de ontwikkelaar of opdrachtnemer gecontroleerd te worden door Aveco de Bondt, vestiging Amstelveen.			

2089	Ontwerp; Afvoer ontwerp Grondwater	Riolering & Grondwater	Drainage
Overtollig grondwater dient ingezameld te worden middels de drainagebuizen en getransporteerd te worden naar het oppervlaktewater. Er mag geen vermenging optreden met het hemelwater.			

2098	Ontwerp; Klimaatbestendigheid Drainage	Riolering & Grondwater	Drainage
Het drainagestelsel dient klimaatbestendig ontworpen te worden en doorgerekend te worden op extreme neerslag, tijdens extreme neerslag mag er geen water(overlast) in bebouwing optreden. Het stelsel dient minimaal ontworpen te worden op Bui 9 volgens de leidraad riolering van Rioned (module C2100), bij deze bui mag er geen water op straat ontstaan.			

2102	Algemene Drainage eis	Riolering & Grondwater	Drainage
De drainage mag de waterstand in de riolering niet negatief beïnvloeden en mag geen stank- en lawaaioverlast veroorzaken. Het drainagesysteem dient zonder bijzonder maatregelen te kunnen worden beheerd en onderhouden.			

2105	Materialisatie; Toegankelijkheid instel- en eindputten drainage	Riolering & Grondwater	Drainage
Instelputten, eindputten en kruisputten in de drainagesystemen dienen toegankelijk te zijn voor onderhoud, de minimale interne doorsnede bedraagt 0,80 m, zijn van beton en zijn voorzien van zandvang 0,20 m hoog.			

2109	Overdracht drainage aan gemeente, eisen aan revisie en inspectie	Riolering & Grondwater	Drainage
Het opleverdossier met de revisietekeningen en rapportage van over te dragen drainage dienen voor overdracht te worden overhandigd aan de opdrachtgever van het project van de Gebieds-Ontwikkeling en Beheer, van de gemeente Haarlem. Inspectie op USB-stick of harde schijf aanleveren!			

2124	Overdracht metingen Drainage aan gemeente, eisen aan revisie en inspectie	Riolering & Grondwater	Drainage
Na het aanbrengen van de drainage dienen de werkelijke (of evt. afwijkende definitieve) hoogtematen van bob (binnen onderkant buis) en straat hoogten opnieuw ingemeten te worden en op een revisietekening te worden vermeld. Ook de inlaten (bob) vanuit de inspectieputten dienen te worden ingemeten.			

2126	Putnummers ten behoeve van Inspectie	Riolering & Grondwater	Drainage
Aanlegtekeningen en revisietekeningen van riolering en drainage dienen voorzien te worden van putnummers welke door afdeling DIA worden aangegeven. overstorten krijgen eigen nummers, daarom deze apart aangeven bij de aanvraag. De nummers zijn verkrijgbaar via mail aan dia@haarlem.nl o.v.v. aanvraag putnummers. Voor de oplevering dient het riool geïnspecteerd te worden. Voor het inspecteren dienen de putnummers gecontroleerd te worden op juistheid. Zonder de juiste putnummers kan de videoinspectie NIET geaccepteert worden. Fictieve putnummers zijn NIET toegestaan.			

2129	Materialisatie; Drainage Doorspuitput	Riolering & Grondwater	Drainage
Doorspuitputten in de drainage, behoudens de instel- en eindputten, hebben een minimale Ø 600 mm, zijn van beton en moeten voorzien zijn van 20 cm zandvangruimte.			

2133	Ontwerp; Dekking grondwaterstand drainagestrengen	Riolering & Grondwater	Drainage
De drainagestrengen dienen minimaal 40cm onder de grondwaterstand aangebracht te worden.			

2134	Ontwerp; Drainagepeil drainage	Riolering & Grondwater	Drainage
Instellen van het drainagepeil gaat via opzetstukken in de instelputten conform het buurtgerichte drainageplan.			

2136	Ontwerp; Tracébepaling drainage	Riolering & Grondwater	Drainage
Tracé in de rijbaan mag NIET in het rijspoor aangebracht worden. Putdeksels mogen NIET in het rijspoor terecht komen.			

2157	Locatie bomen tov riool en drainage.		Drainage
Bij uitwerking van het ontwerp dient de afstand tussen boom en riool/drainage zodanig te zijn dat onderhoud en vervanging van het riool/drainage mogelijk is zonder de boom te kappen. Onderlinge afstand van het riool en boom is minimaal 2 meter en eventueel voorzien van een antiwortelscherm.			

2009	Ontwerp; Ontwerpcapaciteit DWA	Riolering & Grondwater	Droogweerafvoer
Maatgevende afvoer voor woningen is 12 l/h/inw gedurende 10 uur/dag.			

2015	Ontwerp; Vullingsgraad, Droogweerafvoer in Gescheiden Stelsel	Riolering & Grondwater	Droogweerafvoer
DWA-vullingsgraad, DWA-riolen gescheiden stelsel, maximaal 50%.			

2016	Ontwerp; Vullingsgraad, Droogweerafvoer in Verbeterd Gescheiden Stelsel	Riolering & Grondwater	Droogweerafvoer
DWA-vullingsgraad, DWA-riolen verbeterd gescheiden stelsel, vanaf 30%.			

2023	Ontwerp; Verhang rioolstrengen	Riolering & Grondwater	Droogweerafvoer
Het verhang van de rioolstrengen van het DWA riool bedraagt gemiddeld 2,5‰ en niet minder dan 2‰.			

2024	Materialisatie; Droogweerafvoer, diameters kleiner dan 500mm	Riolering & Grondwater	Droogweerafvoer
Materiaal PVC (diameters < Ø500 mm), kleur bruin, Kwaliteit SN8, steekmoffen met rubbermanchet.			

2026	Materialisatie; Droogweerafvoer, diameters groter dan 400mm	Riolering & Grondwater	Droogweerafvoer
Materiaal beton,(diameters ≥ Ø400 mm), belastingklasse 450 conform VOSB, milieuklasse 5b, mof-spie met rubber afdichtring .			

2029	Ontwerp; huisaansluitleidingen, Droogweerafvoer	Riolering & Grondwater	Droogweerafvoer
Aansluitlengte max. 20 m; PVC min. ø 125 mm; bochten maximaal 45 graden, aansluiten op opzetter. Alle onderdelen kleur bruin.			

2032	Ontwerp; Gronddekking huisaansluitleidingen, Droogweerafvoer	Riolering & Grondwater	Droogweerafvoer
Bij aanleg van een nieuwe huisaansluiting een minimale gronddekking van 0,6m toepassen.			

2034	Materialisatie; Huisaansluitleidingen, Droogweerafvoer	Riolering & Grondwater	Droogweerafvoer
Materiaal PVC (≥ Ø125mm), kleur bruin, Kwaliteit SN8, steekmoffen met rubbermanchet.			

2041	Ontwerp; Gronddekking nevenriool Droogweerafvoer	Riolering & Grondwater	Droogweerafvoer
Bij aanleg van een nieuw (neven)hoofdriool een minimale gronddekking van 0,6 m toepassen, afhankelijk van de positie van de andere leidingen. Uitgangspunt zo min mogelijke bochten.			

2058	Materialisatie; Ontstoppingsstuk huisaansluitleidingen Droogweerafvoer	Riolering & Grondwater	Droogweerafvoer
Huisaansluitleidingen Hemelwaterafvoer voorzien van een ontstoppingsstuk, kleur grijs, 0,50 m voor de erfgrens op particulier terrein, op een goed bereikbare plaats.			

2062	Materialisatie; Tekst Putdeksel Droogweerafvoer	Riolering & Grondwater	Droogweerafvoer
Duidelijk zichtbaar opschrift "vuilwater" of "DWA" in putrand. (Bij ingeboorde putafdekkingen in asfalt mag tekst in deksel.)			

2066	Materialisatie; afdekking inspectieput	Riolering & Grondwater	Droogweerafvoer
Putafdekking beton/gietijzer, hoog 240 mm., dagmaat 520 mm., deksel voor zwaar verkeer met verankerde rubberzitting,. Tussen kegelstuk of afdekplaat en putrand drie stellagen van kelderklinkers of prefab betonnen stelringen toepassen. (Ingeboorde putafdekkingen in asfalt zijn toegestaan onder dezelfde voorwaarde.)			

2071	Materialisatie; Inspectieput	Riolering & Grondwater	Droogweerafvoer
Putten van beton, minimale doorsnede 800 x 800 mm. Alle putten dienen te zijn voorzien van een stroomprofiel.			

2090	Ontwerp; Fundering riolering	Riolering & Grondwater	Droogweerafvoer
Bij de aanleg en ontwerp van riolering dient rekening gehouden te worden met de ondergrond, het afschot dient gedurende de gehele levensduur gewaarborgd te zijn, de waterdiepte in een stelsel mag als gevolg van zettingen nooit meer bedragen dan 1/10 van de buisdiameter (klasse 1).			

2107	Overdracht Droogweerafvoer aan gemeente, eisen aan revisie en inspectie	Riolering & Grondwater	Droogweerafvoer
De revisietekeningen, inspectie beelden en rapportage van over te dragen riolering en drainage dienen voor overdracht te worden overhandigd aan de Dagelijks Beheerder van Gebieds-Ontwikkeling en Beheer, van de gemeente Haarlem. De aangelegde riolering dient voor overdracht digitaal beoordeeld te worden conform de geldende NEN-normeringen. En dient bij overdracht kwaliteit 1 te door middel van de KIC-systematiek en vastgelegd te worden op DGN-shape. De onderstaande eisen gelden voor de aanlevering van gegevens: • Video inspecties alleen als Panorama (IBAK)video inspecties. • Rapportages aanleveren in SUF-RIB2 met gevulde coördinaten (conform NEN) • Rapportages inclusief hellingshoek meting. • KIC aan te leveren op DGN-shape, inleesbaar in GBI 6. • Aansluitingen op bestaande riolering dient plaats te vinden op basis van bestaanderiool tekening en bestaande putnummers. Tekening, lege SUF is te verkrijgen bij de gemeente, afdeling DIA. dia@haarlem.nl o.v.v. controle putnummers • Inspectie op USB-stick of harde schijf aanleveren!			

2111	Overdracht inspecties Droogweerafvoer aan gemeente, eisen aan revisie	Riolering & Grondwater	Droogweerafvoer
Uitvoering van inspecties t.b.v. de overdracht dient te voldoen aan het document "PvE opleveringsinspectie riolering" van de Gemeente Haarlem. Voor aanvang van de inspecties dient er een leeg SUF bestand met putcodering opgrvraagd te worden bij de Gemeente Haarlem, afdeling DIA.			

2122	Overdracht metingen Droogweerafvoer aan gemeente, eisen aan revisie en inspectie	Riolering & Grondwater	Droogweerafvoer
Na het aanbrengen van de hoofdriolering dienen de werkelijke (of evt. afwijkende definitieve) hoogtematen van bob (binnen onderkant buis) en straat hoogten opnieuw ingemeten te worden en op een revisietekening te worden vermeld. Ook de inlaten (bob) vanuit de inspectieputten dienen te worden ingemeten en als basis te dienen voor de rioolinspectie.			

2155	Formaat hoofdriool HWA, DWA en gemengd riool		Droogweerafvoer
Het hoofdriool bestaat uit buizen met een minimale diameter van 300 mm.			

2160	Locatie bomen tov riool en drainage.		Droogweerafvoer
Bij uitwerking van het ontwerp dient de afstand tussen boom en riool/drainage zodanig te zijn dat onderhoud en vervanging van het riool/drainage mogelijk is zonder de boom te kappen. Onderlinge afstand van het riool en boom is minimaal 2 meter en eventueel voorzien van een antiwortelscherm.			

2161	Locatie huisaansluitleidingen tov bomen		Droogweerafvoer
De afstand tussen boom en huisaansluiting dient zodanig te zijn dat onderhoud en vervanging van huisaansluitingen mogelijk is zonder de boom te kappen. Onderlinge afstand van de huisaansluiting en boom is minimaal 1 meter en eventueel voorzien van een antiwortelscherm.			

2166	Planten nieuwe boom tov oude huisaansluitingen.		Droogweerafvoer
Bij het planten van nieuwe bomen dienen bestaande huisaansluitingen binnen een afstand van 5 meter van de boom van gresbuizen vervangen te worden door PVC leidingen met waterdichte koppelingen.			

2011	Ontwerp; Ontwerpuitgangspunt Droogweer Afvoer gemengd stelsel	Riolering & Grondwater	Gemengd stelsel
Het stelsel dient te worden ontworpen aan de hand van neerslaggebeurtenis 09 (bui 9) uit de Leidraad Riolering (module C2100), met een herhalingstijd van eens per 2 jaar.			

2012	Ontwerp uitgangspunt Gemengd stelsel	Riolering & Grondwater	Gemengd stelsel
Het stelsel dient te worden ontworpen aan de hand van neerslaggebeurtenis 09 (bui 9) uit de Leidraad Riolering (module C2100), met een herhalingstijd van eens per 2 jaar			

2014	Ontwerp; Vullingsgraad, stamriolen Gemengd stelsel	Riolering & Grondwater	Gemengd stelsel
DWA-vullingsgraad, stamriolen Gemengd stelsel, tot 100% inclusief POC en reserve.			

2025	Materialisatie; Gemengd stelsel, diameters kleiner dan 500mm	Riolering & Grondwater	Gemengd stelsel
Materiaal PVC (diameters < Ø500 mm), kleur bruin, Kwaliteit SN8, steekmoffen met rubbermanchet.			

2027	Materialisatie; Gemengd stelsel, diameters groter dan 400mm	Riolering & Grondwater	Gemengd stelsel
Materiaal beton,(diameters ≥ Ø400 mm), belastingklasse 450 conform VOSB, milieuklasse 5b, mof-spie met rubber afdichtring .			

2030	Ontwerp; huisaansluitleidingen, Gemengd stelsel	Riolering & Grondwater	Gemengd stelsel
Aansluitlengte max. 20 m; PVC min. ø 125 mm; bochten maximaal 45 graden, aansluiten op opzetter. alle onderdelen in 1 kleur uitvoeren. HWA kleur grijs en DWA kleur bruin.			

2033	Ontwerp; Gronddekking huisaansluitleidingen, Gemengd stelsel	Riolering & Grondwater	Gemengd stelsel
Bij aanleg van een nieuwe huisaansluiting een minimale gronddekking van 0,6m toepassen.			

2035	Materialisatie Huisaansluitleidingen, Gemengd stelsel	Riolering & Grondwater	Gemengd stelsel
Materiaal PVC (≥ Ø125mm), kleur bruin, Kwaliteit SN8, steekmoffen met rubbermanchet.			

2042	Ontwerp; Gronddekking nevenriool Gemengd Stelsel	Riolering & Grondwater	Gemengd stelsel
Bij aanleg van een nieuw hoofdriool een minimale gronddekking van 0,6 m toepassen, afhankelijk van de positie van de andere leidingen. Uitgangspunt zo min mogelijke bochten.			

2059	Materialisatie; Ontstoppingsstuk huisaansluitleidingen Gemengd stelsel	Riolering & Grondwater	Gemengd stelsel
Huisaansluitleidingen Gemengd stelsel voorzien van een ontstoppingsstuk, kleur bruin, op de erfgrens op een goed bereikbare plaats.			

2063	Materialisatie; Tekst Putdeksel Gemengd stelsel	Riolering & Grondwater	Gemengd stelsel
Duidelijk zichtbaar opschrift "riolering" of "riool" in putrand. (Bij ingeboorde putafdekkingen in asfalt mag tekst in deksel.)			

2067	Materialisatie; afdekking inspectieput	Riolering & Grondwater	Gemengd stelsel
Putafdekking beton/gietijzer, hoog 240 mm., dagmaat 520 mm., deksel voor zwaar verkeer met verankerde rubberzitting,. Tussen kegelstuk of afdekplaat en putrand drie stellagen van kelderklinkers of prefab betonnen stelringen toepassen. (Ingeboorde putafdekkingen in asfalt zijn toegestaan onder dezelfde voorwaarde.)			

2072	Materialisatie; Inspectieput	Riolering & Grondwater	Gemengd stelsel
Putten van beton, minimale doorsnede 800 x 800 mm. Alle putten dienen te zijn voorzien van een stroomprofiel.			

2091	Ontwerp; Fundering riolering	Riolering & Grondwater	Gemengd stelsel
Bij de aanleg en ontwerp van riolering dient rekening gehouden te worden met de ondergrond, het afschot dient gedurende de gehele levensduur gewaarborgd te zijn, de waterdiepte in een stelsel mag als gevolg van zettingen nooit meer bedragen dan 1/10 van de buisdiameter (klasse 1).			

2097	Klimaatbestendigheid Gemengd stelsel	Riolering & Grondwater	Gemengd stelsel
Het rioolstelsel dient klimaatbestendig ontworpen te worden en doorgerekend te worden op extreme neerslag, tijdens extreme neerslag mag er geen water(overlast) in bebouwing optreden. Het stelsel dient minimaal ontworpen te worden op Bui 9 volgens de leidraad riolering van Rioned (module C2100), bij deze bui mag er geen water op straat ontstaan.			

2108	Overdracht Gemengd stelsel aan gemeente, eisen aan revisie en inspectie	Riolering & Grondwater	Gemengd stelsel
De revisietekeningen, inspectie beelden en rapportage van over te dragen riolering en drainage dienen voor overdracht te worden overhandigd aan de Dagelijks Beheerder van Gebieds-Ontwikkeling en Beheer, van de gemeente Haarlem. De aangelegde riolering dient voor overdracht digitaal beoordeeld te worden conform de geldende NEN-normeringen. En dient bij overdracht kwaliteit 1 te door middel van de KIC-systematiek en vastgelegd te worden op DGN-shape. De onderstaande eisen gelden voor de aanlevering van gegevens: • Video inspecties alleen als Panorama (IBAK)video inspecties. • Rapportages aanleveren in SUF-RIB2 met gevulde coördinaten (conform NEN) • Rapportages inclusief hellingshoek meting. • KIC aan te leveren op DGN-shape, inleesbaar in GBI 6. • Aansluitingen op bestaande riolering dient plaats te vinden op basis van bestaanderiool tekening en bestaande putnummers. Tekening, lege SUF is te verkrijgen bij de gemeente, afdeling DIA. dia@haarlem.nl o.v.v. controle putnummers. • Inspectie op USB-stick of harde schijf aanleveren!			

2112	Overdracht inspecties Gemengd stelsel aan gemeente, eisen aan revisie	Riolering & Grondwater	Gemengd stelsel
Uitvoering van inspecties t.b.v. de overdracht dient te voldoen aan het document "PvE opleveringsinspectie riolering" van de Gemeente Haarlem. Voor aanvang van de inspecties dient er een leeg SUF bestand met putcodering opgrvraagd te worden bij de Gemeente Haarlem, afdeling DIA.			

2123	Overdracht metingen Gemengd stelsel aan gemeente, eisen aan revisie en inspectie	Riolering & Grondwater	Gemengd stelsel
Na het aanbrengen van de hoofdriolering dienen de werkelijke (of evt. afwijkende definitieve) hoogtematen van bob (binnen onderkant buis) en straat hoogten opnieuw ingemeten te worden en op een revisietekening te worden vermeld. Ook de inlaten (bob) vanuit de inspectieputten dienen te worden ingemeten en als basis te dienen voor de rioolinspectie.			

2153	Formaat hoofdriool HWA, DWA en gemengd riool		Gemengd stelsel
Het hoofdriool bestaat uit buizen met een minimale diameter van 300 mm.			

2158	Locatie bomen tov riool en drainage.		Gemengd stelsel
Bij uitwerking van het ontwerp dient de afstand tussen boom en riool/drainage zodanig te zijn dat onderhoud en vervanging van het riool/drainage mogelijk is zonder de boom te kappen. Onderlinge afstand van het riool en boom is minimaal 2 meter en eventueel voorzien van een antiwortelscherm.			

2162	Locatie huisaansluitleidingen tov bomen		Gemengd stelsel
De afstand tussen boom en huisaansluiting dient zodanig te zijn dat onderhoud en vervanging van huisaansluitingen mogelijk is zonder de boom te kappen. Onderlinge afstand van de huisaansluiting en boom is minimaal 1 meter en eventueel voorzien van een antiwortelscherm.			

2164	Planten nieuwe boom tov oude huisaansluitingen.		Gemengd stelsel
Bij het planten van nieuwe bomen dienen bestaande huisaansluitingen binnen een afstand van 5 meter van de boom van gresbuizen vervangen te worden door PVC leidingen met waterdichte koppelingen.			

2048	Hoogte maximale grondwaterstand	Riolering & Grondwater	Grondwater
Een grondwaterstand die niet hoger uit mag komen dan 0,20 m onder de vloer in de kruipruimte van de te bouwen woningen en niet hoger dan 1,00 m beneden het maaiveld.			

2118	Ontwerp; Ontwerp uitgangspunten drainage	Riolering & Grondwater	Grondwater
Ontwerp conform de Leidraad Riolering, Module B2300 "Functioneel ontwerp: grondwater(overlast) maatregelen"			

2000	Ontwerp; Afwatering richting privéterrein	Riolering & Grondwater	Hemelwaterafvoer
Afwatering dient plaats te vinden binnen het eigen beheersgebied.			

2010	Ontwerp; uitgangspunt Hemelwater Afvoer	Riolering & Grondwater	Hemelwaterafvoer
- Nieuwbouw moet afkoppelen. Regenwater mag niet meer lozen op het Haarlemse gemengde rioolstelsel. - De riolering wordt gedimensioneerd voor extremen omstandigheden met bui 08 uit de Leidraad riolering. Deze bui heeft een herhalingstijd van 2 jaar; - De minimale waking tijdens bui 08 bedraagt circa 0,20 m; - Het ontworpen stelsel wordt getoetst met bui 09 en bui 10 uit de Leidraad Riolering; - Tijdens bui 09 mag geen water op straat voor komen, tijdens bui 10 mag maximaal gedurende circa 30 minuten water op straat voor komen.			

2028	Ontwerp; huisaansluitleidingen, Hemelwaterafvoer	Riolering & Grondwater	Hemelwaterafvoer
Aansluitlengte max. 20 m; PVC min. ø 125 mm; bochten maximaal 45 graden, aansluiten op opzetter. Alle onderdelen kleur grijs.			

2031	Ontwerp; Gronddekking huisaansluitleidingen, Hemelwaterafvoer	Riolering & Grondwater	Hemelwaterafvoer
Bij aanleg van een nieuwe huisaansluiting een minimale gronddekking van 0,6m toepassen.			

2036	Materialisatie; Formaat verzamelleiding Hemelwaterafvoer	Riolering & Grondwater	Hemelwaterafvoer
De leidingdiameter van de HWA-verzamelleidingen tot het hoofdriool bedragen minimaal 160 mm, kleur grijs, Kwaliteit SN8, steekmoffen met rubbermanchet.			

2037	Materialisatie; Formaat verzamelleiding Hemelwaterafvoer	Riolering & Grondwater	Hemelwaterafvoer
De leidingdiameter van de HWA-verzamelleidingen tot het hoofdriool bedragen minimaal 160 mm, kleur grijs, Kwaliteit SN8, steekmoffen met rubbermanchet.			

2038	Materialisatie; Hemelwaterafvoer, diameters kleiner dan 500mm	Riolering & Grondwater	Hemelwaterafvoer
Materiaal PVC bij diameters < Ø500 mm, kleur grijs. Kwaliteit SN8.			

2039	Materialisatie; Hemelwaterafvoer, diameters groter dan 400mm	Riolering & Grondwater	Hemelwaterafvoer
Materiaal beton bij diameters > Ø400 mm, kwaliteit sterkteklasse B45 / milieuklasse 5b.			

2040	Ontwerp; Gronddekking nevenriool Hemelwaterafvoer	Riolering & Grondwater	Hemelwaterafvoer
Bij aanleg van een (neven)hoofdriool een minimale gronddekking van 0,6 m toepassen, afhankelijk van de positie van de andere leidingen. Uitgangspunt zo min mogelijke bochten.			

2046	Materialisatie Huisaansluitleidingen, Hemelwaterafvoer	Riolering & Grondwater	Hemelwaterafvoer
Materiaal PVC (≥ Ø125mm), kleur grijs, Kwaliteit SN8, steekmoffen met rubbermanchet.			

2057	Materialisatie; Ontstoppingsstuk huisaansluitleidingen Hemelwaterafvoer	Riolering & Grondwater	Hemelwaterafvoer
Huisaansluitleidingen Hemelwaterafvoer voorzien van een ontstoppingsstuk, kleur grijs, 0,50 m voor de erfgrens op particulier terrein, op een goed bereikbare plaats.			

2060	Ontwerp; Gronddekking Hemelwaterafvoer	Riolering & Grondwater	Hemelwaterafvoer
De dekking van het HWA op het hoogste punt dient 1,30 m te bedragen, gemeten van de bovenkant van de buis tot het ter plaatse beoogde peil van het openbaar gebied.			

2061	Materialisatie; Tekst Putdeksel Hemelwaterafvoer	Riolering & Grondwater	Hemelwaterafvoer
Duidelijk zichtbaar opschrift "hemelwater", "HWA" of "regenwater" in putrand. (Bij ingeboorde putafdekkingen in asfalt is tekst in deksel toegestaan.)			

2068	Materialisatie; afdekking inspectieput	Riolering & Grondwater	Hemelwaterafvoer
Putafdekking beton/gietijzer, hoog 240 mm., dagmaat 520 mm., deksel voor zwaar verkeer met verankerde rubberzitting,. Tussen kegelstuk of afdekplaat en putrand drie stellagen van kelderklinkers of prefab betonnen stelringen toepassen. (Ingeboorde putafdekkingen in asfalt zijn toegestaan onder dezelfde voorwaarde.)			

2073	Materialisatie; Trottoir- of straatkolk van kunststof, ontwerp	Riolering & Grondwater	Hemelwaterafvoer
De straat- en trottoirkolk van kunststof, Klasse Y, conform NEN7067, cilindrisch stankscherm, een gietijzeren kop, uitneembaar rooster en zandvang.			

2074	Materialisatie; Trottoir- of straatkolk van beton, ontwerp	Riolering & Grondwater	Hemelwaterafvoer
Trottoir- of straatkolk van beton, voorzien van gietijzeren stankscherm en een gietijzeren kop, uitneembaar rooster en zandvang.			

2075	Ontwerp; Trottoir- of straatkolk, algemeen ontwerp	Riolering & Grondwater	Hemelwaterafvoer
Aansluiten op die zijde die zich in de elementenverharding bevindt.			

2076	Ontwerp; Trottoir- of straatkolk, afwatering	Riolering & Grondwater	Hemelwaterafvoer
Iedere kolk moet minstens 80m2 verhard oppervlak kunnen afvoeren, berekend bij Bui 9.			

2088	Ontwerp; Afvoer Hemelwater	Riolering & Grondwater	Hemelwaterafvoer
Al het “schone” regenwater dient te worden ingezameld en getransporteerd naar het oppervlaktewater. Er mag geen vermenging optreden met het grondwater.			

2092	Ontwerp; Fundering riolering	Riolering & Grondwater	Hemelwaterafvoer
Bij de aanleg en ontwerp van riolering dient rekening gehouden te worden met de ondergrond, het afschot dient gedurende de gehele levensduur gewaarborgd te zijn, de waterdiepte in een stelsel mag als gevolg van zettingen nooit meer bedragen dan 1/10 van de buisdiameter (klasse 1).			

2095	Ontwerp; Klimaatbestendigheid Hemelwaterafvoer	Riolering & Grondwater	Hemelwaterafvoer
Het rioolstelsel dient klimaatbestendig ontworpen te worden en doorgerekend te worden op extreme neerslag, tijdens extreme neerslag mag er geen water(overlast) in bebouwing optreden. Het stelsel dient minimaal ontworpen te worden op Bui 9 volgens de leidraad riolering van Rioned (module C2100), bij deze bui mag er geen water op straat ontstaan.			

2106	Overdracht Hemelwatersysteem aan gemeente, eisen aan revisie en inspectie	Riolering & Grondwater	Hemelwaterafvoer
De revisietekeningen, inspectie beelden en rapportage van over te dragen riolering en drainage dienen voor overdracht te worden overhandigd aan de Dagelijks Beheerder van Gebieds-Ontwikkeling en Beheer, van de gemeente Haarlem. De aangelegde riolering dient voor overdracht digitaal beoordeeld te worden conform de geldende NEN-normeringen. En dient bij overdracht kwaliteit 1 te door middel van de KIC-systematiek en vastgelegd te worden op DGN-shape. De onderstaande eisen gelden voor de aanlevering van gegevens: • Video inspecties alleen als Panorama (IBAK)video inspecties.			

• Rapportages aanleveren in SUF-RIB2 met gevulde coördinaten (conform NEN) • Rapportages inclusief hellingshoek meting. • KIC aan te leveren op DGN-shape, inleesbaar in GBI 6. • Aansluitingen op bestaande riolering dient plaats te vinden op basis van bestaanderiool tekening en bestaande putnummers. Tekening, lege SUF is te verkrijgen bij de gemeente, afdeling DIA. • Inspectie op USB-stick of harde schijf aanleveren!

2110	Overdracht inspecties Hemelwaterafvoer aan gemeente, eisen aan revisie	Riolering & Grondwater	Hemelwaterafvoer
Uitvoering van inspecties t.b.v. de overdracht dient te voldoen aan het document "PvE opleveringsinspectie riolering" van de Gemeente Haarlem. Voor aanvang van de inspecties dient er een leeg SUF bestand met putcodering opgevraagd te worden bij de Gemeente Haarlem, afdeling DIA. dia@haarlem.nl o.v.v. controle putnummers.			

2121	Overdracht metingen Hemelwaterafvoer aan gemeente, eisen aan revisie en inspectie	Riolering & Grondwater	Hemelwaterafvoer
Na het aanbrengen van de hoofdriolering dienen de werkelijke (of evt. afwijkende definitieve) hoogtematen van bob (binnen onderkant buis) en straat hoogten opnieuw ingemeten te worden en op een revisietekening te worden vermeld. Ook de inlaten (bob) vanuit de inspectieputten dienen te worden ingemeten en als basis te dienen voor de rioolinspectie.			

2137	Materialisatie; Inspectieput HWA	Riolering & Grondwater	Hemelwaterafvoer
Putten van beton, minimale doorsnede 800 x 800 mm. Alle putten zijn voorzien van een zandvang van 20 cm			

2159	Locatie bomen tov riool en drainage.		Hemelwaterafvoer
Bij uitwerking van het ontwerp dient de afstand tussen boom en riool/drainage zodanig te zijn dat onderhoud en vervanging van het riool/drainage mogelijk is zonder de boom te kappen. Onderlinge afstand van het riool en boom is minimaal 2 meter en eventueel voorzien van een antiwortelscherm.			

2163	Locatie huisaansluitleidingen tov bomen		Hemelwaterafvoer
De afstand tussen boom en huisaansluiting dient zodanig te zijn dat onderhoud en vervanging van huisaansluitingen mogelijk is zonder de boom te kappen. Onderlinge afstand van de huisaansluiting en boom is minimaal 1 meter en eventueel voorzien van een antiwortelscherm.			

2167	Planten nieuwe boom tov oude huisaansluitingen.		Hemelwaterafvoer
Bij het planten van nieuwe bomen dienen bestaande huisaansluitingen binnen een afstand van 5 meter van de boom van gresbuizen vervangen te worden door PVC leidingen met waterdichte koppelingen.			

2004	Schone grond	Riolering & Grondwater	Kunstwerken en Oevers

Aan te brengen grond en zand dient schone grond te zijn. Alle aan te brengen en af te voeren grond, verloopt via de grondstroomcoördinator van de Opdrachtgever.

2043	Rioolgemaal, maximale stroomsnelheid persleiding	Riolering & Grondwater	Mechanische Riolering
Maximale stroomsnelheid in persleiding tussen 0,6 en 2,0 m/s.			

2044	Rioolgemaal, materiaaleigenschappen persleidingen	Riolering & Grondwater	Mechanische Riolering
Materiaal persleidingen HDPE, kleur zwart, Kwaliteit PN10 of PN16, verbinding middels spiegellassen.			

2045	Rioolgemaal, nieuwe persleiding	Riolering & Grondwater	Mechanische Riolering
Bij aanleg van nieuwe persleiding een minimale gronddekking van 1,0 m toepassen.			

2078	Rioolgemaal, pompinstallaties	Riolering & Grondwater	Mechanische Riolering
De gemalen dienen voorzien te zijn van elektrische pompinstallaties. De pompinstallaties dienen automatisch werkend uitgevoerd te worden door middel van besturings- en signaleringsapparatuur, op te stellen in een apparatuurkast. De pompinstallaties dienen d.m.v. een UDSO of LM8N te kunnen communiceren met de hoofdpost van de gemeente (telemetrie) van de firma Kuipers Electronic Engineering, deze is momenteel uitgerust met het TMX systeem.			

2130	Toetsingsdocumenten Mechanische Riolering	Riolering & Grondwater	Mechanische Riolering
De FAT/SAT documenten moeten in de overdrachtstukken worden verwerkt.			

2150	Levensduur pompen en gemalen		Mechanische Riolering
Mechanische en elektromechanische onderdelen ontwerpen en realiseren met een levensduur van 20 jaar. De pompput heeft een levensduur van 60 jaar.			

2151	Levensduur pompen en gemalen		Mechanische Riolering
Mechanische en elektromechanische onderdelen ontwerpen en realiseren met een levensduur van 20 jaar. De pompput heeft een levensduur van 60 jaar.			

2156	Electra aansluiting realiseren.		Mechanische Riolering
vanuit het project via de site aansluitingen.nl wordt de aansluiting aangevraagd. Adres waarop de aanvraag komt te staan is: Gemeente Haarlem, Gedempte Oude Gracht 2 De aansluiting wordt dan fysiek aangelegd en van de netbeheerder ontvang je een EAN-code. Wanneer de aansluiting is opgeleverd, moet er een mail naar mharteveld@haarlem.nl met de volgende gegevens:			

- Adres aansluiting - EAN-code - Kostenplaatsnummer - Type object Met deze gegevens wordt de aansluiting aangemeld bij de energieleverancier door de heer Ment Harteveld.

2002	Aansluiten op omgeving	Riolering & Grondwater	Riolering en Grondwater
Het Systeem Haarlem dient functioneel en fysiek aan te sluiten op zijn omgeving.			

2005	Schone grond	Riolering & Grondwater	Riolering en Grondwater
Aan te brengen grond en zand dient schone grond te zijn. Alle aan te brengen en af te voeren grond, verloopt via de grondstroomcoördinator van de Opdrachtgever.			

2007	Technische levensduur riolering	Riolering & Grondwater	Riolering en Grondwater
De technische levensduur van de riolering bedraagt minimaal 60 jaar.			

2008	Ontwerpcapaciteit DWA / HWA / Drainage	Riolering & Grondwater	Riolering en Grondwater
De afvoercapaciteit moet voldoende zijn om wateroverlast te voorkomen.			

2047	Fundering omliggende bebouwing	Riolering & Grondwater	Riolering en Grondwater
Houten paalfunderingen van omliggende bebouwing mogen als gevolg van grondwaterstandwijzigingen in het plangebied niet droog komen te staan.			

2049	Vervallen delen van riolering en drainagesystemen	Riolering & Grondwater	Riolering en Grondwater
Oude, niet meer in gebruik zijnde riolering en drainage, dienen te worden gereinigd en op een milieuverantwoorde wijze te worden afgevoerd.			

2052	Duurzaamheid en milieu	Riolering & Grondwater	Riolering en Grondwater
Er dient zoveel mogelijk gebruikt te worden gemaakt van duurzame en milieuvriendelijke toepassingen en materialen.			

2079	Verantwoordelijkheid Ontwerp	Riolering & Grondwater	Riolering en Grondwater
De ontwikkelaar of opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het riool en drainage ontwerp. Eventuele faseringen dienen uitgewerkt te worden in het ontwerp. De ontwikkelaar c.q. opdrachtnemer dient alle nodige onderzoeken en inventarisaties te doen om tot een onderbouwd			

ontwerp te komen. Een bemalingsadvies of eventueel saneringsplan maakt onderdeel uit van het ontwerp.

2082	Goedkeuring Ontwerp	Riolering & Grondwater	Riolering en Grondwater
Ontwerpen dienen na verwerking van de opmerkingen en samen met het verslag van de controle en aanbevelingen ter goedkeuring aangeboden te worden aan GOB. De ontwerpen dienen (in PDF) samen met de tekeningen (in DGN) ingeleverd te worden.			

2083	Goedkeuring wijzigingen Ontwerp	Riolering & Grondwater	Riolering en Grondwater
Wijzigingen in het ontwerp dienen goedgekeurd te worden door GOB/Rijnland.			

2084	Start uitvoering	Riolering & Grondwater	Riolering en Grondwater
De start van de uitvoering en planning van het werk wordt schriftelijk aangegeven bij GOB/Rijnland. Tijdens de uitvoering kan GOB/Rijnland onaangekondigd veldcontrole uitvoeren.			

2085	Overdracht goedkeuring riolering en drainage aan gemeente, eisen aan revisie en inspectie	Riolering & Grondwater	Riolering en Grondwater
Een overdracht vindt plaats na bestuurlijke goedkeuring, als alle revisies en inspecties zijn ingeleverd en het werk is goedgekeurd door GOB.			

2086	Aanleveren revisies	Riolering & Grondwater	Riolering en Grondwater
Alle revisies en inspecties dienen ingeleverd te zijn bij GOB binnen twee weken na aanbrengen (Wet WION). Gebeurd dit niet is en blijft de opdrachtnemer of ontwikkelaar verantwoordelijk voor alle eventuele tussentijdse schades en/of boetes ten gevolge van het niet tijdig aanleveren.			

2103	Afstroming ontwerp eis	Riolering & Grondwater	Riolering en Grondwater
De afstroming van al het water moet zeker gesteld zijn door voorzieningen in het openbaar gebied.			

2104	Toegankelijkheid inspectieputten riolering en drainage.	Riolering & Grondwater	Riolering en Grondwater
Rioolputten en Instelputten, eindputten en kruisputten in de drainagesystemen dienen toegankelijk te zijn voor onderhoud, de minimale interne doorsnede bedraagt 0,80 m.			

2116	Aanduidingen ontwerp	Riolering & Grondwater	Riolering en Grondwater
Rioleringaanduidingen op tekeningen conform NEN 3219			

2117	Ontwerp inspectieputten	Riolering & Grondwater	Riolering en Grondwater

In de hoofdrioolleidingen dienen inspectieputten te worden opgenomen. De maximale afstand tussen twee inspectieputten bedraagt 80m.

2131	Oplevering en overdracht revisietekeningen	Riolering & Grondwater	Riolering en Grondwater
Revisietekeningen aanleveren conform eisen databeheer, afdeling DIA, tekeningen aanleveren in .DGN formaat en PDF-formaat.			

2132	Vrijkomende materialen, aannemer	Riolering & Grondwater	Riolering en Grondwater
Voor rekening van de aannemer zijn: reinigen, afvoeren en/of storten van vrijkomende materialen en stoffen in overleg met de gemeente, conform wettelijke eisen.			

2017	Toetsing ontwerp	Riolering & Grondwater	Vrij verval riolering
Ontwerp dient vooraf getoetst te worden aan de huidige en toekomstige kabels en leidingen en aanleg dient te voldoen aan het standaard detail 5.2 "Standaard K&L tracé".			

2018	Dekking hoofdriolering	Riolering & Grondwater	Vrij verval riolering
De dekking van de hoofdriolering op het hoogste punt dient 1,20 m te bedragen, gemeten van de bovenkant van de buis tot het ter plaatse beoogde peil van het openbaar gebied.			

2022	Leidingdiameter DWA-leidingen	Riolering & Grondwater	Vrij verval riolering
De minimale leidingdiameter van de rioolleidingen bedraagt 300 mm.			

2080	Controle Riool ontwerp	Riolering & Grondwater	Vrij verval riolering
Rioolontwerpen dienen voor rekening van de ontwikkelaar of opdrachtnemer gecontroleerd te worden door Witteveen en Bos raadgevend ingenieurs vestiging Almere.			

2087	Ontwerp leeftijd	Riolering & Grondwater	Vrij verval riolering
Bij uitbreidingen dient riolering als een gescheiden systeem aangelegd te worden. Het rioolsysteem ontwerpen op een minimale levensduur van 60 jaar.			

2099	Algemene eis riolering.	Riolering & Grondwater	Vrij verval riolering
De riolering mag de grondwaterstand niet negatief beïnvloeden (bv schade aan funderingen) en mag geen stank- en lawaaioverlast veroorzaken. Het rioolsysteem dient maximaal bereikbaar te zijn en zonder bijzondere maatregelen te kunnen worden beheerd en onderhouden.			

2113	Funderingsadvies Ontwerp	Riolering & Grondwater	Vrij verval riolering

Voor aanleg van riolering, rioolputten en eventuele gemalen dient een funderingsadvies/rapport overlegd te worden.

2114	Berekeningen Ontwerp	Riolering & Grondwater	Vrij verval riolering
Berekeningen dienen te worden uitgevoerd conform de Leidraad Riolering, Module C2100 ‘Rioleringsberekeningen, hydraulisch functioneren’.			

2115	Riool ontwerp uitgangspunten	Riolering & Grondwater	Vrij verval riolering
Het gehele ontwerp dient te worden uitgevoerd conform de Leidraad Riolering, Module Module B3000 "Detaillering en aanleg van stelselonderdelen". Met inachtneming van de module's ontwerpgrondslagen B1100, B2100, B2200, B2300			

2119	Materialisatie ontwerp inspectieputten	Riolering & Grondwater	Vrij verval riolering
Minimale afmeting van toe te passen inspectieputten is Ø 800mm.			

2120	Revisie huisaansluitingen	Riolering & Grondwater	Vrij verval riolering
Aansluitleidingen intekenenen op de digitale revisietekening.			

2125	Toetsing en acceptatie	Riolering & Grondwater	Vrij verval riolering
Het rioleringswerk wordt beoordeeld conform EN 13508-1 buitenriolering "inspectie en toestandbeoordeling door middel van video-inspectie van riolen" en EN 13508-2 buitenriolering "classificatiesysteem" bij visuele inspectie van riolen". Alle toestandsaspecten moeten minimaal gelijk aan klasse 1 zijn.			

2127	Putnummers ten behoeve van Inspectie	Riolering & Grondwater	Vrij verval riolering
Aanlegtekeningen en revisietekeningen van riolering en drainage dienen voorzien te worden van putnummers welke door afdeling DIA worden aangegeven. overstorten krijgen eigen nummers, daarom deze apart aangeven bij de aanvraag. De nummers zijn verkrijgbaar via mail aan dia@haarlem.nl o.v.v. aanvraag putnummers. Voor de oplevering dient het riool geïnspecteerd te worden. Voor het inspecteren dienen de putnummers gecontroleerd te worden op juistheid. Zonder de juiste putnummers kan de videoinspectie NIET geaccepteert worden. Fictieve putnummers zijn NIET toegestaan.			

2128	Resultaten Inspectie	Riolering & Grondwater	Vrij verval riolering
Inspectieresultaten moeten ten alle tijden voldoen aan het document "PvE opleveringsinspectie riolering"			

2135	Tracébepaling Riolering	Riolering & Grondwater	Vrij verval riolering
Tracé in de rijbaan mag NIET in het rijspoor aangebracht worden. Putdeksel mogen NIET in het rijspoor terecht komen.			

2141	Ontwerp; Afstemming huisaansluiting		Vrij verval riolering
Voorkom foutieve aansluitingen HWA/DWA Stem ligging huisaansluitingen af met installatietekening woningen.			

2142	Ontwerp; Afstemming huisaansluiting		Vrij verval riolering
Voorkom foutieve aansluitingen HWA/DWA Stem ligging huisaansluitingen af met installatietekening woningen.			

2143	Ontwerp; afkoppelen hemelwater.		Vrij verval riolering
Hemelwater dient gescheiden van het vuilwater ingezameld en afgevoerd te worden.			

2189	functioneren riool tijdens werkzaamheden aan het riool		Vrij verval riolering
Ten behoeve van werkzaamheden een riolering tijdelijk afsluiten kan alleen nadat navraag gedaan is of dat mogelijk is bij de DDO partner en de gemeente. Indien het bericht terug komt dat dat niet bekend is of dit zondermeer afgesloten kan worden, dient de maatregel doorgerekend te worden.			

2190	functioneren riool tijdens werkzaamheden aan het riool		Vrij verval riolering
Ten behoeve van werkzaamheden een riolering tijdelijk afsluiten kan alleen nadat navraag gedaan is of dat mogelijk is bij de DDO partner en de gemeente. Indien het bericht terug komt dat dat niet bekend is of dit zondermeer afgesloten kan worden, dient de maatregel doorgerekend te worden.			

2191	functioneren riool tijdens werkzaamheden aan het riool		Vrij verval riolering
Ten behoeve van werkzaamheden een riolering tijdelijk afsluiten kan alleen nadat navraag gedaan is of dat mogelijk is bij de DDO partner en de gemeente. Indien het bericht terug komt dat dat niet bekend is of dit zondermeer afgesloten kan worden, dient de maatregel doorgerekend te worden.			

2192	functioneren riool tijdens werkzaamheden aan het riool		Vrij verval riolering
Ten behoeve van werkzaamheden een riolering tijdelijk afsluiten kan alleen nadat navraag gedaan is of dat mogelijk is bij de DDO partner en de gemeente. Indien het bericht terug komt dat dat niet bekend is of dit zondermeer afgesloten kan worden, dient de maatregel doorgerekend te worden.			

2001	Ontwerp; Afwatering richting privéterrein	Riolering & Grondwater	Wegen
Afwatering dient plaats te vinden binnen het eigen beheersgebied.			

2003	Aansluiten op omgeving	Riolering & Grondwater	Wegen
Het Systeem Haarlem dient functioneel en fysiek aan te sluiten op zijn omgeving.			

2006	Schone grond	Riolering & Grondwater	Wegen
Aan te brengen grond en zand dient schone grond te zijn. Alle aan te brengen en af te voeren grond, verloopt via de grondstroomcoördinator van de Opdrachtgever.			

2077	Ontwerp; Trottoir- of straatkolk, afwatering	Riolering & Grondwater	Wegen
Iedere kolk moet minstens 80m2 verhard oppervlak kunnen afvoeren, berekend bij Bui 9.			

2138	Lozingen vanuit WKO systemen op het riool.	Riolering & Grondwater	WKO systemen
De lozing dient plaats te vinden op het gemengd of vuilwaterriool.			

2144	Maximaal debiet lozing vanuit WKO systemen op het riool.		WKO systemen
De lozing van spuiwater uit WKO systemen op het riool mag niet groter zijn dan 5 m3/uur.			

2145	Kwaliteit te lozen water op riool vanuit WKO systemen		WKO systemen
Het chloridegehalte van te lozen water uit WKO installaties mag niet groter zijn dan 10.000 mg/liter. Het af te voeren water dat vrijkomt vanuit een WKO installatie met een hoger chloridegehalte dan 10.000 mg/liter dient direct in het riool afdoende verdund te worden.			

2146	Melding lozingen vanuit WKO installaties.		WKO systemen
Moment van lozen afstemmen met beheerder gemeente Haarlem. Dit kan via de site van de gemeente Haarlem https://www.haarlem.nl/melding-doen-of-vraag-stellen/			

2147	Basisgegevens bij aanvraag WKO vergunning		WKO systemen
De volgende gegevens dienen bij een aanvraag WKO-vergunning minimaal geleverd te worden: vergunninghouder, locatie lozing, hoeveelheid te lozen water, chloridegehalte van het te lozen water, wijze waarop een eventuele verdunningsstap gerealiseerd zal worden.			

2148	Locatie lozingspunt ivm zout water		WKO systemen
Bij het vergunnen van WKO installaties dient met name de locatie van de lozing bekeken te worden. Het overige rioolwater moet de kans krijgen om de lozing goed te verdunnen alvorens het in de buurt van stalen en gewapende leidingen en pompsystemen komt.			

2152	Behandeling boor- en spoelvloeistof bij aanleg wko-systeem		WKO systemen
Boor- en spoelvloeistof, bij aanleg van een WKO-systeem, dient voorafgaand aan de lozing een bezinkstap te ondergaan. Opgevangen slib dient afgevoerd te worden naar een eindverwerker.			

2050	Oude rioleringen Droogweerafvoer	Riolering & Grondwater	
Oude, niet meer in gebruik zijnde rioleringen, dienen te worden gereinigd en op een milieuverantwoorde wijze te worden afgevoerd.			

2051	Oude rioleringen Gemengd stelsel	Riolering & Grondwater	
Oude, niet meer in gebruik zijnde rioleringen, dienen te worden gereinigd en op een milieuverantwoorde wijze te worden afgevoerd.			

2055	Materialisatie; putafdekkinge Instelput en inspectieput drainage,	Riolering & Grondwater	
Putafdekking beton/gietijzer, hoog 240 mm., dagmaat 520 mm., deksel voor zwaar verkeer met verankerde rubberzitting, Duidelijk zichtbaar opschrift 'DRAIN' in putrand.			

2064	Materialisatie; Tekst Putdeksel Drainage	Riolering & Grondwater	
Duidelijk zichtbaar opschrift "drainage" of "DRAIN" in putrand.			

2065	Aanleg Inspectieput Hemelwaterafvoer	Riolering & Grondwater	
Tussen kegelstuk of afdekplaat en putrand dienen indien nodig drie stellagen van kelderklinkers of prefab betonnen stelringen te worden aangebracht.			

2069	Aanleg Inspectieput Gemengd stelsel	Riolering & Grondwater	
Tussen kegelstuk of afdekplaat en putrand dienen indien nodig drie stellagen van kelderklinkers of prefab betonnen stelringen te worden aangebracht.			

2070	Aanleg Instelput Drainage	Riolering & Grondwater	
Tussen kegelstuk of afdekplaat en putrand dienen indien nodig drie stellagen van kelderklinkers of prefab betonnen stelringen te worden aangebracht.			

2093	Fundering Droogweerafvoer	Riolering & Grondwater	
Bij de aanleg en ontwerp van riolering dient rekening gehouden te worden met de ondergrond, het afschot dient gedurende de gehele levensduur gewaarborgd te zijn, de waterdiepte in een stelsel mag als gevolg van zettingen nooit meer bedragen dan 1/10 van de buisdiameter (klasse 1).			

2094	Fundering Gemengd stelsel	Riolering & Grondwater	
Bij de aanleg en ontwerp van riolering dient rekening gehouden te worden met de ondergrond, het afschot dient gedurende de gehele levensduur gewaarborgd te zijn, de waterdiepte in een stelsel mag als gevolg van zettingen nooit meer bedragen dan 1/10 van de buisdiameter (klasse 1).			

2096	Klimaatbestendigheid Droogweerafvoer	Riolering & Grondwater	
Het rioolstelsel dient klimaatbestendig ontworpen te worden en doorgerekend te worden op extreme neerslag, tijdens extreme neerslag mag er geen water(overlast) in bebouwing optreden. Het stelsel dient minimaal ontworpen te worden op Bui 9 volgens de leidraad riolering van Rioned (module C2100), bij deze bui mag er geen water op straat ontstaan.			

2100	Algemene Droogweerafvoer eis	Riolering & Grondwater	
De riolering mag de grondwaterstand niet negatief beïnvloeden (bv schade aan funderingen) en mag geen stank- en lawaaioverlast veroorzaken. Het rioolsysteem dient zonder bijzonder maatregelen te kunnen worden beheerd en onderhouden.			

2101	Algemene Gemend Stelsel eis	Riolering & Grondwater	
De riolering mag de grondwaterstand niet negatief beïnvloeden (bv schade aan funderingen) en mag geen stank- en lawaaioverlast veroorzaken. Het rioolsysteem dient zonder bijzonder maatregelen te kunnen worden beheerd en onderhouden.			

2139	Voorkomen overlast van hemelwater		
Stroombanen voor hemelwater dienen intact gehouden te worden of versterkt te worden om overlast te voorkomen.			

2140	Voorkomen overlast van hemelwater		
Stroombanen voor hemelwater dienen intact gehouden te worden of versterkt te worden om overlast te voorkomen.			

2176	Oplevering liner		
Uitvoering van inspecties t.b.v. de overdracht dient te voldoen aan het document "PvE opleveringsinspectie riolering" van de Gemeente Haarlem. Voor aanvang van de inspecties dient er een leeg SUF bestand met putcodering opgevraagd te worden bij de Gemeente Haarlem, afdeling DIA. dia@haarlem.nl o.v.v. controle putnummers.			

2177	Oplevering liner		
Uitvoering van inspecties t.b.v. de overdracht dient te voldoen aan het document "PvE opleveringsinspectie riolering" van de Gemeente Haarlem. Voor aanvang van de inspecties dient er een leeg SUF bestand met putcodering opgevraagd te worden bij de Gemeente Haarlem, afdeling DIA. dia@haarlem.nl o.v.v. controle putnummers.			

2188	Materialisering ontvangstput na persleiding		

Uitvoering ontvangstput:
-laag in - hoog uit;
- van kunststof of behandeld betonnen put, zodat H2S geen invloed heeft;
- leiding naar eerstvolgende betonnen put (na de ontvangstput):
  - vrijverval leiding met minimale lengte van 15 meter;
  - van ruime diameter;
  - van kunststof.

4000	Afvalinzameling	Afval en Reiniging	Afval en Reiniging

Afvalinzameling in de openbare ruimte en van woningen en bedrijven dient ten minste te voldoen aan de geldende afvalstoffenverordening en bijbehorende uitvoeringsbesluit(en), nadere regels en aanwijsbesluiten behorende bij de afvalstoffenverordening van de gemeente Haarlem of van Gemeente Zandvoort.

4001	Ontwerp Afvalinzameling	Afval en Reiniging	Afval en Reiniging

Het ontwerp van de afvalinzameling wordt opgesteld door Spaarnelanden NV. en moet voldoen aan het vigerende gemeentelijke afvalbeleid. Minimaal moet rekening worden gehouden met ruimte voor inzameling van huishoudelijk afval (ondergrondse container) en grondstoffen. In de ontwerpfase dient rekening te worden gehouden met voldoende locaties voor (meerdere) ondergrondse en/ of bovengrondse containers, bereikbaarheid van de containers, maatvoering en vastgesteld beleid van de gemeente Haarlem of gemeente Zandvoort. Opdrachtnemer dient daarvoor tijdig de uitvoerder Spaarnelanden N.V. te contacten.

4002	Levering en Plaatsing	Afval en Reiniging	Afval en Reiniging

De levering en plaatsing geschied door Spaarnelanden. De kosten t.b.v. de voorbereiding en plaatsing van de inzamelmiddelen zijn voor de Ontwikkelaar/aannemer. Spaarnelanden brengt hiervoor € 350,= per nieuwe aansluiting in rekening (indexeerbaar). De plaatsing van de inzamelmiddelen is ter goedkeuring van de gemeente.

4003	Tijdelijke inzamelvoorzieningen	Afval en Reiniging	Afval en Reiniging

De ontwikkelaar dient gedurende uitvoering tijdelijke inzamelmiddelen voor huishoudelijk afval te laten plaatsen via de door gemeente Haarlem aangewezen inzamelaar (Spaarnelanden N.V.), vanaf het eerste moment dat bewoners of gebruikers woningen kunnen betreden tot het moment dat de definitieve inzamelmiddelen operationeel zijn. De kosten zijn voor rekening van de aanemmer en/of de ontwikkelaar.

4004	Aannemer/ontwikkelaar communiceert met de Spaarnelanden	Afval en Reiniging	Afval en Reiniging

De aannemer en/of ontwikkelaar moet tijdig contact opnemen met de inzamelaar, hierna te noemen Spaarnelanden N.V. over: - de plaatsing van ondergrondse containers voor restafval en grondstoffen in de openbare ruimte; - het plaatsen van bovengrondse inzamelvoorzieningen voor grondstoffen in de openbare ruimte; - het plaatsen van inzamelvoorzieningen voor huishoudelijk restafval die perceelgebonden zijn bij de oplevering van nieuwbouwwoningen; - de hiermee gemoeide kosten zijn voor rekening en risico van de aannemer en/of ontwikkelaar.

4005	Aannemer/ontwikkelaar communiceert met de Spaarnelanden	Afval en Reiniging	Afvalinzamelsysteem
De aannemer en/of ontwikkelaar moet tijdig contact opnemen met de inzamelaar, hierna te noemen Spaarnelanden N.V. over: - de plaatsing van ondergrondse containers voor restafval en grondstoffen in de openbare ruimte; - het plaatsen van bovengrondse inzamelvoorzieningen voor grondstoffen in de openbare ruimte; - het plaatsen van inzamelvoorzieningen voor huishoudelijk restafval die perceelgebonden zijn bij de oplevering van nieuwbouwwoningen; - de hiermee gemoeide kosten zijn voor rekening en risico van de aannemer en/of ontwikkelaar. De kosten per nieuwe aansluiting worden jaarlijks vastgesteld en zijn indexeerbaar.			

4006	Bereikbaarhied bewoners	Afval & Reiniging	Afval en Reiniging
Inzamelpunten dienen altijd bereikbaar te zijn voor bewoners			

4007	Bereikbaarhied bewoners	Afval & Reiniging	Afvalinzamelsysteem
Inzamelpunten dienen altijd bereikbaar te zijn voor bewoners			

4008	Bereikbaarheid inzamelaar	Afval & Reiniging	Afval en Reiniging
Inzamelmiddelen dienen ten alle tijden bereikbaar te zijn voor voertuigen van de inzamelaar			

4009	Bereikbaarheid inzamelaar	Afval & Reiniging	Afvalinzamelsysteem
Inzamelmiddelen dienen ten alle tijden bereikbaar te zijn voor voertuigen van de inzamelaar			

4010	Huisaansluitingen	Afval & Reiniging	Afval en Reiniging
Het aantal huisaansluitingen per ondergrondse container volgt uit de verdeling van de containers over de wijk. Hiervoor dient contact opgenomen te worden met de uitvoerder Spaarnelanden N.V.			

4011	Huisaansluitingen	Afval & Reiniging	Afvalinzamelsysteem
Het aantal huisaansluitingen per ondergrondse container volgt uit de verdeling van de containers over de wijk. Hiervoor dient contact opgenomen te worden met de uitvoerder Spaarnelanden N.V.			

4012	Huisaansluitingen	Afval & Reiniging	Ondergrondse afvalinzameling
Het aantal huisaansluitingen per ondergrondse container volgt uit de verdeling van de containers over de wijk. Hiervoor dient contact opgenomen te worden met de uitvoerder Spaarnelanden N.V.			

4013	Huisaansluitingen	Afval & Reiniging	Bovengrondse afvalinzameling
Het aantal huisaansluitingen per ondergrondse container volgt uit de verdeling van de containers over de wijk. Hiervoor dient contact opgenomen te worden met de uitvoerder Spaarnelanden N.V.			

4014	Maximale loopafstand	Afval & Reiniging	Afval en Reiniging
De inzamelvoorzieningen voor restafval moeten als uitgangspunt zodanig gesitueerd worden dat de loopafstand van de daadwerkelijk te lopen route; dus niet hemelsbreed, gemeten -tussen de grens van een op de locatie aan te sluiten perceel en de tot een verzamelcontainer voor restafval-			

maximaal 250 meter bedraagt (maximale loopafstand moet altijd conform het vaststestelde uitvoeringsbesluit van de locale afvalstoffenverordening zijn). Loopafstand verzamelcontainer voor grondstoffen Wat betreft de loopafstand naar een grondstoffencontainer, deze moet zo klein mogelijk zijn, wel met inachtneming van het aantal percelen dat moet worden aangesloten op die container. Als uitgangspunt gelden de volgende richtlijnen: • Hoogbouw: grondstofstraatjes voor gft, PBD, papier en restafval nabij de flat; • Centrum: grondstofstraatjes voor gft, PBD, papier en restafval max 250 meter; • Bovenwoningen en appartementen: grondstofstraatjes voor gft, PBD, papier en restafval zo dichtbij mogelijk. De ligging en het aantal woningen kan om maatwerk vragen.

4015	Maximale loopafstand	Afval & Reiniging	Afval en Reiniging
De inzamelvoorzieningen voor restafval moeten als uitgangspunt zodanig gesitueerd worden dat de loopafstand van de daadwerkelijk te lopen route; dus niet hemelsbreed, gemeten -tussen de grens van een op de locatie aan te sluiten perceel en de tot een verzamelcontainer voor restafval-maximaal 250 meter bedraagt (maximale loopafstand moet altijd conform het vaststestelde uitvoeringsbesluit van de locale afvalstoffenverordening zijn). Loopafstand verzamelcontainer voor grondstoffen Wat betreft de loopafstand naar een grondstoffencontainer, deze moet zo klein mogelijk zijn, wel met inachtneming van het aantal percelen dat moet worden aangesloten op die container. Als uitgangspunt gelden de volgende richtlijnen: • Hoogbouw: grondstofstraatjes voor gft, PBD, papier en restafval nabij de flat; • Centrum: grondstofstraatjes voor gft, PBD, papier en restafval max 250 meter; • Bovenwoningen en appartementen: grondstofstraatjes voor gft, PBD, papier en restafval zo dichtbij mogelijk. De ligging en het aantal woningen kan om maatwerk vragen.			

4016	Plaatsing ondergrondse containers	Afval & Reiniging	Afval en Reiniging
Plaatsen ondergrondse container wanneer mogelijk buiten de kroonprojectie van een boom en op minimaal 2 meter (voor de container) en 4 meter (achter de container) van een lichtmast.			

4017	Plaatsing ondergrondse containers	Afval & Reiniging	Afvalinzamelsysteem
Plaatsen ondergrondse container wanneer mogelijk buiten de kroonprojectie van een boom en op minimaal 2 meter (voor de container) en 4 meter (achter de container) van een lichtmast.			

4018	Plaatsing ondergrondse containers	Afval & Reiniging	Ondergrondse afvalinzameling
Plaatsen ondergrondse container wanneer mogelijk buiten de kroonprojectie van een boom en op minimaal 2 meter (voor de container) en 4 meter (achter de container) van een lichtmast.			

4019	Onkruidvrije en schone oplevering	Afval & Reiniging	Afval en Reiniging
Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het schoon en onkruidvrij opleveren van het werkterrein.			

4020	Onkruidbestrijding	Afval & Reiniging	Afval en Reiniging
Onkruidbestrijding dient zonder chemicaliën te gebeuren.			

4021	Gladheidbestrijding	Afval & Reiniging	Afval en Reiniging
Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor gladheidsbestrijding binnen het werkgebied daar waar openbare doorgang vereist is .			

4022	Overige bevindingen	Afval & Reiniging	Afval en Reiniging
Opdrachtnemer doet melding van afwijkende zaken/bevindingen tijdens een project. Ook neemt hij contact op bij veranderingen tijdens een project met Spaarnelanden N.V (die overigens communicatie verzorgt richting bewoners).			

4023	Ontwerp bereikbaarheid	Afval & Reiniging	Afval en Reiniging
Het ontwerp waarborgt de bereikbaarheid van de te vegen oppervlakte openbare weg en van de parkeerplaatsen. Een voorbeeld is het toepassen van ronde hoeken en een slimme plaatsing van straatkolken bij het ontwerp van parkeerplaatsen en palen.			

4024	Ontwerp bereikbaarheid	Afval & Reiniging	Afvalinzamelsysteem
Het ontwerp waarborgt de bereikbaarheid van de te vegen oppervlakte openbare weg en van de parkeerplaatsen. Een voorbeeld is het toepassen van ronde hoeken en een slimme plaatsing van straatkolken bij het ontwerp van parkeerplaatsen en palen.			

4025	Afvalstoffenverordening	Afval & Reiniging	Afval en Reiniging
De geldende afvalstoffenverordening van de Gemeente Haarlem of Gemeente Zandvoort en het bijbehorende uitvoeringsbesluit zijn van kracht.			

4026	Afvalstoffenverordening	Afval & Reiniging	Afvalinzamelsysteem
De geldende afvalstoffenverordening van de Gemeente Haarlem of Gemeente Zandvoort en het bijbehorende uitvoeringsbesluit zijn van kracht.			

5000	Standaard belastingklasse	Kunstwerken & Oevers	Kunstwerken en Oevers
De belastingklasse dient per kunstwerk specifiek bepaald te worden op basis van de meest recente eisen (bijvoorbeeld constructieve veiligheid, bouwbesluit, enz.....)			

5001	Constructies binnen beschermd stadsgezicht		
Voor alle kunstwerken die liggen binnen het gebied van het beschermde stadsgezicht dienen de specifieke eisen bepaald te worden op basis van de meest recente eisen t.a.v. het beschermd stadsgezicht in overleg met afdeling OMB			

5002	MKI profiel betonproducten		
Voor alle toe te passen betonproducten moet een MKI profiel aangeleverd worden volgens de BRL K 11002.			

5003	Duurzaamheid betonproducten		

Voor alle toe te passen betonproducten dient een zo laag mogelijke MKI te worden nagestreefd in relatie tot de constructieve eisen.

5004	Betonkwaliteit funderingspalen, prefab beton	Kunstwerken & Oevers	Kunstwerken en Oevers
Funderingspalen dienen te zijn vervaardigd van prefab beton met klasse C45/55, XC4 of XF4.			

5005	Betonkwaliteit prefab beton elementen	Kunstwerken & Oevers	Kunstwerken en Oevers
Beton elementen dienen te zijn vervaardigd van prefab beton met klasse C45/55, XC4 of XF4.			

5006	Betonkwaliteit dekstenen, prefab beton	Kunstwerken & Oevers	Kunstwerken en Oevers
Betonnen dekstenen dienen te zijn vervaardigd van prefab beton met klasse C45/55, XC4 of F4.			

5007	Staal in aanraking met oppervlaktewater	Kunstwerken & Oevers	Kunstwerken en Oevers
Staal dat in aanraking komt met oppervlaktewater dient te worden voorzien van een coating (tot 1 m onder de waterlijn) of van roestvast staal 316 te zijn. (bijvoorbeeld remmingswerken, steigerwerken, damwanden).			

5008	Staal niet in aanraking met oppervlaktewater	Kunstwerken & Oevers	Kunstwerken en Oevers
Staal dat niet in aanraking komt met oppervlaktewater dient thermisch verzinkt en gecoat te zijn (brugleuningen, hekwerken, kopschotten, liggers, e.d.)			

5009	Corrosie bescherming staal	Kunstwerken & Oevers	Kunstwerken en Oevers
Behalve wapeningsstaal al het staal (inclusief bevestigingsmiddelen) afdoende tegen corrosie beschermen. Thermisch verzinkt staal dient te worden gecoat.			

5010	Oppervlaktebehandeling bevestigingsmiddelen	Kunstwerken & Oevers	Kunstwerken en Oevers
Bevestigingsmiddelen (bouten, moeren en ringen etc.) dienen corrosiebestendig of van roestvast staal A4 te zijn.			

5011	Staal afgeslepen draadeinden/beschadigingen		
Beschadigingen en afgeslepen draadeinden moeten worden voorzien van een zinklaag en eventueel een coating			

5012	Potentiaalverschillen staalsoorten		
Potentiaalverschillen tussen de verschillende staalsoorten dienen te worden voorkomen,			

5015	Eigenschappen, staalonderdelen	Kunstwerken & Oevers	Kunstwerken en Oevers
Stalen onderdelen dienen te zijn uitgevoerd in S235JR (Fe360B), thermisch verzinkt.			

5016	Eigenschappen bolders op kades (grote)	Kunstwerken & Oevers	Kunstwerken en Oevers
Bolders op kades dienen te zijn uitgevoerd in S235JR (Fe360B), thermisch verzinkt.			

5017	Eigenschappen bolders op steigers (kleine)		
Bolders op steigers dienen te zijn uitgevoerd in roestvast staal 316. Kunststof en RVS kikkers zijn niet toegestaan. Kikkers mogen wel uitgevoerd worden in verzinkt staal			

5018	Eigenschappen haalkommen	Kunstwerken & Oevers	Kunstwerken en Oevers
Haalkommen dienen te zijn uitgevoerd in roestvast staal, met de afmetingen 100x200 diep 100			

5019	Eigenschappen coatings		
Coating van stalen onderdelen dient te worden uitgevoerd in een natlaksysteem			

5020	Eigenschappen metselstenen	Kunstwerken & Oevers	Kunstwerken en Oevers
Metselstenen die gehanteerd dienen te worden zijn: waalformaat, vorstklasse F2/D, IW-klasse 1, conform BRL 1007.			

5021	Eigenschappen rollaag	Kunstwerken & Oevers	Kunstwerken en Oevers
De rollaag dient te zijn uitgevoerd in waalformaat, vorstklasse F2/D, IW-klasse 1, conform BRL 1007.			

5022	Eigenschappen deuvels t.b.v. dekstenen	Kunstwerken & Oevers	Kunstwerken en Oevers
Deuvels t.b.v. dekstenen minimaal M16, lang 250mm, met staalkwaliteit S235JR (Fe360B), thermisch verzinkt.			

5023	Eigenschappen metselspecie	Kunstwerken & Oevers	Kunstwerken en Oevers
De metselspecie die toegepast dient te worden is Type 1, M17,5, milieuklasse MX3.2, portlandcement. Deze eis komt te vervallen als er een kalkrijke metselspecie wordt toegepast voor het vergroten van de biodiversiteit op kademuren.			

5024	Eigenschappen kalkrijke metselspecie t.b.v. vergroten biodiversiteit kademuren		

Een kalkrijke specie van de kademuur dient vanaf 20 cm boven het gemiddelde waterpeil naar boven natuurvriendelijk te zijn te behoeve van de groei van muurplanten, tenzij dit bouwtechnisch en constructie technisch niet verantwoord is. Twee mogelijkheden: 1) 16 delen zand : 8 delen schelpkalk : deel tras of portlandcement 2) kalk : cement : zand = 1 : 1 : 6. (Dijkstra 2016)

5025	Mortel dekstenen	Kunstwerken & Oevers	Kunstwerken en Oevers
De mortel onder de dekstenen dient krimparm te zijn. Deze eis komt te vervallen als er een kalkrijke metselspecie wordt toegepast voor het vergroten van de biodiversiteit op kademuren. De dekstenen moeten dan vastgezet worden met een hoekstaal of doken			

5026	Eigenschappen voegspecie	Kunstwerken & Oevers	Kunstwerken en Oevers
De voegspecie die toegepast dient te worden is V.H. 45, CUR rapport 61. Deze eis geldt tot een niveau van 20 cm boven het gemiddelde waterpeil, als er een kalkrijke metselspecie wordt toegepast wordt voor het vergroten van de biodiversiteit op kademuren.			

5027	Eigenschappen voegspecie bij muurplantjes		
Voegspecie voorzien van voegzand of metselzand (net hoe grof de bestaande voeg is) met Tubag Traskalk. De verhouding is 3 delen zand 1 deel Tubag.			

5028	Vochttoevoer metselwerk		
Deze eis is van toepassing als er een kalkrijke metselspecie wordt toegepast voor het vergroten biodiversiteit op kademuren: het metselwerk van de kademuur dient aan landzijde voor minimaal 50 % in contact te staan met het grondwater.			

5029	Voegafwerking bij kalkrijke metselspecie		
Deze eis is van toepassing als er een kalkrijke metselspecie wordt toegepast voor het vergroten biodiversiteit op kademuren: de voegen dienen terug liggend (5 mm) aangebracht te worden en nadat ze zijn afgestreken, afgeborsteld te worden met een kwast om meer hechting te kunnen geven aan de wortels van de muurplanten			

5030	Voeg bij kalkrijke metselspecie		
Deze eis is van toepassing als er een kalkrijke metselspecie wordt toegepast voor het vergroten biodiversiteit op kademuren: de voegen dienen 'hol' en ruw te worden gemetseld			

5031	Open voeg bij kalkrijke metselspecie		
Deze eis is van toepassing als er een kalkrijke metselspecie wordt toegepast voor het vergroten biodiversiteit op kademuren: een open voeg dient toegepast te worden tussen de rollaag of deksteen en het verticale gedeelte van de gemetselde muur			

5032	Keurmerk hout	Kunstwerken & Oevers	Kunstwerken en Oevers
Hout dient de keurmerken FSC, PEFC en/of Keurhout-duurzaam te dragen.			

5033	Duurzaamheidsklasse hout		Kunstwerken en Oevers
Toe te passen hout dient te voldoen aan Duurzaamheidsklasse 1			

5034	Aanbrengen anti-graffiti coating op beton en metselwerk	Kunstwerken & Oevers	Kunstwerken en Oevers
Er moet een anti-graffiti coating aangebracht worden op beton en metselwerk op makkelijk bereikbare plaatsen			

5035	Kunstwerk Systeem– Dragen	Kunstwerken & Oevers	Kunstwerken
Het systeem dient de effecten en/of belastingen voortkomend uit het gebruik te dragen.			

5036	Kunstwerk en waterspiegel, dimensionering	Kunstwerken & Oevers	Kunstwerken
Minimale afstand waterspiegel tot binnen bovenkant kunstwerk bedraagt 0,20 m.			

5037	Landhoofden kunstwerk	Kunstwerken & Oevers	Kunstwerken
De landhoofden dienen zettingsvrij (onderheid) te zijn.			

5038	Hoogte brugleuning	Kunstwerken & Oevers	Kunstwerken
De hoogte van de brugleuning moet voldoen aan de eisen in het bouwbesluit.			

5039	Maximale brughelling	Kunstwerken & Oevers	Kunstwerken
Maximale helling toeritten wordt bepaald door invaliden voertuigen volgens ASVV Voorschriften.			

5040	Brugdek afwerkmateriaal	Kunstwerken & Oevers	Kunstwerken
Brugdek altijd voorzien van een antislip laag, slijtlaag of gripstrips. Epoxy of bitumen.			

5041	Levensduur antislip-/slijtlaag	Kunstwerken & Oevers	Kunstwerken
Levensduur antislip-/slijtlaag minimaal 10 jaar			

5042	Programma van Eisen brug	Kunstwerken & Oevers	Bruggen
Vanwege de grote diversiteit aan mogelijke uitvoeringen is een standaarddetaillering niet praktisch. Per brug zal een specifiek Programma van Eisen moeten worden opgesteld.			

5043	Bepaling van soort brug	Kunstwerken & Oevers	Bruggen
Aan de hand van de vaarroutekaart dient te worden bepaald of een brug vast of beweegbaar dient te zijn.			

5044	Levensduur betonnen brug	Kunstwerken & Oevers	Bruggen
De levensduur van betonnen bruggen dient ten minste 100 jaar te zijn.			

5045	Levensduur houten brug	Kunstwerken & Oevers	Bruggen
De levensduur van houten bruggen dient ten minste 40 jaar te zijn.			

5046	Doorvaarthoogte vaste bruggen	Kunstwerken & Oevers	Bruggen
Uitgangspunt voor Haarlems vaarwater is een minimale doorvaarthoogte van 1,50 m ten opzichte van het hoogste vastgestelde waterpeil (boezem-/polderpeil). Mocht deze hoogte aantoonbaar ruimtelijk niet haalbaar zijn dan is de minimale doorvaarthoogte 1,20 m, gelegen in de as van de vaarweg. Daarnaast mag de doorvaarthoogte niet lager zijn dan de hoogste doorvaart van de aansluitende bruggen.			

5047	Doorvaartbreedte kunstwerk	Kunstwerken & Oevers	Bruggen
Doorvaartbreedte, overspanning versus afstand pijlers minimaal 5,00 m en gelegen in de as van de vaarweg maar niet minder dan de grootste doorvaartbreedte van de aansluitende bruggen.			

5048	Aanbrengen waterdicht membraan op brugdekken van beton en staal-beton	Kunstwerken & Oevers	Bruggen
Brugdekken van beton of staal-beton moeten voorzien worden van een waterdicht membraan			

5049	Levensduur beweegbare brug	Kunstwerken & Oevers	Beweegbare bruggen
De levensduur van beweegbare bruggen dient ten minste 100 jaar te zijn.			

5050	Levensduur elektromechanische onderdelen (aandrijving)	Kunstwerken & Oevers	Beweegbare bruggen
Levensduur elektromechanische onderdelen (aandrijving): 40 jaar.			

5051	Levensduur steigers	Kunstwerken & Oevers	Steigers
De levensduur van steigers dient ten minste 30 jaar te zijn.			

5052	Aanbrengen Glow-in-the-dark strips op steigers	Kunstwerken & Oevers	Steigers
Aanbrengen Glow-in-the-dark strips op uiteinden van steigers op plaatsen waar directe beschijning door openbare verlichting ontbreekt. Strips aanbrengen op hoek- en eindpunten steigers, eventueel integreren in antislip voorzieningen.			

5057	Levensduur duiker	Kunstwerken & Oevers	Duikers
De levensduur van de duiker dient ten minste 90 jaar te zijn.			

5058	As van duiker	Kunstwerken & Oevers	Duikers
As van de duiker moet in het midden van het oppervlaktewater liggen.			

5059	Duiker hoofdwatergang, dimensionering	Kunstwerken & Oevers	Duikers
Duiker hoofdwatergang, over een breedte van minimaal 2,00 m, uitvoeren met minimaal 0,25 m lucht boven hoogste waterpeil i.v.m. onderhoud.			

5060	Duiker overig, dimensionering	Kunstwerken & Oevers	Duikers
Duiker overig, 0,15-0,20 m lucht boven hoogste waterpeil, bij L>40 m inspectieputten toepassen.			

5061	Duiker, dimensionering	Kunstwerken & Oevers	Duikers
Duiker moet zowel horizontaal als verticaal, bochten loos en knik loos zijn.			

5062	Inspectieput, dimensionering	Kunstwerken & Oevers	Duikers
Inspectieput, hoekverdraaiing maximaal 135°, bij zwaar verkeer voorzien van zwaar verkeerdeksel.			

5063	Uitstroombak, dimensionering	Kunstwerken & Oevers	Duikers
Uitstroombak toepassen indien duiker niet minimaal 300 mm uit grondkering / talud steekt.			

5065	Duikers langer dan 8 m	Kunstwerken & Oevers	Duikers
Bij duikers langer dan 8,00 m dient het gedempte wateroppervlak te worden gecompenseerd; per perceel mag slechts ontheffing worden verleend voor één dam met duiker, tenzij er compensatie wordt geleverd.			

5066	Lengte particuliere duikers	Kunstwerken & Oevers	Duikers
Lengte particuliere duikers maximaal 8,00 m.			

5067	Naastgelegen onderdelen, dimensionering	Kunstwerken & Oevers	Duikers
Minimale afstand tot naastgelegen dam, brug of stuw bedraagt 5,00 m.			

5068	Materiaal kokerprofiel	Kunstwerken & Oevers	Duikers
Het kokerprofiel dient te zijn vervaardigd uit beton.			

5069	Materiaal uitstroombak	Kunstwerken & Oevers	Duikers
De uitstroombak dient te zijn vervaardigd uit beton.			

5070	Materiaal inspectieput	Kunstwerken & Oevers	Duikers
De inspectieput dient te zijn vervaardigd uit beton.			

5071	Materiaal bodembescherming	Kunstwerken & Oevers	Duikers
Bodembescherming breuksteen, op onderlegger van vlechtmat of geotextiel.			

5072	Toepassing bodembescherming	Kunstwerken & Oevers	Duikers
Bodembescherming toepassen bij stroomsnelheid groter dan 0,30 m/s.			

5073	Onderhoud duikers	Kunstwerken & Oevers	Duikers
Uiteinde duikers markeren om beschadigingen door mechanisch onderhoud tegen te gaan.			

5074	Toepassing natuurlijke oeverconstructies	Kunstwerken & Oevers	Oevers
Daar waar mogelijk, zoveel mogelijk natuurlijke oevers toepassen conform het ecologisch beleidsplan 2013-2030			

5075	Levensduur harde oevers	Kunstwerken & Oevers	Oevers
De levensduur van harde oevers dient ten minste 100 jaar te zijn.			

5076	Levensduur houten damwand	Kunstwerken & Oevers	Oevers
Levensduur minimaal 25 jaar			

5077	Levensduur half zachte oevers (beschoeiingen)	Kunstwerken & Oevers	Oevers
De levensduur van half zachte oevers (beschoeiingen) dient ten minste 15 jaar te zijn.			

5078	Levensduur zachte oevers (groene en/of natuurvriendelijke oevers)	Kunstwerken & Oevers	Oevers
De levensduur van zachte oevers (groene en/of natuurvriendelijke oevers) dient ten minste 10 jaar te zijn.			

5079	Betonkwaliteit betonnen L-muur, i.h.w.g.	Kunstwerken & Oevers	Kademuur
Een betonnen in het werk gestorte L-muur dient te zijn uitgevoerd in betonklasse C45/55, XC4 of XF4			

5080	Staalkwaliteit wapening, betonnen L-muur	Kunstwerken & Oevers	Kademuur
Het wapeningsstaal van een betonnen L-muur dient B500B te zijn.			

5081	Grondkering, dimensionering en uitvoering	Kunstwerken & Oevers	Kademuur
Grondkering waarborgen tot minstens 1,00 m onder het niveau van de waterbodem grenzend aan de kade, om uitspoeling van grond achter de kade te voorkomen. De grondwaterstroom onder of door de kadeconstructie moet gegarandeerd blijven om grondwaterstijging achter de kade te voorkomen.			

5082	Dilatatievoegen, dimensionering en uitvoering	Kunstwerken & Oevers	Kademuur
Dilatatievoegen: tussenafstand circa 25 m, breed 20 mm. Gronddicht afwerken. Secties onderling verbinden met deuvels. Let op de paalfundering. Ook metselwerk en dekstenen voorzien van voeg. Voeg afkitten.			

5083	Metselwerkfront, dimensionering en uitvoering	Kunstwerken & Oevers	Kademuur
Metselwerkfront: afwerking, authentiek uiterlijk. Halfsteens metselwerk, kruisverband. Verankeren aan beton, doorzetten tot minstens 200 mm onder laagste waterpeil, waterzijde direct doorstrijken tot minstens 300 mm boven waterpeil.			

5084	Dekstenen / deksloof, dimensionering en uitvoering	Kunstwerken & Oevers	Kademuur
Dekstenen /deksloof: lxbxh: 1490x500x200 mm; voorzien van vellingkanten (waterzijde: 20x20 mm, landzijde: 10x10 mm); verbinden aan constructie middels deuvels (2 per deksteen) in gaten			

rond 20 mm (150 mm in constructie, 100 mm in deksteen); verlijmen met 2 componenten epoxyhars.

5085	Redding trap, dimensionering	Kunstwerken & Oevers	Kademuur
Redding trap, tussenafstand circa 100 m. Toepassen bij nieuwe constructies, bij kerende hoogte vanaf 0,30 m boven laagste waterpeil.			

5087	Doorvoeringen damwandconstructies	Kunstwerken & Oevers	Kademuur
Doorvoeringen bij damwandconstructies dienen gronddicht afgewerkt te worden.			

5088	Eigenschappen onderloopsheidscherm	Kunstwerken & Oevers	Kademuur
Een onderloopsheidscherm dient te worden uitgevoerd in Europees naaldhout, met ten minste de afmetingen bxd = 200x70 mm.			

5089	Drainage kadeconstructie	Kunstwerken & Oevers	Kademuur
Achter de kadeconstructies dient een drainage aangebracht te worden, zodanig dat de waterstand aan beide zijden van de wand op gelijke hoogte blijft.			

5090	Eigenschappen drainage		Kademuur
Drainage achter de kadeconstructie dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn opgenomen onder het PvE voor riolering en grondwater.			

5091	Drainagedoorvoeren in betonnen L-wandconstructies	Kunstwerken & Oevers	Kademuur
Bij betonnen L-wandconstructies drainage doorvoeren door betonvloer met drainagebuis in PVC Ø 100 mm h.o.h.. circa 5,00 m.			

5092	Eigenschappen tempex t.b.v. dilatatievoegen	Kunstwerken & Oevers	Kademuur
De tempex t.b.v. dilatatievoegen dient ten minste 0,15 N/mm2 te kunnen dragen en dient vuur dovend te zijn.			

5093	Eigenschappen kit t.b.v. dilatatievoegen	Kunstwerken & Oevers	Kademuur
De kit t.b.v. dilatatievoegen dient te zijn uitgevoerd met de afmetingen bxd= 20x20 mm, type Polysulfide IIC, met rugvulling.			

5094	Eigenschappen deuvels t.p.v. dilatatie	Kunstwerken & Oevers	Kademuur

Deuvels t.p.v. dilatatie dienen te zijn uitgevoerd in S235JR (Fe360B), thermisch verzinkt; minimaal rond 22 mm, lang 600 mm.

5095	Eigenschappen redding trap	Kunstwerken & Oevers	Kademuur
Redding trap dient te zijn uitgevoerd in S235JR (Fe360B), thermisch verzinkt.			

5097	Voorkomen uitspoeling beschoeiing	Kunstwerken & Oevers	Beschoeiing
Aanbrengen beschoeiing tot in vaste bodem watergang			

5098	Stabiliteit beschoeiing	Kunstwerken & Oevers	Beschoeiing
Aanbrengen plasberm bij beschoeiing			

5099	Vlakke strook achter beschoeiingen bij taluds		
Daar waar mogelijk langs de beschoeiingen een strook met een minimaal breedte van 0,50 m vlak afwerken (1:100) tussen de teen van het talud en de waterkant.			

5100	Beplanting achter beschoeiingen		
Achter de beschoeiingen minimaal een strook van 1,00 m vrij houden van houtachtige beplantingen			

5101	Toepassing praktijkrichtlijn Duurzame GWW	Kunstwerken & Oevers	Kunstwerken en Oevers
Waterbouwwerken worden/zijn gerealiseerd volgens de praktijkrichtlijn Duurzame GWW.			

5102	Realiseren van fauna-uitstapplaatsen	Kunstwerken & Oevers	Oevers
Op plaatsen waar een harde beschoeiing wordt toegepast, moeten afhankelijk van de situatie en verkeersintensiteit ter plaatse, fauna-uitstapplaatsen worden gecreëerd met een h.o.h. afstand van ca. 50 m.			

5103	Voorkomen van verontreiniging water	Kunstwerken & Oevers	Kunstwerken en Oevers
Verontreiniging van oppervlakte water wordt/is voorkomen.			

5104	Kunststof materialen		
Deze moeten worden gemaakt van gerecyclede kunststoffen en dienen na gebruik recyclebaar te zijn (damplanken, brugdelen, beschoeiingen e.d.)			

6001	Doel van openbare verlichting	OV & VRI	Openbare verlichting

De openbare verlichting heeft tot doel om bij duisternis alles zichtbaar te maken dat voor een veilig en doelmatig gebruik van de openbare ruimte van belang is

6002	Plaatsing openbare verlichting	OV & VRI	Openbare verlichting
Op openbare wegen, straten, pleinen en (achter)paden wordt in de gemeente Haarlem openbare verlichting geplaatst.			

6003	Sociaal onveilige routes	OV & VRI	Openbare verlichting
Op sociaal onveilige routes waar géén alternatieve route beschikbaar is wordt in de gemeente Haarlem openbare verlichting geplaatst.			

6004	Plaatsing openbare verlichting	OV & VRI	Openbare verlichting
Openbare verlichting wordt zoveel mogelijk geplaatst op bij de gemeente Haarlem in beheer zijnde gemeentelijke eigendommen. Indien dit niet mogelijk is dient dit overlegd te worden met directie, bijvoorbeeld in geval van gevelarmaturen.			

6005	Gecombineerde laagspanning / openbare verlichtingsnet	OV & VRI	Openbare verlichting
Haarlem maakt gebruik van het gecombineerde laagspanning / openbare verlichtingsnet van de netbeheerder			

6006	Lichtniveau en gelijkmatigheid	OV & VRI	Openbare verlichting
Het lichtniveau en de gelijkmatigheid dienen te voldoen aan de NPR13201:2017, dit is in afwijking van Beleidsplan openbare verlichting 2017-2020)			

6007	Sociale veiligheid	OV & VRI	Openbare verlichting
De sociale veiligheid dient gewaarborgd te zijn conform het PolitieKeurmerk Veilig Wonen			

6008	Verblinding en overlast verlichting	OV & VRI	Openbare verlichting
Verlichting mag niet verblinden in woningen en geen overlast bezorgen. Om dit te voorkomen mag in verblijfsgebieden geen hoger milliamperage worden toegepast dan 350mA.			

6009	Dimmen verlichting	OV & VRI	Openbare verlichting
Verlichting moet worden gedimd volgens standaard dimregime Haarlem (beschreven in Beleidsplan openbare verlichting 2017-2020; Dimmen).			

6010	Calamiteitenverlichting	OV & VRI	Openbare verlichting

Calamiteitenverlichting geeft een hoog lichtniveau ten behoeve van gezichtsherkenning en sociale veiligheid. Specificaties dienen afgestemd te worden met directie.

6011	Calamiteitenverlichting	OV & VRI	Openbare verlichting
Calamiteitenverlichting moet door de meldkamer van de politie aan en uitgeschakeld kunnen worden door middel van Luminext en door middel van een SMS. Specificaties dienen afgestemd te worden met directie.			

6012	Calamiteitenverlichting	OV & VRI	Openbare verlichting
Calamiteitenverlichting moet met hoge snelheid en betrouwbaarheid functioneren. Specificaties dienen afgestemd te worden met directie.			

6013	Calamiteitenverlichting	OV & VRI	Openbare verlichting
Calamiteitenverlichting is een separaat onderdeel in de openbare verlichting.			

6014	Materiaalkeuze masten en armaturen	OV & VRI	Openbare verlichting
Materiaalkeuze conform "Openbare verlichting Haarlem, Kaart en omschrijving armaturen" en Hior.			

6015	Monteerbaarheid	OV & VRI	Openbare verlichting
Alle onderdelen van het systeem dienen eenvoudige en doelmatig monteerbaar te zijn.			

6016	Onderhoud	OV & VRI	Openbare verlichting
Het systeem dient laag in onderhoud of zelfreinigend te zijn.			

6017	Muteren databeheergegevens	OV & VRI	Openbare verlichting
Mutaties doorvoeren middels BOR-online. Gebruik conform bijgeleverde instructies DIA			

6018	Revisie	OV & VRI	Openbare verlichting
Revisie dient aangeleverd te worden conform het document van de gemeente Haarlem "Format Logboek Revisie".			

6019	Attentiepunten locatie mast	OV & VRI	Openbare verlichting
Attentiepunten zoals drempels, voetganger en fietser oversteekplaatsen, buitenbochten en bushaltes dienen een verlichtingsklasse hoger dan de omgeving verlicht te worden.			

6020	Beleidsplan openbare verlichting	OV & VRI	Openbare verlichting
Het "Beleidsplan openbare verlichting 2017-2020" is leidend voor het beleid van de openbare verlichting. Uitzonderingen hierop zijn expliciteit vermeld in dit document.			

6021	Prioritering beleid versus contracteisen	OV & VRI	Openbare verlichting
Daar waar tegenstrijdigheden zijn tussen de eisen uit het contract en het beleidsplan, dient het beleidsplan te worden gevolgd.			

6022	Kwaliteitsbepalingen materialen	OV & VRI	Openbare verlichting
Gebruik voor de kwaliteitsbepaling van de te leveren materialen, voor zover deze niet zijn omschreven in het contract, de standaard RAW-bepalingen.			

6023	Opbreekwerkzaamheden openbare ruimte	OV & VRI	Openbare verlichting
Alle bijkomende opbreekwerkzaamheden en grondwerkzaamheden die noodzakelijk zijn voor werkzaamheden aan de openbare verlichting dienen door opdrachtnemer te worden uitgevoerd en hersteld			

6024	Kwaliteit herstel openbare ruimte	OV & VRI	Openbare verlichting
Opbreekwerkzaamheden aan de openbare ruimte die noodzakelijk zijn voor werkzaamheden aan de openbare verlichting dient in originele staat hersteld te worden. Afwijkingen hierop in overleg met directie			

6025	Verkeersmaatregelen	OV & VRI	Openbare verlichting
Opdrachtnemer dient verkeersmaatregelen te treffen die noodzakelijk zijn voor werkzaamheden aan de openbare verlichting, conform CROW publicatie 96B			

6026	Verkeersplan tbv bereikbaarheid stad	OV & VRI	Openbare verlichting
Voor werkzaamheden aan de openbare verlichting die van invloed zijn op de bereikbaarheid van de stad (leefbaarheid en/of bereikbaarheid voor bewoners en bedrijven) dient een verkeersplan te worden opgesteld. Deze dient overlegd te worden met de directie.			

6027		OV & VRI	

6028	Proces goedkeuring verkeersplan	OV & VRI	Openbare verlichting

Verkeersplannen dienen te worden ingebracht in het bereikbaarheidsoverleg van de gemeente Haarlem en dienen goedgekeurd te worden door het bereikbaarheidsteam

6029	Werken conform arbowet	OV & VRI	Openbare verlichting
Opdrachtnemer dient te werken conform de arbowet			

6030	Lichthinder	OV & VRI	Openbare verlichting
Gevels van woningen en/of gebouwen mogen niet verlicht worden, tenzij expliciet bij opdracht aangegeven een uitzondering hierop aanvaard is. Door middel van juiste lichtberekening en / of de toepassing van afscherming dient lichthinder te worden voorkomen			

6031	Verlichtingsplan eisen	OV & VRI	Openbare verlichting
Voor ieder nieuw te verlichten gebied, of in het geval van grootschalige vervanging, dient een verlichtingsplan aangeleverd te worden. Dit dient te bestaan uit lichtberekeningen + rapportage conform NPR13201:2017, een stippenplan in DWG en PDF waarbij lichtpunten op juiste X,Y en Z zijn ingetekend. Dit plan dient ter goedkeuring bij de gemeente voorgelegd te worden			

6032	Verlichtingsplan verlichtingsklasses	OV & VRI	Openbare verlichting
Verblijfsgebieden in bebouwde omgeving dienen minimaal conform verlichtingsklasse P5 te worden verlicht. Wijkontsluitingswegen dienen minimaal conform verlichtingsklasse M6 te worden verlicht en doorgaande wegen conform verlichtingsklasse M5. Uitgaansgebieden in het centrum waar extra attentie dient te zijn tbv sociale veiligheid dient minimaal conform verlichtingsklasse P3 te zijn verlicht.			

6033	Lichtpunthoogte grote kruisingen van gebiedsonsluitings- en stroomwegen	OV & VRI	Lichtpunten
Bij grote kruisingen van gebiedsontsluitings- en stroomwegen dient een lichtpunthoogte te worden toegepast van ten minste 9 meter.			

6034	Depriciatiefactor	OV & VRI	Lichtpunten
De verouderingsfactor of depreciatiefactor dient in de berekening ingesteld te worden op de door de fabrikant aangegeven waarde. Hiervan dient een schriftelijk bewijs te worden overlegd. De minimale waarde is 0,9.			

6035	Afstand lichtmasten t.o.v. afvalcontainters	OV & VRI	Lichtpunten
De afstand tussen de lichtmasten en verzinkbare afvalcontainers dient minimaal 5 meter te zijn.			

6036	Afstand lichtmasten t.o.v. bomen	OV & VRI	Lichtpunten
De afstand tussen bomen en lichtmasten dient minimaal 5 meter te zijn.			

6037	Lichtpunten in woonstraten	OV & VRI	Lichtpunten
In woonstraten is de onderling afstand tussen lichtpunten maximaal 25m.			

6038	Lichtpunten in Gebiedsontsluitingswegen	OV & VRI	Lichtpunten
Op gebiedsontsluitingswegen is de onderlinge afstand tussen lichtpunten maximaal 35m.			

6039	Lichtpunt bij T-splitsing	OV & VRI	Lichtpunten
Bij een T – splitsing dient een lichtmast achter het kruisingsvlak in de as van de toeleidende weg te worden geplaatst			

6040	Lichtpunt bij parkeerplaats	OV & VRI	Lichtpunten
Masten bij parkeerplaatsen moeten zo worden geplaatst dat rekening wordt gehouden met openslaande portieren. In geval van gestoken parkeerplaatsen dient de plaats van een lichtmast te worden gekozen op de kop van de overgang van de parkeervakken. Langs trottoirs waar langs-parkeervakken zijn geprojecteerd dienen de lichtmasten op de vakscheidingen te worden geplaatst			

6041	Plaatsing lichtpunten in bebouwde omgeving	OV & VRI	Lichtpunten
Plaatsing bij voorkeur in de lengteas van de scheiding tussen woningen.			

6042	Kenmerk lichtpunt door middel van sticker	OV & VRI	Lichtpunten
Bij ieder lichtpunt dient een sticker geplakt te worden met een uniek nummer. Stickers conform formaat Haarlem en in overleg met DBC partner. Sticker dient op 2 meter hoogte op de mast geplakt te worden. Bij decoratieve wandarmaturen dient deze aan de voorzijde van de wandsteun geplakt te worden. Bij functionele wandarmaturen en een overspanning dient deze op de wandkast geplakt te worden.			

6043	Kenmerk ophangsysteem	OV & VRI	Ophangsysteem
Een ophangsysteem (mast, wandsteun, overspanning) moet worden gestickerd met een uniek nummer. Stickers conform formaat Haarlem en in overleg met DBC partner.			

6044	Aansluitplan openbare verlichting	OV & VRI	Aansluitsysteem
Het aansluitplan van de OV moet passen in de gestelde aansluitvoorwaarden van de regionale netbeheerder. Voor Haarlem is dit Liander.			

6045	Aansluitblok	OV & VRI	Aansluitsysteem
Het aansluitblok dient van het type faget of vergelijkbaar te zijn.			

6046	Zekering	OV & VRI	Aansluitsysteem
Plaats een zekering van 6 Ampère. Indien er twee armaturen zijn aangesloten op de mast dienen deze apart gezekerd te worden.			

6047	Plaatsing wandkast	OV & VRI	Aansluitsysteem
De wandkast dient van RVS te zijn en op minimaal 1.50 meter (voor zover mogelijk) vanaf onderzijde maaiveld gemonteerd te worden			

6048	Maatvoering wandkast	OV & VRI	Aansluitsysteem
De wandkast dient aan de volgende maatvoering te voldoen: hoogte 350 mm/ breedte 80mm en diepte 75mm.			

6049	Zekeringhouder wandkast	OV & VRI	Aansluitsysteem
De wandkast dient geschikt te zijn voor een aansluitblok van het type faget of vergelijkbaar.			

6050	Stijgleiding wandarmatuur	OV & VRI	Aansluitsysteem
De stijgleiding dient van RVS te zijn			

6051	Aanvraag wijziging aansluiting bij netbeheerder	OV & VRI	Aansluitsysteem
Afsluitingen en (her)aansluitingen van de openbare verlichting dienen te worden aangevraagd bij de netbeheerder door opdrachtnemer			

6052	Armaturen functioneel Koffer	OV & VRI	Armatuur
Kofferarmatuur, afmetingen conform document "Openbare verlichting Haarlem, Kaart en omschrijving armaturen", 350mA, 8/16/32/40/48 LED, in overleg met directie dient armatuur ZD4I te zijn.			

6053	Armaturen functioneel Kegel	OV & VRI	Armatuur
Kegel armatuur , afmetingen conform document "Openbare verlichting Haarlem, Kaart en omschrijving armaturen", 350mA, 8/16/32 LED in overleg met directie armatuur ZD4I te zijn.			

6054	Armaturen decoratief < 4m	OV & VRI	Armatuur
Bakenesse type Haarlem			

6055	Armaturen decoratief > 4m	OV & VRI	Armatuur
Spaarne/ Patrimonium bol met LED van Modernista en Hahn a11 LED,			

6056	Armatuur kleur	OV & VRI	Armatuur
Gelijk aan mastkleur, muv Bakenes.			

6057	Levensduur armaturen	OV & VRI	Armatuur
Minimale levensduur (LED) armaturen is 25 jaar.			

6058	Armatuur voorziening	OV & VRI	Armatuur
Armatuur moet voorzien zijn van een 3 x 1,5 mm² aansluitsnoer			

6059	Armatuurrendement	OV & VRI	Armatuur
De depreciatiefactor van de functionele verlichting dient minimaal 0,9 te zijn.			

6060	Mechanische invloeden en vocht armatuur	OV & VRI	Armatuur
Armatuur dient voldoende beschermd te zijn tegen stof, water en mechanische invloeden. Minimale waardes van functionele armaturen IP 66 IK 08, minimale waardes decoratieve armaturen IP 65 IK 07			

6061	Materiaal verlichtingstechniek en decoratieve armaturen	OV & VRI	Lamp
Verlichtingstechniek is standaard LED. Ook voor de decoratieve armaturen.			

6062	Dimmodule	OV & VRI	Lamp
De LED modules dienen dimbaar te zijn uitgevoerd met het standaard dimregime Haarlem (beschreven in Beleidsplan openbare verlichting; Dimmen) aan 100%; 20.00 uur 70%; 23:00 uur 50%; 05.00 uur 70%; 7.00 uur 100%.			

6063	Kleurtemperatuur armaturen functioneel	OV & VRI	Lamp
De kleurtemperatuur dient in het centrum voor de functionele armaturen 2200K of 2700K te zijn, voor (hoofd)ontsluitingswegen 3000K en overige woonwijken en verbiedsverblijfgebied 2700K			

6064	Kleurtemperatuur armaturen decoratief	OV & VRI	Lamp
De kleurtemperatuur van het licht in het centrum dient niet hoger te zijn dan 2700 Kelvin			

6065	Combinatie met wegmeubilair	OV & VRI	Lichtmast
De positionering van de lichtmasten dient zodanig te zijn dat de combinatie met bebording, bewegwijzering, verkeersregelinstallaties en ANWB masten mogelijk is.			

6066	Vandalismebestendigheid masten	OV & VRI	Lichtmast
Masten moeten vandalismebestendig zijn; IP65.			

6067	Materiaal functionele masten	OV & VRI	Lichtmast
Leverancier PMF (of gelijkwaardig)- standaard conische stalen mast thermisch verzinkt + bescherming grondstuk NOXYDE.			

6068	Kwaliteitscriteria Stalen Lichtmasten	OV & VRI	Lichtmast
Zie document van Gemeente Haarlem "Kwaliteitscriteria Stalen Lichtmasten" voor aanvullende informatie mbt toe te passen stalen lichtmasten			

6069	Specificaties masten decoratief LPH 4 meter	OV & VRI	Lichtmast

Klassieke mast type Haarlem HM 114, gietijzer GG20 voorzien van vast meegegoten grondstuk,5 laags verfsysteem RAL 6012, Mastluik met gegoten Haarlem logo, voorzien van rozet en laddersteun,

6070	Specificaties masten decoratief LPH 5 meter	OV & VRI	Lichtmast
Decoratieve mast type Patrimonium van fabricaat PMF, LPH 5 meter, PMF type 1701476P5 met uitlegger 3401053P5, materiaal: Staal termisch verzinkt, cilindrisch verjongd, sierelementen gegoten aluminium, 5 laags verfsysteem Coating Ral 7016			

6071	Specificaties masten decoratief LPH 8 meter	OV & VRI	Lichtmast
Decoratieve mast type Spaarne van fabricaat PMF, LPH 8 meter, PMF type 13011225P5 met uitlegger 3400758V, materiaal: Staal termisch verzinkt, cilindrisch verjongd, sierelementen gegoten aluminium, 5 laags verfsysteem Coating Ral 7016			

6072	Masthoogte Gebiedsontsluitingswegen	OV & VRI	Lichtmast
Masthoogte Gebiedsontsluitingswegen ten minste 7,0 m.			

6073	Onderkant luik	OV & VRI	Lichtmast
De onderkant van het luik dient op 0,6m boven maaiveld te liggen.			

6074	Lichtmast in trottoir	OV & VRI	Lichtmast
De lichtmast in een trottoir dient 45cm uit de trottoirband te worden geplaatst.			

6075	Levensduur masten	OV & VRI	Lichtmast
Minimale levensduur van een lichtmast is 50 jaar			

6076	Masthoogte verblijfsgebieden woonstraten	OV & VRI	Lichtmast
Masthoogte verblijfsgebieden: woonstraten max 6 meter.			

6077	Mastkleur combimast VRI	OV & VRI	Lichtmast
Mastkleur zwart-wit geblokt tot eerste verjonging.			

6078	Mastkleur combimast VRI met Spaarnebol	OV & VRI	Lichtmast
Mastkleur zwart-wit geblokt tot eerste verjonging, daarboven RAL 7016 grijs			

6079	Mastkleur overige	OV & VRI	Lichtmast
Mastkleur overige: RAL 7016 grijs of onbewerkt bij niet decoratieve masten.			

6080	Sluiting mastdeurtje	OV & VRI	Lichtmast

De mast sluiting dient Kaalfix te zijn.

6081	Verankering lichtmasten	OV & VRI	Lichtmast
Lichtmasten die niet worden geplaatst in elementenverharding moeten worden verankerd.			

6082	Plaatsing lichtmasten in tegelverharding	OV & VRI	Lichtmast
Lichtmasten dienen geplaatst te worden in de tegelverharding, ook bij vrij liggende voetpaden; als niet mogelijk dan plaatsing in de niet verharde ondergrond.			

6083	Mastluik	OV & VRI	Lichtmast
De mastluik dient zich aan trottoirzijde tegen de rijrichting in te bevinden.			

6084	Montage uithouder functionele lichtmast	OV & VRI	Lichtmast
De uithouder van een lichtmast wordt geplaatst onder een hoek van 4 graden.			

6085	Masthoogte verblijfsgebieden overig	OV & VRI	Lichtmast
Masthoogte verblijfsgebieden: parken, plantsoenen, voetgangergebied en fietsgebied: 4 meter.			

6086	Windgebied- en terreincategorie	OV & VRI	Lichtmast
De lichtmast dient ontworpen te zijn voor windgebiedcategorie en terreincategorie dat gebruikelijk is voor de locatie			

6087	Botsvriendelijkheid	OV & VRI	Lichtmast
De botsvriendelijkheid van een lichtmast dient passend te zijn voor de situatie			

6088	Plaatsing lichtmasten: visueel	OV & VRI	Lichtmast
Plaatsing en locatie lichtmast bij rijbanen bij voorkeur aan beide zijden van de rijbaan in zig-zag opstelling			

6089	Afvullen lichtmast	OV & VRI	Lichtmast
Lichtmasten dienen bij plaatsing tot 10 cm boven maaiveld te worden afgevuld met schoon zand.			

6090	Reclame	OV & VRI	Lichtmast
Bij het vervangen of nieuw plaatsen van een mast met lichtmastreclame dient een sterkteberekening te worden uitgevoerd en aan de hand hiervan een mast bepaald te worden.			

6091	Overspanningskabel verlichtingsarmatuur	OV & VRI	Overspanning
Minimale levensduur van overspanning ophangsysteem is 40 jaar			

6092	Materiaal overspanningskabel verlichtingsarmatuur	OV & VRI	Overspanning
Materiaal van de overspanningskabel dient aan volgende specificaties te voldoen: Stainless Steel Strand, Material AISI 316, Construction 1 x 19			

6093	Muurplaten overspanningskabel	OV & VRI	Overspanning
Materiaal van muurplaat dient aan de volgende specificaties te voldoen:RVS en 200x200mm gemonteerd met RVS chemische muurankers.			

6094	Bevestigingspunt muurplaten overspanningskabel	OV & VRI	Overspanning
Leveren rapportage sterkteberekening na montage.			

6095	Specifiacties decoratieve wandsteun	OV & VRI	Wandsteun
Decoratieve wandsteun van type Haarlem HM115, Staal, Thermisch verzinkt en voorzien van 5-laags poedercoating RAL 6012,			

6096	Hoogte wandsteun Haarlem lantaarn	OV & VRI	Wandsteun
Onderzijde wandsteun dient ongeveer 4,20 mtr boven maaiveld geplaatst te worden, definitieve bepaling in overleg met directie			

6097	Levensduur wandsteun	OV & VRI	Wandsteun
Minimale levensduur van een wandsteun is 50 jaar.			

7000	Communicatie fasering werkzaamheden	Technisch Adviseur	
Planning van werkzaamheden en wijziging in planning doorgeven aan DDO-partners van de Gemeente Haarlem			

7001			

7002	Milieukundig onderzoek		Onderzoeken
Het doen van milieukundig onderzoek benodigd voor de realisatie van het project.			

7003	Grondwateronderzoek		Onderzoeken
Het doen van grondwateronderzoek benodigd voor de realisatie van het project.			

7004	geohydrologischonderzoek		Onderzoeken
Het doen van geohydrologisch onderzoek benodigd voor de realisatie van het project.			

7005	geotechnisch onderzoek		Onderzoeken
Het doen van geotechnisch onderzoek benodigd voor de realisatie van het project.			

7006	Sonderingen		Onderzoeken
Sonderingen dienen aangeleverd te worden in zowel PDF als GEF-formaat.			

7007	Landmeetkundig onderzoek		Onderzoeken
Het inmeten van het werkterrein en daaraan grenzende percelen			

7008	Archeologisch onderzoek		Onderzoeken
het indien nodig uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek en uitvoeren van werkzaamheden onder archeologische begeleiding.			

7009	Niet gesprongen conventionele explosieven		Onderzoeken
Het uitvoeren van een NGCE-onderzoek			

7010	Groentoets		Onderzoeken
Indien nodig dient een Groentoets uitgevoerd te worden.			

7011	Ecoscan		Onderzoeken
Indien nodig dient een ecoscan uitgevoerd te worden.			

7012	Verkeerskundig onderzoek		Onderzoeken
indien nodig dient er verkeerskundig onderzoek uitgevoerd te wrden.			

7013	Riolering		Onderzoeken
Bepalen van de juiste diameters van de riolering in de toekomstige eindsituatie en voor de onvoltooide situatie			

7014	Drainage		Onderzoeken
Op basis van grondwatermodellen bepalen of er wel of geen drainge nodig is in het plangebied			

7015	verhardingsadvies		Advies
Bij een wijziging van de verhardingsconstructie dient een verhardingsadvies opgesteld te worden tijdens de ontwerpfase.			

7016	bemalingsadvies		Advies
indien het voor de werkzaamheden nodig is om een bemaling te gebruiken dient er een bemalingsadvies opgesteld te worden tijdens de ontwerpfase			

7017	constructieberekeningen		Advies
indien het voor de werkzaamheden nodig is om een constructieberekening op te stellen dient er een constructieberekening opgesteld te worden tijdens de ontwerpfase			

7018	Trillingsadvies		Advies
Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden veel trillingen ontstaan dient er een trillingsadvies op te worden gesteld.			

7019	Verlichtingsplan		Advies
Indien het vervangen van openbare verlichting onderdeelis van het project dient er tijdens de ontwerpfase een verlichtingsplan opgesteld te worden.			

7020	Beplantingsplan		Advies
Bij het aanbrengen van groen in een project dient er een beplantinsplan opgesteld te worden in de ontwerpfase.			

7021	V&G-plan		Advies
Bij het opstellen van de contractstukken dient een V&G-plan meegenomen te worden.			

7022	melding aan- afvoer grond		Advies
Alle grondtransporten dienen bij de grondstromencoordinator van de gemeete haarlem gemeld te worden.			

7023	Revisie/mutaties		Advies
revisies en mutaties in het areaal van de gemeente dienen volgens de afspraken verwerkt te worden.			

7024	Kapvergunning		Vergunningen
indien nodig dient een kapvergunning aangevraagd te worden			

7025	Sloop/bouwvergunning		Vergunningen
indien nodig dient een sloop/bouwvergunning aangevraagd te worden			

7026	onttrekkingsvergunning grondwater		Vergunningen
indien nodig dient een onttrekkingsvergunning grondwater aangevraagd te worden			

7027	Keurvergunning		Vergunningen
indien nodig dient een keurvergunning aangevraagd te worden			

7028	Lozingsvergunning/melding		Vergunningen
indien nodig dient een lozingsvergunning aangevraagd, of een melding gedaan te worden			

7029	Saneringsvergunning		Vergunningen
indien nodig dient een saneringsvergunning aangevraagd te worden			

7030	BUS-melding		Vergunningen
indien nodig dient een BUS-melding gedaan te worden			

7031	ontheffing nachtwerk		Vergunningen
indien nodig dient een ontheffing voor nachtwerk aangevraagd te worden			

7032	Verkeersbesluit		Vergunningen
indien nodig dient en verkeersbesluit aangevraagd te worden			

7033	Ontheffing Flora & Fauna		Vergunningen
indien nodig dient een ontheffing Flora en Fauna aangevraagd te worden			

7034	Overig		Vergunningen

7035	Bereikbaarheid		Stakeholders
Bij werkzaamheden die invloed hebben op de openbare ruimte is de commisie bereikbaarheid een stakeholder.			

7036	Connexxion		Stakeholders
Bij werkzaamheden die invloed hebben op een busroute is Connexxion een stakeholder.			

7037	Politie		Stakeholders
Bij werkzaamheden die invloed hebben op de openbare ruimte is de politie een stakeholder.			

7038	Brandweer		Stakeholders
Bij werkzaamheden die invloed hebben op de openbare ruimte is de brandweer een stakeholder.			

7039	Spaarnelanden (ondergrondse containers)		Stakeholders
Bij werkzaamheden die invloed hebben op de openbare ruimte is de Spaarnelanden een stakeholder.			

7040	Winkeliers/bedrijven		Stakeholders
Bij werkzaamheden die invloed hebben op de openbare ruimte zijn omliggende winkels en bedrijven een stakeholder.			

7041	JCDeceaux		Stakeholders
Bij werkzaamheden die invloed hebben op busroutes/bushokjes en abri's is JC Deceaux een stakeholder.			

7042	Nutsbedrijven		Stakeholders

Bij werkzaamheden die invloed hebben op de openbare ruimte zijn de nutsbedrijven een stakeholder.

7043	Telecombedrijven		Stakeholders
Bij werkzaamheden die invloed hebben op de openbare ruimte zijn de telecombedrijven een stakeholder.			

7044	Wijkraden		Stakeholders
Bij werkzaamheden die invloed hebben op de openbare ruimte zijn de wijkraden een stakeholder.			

7045	CAR verzekering		
De af te sluiten CAR-verzekering dient primair te zijn.			

7046	Vooropname		
Indien vanuit de werkzaamheden risico's ontstaan voor omliggende bebouwing dient er een vooropname te worden gedaan.			

7047	werkzaamheden derden		
Indien derde partijen werkzaamheden hebben dient hier bij de werkzaamheden rekening mee te worden gehouden en mogellijkheid toe te worden gegeven.			

7048	Spie		

7049	SROI		
in verband met het voldoen aan deze regeling dient contact opgenomen te worden met de SROI-coordinator van Haarlem			

7050	Brandkranen		
Brandkranen dienen bereikbaar te blijven			

7051	Depot		
locatie van het depot te bepalen binnnen de werkgrenzen in overleg met de gebeidsregisseur			

7052	Ketenpark		
locatie van het ketenpark te bepalen binnnen de werkgrenzen in overleg met de gebeidsregisseur			

7053	Informatiebord		
locatie informatiebord te bepalen in overleg met het procesteam van de Gemeente.			

7054	VRI		

Werkzaamheden aan de VRI dienen in overleg met en door de DDO-partner van gemeente Haarlem te gebeuren.

7055	Bushokjes		
Werkzaamheden met betrekking tot bushokjes dienen met JC Deceaux afgestemd te worden.			

7056	ANWB		
Werkzaamheden met betrekking tot ANWB berbordingen dienen met Spaarnelanden (onverlichte borden), Dynniq (verlichte borden) en NBD (wijzigingen, zowel soort als locatie) afgestemd te worden.			

7057	DRIS		
Werkzaamheden met betrekking tot DRIS dienen met Provincie Noord-Holland afgestemd te worden.			

7058	PRIS		
Werkzaamheden met betrekking tot PRIS dienen met Dynniq (Vialis) afgestemd te worden.			

7059	BRO		Onderzoeken
Bodemgegevens moeten worden doorgezet naar BRO (bro-beheer@haarlem.nl)			

7060	Tekeningen, ondergrond		
Van alle beschikbare Haarlemse datasets kan, op kaart.haarlem.nl een export gedownload worden in DXF-formaat, op basis van de RD-projectie.			

7061	Tekeningen, eisen		
tekeningen opstellen conform Nederlandse CAD-standaard (NLCS)			

VO Kostenraming

Project :	Inrichting Louis Pasteurstraat Haarlem
Projectnummer :	224622
Behandeld door :	N. Wiltenburg
Gecontroleerd door :	M. Hooijer
Datum :	13-12-2022
Ons kenmerk :	224622-VO-raming-Louis Pasteurstraat v02

Scope en Uitgangspunten

Uitgangspunten:
- Het gehanteerde prijspeil is van 2022 Q4, er is geen rekening gehouden met indexering. Momenteel fluctueren de prijzen enorm;
- De kostenraming is gebaseerd op het AutoCAD-bestand van het Voorlopig Ontwerp van Hosper, d.d. 09-12-2022;
- Aanbrengen, verleggen en/of verwijderen van nutsvoorzieningen en voorzieningen t.b.v. nutsvoorzieningen, zijn niet meegenomen in de kostenraming; m.u.v. van de voedingskabel voor de verlichting
- Er zijn geen vervuilingen aanwezig (zwaarder dan bodemkwaliteitsklasse Industrie);
- Het DWA riool valt volledig buiten deze kostenraming;
- Het HWA hoofdriool valt volledig buiten deze kostenraming;
- Onderhoud valt buiten deze kostenraming;
- Het herplaatsen van het kunstwerk (schuine verlichting) valt buiten deze kostenraming;
- Werkzaamheden aan de gracht inclusief bijbehorende kademuur vallen buiten deze kostenraming;
- Het bouwrijp maken van het terrein valt buiten deze kostenraming. Hieronder valt in ieder geval: slopen bebouwing, eventueel saneren, hoofdriolering, aanleg en verwijderen bouwwegen en bouwterrein, kappen bomen en opschonen terrein;
- De gehele daktuin valt buiten deze kostenraming;
- De fietsenstalling voor Pré wonen valt buiten deze kostenraming;
- De mogelijke uitbreiding voor ondergrondse containers valt buiten deze kostenraming.
- In een latere projectfasen dient de grondbalans nader uitgezocht te worden. In deze fase zijn hiervoor enkele aannames gedaan.

Kostenraming Inrichting Louis Pasteurstraat Haarlem - deelgebied: Elan Wonen				opgesteld door BK Ingenieurs d.d. 13-12-2022		
nr.	**Omschrijving**	**Een-heid**	**Hoeveel-heid**	**Prijs/ eenheid**	**Totaal**	**Opmerkingen**
1	**OPRUIMINGS- EN AANVANGSWERKZAAMHEDEN**					
10	Voorbereidende werkzaamheden					
101010	Voorbereidende werkzaamheden	EUR	1	€ 7.500,00	€ 7.500,00	verkeersmaatregelen/bouwhekken/rijplaten/loopschotten/etc.
101020	Toepassen stamommanteling	st	30	€ 50,00	€ 1.500,00	
101030	Proefsleuven	EUR	1	€ 750,00	€ 750,00	
12	Opruimwerkzaamheden					
122010	Opruimwerk tegels en betonstraatstenen	m2	1450	€ 6,50	€ 9.425,00	inclusief opsluitbanden en trottoirbanden. Hoeveelheid betreft een indicatie. Is met name afhankelijk tot hoever dit bij de bouw reeds wordt verwijderd
14	Groenvoorzieningen					
142010	Opruimwerk beplanting	are	2	€ 200,00	€ 400,00	diverse soorten en afmetingen
18	Overige					
181010	Overige opruimwerkzaamheden	EUR	1	€ 2.500,00	€ 2.500,00	overige materialen en kleine incidentele opruimwerkzaamheden
2	**VERHARDINGEN**					
20	Elementenverharding					
201020	Aanbrengen betonstraatstenen keiformaat	m2	450	€ 42,50	€ 19.125,00	incl. leveren (2e hands) en aanbrengen fundering van menggranulaat dik 250 mm en straatlaag
201040	Aanbrengen betontegels 300x300x50 mm kleur: grijs	m2	775	€ 26,00	€ 20.150,00	gerekend met 50% hergebruik en 50% leveren (eventueel 2e hands) incl. gedeeltelijk (20%) opnieuw aanbrengen fundering van zand voor zandbed dik 350 mm.
201050	Aanbrengen betontegels 300x300x80 mm kleur: grijs - dikkere tegels t.b.v. brandweerroute	m2	70	€ 43,00	€ 3.010,00	gerekend met 100% leveren (eventueel 2e hands) incl. aanbrengen fundering van zand voor zandbed dik 350 mm.
201060	Aanbrengen betontegels 300x300x50 mm kleur: grijs - nieuwe paden	m2	695	€ 39,00	€ 27.105,00	incl. leveren en aanbrengen fundering van zand voor zandbed dik 350 mm
201090	Herstraten aansluitingen	EUR	1	€ 5.000,00	€ 5.000,00	aanname voor aansluitingen en te handhaven bestrating
21	Kantopsluiting					
211010	Aanbrengen opsluitbanden 100x200 mm, kleur: grijs	m1	1020	€ 13,50	€ 13.770,00	opsluiting van elementenverhardingen. incl. leveren en pasmaken
211040	Aanbrengen trottoirbanden 130/150x250 mm, kleur: grijs	m1	400	€ 27,50	€ 11.000,00	opsluiting van parkeren/ rijweg, incl. leveren en pasmaken, incl. stelspecie en steunrug
22	Halfverharding					
221010	Aanbrengen halfverharding	m2	90	€ 41,00	€ 3.690,00	Type n.t.b., inclusief funderingslaag
23	Overige verharding					
231040	Aanbrengen valondergrond	m2	65	€ 102,50	€ 6.662,50	rubberen valondergrond, incl. ondervloer van tegels en aanbrengen fundering
3	**GRONDWERK**					
30	Ontgraven					
301020	Ontgraven cunet verharding	m3	515	€ 4,00	€ 2.060,00	gemiddelde diepte 0,35 m
301030	Ontgraven grondverbetering bomen	m3	320	€ 4,00	€ 1.280,00	gerekend met 10 m3 voor een kleine boom (3e grootte), 16 m3 voor een middelgrote boom (2e grootte) en 20 m3 voor een grote boom
301040	Ontgraven t.b.v. vaste planten en heestervakken	m3	235	€ 4,00	€ 940,00	diep 0,40 m, deels bestaande grond handhaven
31	Aanbrengen					
311010	Aanbrengen vrijgekomen grond	m3	535	€ 6,00	€ 3.210,00	gerekend met 50% afvoer en 50% hergebruik van de overtollige grond, incl. vervoeren binnen het terrein, locatie nader te bepalen
311020	Aanbrengen teelgrond t.b.v. vaste planten, heesters en hagen	m3	310	€ 30,00	€ 9.300,00	dik 0,40 m
311030	Aanbrengen teelgrond/ bomengrond	m3	292	€ 32,50	€ 9.490,00	gerekend met 10 m3 voor een kleine boom (3e grootte), 16 m3 voor een middelgrote boom (2e grootte) en 20 m3 voor een grote boom

311040	Aanbrengen bomenzand	m3	28	€ 50,00	€ 1.400,00	gerekend met 10 m3 voor een kleine boom (3e grootte), 16 m3 voor een middelgrote boom (2e grootte) en 20 m3 voor een grote boom
32	Afvoeren					
321010	Vrijgekomen grond afvoeren naar een inrichting	m3	535	€ 15,00	€ 8.025,00	gerekend met 50% afvoer en 50% hergebruik van de overtollige grond, gerekend met maximaal categorie Industrie-grond
33	Grondbewerking					
331010	Spitten ondergrond	are	10	€ 125,00	€ 1.250,00	losmaken dicht gereden ondergrond ten gevolge van bouwactiviteiten (deel van het terrein). Hoeveelheid betreft voorlopige inschatting
4	**GROEN**					
40	Bomen					
401010	Aanbrengen bomen in groen, diverse soorten	st	20	€ 650,00	€ 13.000,00	gerekend met een (gemiddelde) plantmaat van 25-30, klein deel meerstammig, inclusief plantgat, verankering met 2 boompalen, 1 jaar plantgarantie en watergeven.
401120	Aanbrengen wortelscherm	m	100	€ 50,00	€ 5.000,00	type n.t.b., gerekend met scherm 60 cm, locaties nader te bepalen
41	Vaste planten en (kleine) heesters					
411010	Aanbrengen vaste planten en siergrassen, diverse soorten	m2	675	€ 39,00	€ 26.325,00	gerekend met vaste planten en siergrassen, gemiddeld 9 stuks/m2, maat P9 , inclusief 1 jaar plantgarantie en watergeven.
411020	Aanbrengen (kleine) heesters, diverse soorten	m2	100	€ 47,50	€ 4.750,00	gerekend met lage (deels wintergroene) heesters plantmaat 30/40 en 40/60, inclusief 1 jaar plantgarantie en watergeven.
43	Inzaaien					
431010	Inzaaien bloemenmengsel Cruydt-Hoeck -M5 'Nectar onder het maaimes' bloemrijk gazon -	are	12	€ 175,00	€ 2.100,00	Inzaaien incl. grondbewerking
5	**INRICHTINGSELEMENTEN**					
50	Zitelementen					
501040	Picknickbank, Erdi	st	1	€ 4.475,00	€ 4.475,00	Gerekend met model Canapé, tafel en 2 banken
501030	Zitbank Canapé	st	3	€ 1.550,00	€ 4.650,00	Gerekend met Canapé 2200- Erdi
52	Speelelementen					
521010	Aanbrengen glijbaan	st	1	€ 2.700,00	€ 2.700,00	Gerekend met Vrijstaande Glijbaan RVS Professioneel met ladder Platformhoogte 175/200 cm Premium van De Bruine Speeltoestellen
521020	Aanbrengen dubbele schommel	st	1	€ 1.525,00	€ 1.525,00	Gerekend met type Robinia schommel Openbaar van De Bruine Speeltoestellen
521030	Aanbrengen speelboom	st	1	€ 2.200,00	€ 2.200,00	Robinia, lengte circa 5,5 m, (diameter uiteinde 0,37 m, De Bruine Speeltoestellen)
53	Verlichting					
531010	Aanbrengen lichtmasten	st	19	€ 1.475,00	€ 28.025,00	Gerekend met armatuur type Kio, lichtpunthoogte 4 m.
54	Overige					
541020	Aanbrengen afvalbak	st	2	€ 1.140,00	€ 2.280,00	Gerekend met type Constructor 72 (met RVS binnenbak)
541030	Aanbrengen afzetpaal	st	4	€ 335,00	€ 1.340,00	Gerekend met type Traffic - VelopA, afneembaar
6	**RIOLERING/KABELS EN LEIDINGEN**					
60	Riolering/ afwatering					
601030	Aanbrengen slokop-kolken wadi	st	4	€ 400,00	€ 1.600,00	aantal betreft voorlopige inschatting. Inclusief pvc-aansluiting
601020	Aanbrengen verzamel-riool slokop-kolken en overstorten vanaf gebouw B naar wadi	EUR	1	€ 5.000,00	€ 5.000,00	Inclusief grondwerk, benodigde putten. Gerekend met pvc 125/ 160 mm. Lengte en overige afmetingen betreft voorlopige inschatting
61	Drainage					
611010	Aanbrengen grindkoffer wadi	m	70	€ 85,00	€ 5.950,00	grindkoffer t.p.v. wadi, inclusief doek, drain en grondwerk
62	Electra					
621010	Aanbrengen verlichtingskabel	m	250	€ 32,50	€ 8.125,00	inclusief grondwerk

				SUBTOTAAL	**€ 287.587,50**	
9	**STAARTPOSTEN**					
	Eenmalige kosten					
901010	Inrichten werkterrein	EUR	1	€ 1.500,00	€ 1.500,00	
901020	Opruimen werkterrein	EUR	1	€ 1.500,00	€ 1.500,00	
901040	Overige eenmalige kosten	EUR	1	€ 5.751,75	€ 5.751,75	2%
901050	Uitvoeringskosten	EUR	1	€ 17.255,25	€ 17.255,25	6%
901060	Algemene kosten	EUR	1	€ 14.379,38	€ 14.379,38	5%
901070	Winst en risico	EUR	1	€ 14.379,38	€ 14.379,38	5%
				AANNEEMSOM	**€ 342.353,25**	excl. BTW
	Onvoorzien en nader te detaileren	EUR	1	€ 51.352,99	€ 51.352,99	15%
				TOTAAL	**€ 394.000,00**	

Kostenraming Inrichting Louis Pasteurstraat Haarlem - deelgebied: Pré wonen		opgesteld door BK Ingenieurs d.d. 13-12-2022				
nr.	**Omschrijving**	**Een-heid**	**Hoeveel-heid**	**Prijs/ eenheid**	**Totaal**	**Opmerkingen**
1	**OPRUIMINGS- EN AANVANGSWERKZAAMHEDEN**					
10	Voorbereidende werkzaamheden					
101010	Voorbereidende werkzaamheden	EUR	1	€ 2.500,00	€ 2.500,00	verkeersmaatregelen/bouwhekken/rijplaten/loopschotten/etc.
101020	Toepassen stamommanteling	st	10	€ 50,00	€ 500,00	
101030	Proefsleuven	EUR	1	€ 250,00	€ 250,00	
12	Opruimwerkzaamheden					
122010	Opruimwerk tegels en betonstraatstenen	m2	325	€ 6,50	€ 2.112,50	inclusief opsluitbanden en trottoirbanden. Hoeveelheid betreft een indicatie.
14	Groenvoorzieningen					
142010	Opruimwerk beplanting	are	2	€ 200,00	€ 400,00	diverse soorten en afmetingen
18	Overige					
181010	Overige opruimwerkzaamheden	EUR	1	€ 1.000,00	€ 1.000,00	overige materialen en kleine incidentele opruimwerkzaamheden
2	**VERHARDINGEN**					
20	Elementenverharding					
201020	Aanbrengen betonstraatstenen keiformaat	m2	105	€ 42,50	€ 4.462,50	incl. leveren (2e hands) en aanbrengen fundering van menggranulaat dik 250 mm en straatlaag
201040	Aanbrengen betontegels 300x300x50 mm kleur: grijs	m2	25	€ 34,00	€ 850,00	gerekend met 50% hergebruik en 50% leveren (eventueel 2e hands) incl. aanbrengen fundering van zand voor zandbed dik 350 mm
201090	Herstraten aansluitingen	EUR	1	€ 1.250,00	€ 1.250,00	aanname voor aansluitingen en te handhaven bestrating
21	Kantopsluiting					
211010	Aanbrengen opsluitbanden 100x200 mm, kleur: grijs	m1	175	€ 13,50	€ 2.362,50	opsluiting van elementenverhardingen. incl. leveren en pasmaken
211040	Aanbrengen trottoirbanden 130/150x250 mm, kleur: grijs	m1	60	€ 27,50	€ 1.650,00	opsluiting van parkeren/ rijweg, incl. leveren en pasmaken, incl. stelspecie en steunrug
22	Halfverharding					
221010	Aanbrengen halfverharding	m2	150	€ 41,00	€ 6.150,00	type n.t.b., inclusief funderingslaag
3	**GRONDWERK**					
30	Ontgraven					
301020	Ontgraven cunet verharding	m3	90	€ 4,00	€ 360,00	gemiddelde diepte 0,35 m
301030	Ontgraven grondverbetering bomen	m3	123	€ 4,00	€ 492,00	gerekend met 10 m3 voor een kleine boom (3e grootte), 16 m3 voor een middelgrote boom (2e grootte) en 20 m3 voor een grote boom
301040	Ontgraven t.b.v. vaste planten en heestervakken	m3	150	€ 4,00	€ 600,00	diep 0,40 m, deels bestaande grond handhaven
31	Aanbrengen					
311010	Aanbrengen vrijgekomen grond	m3	181,5	€ 6,00	€ 1.089,00	gerekend met 50% afvoer en 50% hergebruik van de overtollige grond, incl. vervoeren binnen het terrein, locatie nader te bepalen
311020	Aanbrengen teelgrond t.b.v. vaste planten, heesters en hagen	m3	200	€ 30,00	€ 6.000,00	dik 0,40 m
311030	Aanbrengen teelgrond/ bomengrond	m3	111	€ 32,50	€ 3.607,50	gerekend met 10 m3 voor een kleine boom (3e grootte), 16 m3 voor een middelgrote boom (2e grootte) en 20 m3 voor een grote boom
311040	Aanbrengen bomenzand	m3	12	€ 50,00	€ 600,00	gerekend met 10 m3 voor een kleine boom (3e grootte), 16 m3 voor een middelgrote boom (2e grootte) en 20 m3 voor een grote boom
32	Afvoeren					
321010	Vrijgekomen grond afvoeren naar een inrichting	m3	181,5	€ 15,00	€ 2.722,50	gerekend met 50% afvoer en 50% hergebruik van de overtollige grond, gerekend met maximaal categorie Industrie-grond
4	**GROEN**					

40	Bomen					
401010	Aanbrengen bomen in groen, diverse soorten	st	7	€ 650,00	€ 4.550,00	gerekend met een (gemiddelde) plantmaat van 25-30, klein deel meerstammig, inclusief plantgat, verankering met 2 boompalen, 1 jaar plantgarantie en watergeven.
41	Vaste planten en (kleine) heesters					
411010	Aanbrengen vaste planten en siergrassen, diverse soorten	m2	425	€ 39,00	€ 16.575,00	gerekend met vaste planten en siergrassen, gemiddeld 9 stuks/m2, maat P9 , inclusief 1 jaar plantgarantie en watergeven.
42	Hagen					
421030	Gemengde haag, diverse soorten - haagblok	m2	71	€ 37,50	€ 2.662,50	aanplanten 10 st/m2, plantmaat 100-125, inclusief 1 jaar plantgarantie en water geven
43	Inzaaien					
431010	Inzaaien bloemenmengsel Cruydt-Hoeck -M5 'Nectar onder het maaimes' bloemrijk gazon -	are	0,5	€ 175,00	€ 87,50	Inzaaien incl. grondbewerking
5	**INRICHTINGSELEMENTEN**					
50	Zitelementen					
501030	Zitbank Canapé	st	1	€ 1.550,00	€ 1.550,00	Gerekend met Canapé 2200- Erdi
53	Verlichting					
531010	Aanbrengen lichtmasten	st	5	€ 1.475,00	€ 7.375,00	Gerekend met armatuur type Kio, lichtpunthoogte 4 m.
531020	Aanbrengen wandarmatuur	st	1	€ 500,00	€ 500,00	Gerekend met type Bega 33430
6	**RIOLERING/KABELS EN LEIDINGEN**					
62	Electra					
621010	Aanbrengen verlichtingskabel	m	115	€ 32,50	€ 3.737,50	inclusief grondwerk
				SUBTOTAAL	**€ 75.996,00**	
9	**STAARTPOSTEN**					
	Eenmalige kosten					
901010	Inrichten werkterrein	EUR	1	€ 500,00	€ 500,00	
901020	Opruimen werkterrein	EUR	1	€ 500,00	€ 500,00	
901040	Overige eenmalige kosten	EUR	1	€ 1.519,92	€ 1.519,92	2%
901050	Uitvoeringskosten	EUR	1	€ 4.559,76	€ 4.559,76	6%
901060	Algemene kosten	EUR	1	€ 3.799,80	€ 3.799,80	5%
901070	Winst en risico	EUR	1	€ 3.799,80	€ 3.799,80	5%
				AANNEEMSOM	**€ 90.675,28**	excl. BTW
	Onvoorzien en nader te detaileren	EUR	1	€ 13.601,29	€ 13.601,29	15%
				TOTAAL	**€ 104.000,00**	

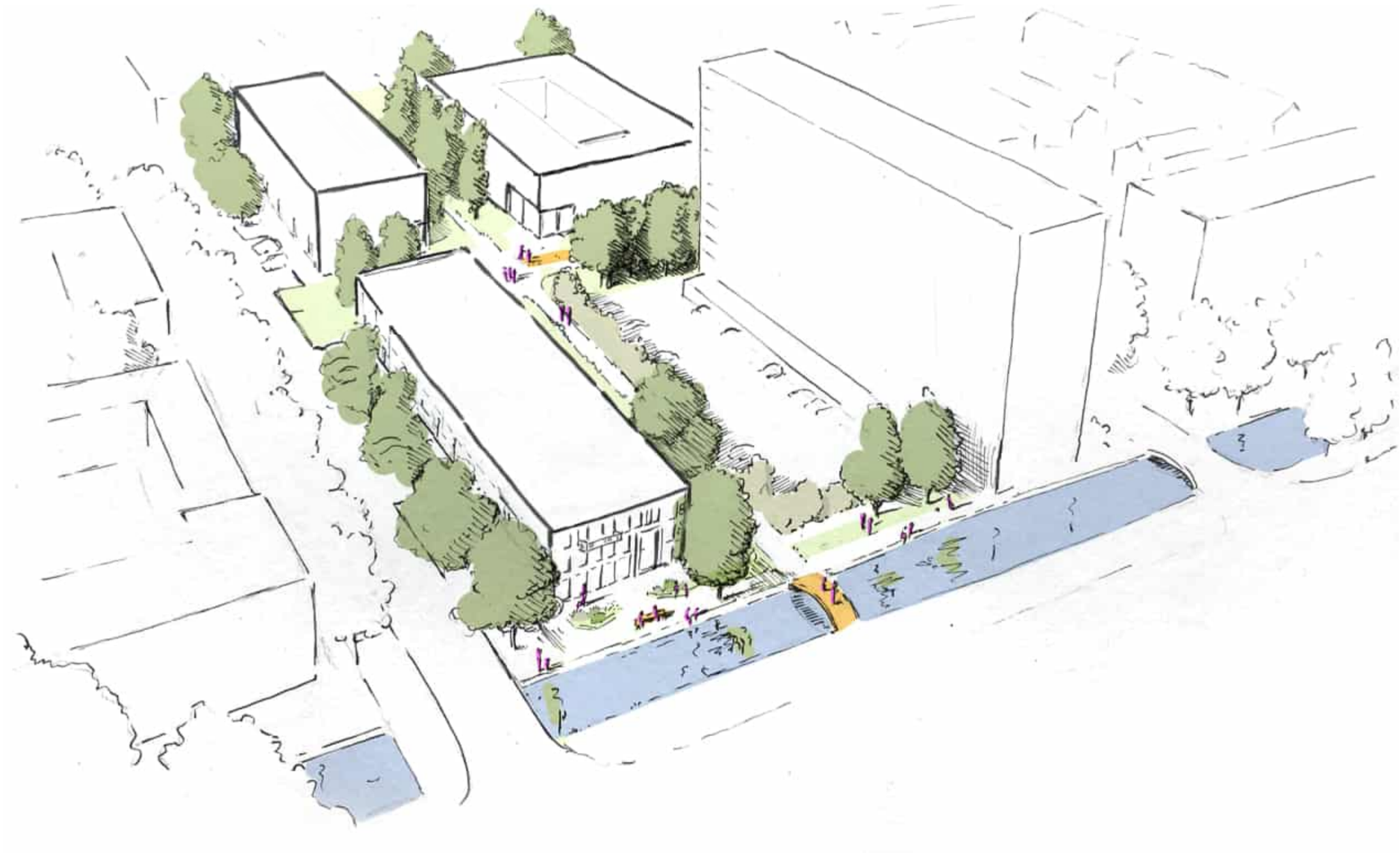
	Kostenraming Inrichting Louis Pasteurstraat Haarlem - deelgebied: Randen en parkeerkoffer			opgesteld door BK Ingenieurs d.d. 13-12-2022		
nr.	**Omschrijving**	**Een-heid**	**Hoeveel-heid**	**Prijs/ eenheid**	**Totaal**	**Opmerkingen**
1	**OPRUIMINGS- EN AANVANGSWERKZAAMHEDEN**					
10	Voorbereidende werkzaamheden					
101010	Voorbereidende werkzaamheden	EUR	1	€ 2.500,00	€ 2.500,00	verkeersmaatregelen/bouwhekken/rijplaten/loopschotten/etc.
101030	Proefsleuven	EUR	1	€ 250,00	€ 250,00	
2	**VERHARDINGEN**					
20	Elementenverharding					
201020	Aanbrengen betonstraatstenen keiformaat	m2	460	€ 42,50	€ 19.550,00	incl. leveren (2e hands) en aanbrengen fundering van menggranulaat dik 250 mm en straatlaag
201060	Aanbrengen straatbakstenen, dikformaat, Ardéche	m2	425	€ 75,00	€ 31.875,00	incl. leveren en aanbrengen fundering van zand voor zandbed dik 350 mm
21	Kantopsluiting					
211010	Aanbrengen opsluitbanden 100x200 mm, kleur: grijs	m1	50	€ 13,50	€ 675,00	opsluiting van elementenverhardingen. incl. leveren en pasmaken
211020	Aanbrengen opsluitbanden 60x200 mm, kleur: grijs	m1	165	€ 12,50	€ 2.062,50	opsluiting van straatbakstenen. incl. leveren en pasmaken
3	**GRONDWERK**					
30	Ontgraven					
301020	Ontgraven cunet verharding	m3	310	€ 4,00	€ 1.240,00	gemiddelde diepte 0,35 m
301040	Ontgraven t.b.v. vaste planten en heestervakken	m3	3	€ 10,00	€ 30,00	diep 0,40 m, deels bestaande grond handhaven
301050	Ontgraven t.b.v. hagen	m3	165	€ 5,00	€ 825,00	diep 0,40 m
31	Aanbrengen					
311010	Aanbrengen vrijgekomen grond	m3	239	€ 6,00	€ 1.434,00	gerekend met 50% afvoer en 50% hergebruik van de overtollige grond, incl. vervoeren binnen het terrein, locatie nader te bepalen
311020	Aanbrengen teelgrond t.b.v. vaste planten, heesters en hagen	m3	225	€ 30,00	€ 6.750,00	dik 0,40 m
32	Afvoeren					
321010	Vrijgekomen grond afvoeren naar een inrichting	m3	239	€ 15,00	€ 3.585,00	gerekend met 50% afvoer en 50% hergebruik van de overtollige grond, gerekend met maximaal categorie Industrie-grond
4	**GROEN**					
41	Vaste planten en (kleine) heesters					
411010	Aanbrengen vaste planten en siergrassen, diverse soorten	m2	9	€ 39,00	€ 351,00	gerekend met vaste planten en siergrassen, gemiddeld 9 stuks/m2, maat P9 , inclusief 1 jaar plantgarantie en watergeven.
42	Hagen					
421030	Gemengde haag, diverse soorten - haagblok	m2	545	€ 37,50	€ 20.437,50	aanplanten 10 st/m2, plantmaat 100-125, inclusief 1 jaar plantgarantie en water geven
5	**INRICHTINGSELEMENTEN**					
50	Zitelementen					
501010	Zitbank hout - 1500 mm lengte	st	20	€ 700,00	€ 14.000,00	Gerekend met Douglas, afmeting 350x350mm, lengte 1500 mm, inclusief cortenstalen poten en betonnen funderingspoten
501020	Zitbank hout - 3000 mm lengte	st	3	€ 900,00	€ 2.700,00	Gerekend met Douglas, afmeting 350x350mm, lengte 3000mm, inclusief cortenstalen poten en betonnen funderingspoten
54	Overige					
541010	Aanbrengen fietsaanleunbeugels	st	48	€ 275,00	€ 13.200,00	RVS, 90 cm hoog, 1m breed
6	**RIOLERING/KABELS EN LEIDINGEN**					

60	Riolering/ afwatering					
601030	Aanbrengen kolken - parkeerterrein	st	4	€ 325,00	€ 1.300,00	aantal betreft voorlopige inschatting
601020	Aanbrengen verzamel-riool kolken - parkeerterrein	m	32	€ 37,50	€ 1.200,00	Inclusief grondwerk. Gerekend met pvc 160 mm. Lengte en overige afmetingen betreft voorlopige inschatting
				SUBTOTAAL	**€ 123.965,00**	
9	**STAARTPOSTEN**					
	Eenmalige kosten					
901010	Inrichten werkterrein	EUR	1	€ 500,00	€ 500,00	
901020	Opruimen werkterrein	EUR	1	€ 500,00	€ 500,00	
901040	Overige eenmalige kosten	EUR	1	€ 2.479,30	€ 2.479,30	2%
901050	Uitvoeringskosten	EUR	1	€ 7.437,90	€ 7.437,90	6%
901060	Algemene kosten	EUR	1	€ 6.198,25	€ 6.198,25	5%
901070	Winst en risico	EUR	1	€ 6.198,25	€ 6.198,25	5%
				AANNEEMSOM	**€ 147.278,70**	excl. BTW
	Onvoorzien en nader te detaileren	EUR	1	€ 22.091,81	€ 22.091,81	15%
				TOTAAL	**€ 169.000,00**	

PROJECT PASTEUR

SPvE Project Pasteur
Boerhaavewijk Noord, Haarlem

JULI 2022



COLOFON

Aan dit stedenbouwkundig programma van eisen hebben o.a. meegewerkt:

Gemeente Haarlem
- Simon Bukman
- Willemijn Enders
- Nanno Brink
- Maaike Silman
- Martine de Graaf
- Ingrid Boelens
- Fred van ‘t Woud
- Sjoerd Andela

Elan Wonen
- Marieke Heilbron
- Jeroen Wessel
- John Weijers

Faro Archtecten
- Jurgen van der Ploeg
- Robert Adema
- Yannick Warmerdam
- Esmoreit Kempkes
- Dana Ibrahim
- Demi van Diest

Hosper landschaparchitectuur en stedenbouw
- Hilke Floris

Bij de totstandkoming is overleg gevoerd met de volgende partijen:
- ARK
- wijkraad, omwonenden

INHOUDSOPGAVE

01.	INLEIDING PROJECT PASTEUR	P. 04
02.	ANALYSE EN BELEID	P. 08
03.	VISIE EN RUIMTELIJK CONCEPT	P. 20
04.	SPELREGELS, RANDVOORWAARDEN, EISEN EN WENSEN	P. 26
	GROENPARAGRAAF	P. 52
05.	KADERS BEELDKWALITEIT GEBOUWEN	P. 56
	BIJLAGEN	P. 58
	- BEZONNINGSONDERZOEK	
	- BOMEN EFFECT RAPPORTAGE	

01. INLEIDING

1.1 INTRODUCTIE EN LEESWIJZER

Project Pasteurstraat vormt het sluitstuk van de vernieuwing van de Boerhaavewijk. In verschillende fases heeft Elan Wonen haar bezit in deze wijk aangepakt, waardoor er nu een meer leefbare en afwisselende wijk is ontstaan.

Het voorliggend Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) richt zich op de vervanging van 84 verouderde sociale huur woningen voor circa 150 woningen, 1.400 m² BVO kantoor voor Elan wonen en 200m² BVO woonwinkel. Ook wordt de aangrenzende openbare ruimte vernieuwd.

Kern van dit document zijn de gemeentelijke randvoorwaarden, eisen en wensen waaraan de nieuwe gebouwen en de openbare ruimte van Project Pasteur moeten voldoen. Dit SPvE dient daarmee als toetsingskader voor het stedenbouwkundig plan (SP) dat door de ontwikkelende partijen wordt opgesteld.

Leeswijzer
Dit SPvE bestaat uit vijf hoofdstukken en een aantal bijlagen. Het eerste hoofdstuk geeft inzicht in de huidige status van de transformatie, het doel van dit SPvE en het verdere proces richting realisatie. Vervolgens bevat hoofdstuk twee een beknopte analyse van de projectlocatie, de geldende beleidskaders en de ambities van de gemeente en stakeholders. In hoofdstuk drie wordt dit vertaald naar een (ruimtelijke) visie op de locatie en de ontwikkeling. Hoofdstuk vier geeft de randvoorwaarden, eisen en wensen aan die van toepassing zijn op de ontwikkeling. Hoofdstuk vijf bevat de kaders voor de beeldkwaliteit van de gebouwen. De bijlagen betreffen onderzoeken naar bezonning en de bomen in het plangebied.

1.2 ACHTERGROND EN STATUS TRANSFORMATIE

In opdracht van Elan Wonen en de gemeente Haarlem is FARO architectuur/stedenbouw/research gevraagd om in een experimenteel proces op een snelle en effectieve manier te komen tot een gedragen SPvE en SP voor de herontwikkeling van het woonveld tussen de Louis Pasteurstraat, de Roordastraat en de Floris van Adrichemlaan. Na een aantal Stedenbouwkundig Werkateliers waar alle belangrijke stakeholders en vakspecialisten van de gemeente aan meewerkten is Project Pasteur tot stand gekomen.

De belangrijkste aanleiding is de vervanging van verouderd bezit in de Boerhaavewijk van Elan Wonen. Het gaat om een locatie tussen de Roordastraat en de Pasteurstraat. Elan Wonen heeft hier in 3 gebouwen 84 portieketagewoningen.
Doel van deze transformatie is naast een verdichtingsslag en een vernieuwing van de gebouwen, een meer gedifferentieerd woningaanbod te realiseren. Tegelijkertijd is het een aanleiding een levendiger overgang van openbaar naar privé te maken en een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de directe woonomgeving te leveren. Ook de woonwinkel en het kantoor van Elan Wonen zullen een plek krijgen in de nieuwbouw.

1.3 VOORTGANG IN HET HAARLEMS RUIMTELIJK PLANPROCES

Sinds enige jaren wordt binnen Haarlem projectmatig gewerkt aan de ontwikkelopgaven van de stad. Bij de uitvoering van een ontwikkelproject worden zes fases doorlopen volgens het Haarlems Ruimtelijk Planproces (HRPP). Het planproces geeft inzicht in de op te stellen producten, momenten waarop inspraak en participatie plaatsvindt en besluitvorming. Project Pasteur bevindt zich in de definitiefase. In de definitiefase zijn onder supervisie van het bureau Faro architecten en door de gemeente de randvoorwaarden, eisen en wensen voor de ontwikkeling nader gedefinieerd en vastgelegd in een kaderstellend product; het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Het SPvE wordt door de gemeenteraad vastgesteld.
In de ontwerpfase (de volgende fase) wordt met het stedenbouwkundig plan een ontwerp gemaakt door de ontwikkelende partijen dat de basis vormt voor de verdere uitwerking van de gebouwen en de openbare ruimte. Het SP dient te voldoen aan het SPvE. Het SP biedt inzicht in de situering van bebouwing, volumes, afstanden, de samenhang tussen de bebouwde en onbebouwde ruimte en het functioneel programma.
Het SP wordt vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.
Gelijk aan de definitie- en ontwerpfase loopt de voorbereidingsfase waarin de ruimtelijke procedure wordt doorlopen om de ontwikkeling juridisch mogelijk te maken. Hiertoe zal een procedure worden doorlopen voor een bestemmingsplan en/of een omgevingsvergunning.

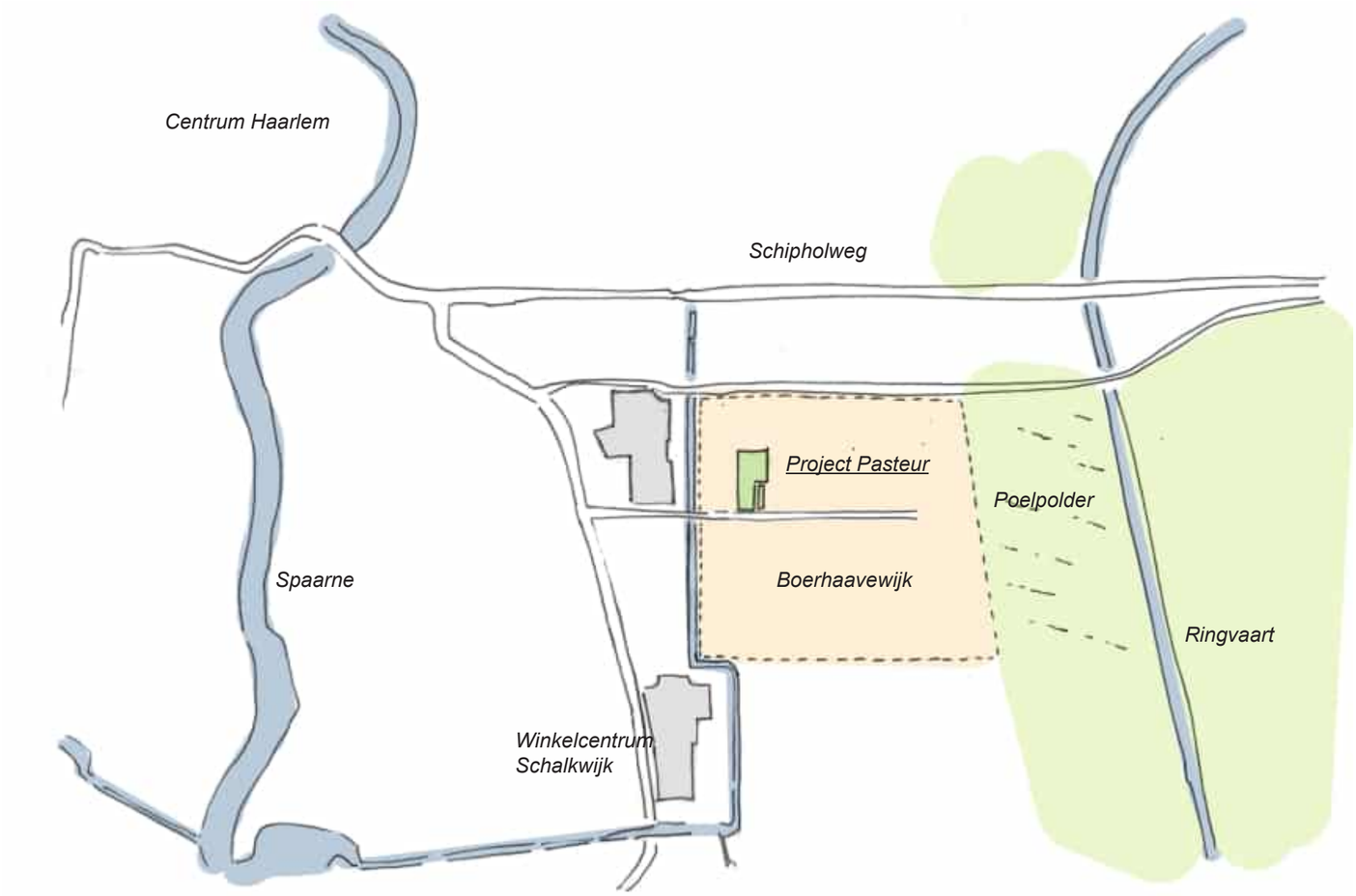
1.4 DOEL EN WERKING STEDENBOUWKUNDIG PROGRAMMA VAN EISEN

Het SPvE geeft de ruimtelijke en functionele kaders weer waaraan het stedenbouwkundig plan (en daarmee de nieuwe bebouwing en de openbare ruimte) Project Pasteur moet voldoen. Dit betreft zowel kwantitatieve als kwalitatieve kaders met betrekking tot programma, bouwvolume, beeldkwaliteit, openbare ruimte, bereikbaarheid, sociale veiligheid, milieu- en duurzaamheidsaspecten. Deze kaders zijn vastgelegd in randvoorwaarden, eisen en wensen en spelregelkaarten (zie hoofdstuk 4).

1.5 PARTICIPATIE EN PLANNING

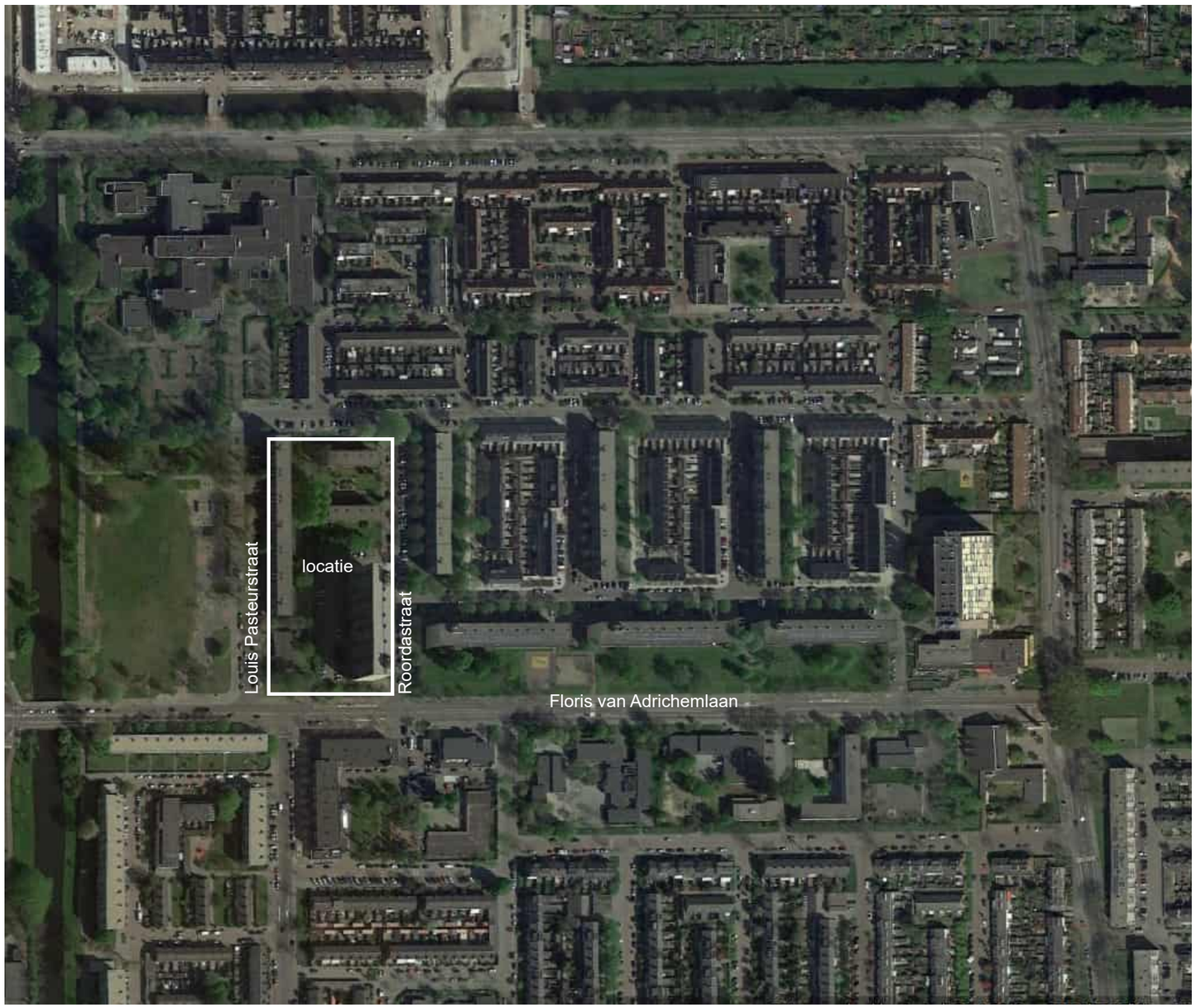
Het ontwerp-SPvE voor Project Pasteur wordt door het college vrijgegeven voor de inspraak gedurende een termijn van zes weken. Belanghebbenden waaronder omwonenden en ondernemers, kunnen op het ontwerp reageren via een inspraakreactie. Alle inspraakreacties worden beoordeeld en waar dit aanleiding geeft, zal het SPvE erop aangepast worden.

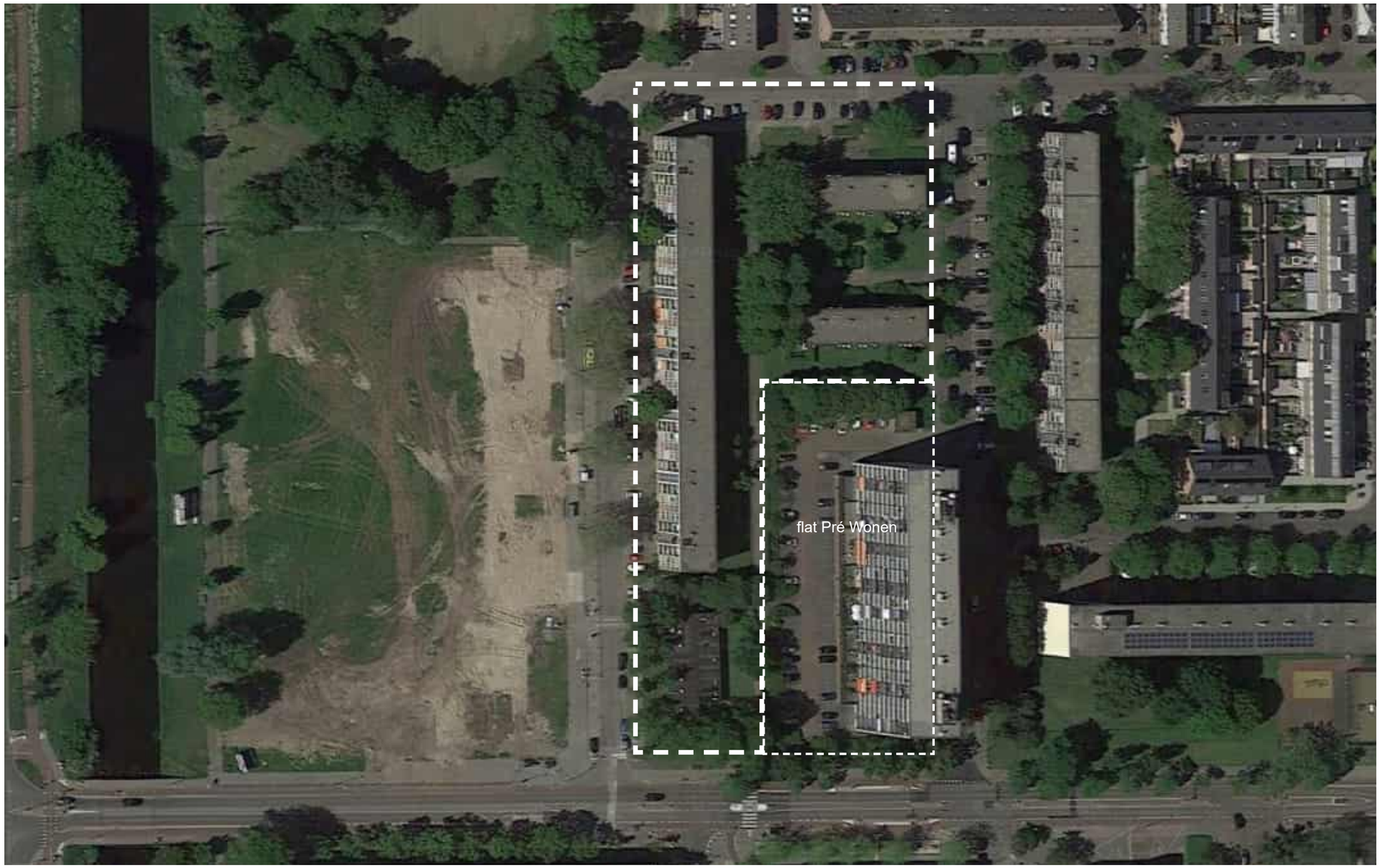
Het SPvE wordt in het vierde kwartaal (Q4) van 2022 vastgesteld door de raad. Nadat het SP is vastgesteld door het college, zal de ruimtelijke procedure worden opgestart en zal een ontwerpbestemmingsplan en/of een ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage worden gelegd in het laatste kwartaal (Q4) van 2022. Mede afhankelijk van de zienswijzen die zijn ingediend tijdens de ruimtelijke procedure, zal besluitvorming over het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning plaatsvinden in het tweede kwartaal of het derde kwartaal van 2023. De uitvoering van het project zal dan starten medio 2024.



Het plangebied in de context

Project Pasteur in het Haarlems Ruimtelijk Planproces


locatie
Louis Pasteurstraat
Roordastraat
Floris van Adrichemlaan


flat Pré Wonen

02. ANALYSE EN BELEID

2.1 INLEIDING

Dit hoofdstuk bevat allereerst een beknopte analyse van de historische en bestaande situatie van de Boerhaavewijk. Daarna komen de gemeentelijke beleidskaders aan bod en wat dit betekent Project Pasteur in de Boerhaavewijk. Vervolgens vertalen we de analyse en het beleid naar een centrale ambitie.

2.2 BESTAANDE SITUATIE LOCATIE

Het plangebied ligt in de Boerhaavewijk en grenst aan de Louis Pasteurstraat en de Roordastraat. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Floris van Adrichemlaan. De Boerhaavewijk is samen met de Europawijk het oudste deel van Schalkwijk en kent in de traditie van de naoorlogse stedenbouw een heldere opzet. Het stedenbouwkundig-ontwerp van de wijk wordt gekenmerkt door de zogenaamde stempelpatronen: een herhaling van vergelijkbaar opgezette bouwblokken. Deze openbare ruimte wordt echter, om verschillende redenen, vaak minimaal gebruikt.

Op de stempel staan nu drie portiekflats in vier en vijf lagen van Elan wonen, de flat van Pré Wonen in twaalf lagen en een tijdelijk gebouw van ZOED in een laag. De flat van Pré Wonen blijft staan.

De locatie ligt tussen twee verschillende stedenbouwkundige ‘blokopzetten’. Ten westen komt de voorgestelde gesloten bebouwing van Haave en St. Jacob, de Poort van Boerhaavewijk, wat aansluit bij de historische opzet waarbij in deze zone afwijkende bebouwing staat (oorspronkelijk zowel in programma als in vorm). Ten oosten liggen de reeds getransformeerde bouwvelden naar een plan van Must voor Elan. Hier wordt strokenbouw (gestapeld) gecombineerd met een bouwblok grondgebonden woningen. Daartussen is een stuk collectief groen behouden dat binnen het bouwveld is gelegen en een informele doorsteek voor het langzaam verkeer door het blok vormt.

De locatie is goed bereikbaar met openbaar vervoer. Parkeren is vooral op straat, alleen in het nu in aanbouw zijnde plan Haave wordt gebruik gemaakt van parkeren op eigen terrein. In straten in de directe omgeving is op veel plekken haaks parkeren aan een zijde en haaksparkeren of langsparkeren aan de andere zijde van de straat. De straten hebben aan beide zijden trottoirs en er is ruimte tussen de parkeerplaatsen voor af en toe een boom. In de straten is de verblijfskwaliteit matig, het zijn vooral rustige ruimtes om je te verplaatsen. De ruimtes met meer groen en verblijfskwaliteit zijn vooral te vinden binnen de bouwvelden.

Boerhaavewijk is een relatief groene wijk met een aantal hoofdboomstructuren. Deze hoofdstructuren liggen vooral op doorgaande routes zoals de Amerikaweg, de Floris van Adrichemlaan, Boerhaavelaan, Professor Eijkmanstraat en de Louis Pasteurstraat.

Veel bomen zijn net als de wijk zo’n 50 jaar oud en beeldbepalend voor de uitstraling van de wijk. Bewoners geven aan prettig in de wijk te wonen vanwege de hoeveelheid groen in en om de wijk. Het aanwezige groen is enigszins versnipperd; vooral tussen de bebouwing en langs de Floris van Adrichemlaan. De kwaliteit van het groen is vaak goed, maar de gebruiksfunctie is niet optimaal. Het is niet overal goed toegankelijk. Dat geldt vooral voor het noordelijk deel en de randen van de wijk. Vaak zijn het achterkanten van bebouwing en plinten met bergingen die het gebruik van het groen bemoeilijken.

Dit geld ook voor de projectlocatie. Het binnengebied is prachtig groen maar heeft, mede door de vele gesloten en ‘dode’ plinten geringe verblijfskwaliteit.

Boerhaavewijk kent twee watergangen: de Boerhaavevaart in het noorden en de Amerikavaart in het westen. Ze zijn verbonden via twee doorspoelgemalen. In de beleving van bewoners spelen deze watergangen een beperkte rol. Ze hebben naast een ecologische functie vooral een civieltechnische functie: ontwatering en doorstroming.

Water en waterberging wordt steeds belangrijker in onze steden. In de huidige wijk is weinig water, het water dat er is ligt aan de rand van de wijk. Om de situatie voor de toekomst te verbeteren wordt nu bij plan Haave het eerste deel aangelegd van een waterverbinding dwars door de wijk langs de Floris van Adrichemlaan. Mede vanwege de beperkt beschikbare ruimte is dit een grachtprofiel met een twee harde kades. In het profiel is aan een zijde wel ruimte gemaakt voor beplanting in het water. Deze gracht zal in de toekomst ook doorlopen ter plaatse van de project locatie. In de toekomst moet deze verbinding oostelijk van de Roordastraat als een profiel met een harde kade aan zuidkant en een zachte groene oever aan de noordkant worden.

De beoogde waterverbinding komt voort uit het anticiperen op klimaatverandering waar ook Haarlem mee te maken krijgt. Op stedelijk schaalniveau zijn daarom zogenaamde stroombanen aangeduid die het water tijdens piekbuien gecontroleerd moeten afvoeren. In de Boerhaavewijk is de Louis Pasteurstraat aangewezen als stroombaan. Naast de esthetische en ecologische waarde van de watergang speelt de watergang dus ook een belangrijke rol in het opvangen van regenwater. De watergang, met natuurlijke oevers, wordt breder gemaakt dan noodzakelijk is voor extra wateropslag en zo uitgevoerd dat er voldoende stroming is in het water.

In de Boerhaavewijk zijn diverse voorzieningen te vinden. De meeste voorzieningen

bevinden zich aan de zuidzijde van de Floris van Adrichemlaan. De belangrijkste en meest bezochte zijn de scholen en de supermarkt (Lidl) direct ten zuiden van het bouwveld. Op het bouwveld is nu een ZOED (zorg onder één dak) gevestigd. Deze functie zal straks samen met een kantoor een kinderdagverblijf en een brasserie opgenomen worden in de nieuwbouw van Sint Jacob in de noordwesthoek van de Boerhaavewijk.

In de gebiedsvisie is de wens voor een dynamische pool met voorzieningen beschreven. Echter op de Damiate locatie in plan Haave komt slechts 50m2 voor een voorziening. Dit is te weinig om recht te doen aan deze ambitie aan de noordzijde van de Floris van Adrichemlaan.

2.3 BELEIDSANALYSE

Beleidskaders

Bij de transformatie van de projectlocatie aan de Pasteurstraat komt veel gemeentelijk beleid bij elkaar. Het belangrijkste beleid en de betekenis hiervan voor het plan komt in deze paragraaf aan bod. Daarnaast is er veel landelijke wet- en regelgeving dat vanzelfsprekend van kracht is. Denk bijvoorbeeld aan het Bouwbesluit, Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG), Milieu Presentatie Gebouwen (MPG), Wet Natuurbescherming (Wnb), de Keur van Rijnland en het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Beleidsvisies in relatie tot Project Pasteur

Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Ruimtelijke initiatieven worden getoetst aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.
In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit valt onderhavige aanvraag binnen de 'Transformatie regie'. Dit regieniveau is onderverdeeld in verschillende gebiedstypen. Het ingediende plan wordt zowel stedenbouwkundig, landschappelijk als planologisch getoetst aan de criteria voor ruimtelijke kwaliteit die gelden voor het gebiedstype 'Strokenbouw 1960-1975'.

Gebiedsvisie Boerhaavewijk. (mei 2012)

De gebiedsvisie is een plan op hoofdlijnen. De bedoeling is om Boerhaavewijk in samenhang op sociaal/ maatschappelijk, economisch en fysiek vlak te verbeteren.
Er worden vijf speerpunten benoemd: een hart voor de wijk, meedoen in de wijk, een duurzame woonwijk, zichtbare kwaliteit van de woonomgeving en een economisch vitale wijk. Daarnaast benoemt de gebiedsvisie Boerhaavewijk een viertal 'verandergebieden'. Delen van de wijk waar zichtbare veranderingen plaatsvinden. Dat kan gaan om de vernieuwing van bebouwing, verbetering van de openbare ruimte of sociale programma's. Voor de Boerhaavewijk Noord (verandergebied C) is de opgave gedefinieerd om 'via fysieke ingrepen in bebouwing en openbare ruimte – renovatie, nieuwbouw en herinrichting – de woonomgeving te verbeteren en beter te laten aansluiten op het hart van de wijk'. Hierbij moet diversiteit worden aangebracht in de woningbouw, zoals een grotere variatie tussen grondgebonden- en gestapelde woningen.
Uitgangspunten voor de vernieuwing van de woonbuurt zijn;
- deels renovatie / deels sloop en nieuwbouw van grondgebonden woningen;
- de voorkant van de nieuwbouw wordt georiënteerd op de openbare ruimte;
- nieuwbouwwoningen voor verhuur / verkoop in de sociale en vrije huursector;
- de overgangen tussen openbaar en privé worden helder vormgegeven.

Ook de groene omgeving maakt de wijk plezierig om te wonen. Dit komt enerzijds tot uitdrukking via het buurtpark met de singel die in de toekomst midden in de wijk zullen liggen. De voorzieningen langs deze as zorgen voor verschillende sferen.

Groei van Haarlem 2040

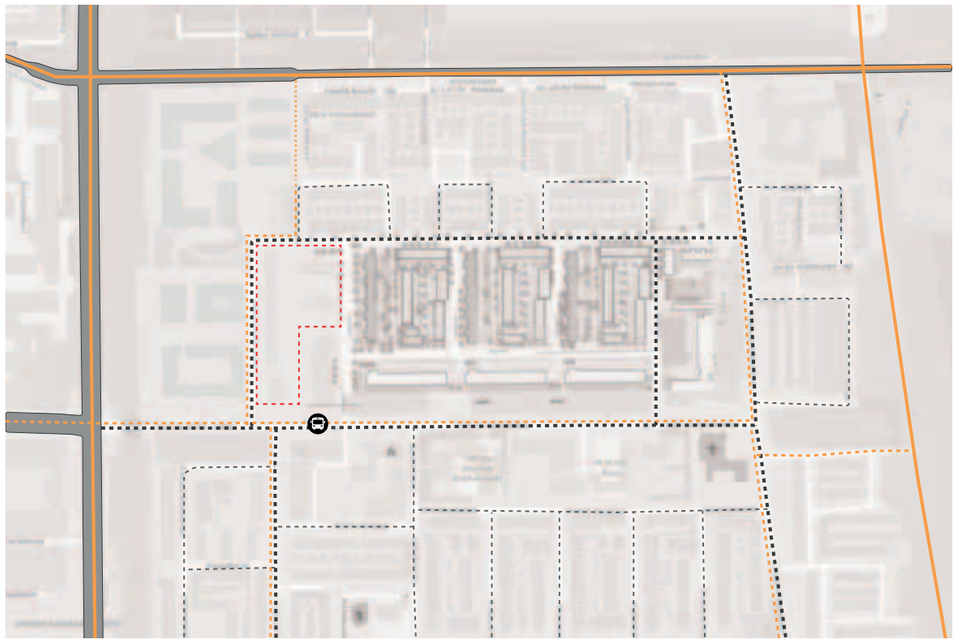
Voorzieningen, zoals winkels, scholen en sportvelden moeten meegroeien met het aantal inwoners en de verhouding wonen-werken moet op gelijk niveau blijven. Dit blijkt uit het programma Groei van Haarlem 2040 (2019). Het advies vanuit het programma is dat tenminste 15% van het totale BVO (bruto vloeroppervlak) van een gebiedsontwikkeling wordt ingevuld met (verzorgende) wijkeconomie. In de praktijk zal dit percentage in woonwijken lager liggen en in centrum- en werkgebieden juist hoger. De balans wordt beschouwd op ontwikkelzoneniveau.

Omgevingsvisie Haarlem 2045

De gemeente Haarlem bereidt momenteel de Omgevingsvisie Haarlem 2045 (2021) voor. De Omgevingsvisie geeft aan de hand van zes strategische keuzes en twaalf speerpunten een integrale ontwikkelrichting van de stad voor 2045 weer :
• Mengen en verdichten
• Buurtgericht ontwikkelen
• Vergroenen & vernatten
• Bevorderen gezonde leefomgeving
• Ruimte voor de energietransitie
• Mobiliteitstransitie.

Deze zes keuzes komen bij elkaar bij Project Pasteur.

Uit de bovenstaande beleidsvisies blijkt de complexiteit van de transformatie. Veel gemeentelijke ambities komen bij elkaar en zijn van betekenis voor het plan. Bijvoorbeeld als het gaat om verdichting, functiemenging, mobiliteit, duurzaamheid en openbare ruimte. De uitdaging zit hem in het bij elkaar en in balans brengen van de verschillende gemeentelijke ambities.

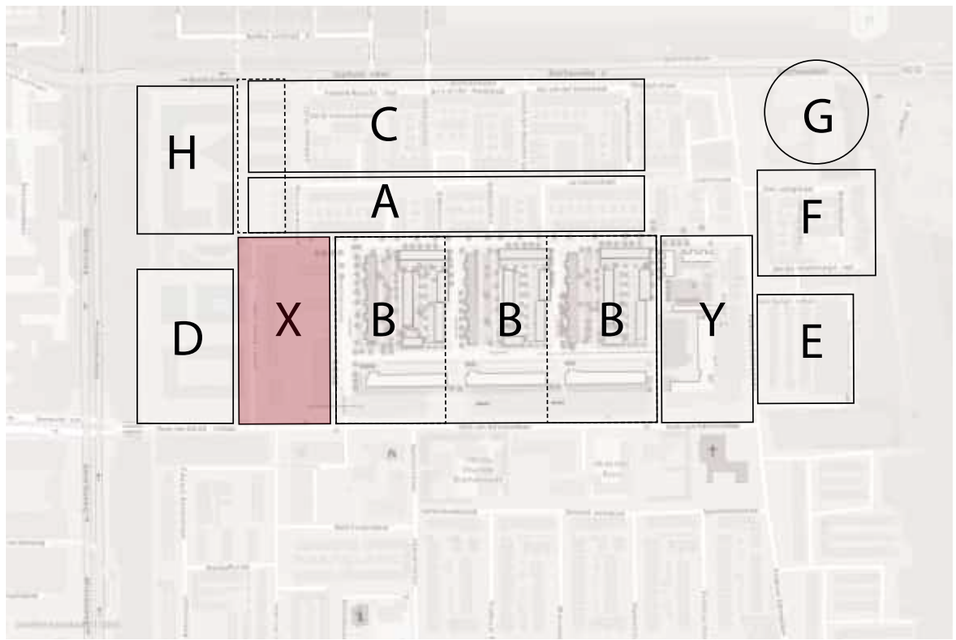


Infractructuur : Gebiedontsluiting, wijkontsluiting en woonstraat, fietsverbindngen en halte OV

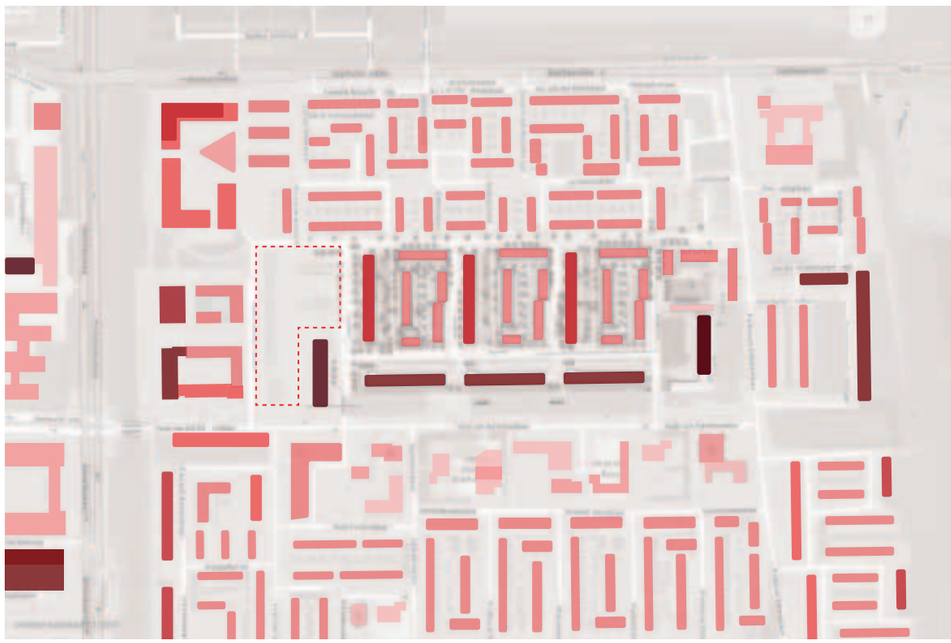
Andere functies dan wonen

- Gebiedsontsluiting
- Wijkontsluiting
- Woonstraat
- Fietsverbinding
- Halte OV
- Plangrens

- Onderwijs / BSO-KDV
- Detailhandel
- Brandweer
- Wijkcentrum
- Kerkgenootschap
- verzorgd/ beschermd wonen



Relaties tussen verschillende blokken/stempels. Blok X en Y zijn overgangsvelden tussen de repeterende / gestempelde B blokken en de uitzonderingen aan de rand : blokken D en E.



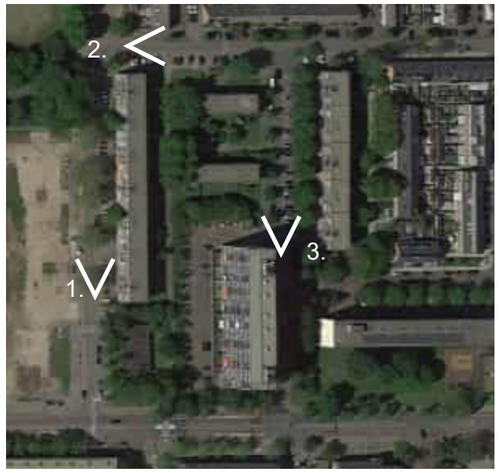
Bouwhoogtes

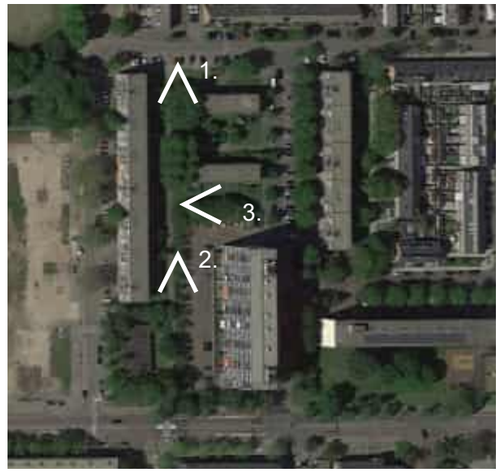
- 1 laagse bebouwing
- 2 laagse bebouwing
- 3 laagse bebouwing
- 4 laagse bebouwing
- 5 laagse bebouwing
- 6 laagse bebouwing
- 7 laagse bebouwing
- 12 laagse bebouwing

Louis Pasteurlaan
1.

Louis Pasteurlaan
2.

Roordastraat
3.


2.
3.
1.


1.
3.
2.

Beleid Openbare Ruimte en Stedenbouw
Structuurvisie openbare ruimte SOR (november 2019)
In de Structuurvisie Openbare Ruimte (SOR) is een prioritering opgenomen voor de te maken afwegingen. Het beschermen en versterken van groen heeft de eerste prioriteit en water de tweede. Daarna komt het inpassen van maatregelen om klimaatverandering op te vangen. Dan komt de ruimte voor mobiliteit waar het belang van de voetganger als eerste komt. Daarna komt de fiets, dan het openbaar vervoer en als laatste het gemotoriseerd verkeer. De laatste prioriteit is ruimte voor objecten en parkeren.
Leidend principe om de groeiende stad zowel bereikbaar als leefbaar te houden is inzetten op een mobiliteitstransitie. Dat houdt in dat de stad zo wordt ingericht dat het meer vanzelfsprekend is om te voet, met de fiets of met het openbaar vervoer te gaan. Bij nieuwe ontwikkelingen moet inzichtelijk worden gemaakt wat de verkeerskundige consequenties zijn.

In deze structuurvisie staat ook het sleutelproject ‘dwars door Schalkwijk’. De Belgiëlaan, Kennedylaan en Floris van Adrichemlaan vormen een brede verbindingsroute dwars door Schalkwijk. Met dit sleutelproject kan de verblijfskwaliteit op deze route worden verbeterd en dat betekent meer ruimte voor recreatief gebruik, bewegen en spelen en meer interactie tussen de wijken. Na herinrichting ontstaat er een aaneengesloten groene route met veel gras, en speel-, zit en wandelmogelijkheden. Ter hoogte van de Floris van Adrichemlaan wordt de parkstrook verrijkt met een nieuwe waterloop. Het groen en water leveren een belangrijke bijdrage aan de natuurkwaliteit in Schalkwijk. De route door de wijk brengt bewoners naar het buitengebied langs de Zuid-Schalkwijkerweg en naar de Poelpolder. In het dagelijks gebruik wordt de route een veiliger zone voor schoolgaande kinderen. Een aantrekkelijke route zorgt voor meer aansluiting tussen Europawijk en Boerhaavewijk.

Handboek Inrichting Openbare Ruimte
In het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR, 2015, Schalkwijk herzien juli 2017) is een visie opgenomen voor Schalkwijk over de inrichting van de openbare ruimte (inclusief groen). Louis Pasteurstraat is hierin aangegeven als een profiel A, regionale ontsluiting. De Roordastraat als een profiel C, woonstraat. We zullen met de inrichting van de openbare ruimte ook aansluiten op de omliggende inrichting in de omgeving.

Afvalstoffenverordening gemeente Haarlem 2019 en uitvoeringsbesluit
De Afvalstoffenverordening gemeente Haarlem 2019 en het Uitvoeringsbesluit Afvalstoffenverordening Haarlem 2019 stellen eisen aan de wijze waarop huishoudelijk- en bedrijfsafval wordt verzameld en dient te worden aangeboden. De documenten bevatten onder andere richtlijnen en eisen ten aanzien van afvalscheiding, afstand tot (ondergrondse) containers en bereikbaarheid van (ondergrondse) containers.

Nota Ruimtelijke Kwaliteit
De Nota Ruimtelijke Kwaliteit (NRK, 2012) geeft een integrale stadsbrede visie op ruimtelijke kwaliteit die voor ieder nieuw ruimtelijk plan de basis vormt.
Project Pasteur valt onder gebiedstype ‘Strokenbouw (1960-1975)’ en behoort tot de stad in transformatie. Dit deel van de stad is klaar voor een nieuw stedelijk milieu dat onvergelijkbaar is met die aan de westkant van het Spaarne.
Daarom geldt in de Beoordelingskaders Ruimtelijke Kwaliteit voor de (relatief jongere) stadsdelen waar de stedelijke structuur een veranderingsproces doormaakt, zoals Schalkwijk en de Waarderpolder een ‘transformatie regie’. De gemeente stuurt hier door middel van gebiedsvisies waarin de bestaande en de nieuwe kwaliteiten van bebouwing en de openbare ruimte in samenhang met de bredere context, worden verbeeld en toetsbaar gemaakt. De lange lijnen vormen in deze stadsdelen een specifieke stedenbouwkundige ontwerpopgave. In gebieden met transformatie regie mogen ontwikkelingen van grotere woonbuurten zich onderscheiden van hun stedenbouwkundige context. Bij transformatie is duurzaamheid (waterhuishouding, materiaalkeuze etc.) een nieuwe opgave. De nota bevat daarnaast beoordelingscriteria die bijvoorbeeld betrekking hebben op bestaande ruimtelijke structuren, materialen, reclame-uitingen (zie ook het reclamebeleid), lange lijnen, winkelpuien en openbare kunst.

Economisch Beleid
Economische visie Haarlem
Met de Economische Visie Haarlem 2020 streeft Haarlem ook in de toekomst een woon-werkstad te blijven. Het beleid zet in op aantrekkelijke, multifunctionele woon-werkgebieden met een hoog voorzieningenniveau, bij voorkeur nabij (H)OV-knooppunten. Waar mogelijk wordt wonen en werken dichter bij elkaar gebracht. Dit versterkt Haarlem als aantrekkelijke stad voor bewoners, bedrijven en bezoekers.
In de economische visie is de ambitie opgenomen om per extra inwoner minimaal 0,43 arbeidsplaats toe te voegen. De streefwaarde is 0,5 arbeidsplaats per inwoner

Programma Groei van Haarlem:
Impact op werkgelegenheid Haarlem heeft de ambitie om 10.000 woningen in acht ontwikkelzones te bouwen. Op basis van gemiddeld twee personen per woning is de verwachte bevolkingsgroei 20.000 inwoners. Met de groei van de stad dient de huidige woon-werkbalans van 0,43 baan per inwoner behouden te blijven (peildatum 2018: 68.739 banen, 159.717 inwoners).

Woonbeleid

Woonvisie 2021-2025

De doelstelling van de Woonvisie 2021-2025 is op hoofdlijnen om: meer, betaalbaarder en energiezuiniger woningaanbod in de Haarlemse wijken te realiseren voor verschillende woningzoekenden samen met betrokken partners zodat de wijken vitaal en veerkrachtig blijven. De overkoepelende thema's vanuit de woonvisie zijn bijna allemaal van toepassing op de beoogde woningbouw op deze locatie. Bijzondere aandachtspunten zijn de behoefte aan nieuwe woonvormen en het versterken van de leefbaarheid. Belangrijke doelgroepen zijn starters en ouderen.

Nota Kaders en Instrumenten sociale huur en middensegment

Naast de gebruikelijke verdeling van 40-40-20 zijn er aanvullende afspraken gemaakt met betrekking tot functiemenging, de exploitatie van de sociale huurwoningen, de verdeling binnen het middel dure segment, passende toewijzing en de minimale exploitatieduur van de woningen in de midden categorie. De nota stelt verder eisen aan de oppervlaktes van de woningen per segment.

De gewenste woningdifferentiatie in Boerhaavewijk, Meerwijk en de Slachthuisbuurt kan worden bereikt door bij toevoegen van woningen een andere verdeling te hanteren dan de bestaande verhouding tussen sociale huur en overige segmenten. Gelet op de wens om in zijn totaliteit meer sociale huurwoningen tot stand te brengen wil het college ook in deze wijken nieuwbouw (en absolute toename) van sociale huur niet uitsluiten. Dit betekend dat voor nieuwbouw projecten in deze wijken ook moet worden uitgegaan van een percentage sociale huur in het woningbouwprogramma.

In spelregel 2 van deze nota staat dat de voorwaarde 40/40/20 niet geldt voor sloop-nieuwbouwprojecten van corporaties. Het initiatief is van corporatie Elan Wonen. Ze hoeft daarmee niet te voldoen aan de 40/40/20 voorwaarde. In juli 2021 is wel in een motie vastgelegd hoe hiermee voor project Pasteur zal worden omgegaan.

Mobiliteit

Mobiliteitsbeleid 2021

Haarlem zet met het Mobiliteitsbeleid (2021) in op een mobiliteitstransitie. Dit houdt grofweg in dat we binnen de stad zoveel mogelijk te voet of te fiets reizen. Van en naar de stad reizen doen we met het openbaar vervoer en we pakken alleen de (elektrische) auto wanneer het niet anders kan. Daarnaast organiseren we onze distributie schoner en zetten we in op nabijheid van voorzieningen. Concreet betekent dit dat in 2030 in Haarlem 90% van de binnenstedelijke verplaatsingen van minder dan 2,5 kilometer te voet of per fiets plaatsvindt en dat 60% van de verplaatsingen vanuit of naar Haarlem per fiets of OV gebeurd. Het aantal auto's in de stad neemt niet toe en de meeste wegen zijn omgezet naar 30km/h. Autoluwe zones zijn vaker van toepassing en het voetgangersgebied is uitgebreid. De openbare ruimte is in 2030 groener en leefbaarder, met minder auto's op straat.

Daarnaast is het Haarlems parkeerbeleid met parkeernormen (opgenomen in het 'Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018') van toepassing. Eén van de uitgangspunten van dit beleid is dat parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Indien dit niet lukt biedt het beleid kaders om op een andere manier invulling te geven aan het parkeren. Hiervan is voor Project Pasteur gebruik gemaakt. Verder is de beleidsregel 'bergingen nieuwe woongebouwen' van toepassing. Dit beleid biedt de mogelijkheid om gemeenschappelijke buitenbergingen te maken als alternatief voor een niet-gemeenschappelijke berging. Het beleid bevat voorwaarden en eisen waar gemeenschappelijke bergingen aan moeten voldoen. Tot slot hanteert de gemeente richtlijnen van het CROW en ASVV waar het gaat om inrichtingseisen, maatvoeringen en normen (bv. bezoekers fiets parkeren).

Veiligheid

Integraal Veiligheids- handhavingsbeleid

Veiligheid is een basisvoorwaarde voor een goed functionerende en leefbare stad. Alleen in een veilige omgeving kun je vrij leven. Met het beleid zet Haarlem zich in voor een leefbare stad waar inwoners zich veilig voelen en criminaliteit wordt tegengegaan. Het beleid ziet een aantal (ruimtelijke) uitdagingen waaronder overlast van malafide bedrijvigheid, hondenpoep, illegaal aangeboden afval, parkeer- en fietsenoverlast en jeugdoverlast en -criminaliteit. Deze thema's spelen vooral in de openbare ruimte. De leefbaarheid van wijken en buurten is dan ook één van de prioriteiten.

Archeologiebeleid

Het archeologische beleid is vertaald in het vigerende bestemmingsplan Boerhaavewijk 2020. De gronden binnen het plangebied hebben de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Op basis van de regels geldt voor bodemverstorende bouwwerkzaamheden met een omvang van meer dan 2.500 m² en dieper dan 0,30 m onder het maaiveld dat een waardestellend archeologisch rapport moet worden opgesteld. Dit dient onderzoek dient te worden uitgevoerd volgens de Haarlemse Richtlijnen Archeologie 2014. Op basis van de resultaten van dit onderzoek zal de gemeente besluiten over mogelijk vervolgonderzoek en de te zetten vervolgstappen. De werkzaamheden moeten conform de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie worden uitgevoerd. Tot slot is er een nieuwe archeologische beleidskaart in de maak. Deze kaart wordt gekoppeld aan de Omgevingsvisie.

Klimaat & Energietransitie

Richtlijn Duurzaam Bouwen

In 2040 wil Haarlem aardgasvrij en circulair zijn. Daarnaast moet in 2050 de openbare ruimte zo zijn ingericht dat deze klimaatbestendig is en bijdraagt aan gezondheid voor mens en dier. Dit doet de gemeente Haarlem aan de hand van vijf verschillende thema's: mobiliteit, klimaatadaptatie, circulariteit, energie & warmte en groen & ecologie.
De 'Richtlijn Duurzaam Bouwen'(2020) is bedoeld voor bouwprojecten, ontwikkelingsgebieden, tenders en de inrichting van particuliere openbare ruimte. De richtlijn is een handreiking aan initiatiefnemers, ontwerpers en de gemeente die met projecten in het plangebied aan de slag gaan. Daarnaast heeft het college begin 2022 het Strategisch plan Klimaatadaptatie vastgesteld. Met dit plan geeft het college uitvoering aan de ondertekende intentieovereenkomst 'Klimaatbestendige Nieuwbouw in de MRA en Noord-Holland'. In de MRA is het basisveiligheidsniveau afgesproken. Hierin hebben gemeenten, hoogheemraadschappen, provincie en marktpartijen samen bepaald waaraan nieuwbouw zou moeten voldoen. Er is afgesproken dat alle partijen dit basisveiligheidsniveau gaan hanteren. Voor alle nieuwbouw in Haarlem wordt het daarom voortaan als eis meegegeven. Het strategisch plan bevat verder een beleidsrichting waarmee de gemeente inzet op klimaat adaptieve stad. Dit wordt komend jaar verder uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma en voorgelegd aan de gemeenteraad. Verder is het Grondstoffenplan Haarlem van belang. Het plan heeft als doel om de afvalstroom voor (openbare) projecten tot nul terug te brengen. Dit doet het grondstoffenplan onder andere door eisen te stellen als het gaat om hoogwaardig hergebruik, inzicht in materiaalstromen en het reduceren van materiaalgebruik.

Groen, ecologie en water

Ecologisch beleidsplan

Het Ecologisch Beleidsplan (actualisatie 2019) 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. Het beleidsplan richt zich onder meer op het versterken van de biodiversiteit, beschermde diersoorten, het behouden van bestaande ecologische elementen en natuur inclusief bouwen. 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. Bij nieuwe relevante ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied wordt het ecologisch beleidsplan Haarlem betrokken.

Vanuit het Bomenbeleidsplan 2009 – 2019 en de Bomenverordening 2012 worden er eisen en voorwaarden gesteld aan de eventuele kap, verplanting en herplanting van bomen. Het uitgangspunt is om bomen te beschermen en zoveel mogelijk te behouden. Een groenparagraaf (uitvoering motie 21.1) dient onderdeel te zijn van het stedenbouwkundige plan.

Natuurbescherming

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. Hierbij speelt met name dat te veel stikstof leidt tot schade aan de plant- en diersoorten in een Natura 2000-gebied. Zodoende is de zorgplicht van toepassing en is het maken van een stikstofdepositieberekening noodzakelijk.

Water

Voor wat betreft het waterbeleid willen de gemeente Haarlem en Rijnland graag tot een reductie van afvalwater komen om een doelmatigheidswinst voor ontwerp en bouw van de nieuwe zuivering te behalen. We gaan als Haarlem bijna 1.000m3/h minder afvalwater lozen. Een reductie van afvalwater kan bereikt worden door het hemelwater af te koppelen van gemengde riolering en dit te lozen in de bodem of op oppervlaktewater. Door de toename van woningen gaan we weliswaar meer afvalwater produceren, maar kunnen we tegelijkertijd door afkoppelen ervoor zorgen dat er minder water naar de zuivering moet worden afgevoerd. Daarvoor moet Haarlem in 2030 ruim 40 hectare afvoerend oppervlak afgekoppeld hebben. Wanneer er sprake is van een toename van het verhard oppervlak dan moet hiervoor compensatie plaatsvinden in de vorm van 15% extra open water. Bij voorkeur wordt deze compensatie in de nabijheid van de projectlocatie gezocht. Tot slot zijn de eisen uit de Keur van Rijnland vanzelfsprekend van toepassing.

Gezondheid

Een gezonde fysieke leefomgeving is onlosmakelijk verbonden met ruimtelijke ordening en bestaat uit gezondheidsbevordering (fysiek en sociaal) en gezondheidsbescherming (fysiek). Gezondheidsbescherming en gezondheidsbevordering zijn belangrijke elementen die in alle fases van de planontwikkeling kunnen worden meegenomen. Gezondheidsbevordering heeft vooral te maken met het faciliteren van gezonde keuzes, onder andere door bewegen en ontmoeten te stimuleren. Gezondheidsbescherming gaat meer over zaken als geluid, straling en kwaliteit.

De Regionale Nota Gezondheidsbeleid 2021 – 2028 (2021) agendeert vijf gezondheidsvraagstukken; gezondheid in de fysieke en sociale leefomgeving, het verkleinen van gezondheidsachterstanden, de druk op het dagelijks leven bij jeugd en jongvolwassenen, vitaal ouder worden en het tegengaan en verminderen van overgewicht, alcohol en roken.

Specifieke aandacht is nodig voor de inpassing van traforuimtes. Vanwege de groei van de stad en de energietransitie zal de vraag naar elektriciteit groeien, het net uitbreiden en aantal traforuimtes toenemen. Traforuimtes veroorzaken straling dat een verhoogd risico op kinderleukemie met zich mee kan brengen. Op dit moment voert het Rijk nader onderzoek uit dat moet leiden tot een nieuw advies. Uiteindelijk zal dit advies via het Besluit kwaliteit en Leefomgeving in het stelsel van de Omgevingswet worden opgenomen. Tot vaststelling van het definitieve besluit stelt Haarlem daarom als extra randvoorwaarde in projecten geen verblijfsruimten direct naast of boven traforuimtes te bouwen. Dat betekent dat winkels, bepaalde werkruimtes, verkeersruimtes, bergingen, fietsenstallingen en dergelijke wel rondom de traforuimte kunnen worden gesitueerd.
Ook het geluid is een belangrijk thema dat gezondheid en leefbaarheid raakt. De mate waarin geluid het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer. Deze wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van gevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld woningen, scholen of ziekenhuizen) niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden moet in het kader van het te nemen besluit Hogere waarden door het bevoegd gezag, aangetoond worden dat wordt voldaan aan de Beleidsregel hogere waarden wet geluidhinder (2009) van Haarlem.

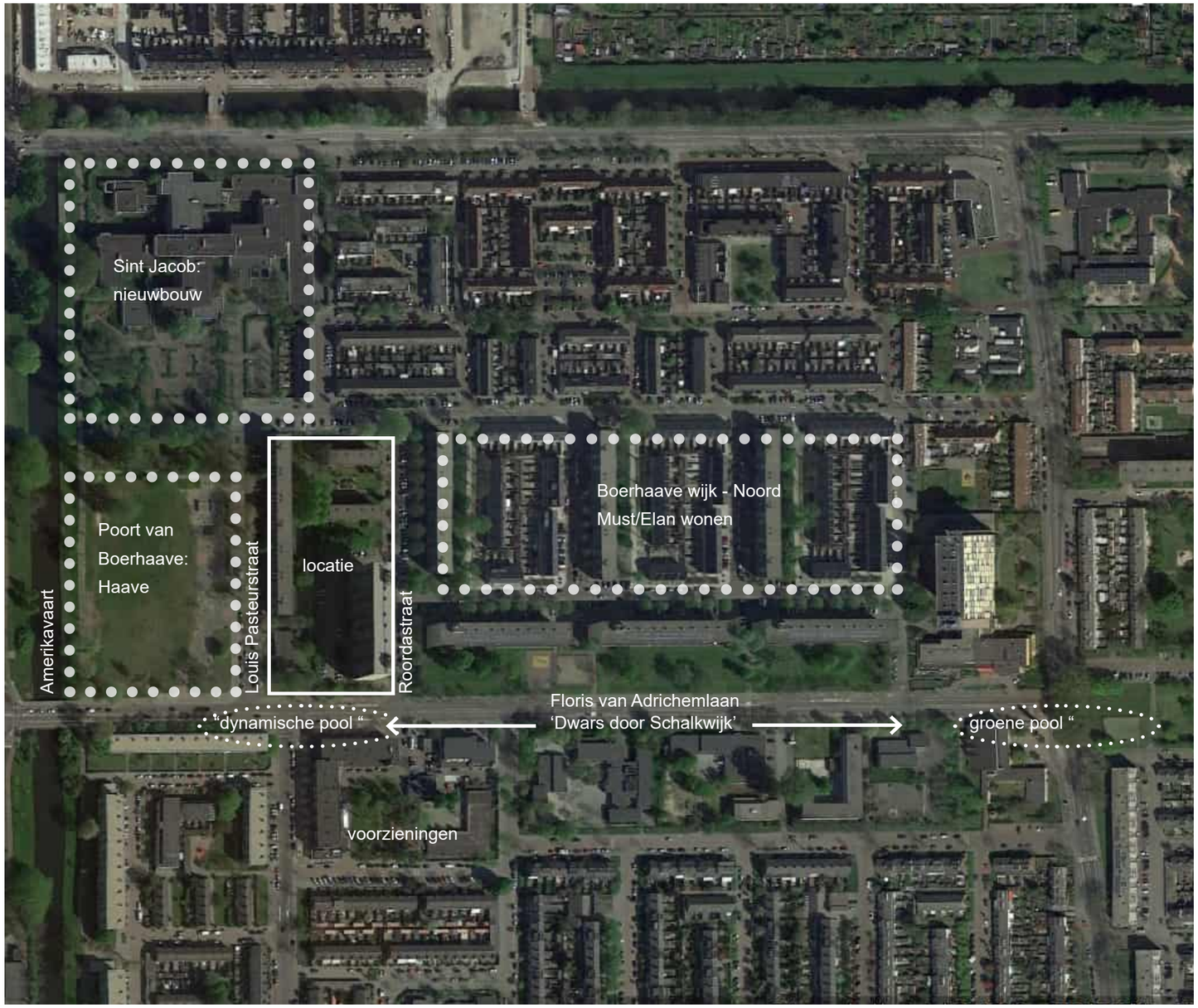
2.4 BELEIDSAMBITIE

De voorgaande paragraaf gaf een overzicht van de verschillende beleidskaders die van toepassing zijn op Project Pasteur. Als samenvatting van de beleidskaders wordt de gemeentelijke ambitie voor de projectlocatie duidelijk:

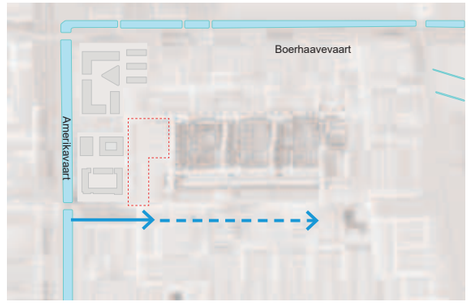
De ambitie is om Project Pasteur als onderdeel van de Boerhaavewijk tot een gezonde, duurzame en aantrekkelijk leefomgeving te transformeren. Door toevoegen van ander programma in de vorm van maatschappelijke voorzieningen (of functies) en variatie in woningen ontstaat gewenste diversiteit in de buurt. Met de nieuwbouw kunnen ook de overgangen tussen openbaar en privé worden helder vormgegeven.
De transformatie draagt bij aan de beoogde mobiliteitstransitie. Het gebied is te voet en met de fiets goed bereikbaar, verbindt de omliggende blokken en nodigt uit tot bewegen in de openbare ruimte of in het nabijgelegen groen. Met de woningbouwopgave, de centrale positie in de wijk, de ligging aan de stadstraat en de aanwezige groene en blauwe netwerken ontstaat hier de kans om te verdichten met aandacht voor duurzaamheid, klimaatadaptatie en leefbaarheid.

2.5 CONCLUSIE

De bestaande situatie en de reeds gezette stappen geven meer dan voldoende aanleiding om de volgende fase van de transformatie in te luiden. Er liggen nadrukkelijk kansen om invulling te geven aan gemeentelijke ambities zoals vastgelegd in het beleid en de ambities van Elan wonen. In het volgende hoofdstuk worden de ambities vertaald naar het ruimtelijke concept voor de projectlocatie.



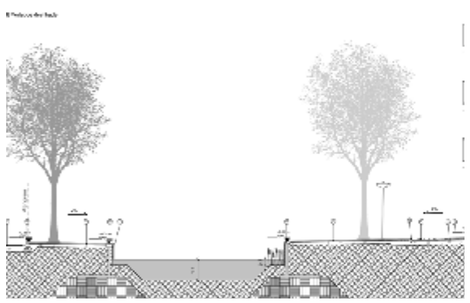
Boerhaavewijk Noord,
stedenbouwkundige visie Must + realisatie



nieuwe waterloop

plannen Haave

plannen St. Jacob



Diversiteit woningbouw

Renovatie en nieuwbouw

Verbinding met poelpolder

Water beleefbaar maken

Ontmoeting faciliteren

Heldere scheiding privé en openbaar

Versnipperd groen verbinden

Mix van bewoners

Voorgevels gericht op openbare ruimte

Hoofdzaken gebiedsvisie als randvoorwaarden voor de invulling van de locatie

03. VISIE EN RUIMTELIJK CONCEPT

3.1 INLEIDING

In de voorgaande hoofdstukken zijn de belangrijkste conclusies uit de analyse vermeld. Ook is de essentie van het gemeentelijk beleid voor het plangebied verkend en zijn de ambities van de verschillende stakeholders van het gebied in kaart gebracht. In hoofdstuk 3 zijn de bevindingen uit de analyse, het beleid en gezamenlijke ambities door vertaald naar een ruimtelijke concept voor Project Pasteur.

3.2 RUIMTELIJK CONCEPT PROJECT PASTEUR

De belangrijkste aanleiding voor Project Pasteur is de vervanging van verouderd bezit op deze locatie tussen de Roordastraat en de Pasteurstraat. Doel van deze transformatie is naast een verdichtingsslag en een vernieuwing van de gebouwen, een meer gedifferentieerd woningaanbod te realiseren en daarnaast ook niet-woon programma toe te voegen op deze locatie in de vorm van een maatschappelijke functie. Tegelijkertijd is het een aanleiding een levendiger overgang van openbaar naar privé te maken en een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de directe woonomgeving te leveren.
De groenstructuur met bomenlanen is van goede kwaliteit en van grote waarde voor de wijk en blijft zoveel mogelijk behouden en wordt waar mogelijk nog versterkt.

Dit concept is gestructureerd en samengevat in een viertal pijlers:

1. Eigentijdse invulling binnen wederopbouw context
2. Groen als verbindende kwaliteit en verblijfsgebied
3. Variatie toevoegen in programma en verdichten.
4. Verduurzaming in de brede zin (woningen en woonomgeving)

1. Eigentijdse invulling binnen wederopbouw context
De nieuwe invulling sluit aan op enkele kenmerkende eigenschappen van de wederopbouw. Zo ontstaat een nieuwe invulling van de stempel in aansluiting op de bestaande flat van Pré Wonen. Voor de nieuwe blokken wordt uitgegaan van eenduidige herkenbare bouwvolumes. Tegelijkertijd is de transformatie een aanleiding een levendiger overgang van openbaar naar privé en een levendige plint te maken en daarmee een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de directe woonomgeving te leveren.

2. Groen als verbindende kwaliteit en als verblijfsgebied
Bestaande kwaliteiten van het groen en de openbare ruimte in het binnengebied worden zo veel mogelijk behouden en versterkt. De toevoeging van een doorsteek vanuit de Roordastraat naar de tussenstraat van het plan Haave richting de oever van de Amerikavaart is een meerwaarde voor de hele buurt. De huidige noord-zuid route blijft behouden als informele route voor voetgangers. Groene verbindingen voor bewoners en omwonenden maar met ook een meerwaarde voor flora en fauna. Bij de inrichting van de openbare ruimte tussen de blokken is aandacht voor het verbeteren van de verblijfskwaliteit van deze ruimte door speelaanleidingen of speelplekken en verblijfsplekken toe te voegen.

3. Variatie toevoegen in programma en verdichten.
Doel van deze transformatie is naast vernieuwing en een verdichtingsslag een meer gedifferentieerd woningaanbod te realiseren en ook niet-woon programma toe te voegen op deze locatie. De toevoeging van ruimte voor maatschappelijk programma naast woonprogramma versterkt het plan door functiemenging.

4. Verduurzaming in de brede zin (woningen en woonomgeving)
Met de nieuwbouw van de woningen kan worden gebruik gemaakt van duurzame energieconcepten en aandacht uitgaan naar het gebruik van duurzame oplossingen en circulair materiaal gebruik. Naast aandacht voor duurzaamheid in de gebouwen zelf gaat aandacht uit naar een gezonde directe leefomgeving. Een omgeving die uitnodigt tot buiten zijn en bewegen. De nabijheid van het openbaar vervoer zal extra onder de aandacht worden gebracht, fietsenberging worden goed bereikbaar gemaakt.

3.3 STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR

3.3.1 Inleiding

Het ruimtelijk concept is uitgewerkt in de beoogde opbouw in gebouwen, straten en de groene middenzone van het plangebied. Het richt zich zowel op de relatie met de omgeving als op het creëren van een goede en prettige binnenwereld. De volgende paragraaf beschrijft wat de stedenbouwkundige structuur betekent voor Project Pasteur, voor de manier waarop gebruikers zich in en naar de locatie bewegen, voor de verdeling van functies over de locatie en hoe de locatie is ingebed in de omgeving. Hiermee geeft de stedenbouwkundige structuur invulling aan de vier gestelde pijlers.

3.3.2 Bebouwingsstructuur

Met de invulling van het stempel is gezocht naar invulling waarin het de functie van een schakel tussen de oostelijk gelegen stempels en het westelijk gelegen speciale ‘poort’ stempel kan vormen. Uitgangspunt zijn eenduidige volumes. Ook hier wordt een ruimtelijk hoogtespel gespeeld door de combinatie van verschillende volumes met een verschillende bouwhoogtes op een veld. Met de nieuwe oostwest verbinding ontstaat op het een perceel een groen kruis met vier hoeken. De zuidoost hoek wordt ingevuld door de bestaande flat van pré Wonen en bijbehorende parkeerterrein. De nieuwe bebouwing beslaat de andere drie hoeken : twee diepere blokken (corridorwoningen) in noord-zuid richting aan de Pasteurstraat (blok A en B) en een carré vormig blok in de noord-

oost hoek van het perceel met een collectieve binnentuin (blok C). De hoogte van de blokken sluit aan bij de directe stedelijke context : de aangepaste stempels ten westen, de aanwezige woonblokken op het perceel en de nieuwe bebouwing van Haave en structurerende elementen op een hoger schaalniveau (de 5-laage portiekflats).

3.3.3 Openbare ruimte
Met de nieuwe oost-west verbinding ontstaat op het een perceel naast de bestaande groene noord-zuid wandelroute een dwarsverbinding. Het kruispunt van deze routes kan aanleiding zijn om hier een speciale verblijfruimte te realiseren. Hier kan ruimte voor ontmoeting worden gerealiseerd die gezien de omgeving ook geschikt is voor ouderen. Ook de ruimte tussen het zuidelijke blok en de nieuwe gracht wordt een nieuwe groene verblijfsruimte.

Speciale aandacht gaat uit naar de overgangen tussen openbaar en privé. Rondom de privé ruimtes van de woningen en de openbare ruimte komen in het groene middengebied hagen. Aan de straatzijde wordt door middel van plantvakken of andere middelen de privé ruimte van de openbare ruimte onderscheiden. Daarnaast komen er woningen in de plint welke de sociale veiligheid rondom zullen verbeteren.

Parkeren gebeurt in het nieuwe plan vooral in de openbare ruimte, hierbij wordt gebruik gemaakt van de huidige parkeercapaciteit in de directe omgeving. Met het nieuwe stedenbouwkundige plan zal er wel iets geschoven moeten worden met de bestaande parkeerplekken om mooie aansluitingen te realiseren. Uitgangspunt hierin is dat het verharde oppervlak ten behoeve van parkeren in de toekomstige situatie niet zal toenemen. Bij het herschikken van de parkeervakken aan de Pasteurstraat en de Roordastraat wordt ook gezocht naar ruimte om extra bomen in het straatbeeld te maken.

3.3.4 aansluiten op de wijken en lange lijnen, routes en verbindingen
Met de aandacht die uitgaat naar de bomen langs de Pasteurstraat en de dwarsverbinding door het plan wordt aansluiting gezocht bij de aangrenzende blokken. Naast de toegenomen doorwaadbaarheid en de verbeterde gebruiks- en verblijfkwaliteiten van de openbare ruimte verbeteren hiermee ook ecologische verbindingen. De bestaande noord-zuid wandelroute door het plan blijft in de toekomst gewaarborgd door een kleine voetgangersbrug over de nieuwe gracht en de zuidelijk gelegen voorzieningen en OV-halte.

3.3.5 verdeling en positionering functies.
Het nieuwe programma bestaat hoofdzakelijk uit wonen. Daarnaast komt ook ruimte voor een maatschappelijke functie. De ruimte hiervoor is gereserveerd op de verdieping en in een deel van de plint in het zuidelijke blok (blok B) grenzend aan de Floris van Adrichemlaan. Dichtbij de reeds bestaand commerciële functies aan de overzijde van de Floris van Adrichemlaan en OV-halte. De ruimtes op de begane grond en de verdieping zijn intern verbonden en richten zich op de Floris van Adrichemlaan.

3.4 STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

3.4.1 Inleiding
In het voorstel vormt de locatie een verbinding tussen het westelijk gelegen ‘Haave’ en de getransformeerde stempels van het eerder aangepaste deel van Elan wonen door Must. Bij deze beide transformaties was en is het doel het unieke karakter van dit wederopbouwgebied te behouden. In Project Pasteur is ook het doel het groene karakter van dit wederopbouwgebied te behouden en te versterken.

3.4.2 Groene Kruis
Het bestaande openbare groen binnen het blok in noord-zuid richting blijft behouden. We koesteren de groene kwaliteit vanuit de wederopbouw verkaveling. Deze groene ruimte krijgt een extra impuls door hier ook een aantal entrees op de begane grond te voorzien. Dwars op deze bestaande groenzone komt een nieuwe groene route die het groen en water van de Poort van Boerhaave met het reeds getransformeerde deel (‘plan Must’) ten oosten van de locatie, verbindt. Uitgangspunt voor de verkaveling is de helderheid van bouwvolumes die voor de naoorlogse stedenbouw zo kenmerkend is in een nieuw voorstel te behouden.

3.4.3 Groene pleinruimte aan de Gracht
De zuidzijde van het plangebied grenst aan de geplande gracht welke wordt doorgezet vanuit het aangrenzende Haave. Het profiel hiervan ligt reeds vast tot aan de rand van projectlocatie. Het zuidelijke blok van Project Pasteur ligt aan de Floris van Adrichemlaan op dezelfde rooilijn als het de blokken van Haave. Hierdoor ontstaat een brede pleinruimte tussen het blok en de gracht met goede verblijfskwaliteit. In deze kop aan de Floris van Adrichemlaan is ook ruimte in de plint voor het meer publieksgerichte maatschappelijk programma wat ook levendigheid aan deze ruimte brengt.

3.4.4 Bouwhoogtes
In hoogte sluit het voorstel aan op de naastliggende verkaveling (oostelijk) waarbij de noord-zuid blokken vijf lagen beslaan. Daartussen staan lagere blokken. Ook vormt Project Pasteur een overgang naar ‘plan Haave’, de entree van de Boerhaavewijk.
Blok A gaat mee in het ritme van de oostelijke portiekflats uit de jaren ‘60 in 5 lagen.
Blok B sluit in hoogte aan op de 3 lagen van Haave aan de overzijde van de straat.
In blok B is op de begane grond en de kantoorverdieping sprake van een extra hoge verdiepingshoogte.
Blok C sluit in hoogte weer aan bij de oorspronkelijke bebouwing op deze plek in 4 lagen en is daarmee lager dan blok A. In de bouwenveloppen wordt rekening gehouden met

de ambitie het project in hout uit te kunnen voeren waarbij sprake is van iets hogere verdiepingshoogtes.

3.4.4 Bezonning
De blokken sluiten in hoofdlijn aan op de bouwhoogtes in het bestaande plan. Hierdoor zijn de gevolgen op de bezonning van de omliggende gebouwen beperkt. De nieuwe noord-zuid gerichte blokken/blok A en B langs de Pasteurstraat worden wel dieper wat invloed heeft op de bezonning van de noordelijk gelegen woningen aan de overzijde van de Pasteurstraat. Het carré-vormige blok/blok C komt dichter op de straat aan de noordzijde wat invloed heeft op de bezonning van de woningen aan de overzijde van de Pasteurstraat.

Er bestaan in Nederland geen officiële landelijke bezonningsnormen. Daarom is er een bezonningsstudie verricht op basis van de zogenoemde TNO-normen (Bezonningsstudie, bijlage I), welke de gemeente Haarlem als richtlijn gebruikt. Voor de ontwikkeling van Project Pasteur is gekeken of de lichte TNO-norm kan worden behaald. Volgens de lichte TNO-norm is er sprake van voldoende bezonning van een woning bij tenminste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari t/m 21 oktober.

Als gevolg van schaduwwerking van de nieuwe gebouwen, zal de bezonning verminderen op het zuidoostelijk gelegen blok van de nieuwbouw van St. Jacob en de bestaande gebouwen aan de Westermanstraat 48, Pasteurstraat 237 t/m 265. Voor de nieuwbouw van St Jacob en de woningen aan de Pasteurstraat 237 t/m 265 blijkt ruimschoots te kunnen worden voldaan aan de lichte TNO-norm. De kopwoning aan de Westermanstraat 48 is net kritisch met 1x een uur in de voormiddag en 1x aan het eind van de middag op de kopgevel. Voor bezonning van woningen bestaan zoals gezegd geen wettelijke normen. Daarom dient er een belangenafweging plaats te vinden, waarbij het belang van omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat moet worden betrokken. De extra schaduwhinder ten opzichte van de bestaande situatie moet in de belangenafweging daarom afgezet worden tegen het belang van het plan.

De realisatie van het plan draagt bij aan de vernieuwing van Boerhaavewijk en het toevoegen van variatie in woningen en programma waardoor een meer gemengd milieu ontstaat. Deze transformatie zorgt ervoor dat de locatie zich tot een attractief gemengd milieu kan ontwikkelen. Daarnaast levert de verdichte woningbouw een essentiële bijdrage aan de woningbouwopgave van Haarlem. De schaduwhinder moet als aanvaardbaar worden geacht omdat hier sprake is van een stedelijke omgeving waaraan minder hoge eisen mogen worden gesteld ten aanzien van lichtinval en bezonning dan in een minder bebouwde omgeving. Voor alle woningen geldt bovendien dat in de toekomstige situatie nog voldoende licht in de woningen zal komen en de grootste schaduwhinder zich beperkt tot een korte periode van het kalenderjaar (oktober-februari).

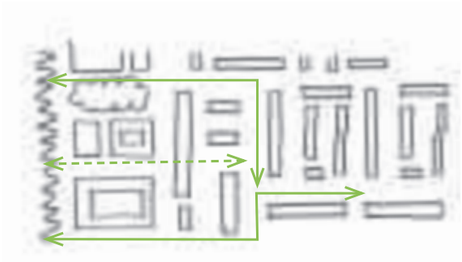
Op basis van de bezonningsstudie wordt daarom geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling Project Pasteur niet zal leiden tot onevenredige schaduwhinder voor de bestaande woongebouwen in de omgeving. De ontwikkeling van het plangebied is van zo'n groot belang dat aan het verlies van een aantal zonuren op een aantal panden gedurende een beperkt aantal maanden minder gewicht wordt toegekend.

3.4.5 Bomen
Bouw woningen versus behoud bomen
Bij de transformatie van Project Pasteur is groen in de openbare ruimte een belangrijk aandachtspunt. Hierbij gaan wij uit van het zoveel mogelijk behouden van bomen en zeken waardevolle bomen. Voor de nieuwe stedenbouwkundige opzet, de verdichtingsopgave, de bouw van meer woningen en voorzieningen op een beperkte ruimte ontkomen wij er echter niet aan om bomen te moeten kappen of verplaatsen. Ook voor de aanleg van de gracht zullen bomen moeten wijken maar dit valt buiten het projectgebied. De te kappen of te verplaatsen bomen voor de aanleg van de gracht zijn daarom niet meegenomen in dit SPvE. Aan de hand van een bomeninventarisatie (zie bijlage II) is er een zorgvuldige afweging gemaakt welke bomen behouden moeten blijven en welke worden gekapt.

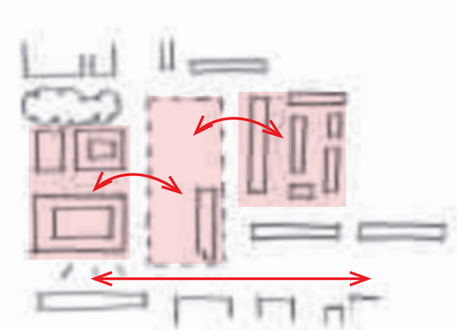
Te behouden en te kappen bomen
De 10 bomen aan de noordkant langs het middenpad (conditie redelijk) worden behouden. Deze gaan in belangrijke mate het karakter en de verblijfskwaliteit van het groen in het plan bepalen.

22 bomen kunnen niet behouden worden op hun huidige plaats. Hieraan ligt de volgende afweging ten grondslag:
• 22 van 50 de bomen, kunnen niet behouden blijven op hun huidige plaats vanwege de benodigde ruimte voor de nieuwe woongebouwen. Van deze 22 bomen staan er 9 op grond in eigendom van de gemeente. 2 van deze 8 bomen zijn verplaatsbaar, 2 van de te kappen bomen op gemeente grond ouder is dan 50 jaar.
• Daarnaast kan het nog een overweging zijn ten behoeve van een goede verdeling van het groen over de Pasteurstraat twee bomen met een matige kwaliteit en korte levensverwachting te kappen, ook 1 van deze te kappen bomen op gemeente grond ouder is dan 50 jaar.

Aan te planten bomen



bestaande situatie



met invulling aansluiten op omringende context

met invulling groene dwarsverbinding realiseren

bestaande groenstructuur

toekomstige groenstructuur

Gezien de beperkte ruimte op het perceel is het niet haalbaar alle 20 (of 22) te kappen bomen te compenseren door de aanplant van nieuwe bomen. Wel komt er ruimte voor nieuwe bomen in het plan, aan de nieuwe doorsteek door het binnengebied. Ook zal bij herinrichting van de parkeerstroken rondom gekeken worden naar plekken waar bomen kunnen worden toegevoegd. Daarnaast wordt naar een andere passende manier om het verlies aan groen te compenseren gezocht met bijvoorbeeld andere watervasthoudende beplanting.

3.5 GROENPARAGRAAF

3.5.1 Inleiding

In 3.4.5 is de afweging beschreven tussen behoud van bomen enerzijds en nieuwe woningen anderzijds. In deze groenparagraaf wordt, gezien de beoogde transformatie, de vraag gesteld: wat is de huidige groenkwaliteit en wat is de beoogde nieuwe groenkwaliteit op de locatie. Hiertoe is allereerst het huidige groen geïnventariseerd en opgemeten. De aanwezige bomen zijn beoordeeld op beeldkwaliteit en onderzocht op conditie en levensverwachting in een Boominvertarisatie of Boom Effect Rapportage (Groenadvies Amsterdam bv, 9 september 2020). Daarnaast wordt een doorkijk gegeven van de nieuwe beoogde groenkwaliteit in Project Pasteur.
Ten derde wordt kort ingegaan op de kaders die de gemeente stelt aan het nieuwe groen (in H4) om deze kwaliteit ook te verkrijgen. De ontwikkelende partij zal dit in een ontwerp voor de openbare ruimte inzichtelijk moeten maken.

3.5.2 Beschrijving bestaande groensituatie

In de huidige situatie is de locatie voor een groot deel groen tussen de bebouwing en aan de zuidrand aan de Floris van Adrichemlaan. De randen van de locatie bestaan uit parkeerplaatsen en stoepen en is de openbare ruimte voornamelijk ingericht met asfalt en betontegels. Tussen de parkeerplekken staan enkele bomen en langs de lange gevel van het blok aan de westzijde liggen op sommige plekken geveltuinen in het straatprofiel.

Het binnengebied, tussen de blokken en op sommige plekken ook grenzend aan de straten is heel groen met grasvlakken, hagen en heesters rondom de blokken en hagen rondom de privé buitenruimtes van de woningen en bomen in volle grond. Het groene/ onverharde deel, grasvlakken, heesters/ hagen en boomspiegels, op het huidige perceel beslaat 4350m² (gemeten tot aan nieuw aan te leggen gracht) en bedraagt ca. 37% van het totaal oppervlak. Achter groene hagen ligt in dit binnengebied nog ca. 480m2 privé buitenruimte grenzend aan de woningen.
Langs het pad in het binnengebied staan 8 grote Hollandse iepen. Aanwezig zijn verder gewone esdoorns, Hongaarse eiken, trompetbomen, zomereiken, westerse levensboom, Huntington iepen, watercipressen, meelbessen, meidoorns, elzen en een vlier.

De Bestaande groenkwaliteit is beschouwd. Bomen aan de Louis Pasteurstraat maken deel uit van een laanbeplanting.

3.5.3 Inventarisatie bomen: status, conditie, toekomstwaarde
De huidige bomen in Project Pasteur zijn beoordeeld op kwaliteit en levensverachting in in een Boominvertarisatie (Groenadvies Amsterdam bv, 9 september 2020, Bijlage I).

In het plangebied staan in de huidige situatie 50 bomen, waarvan 26 op grond nu in het bezit van de gemeente. Geen van deze bomen heeft een status (Open Data op de kaart Gemeente Haarlem) wel zijn 7 van deze bomen ouder dan 50 jaar. Van de 26 bomen op gemeente grond zijn er 20 redelijk, 5 matig en is er 1 slecht. Alle andere bomen zijn allemaal redelijk. De bomen met een matige conditie liggen langs de Louis Pasteurstraat, betreffen twee Huntington Essen aan de noordrand, een watercipres en twee gewone esdoorns. De boom met een slechte conditie ligt aan het middenpad en betreft een meidoorn.

De toekomstverwachting van het grootste deel van de bestaande bomen (21 van de 26 en 19 van de 24) is redelijk. Dit houdt in dat de mechanische en/of fysiologische toestand van de boom enigszins zijn verminderd maar dat er binnen een termijn van 10 jaar geen problemen te verwachten zijn. De matige of slechte toekomstverwachting betreft de meelbessen (op eigen terrein) en meidoorn net ten Noorden van Zoed.

3.5.4 Inventarisatie waardevolle bomen
De bomen aan weerszijden van het pad, 8 grote Hollandse iepen, in het binnengebied zijn waardevol voor het karakter van de binnengebied. Iets noordelijker staan nog twee grote moseiken. De zomereiken aan de westkant van de Roordastraat geven deze straat aan weerszijden een groen karakter. Aan de noordrand staan drie Huntington iepen, waarvan de middelste volgroeid en in redelijke conditie, de twee andere hebben een matige conditie.

3.5.5 Conclusies bestaand
• Het huidige Project Pasteur is langs de randen deels zeer verhard, op sommige plekken aan de randen is wel nog redelijk wat groen, het binnengebied heeft een heel groen kwaliteit.
• De kwaliteit van het huidige groen is met name te vinden in het binnengebied met een aantal prachtig volgroeide bomen. Ook de aanwezige bomen in het straatprofiel brengen groen kwaliteit in deze veelal stenige ruimte. De kwaliteit van deze bomen in wel wisselend.
• Er staan 50 bomen in het plangebied waarvan er 9 op gemeentegrond en ouder dan 50 jaar en daarom gemeentelijk waardevol.
• De meeste bestaande bomen (50) hebben een redelijke of goede conditie en 40 van de 50 bomen hebben een redelijke toekomstverwachting (10 jaar of meer).

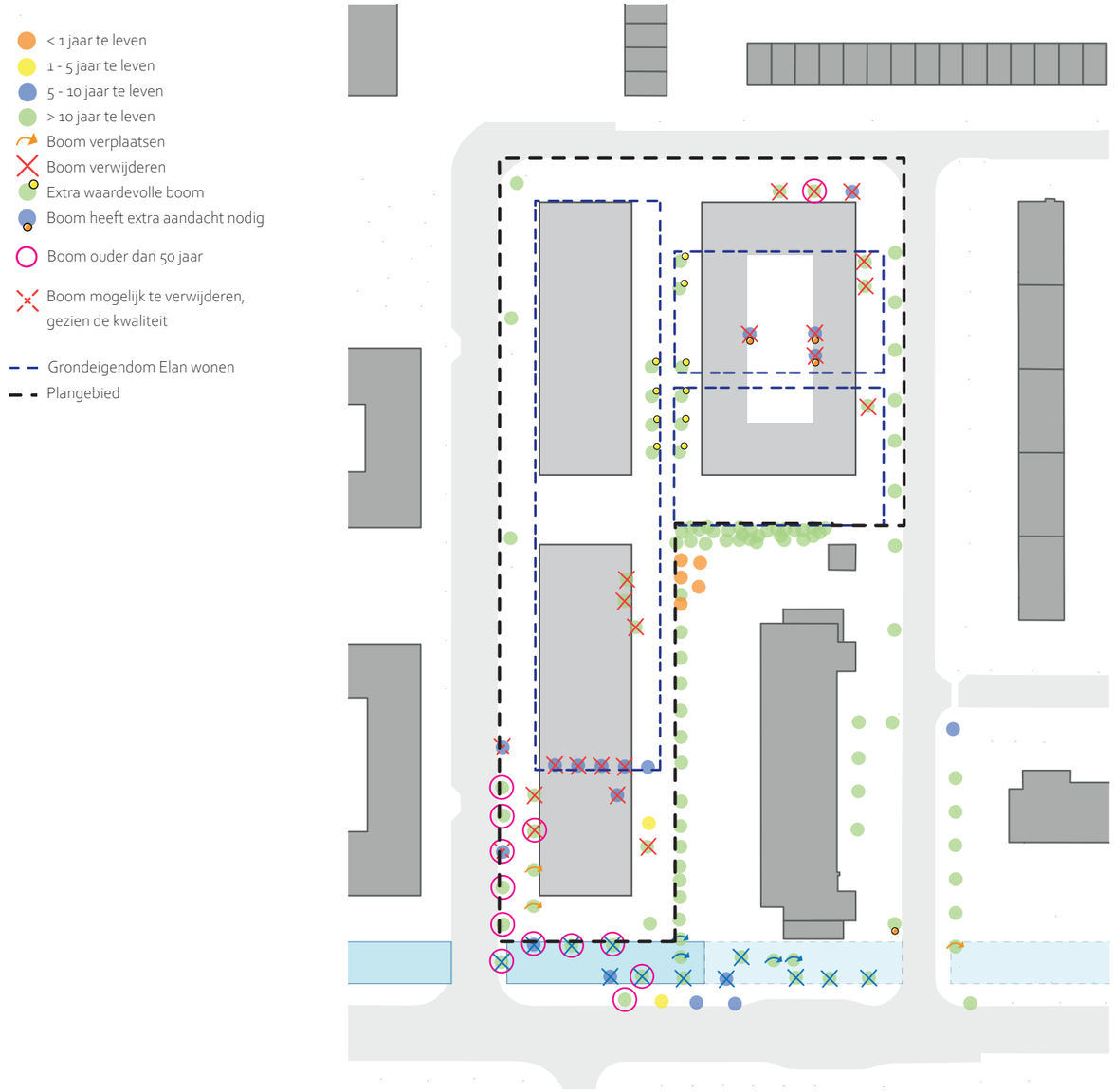
3.5.6 Nieuwe groenkwaliteit
In het plan is er speciale aandacht voor routes en verblijfsplekken. In het nieuwe plan zal flink verdicht worden. Het is daarom belangrijk om de openbare ruimte die in deze nieuwe opzet ontstaat een zo hoog mogelijke verblijfskwaliteit te geven.

Dit wordt bereikt door de bestaande kwaliteiten optimaal te benutten. De binnentuin behoud zijn openbare karakter, tuinen krijgen een lage groen afscheiding. Fraaie groene plekken en wandelstroken met een hoge verblijfskwaliteit lopen door het binnengebied. De verpoos- en speelplekken hierlangs zijn bereikbaar voor iedereen. Door logisch aan te sluiten op routes vanuit de aangrenzende blokken ontstaan zo prettige en veilige groene wandelroutes met veel beplanting en bomen. Het verbinden van groene ruimtes is ook goed voor flora en fauna. Noord-Zuid de bestaande wandelroute met de prachtige moseiken en Hollandse iepen, Oost-west de nieuwe route door het plangebied een verbinding welke dan doorloopt tot aan de Amerikavaart en het Willem Os park.

Op de kop aan de gracht langs de Floris van Adrichemlaan wordt een verblijfsplein gemaakt met veel groen en fraaie bomen waar het goed toeven is in de zon. Op het kruispunt van de groene routes is ook een logische aanleiding voor een grotere verblijfsruimte.

3.5.7 Eisen in het SPVE
Om het bovenstaande groene centrum te verwezenlijken worden er in dit SPVE de nodige eisen gesteld aan het plan. In 4.4 worden de inrichtingseisen voor groen gegeven. Denk bijvoorbeeld aan de eisen om nieuwe bomen en beplanting een zo groot mogelijke kans van slagen te geven, boven- en ondergronds, en om zo groot mogelijke ecologische waarden te behalen. In het Schetsontwerp Openbare Ruimte dat verplicht zal worden gesteld in het Stedenbouwkundig Plan zal moeten worden aangetoond of en hoe aan deze eisen wordt voldaan.

In 4.5 worden de eisen gesteld die de gemeente stelt aan de groenparagraaf die verplicht zal worden gesteld in het Stedenbouwkundig Plan.



Bestaande bomen in relatie tot het voorstel:
20 bomen verdwijnen voor bouwvelden,
daarnaast kunnen 2 bomen worden verplaatst
(waarvan 9 tegen het einde van de levensduur), mogelijk nog 2 extra in het straatprofiel
voor aanleg van de gracht, welke buiten dit project valt, verdwijnen 12 bomen,
daarnaast kunnen 4 bomen kunnen hiervan worden verplaatst (aangegeven in blauw)

er verdwijnen 2 waardevolle bomen,
mogelijk nog 1 extra (van matige kwaliteit), uit het straatbeeld welke nog > 10 te leven hebben,
dit is gerekend buiten de bomen welke verdwijnen voor aanleg van de gracht

04. SPELREGELS RANDVOORWAARDEN, EISEN EN WENSEN

4.1 INLEIDING

De randvoorwaarden, eisen en wensen voor de ontwikkeling van de projectlocatie , komen voort uit de visie en het ruimtelijk concept behandeld in hoofdstuk 3, maar zijn ook gebaseerd op landelijke wet- en regelgeving en gemeentelijk beleid, behandeld in hoofdstuk 2. Ze geven de kaders waaraan het stedenbouwkundig plan - met bijbehorend mobiliteitsplan en beeldkwaliteitsplan voor de gebouwen en de openbare ruimte, moet voldoen. Samen met deze plannen vormt het SPvE vervolgens de kaders waaraan de gebouwontwerpen en het ontwerp voor de openbare ruimte moeten voldoen.

4.1.1 Leeswijzer

Op allerlei vlakken zit er overlap in de te behandelen thema's en de kaders die hieraan in dit hoofdstuk worden meegeven. Een onderwerp als duurzaamheid heeft bijvoorbeeld betrekking op de inrichting van de openbare ruimte, maar ook op de gebouwontwerpen en op mobiliteit. Daarom moet dit hoofdstuk altijd in zijn totaliteit doorgenomen worden, ook als de informatievraag betrekking heeft op één thema.

4.1.2 Uitleg randvoorwaarden, eisen en wensen

Bij de kaders wordt onderscheid gemaakt in randvoorwaarden en eisen:

Randvoorwaarden zijn beperkingen en harde voorwaarden die aan het project verbonden zijn. Randvoorwaarden stellen voorwaarden aan het project, die niet beïnvloedbaar zijn en waarvan niet kan en mag worden afgeweken.

Eisen zijn criteria waar het eindresultaat aan moet voldoen. Het betreft een harde norm. Het onderscheid met een randvoorwaarde is, dat het een norm betreft die vanuit het project in principe wel beïnvloed kan worden. Afwijken van een eis kan alleen als er een gelijkwaardige oplossing voor gevonden wordt naar het oordeel van de gemeente of dat het om goed onderbouwde redenen niet mogelijk blijkt te zijn om aan de eis te voldoen.

Wensen zijn criteria waar het eindresultaat bij voorkeur aan voldoet. Wensen zijn geen eisen en daarmee ook niet afdwingbaar. De ontwikkelende partijen worden gevraagd om invulling te geven aan deze wensen.

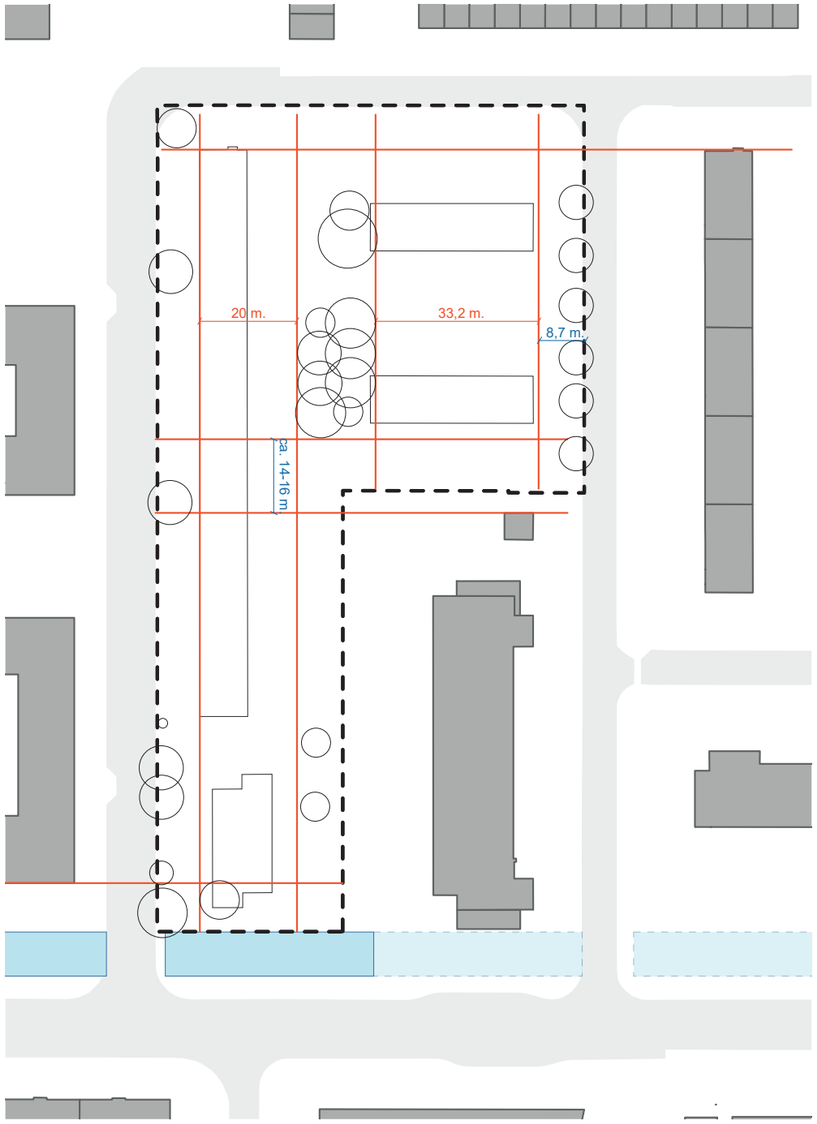
4.2 SPELREGELKAARTEN

De vier spelregelkaarten op de volgende bladzijden geven de ruimtelijke kaders weer waar het stedenbouwkundig plan, de gebouwontwerpen en het ontwerp van de openbare ruimte aan moeten voldoen. Deze spelregelkaarten behandelen de volgende thema's:
1. Rooilijnen (0. Aanleidingen rooilijnen).
2. Overgangen openbaar en privé.
3. Hoofdentrees en gebruik begane grond.
4. Functies en gebouwhoogtes.

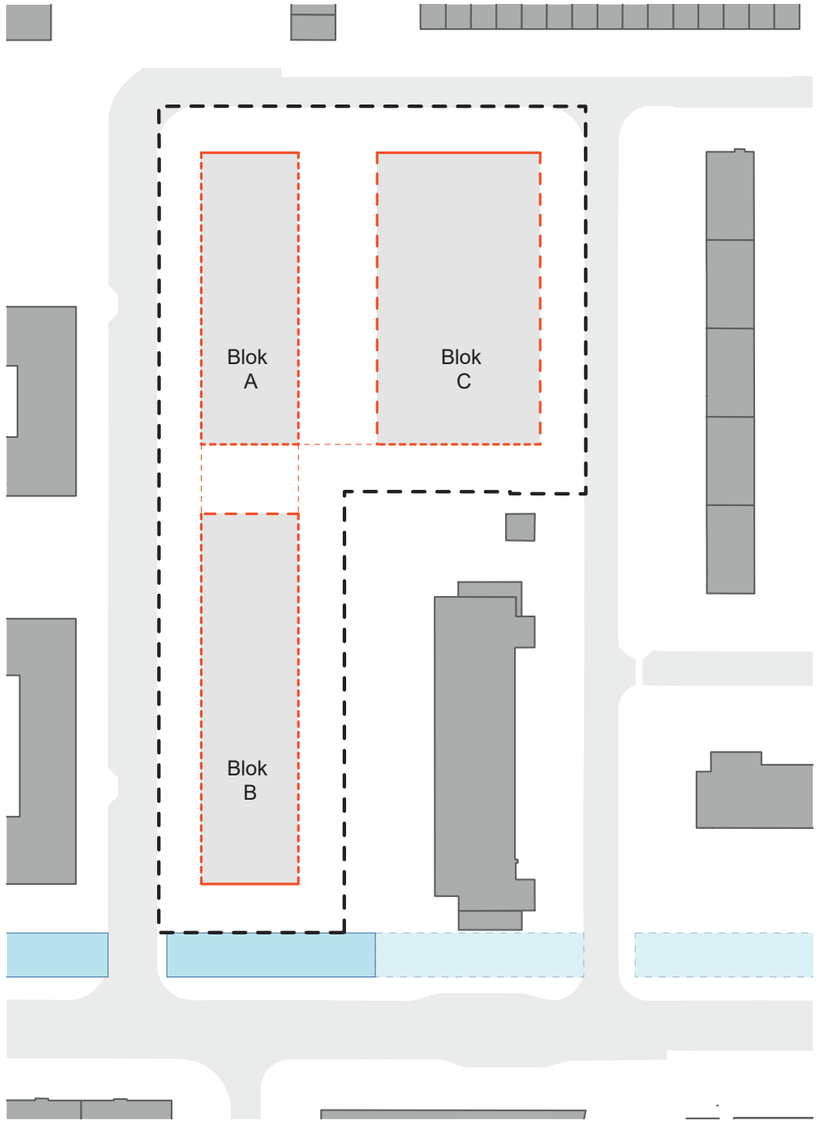
De spelregelkaarten behandelen maar een deel van de randvoorwaarden, eisen en wensen waaraan het stedenbouwkundig plan, de gebouwontwerpen en het ontwerp van de openbare ruimte moeten voldoen. De spelregelkaarten zijn gekoppeld aan de thematische randvoorwaarden, eisen en wensen die in de paragrafen 4.3 t/m 4.11 worden behandeld. De spelregelkaarten moeten dus altijd in combinatie met deze paragrafen worden gelezen.

Plangebied
Randvoorwaarden vanuit de context
33,2 m. & maximale afmetingen bouwvelden

Harde rooilijnen
Half flexibele rooilijnen
(in lijn met naastliggende blok)
Flexibele rooilijnen



aanleidingen rooilijnen



rooilijnen en bouwvlakken

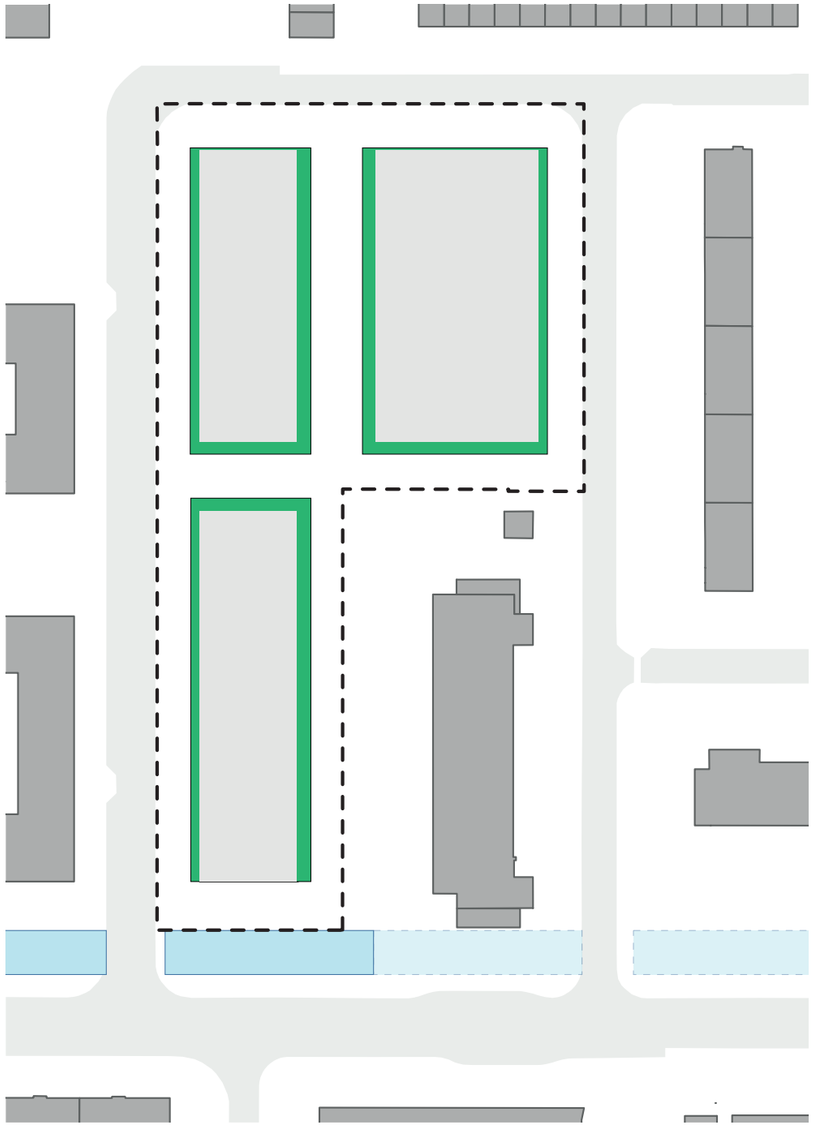
Plangebied

Zone privé buitenruimtes & overgangen
tussen openbaar en privé:
max. 1.7m tussen woningen en straat
max. 2.5m tussen woningen en groen
binnenruimte
max. 0.7m langs de noordkant
van blok A en blok C

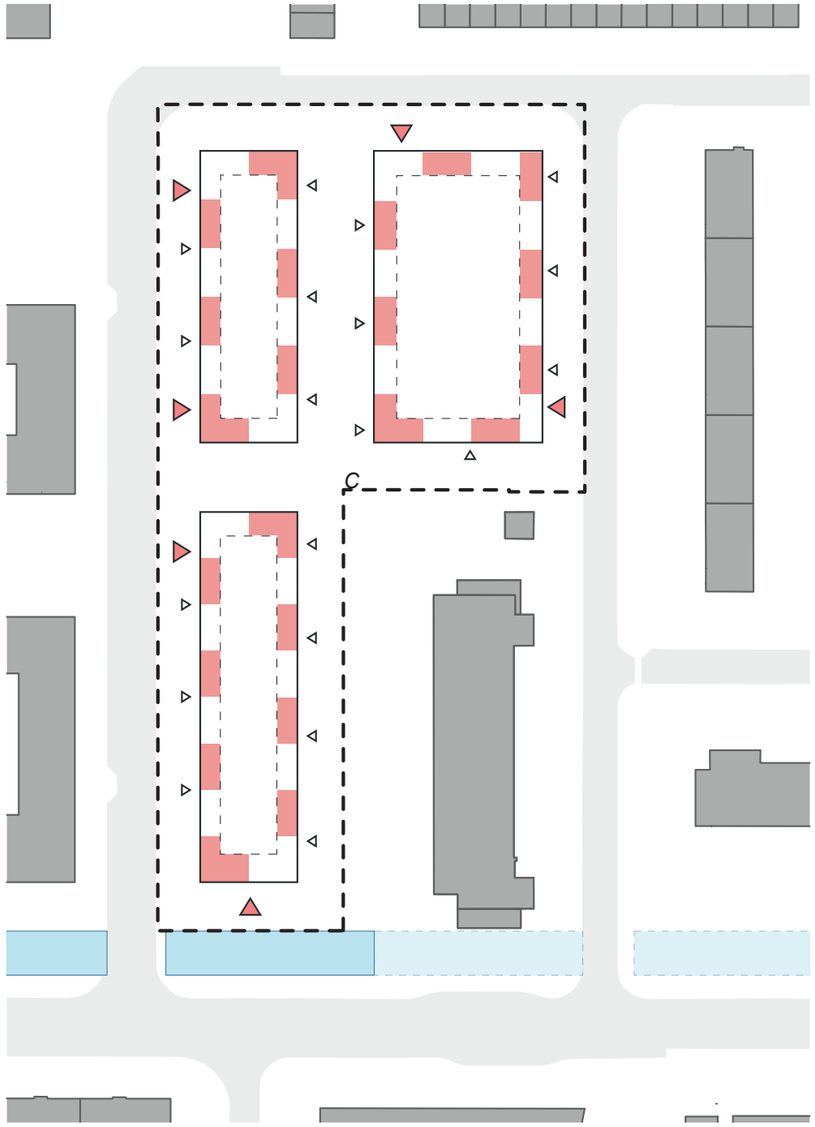
Hoofdentree woningen en
maatschappelijke functie.

Individuele (sub)-entree's

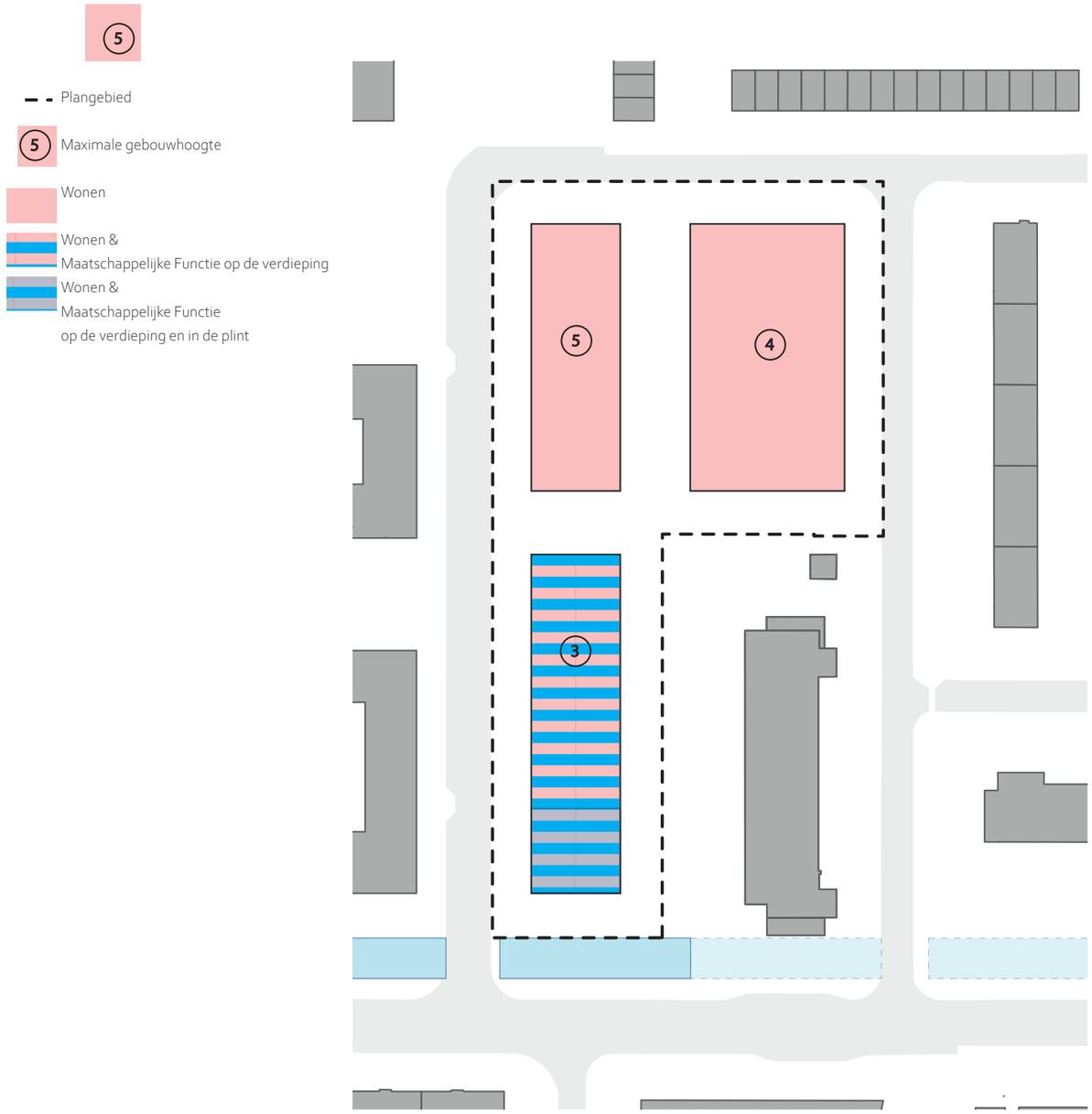
50% van de plint
(tot een diepte van min. 3.5m)
bestemd voor woningen en entrees.



overgangszones



hoofdentrees en gebruik plint



Functies en gebouwhoogte

4.3 STEDENBOUWKUNDIGE HOOFDOPZET

Deze paragraaf geeft het kader waaraan de stedenbouwkundige hoofdopzet moet voldoen. Deze kaders zijn gebaseerd op het ruimtelijk concept en de stedenbouwkundige visie op (zie hoofdstuk 3). Dit betreft de thema's:

1. Eigentijdse invulling binnen wederopbouw context
2. Groen als verbindende kwaliteit en verblijfsgebied
3. Variatie toevoegen in programma en verdichten.
4. Verduurzaming in de brede zin (woningen en woonomgeving)

Per thema worden hier al een aantal overkoepelende en algemene randvoorwaarden gegeven. In de paragrafen 4.4 t/m 4.11 worden deze verder aangevuld met concretere randvoorwaarden en eisen.

4.3.1 Eigentijdse invulling van wederopbouw context

De bestaande structuren en opbouw van de openbare ruimte worden zo veel mogelijk behouden en versterkt. De hoofstructuur met de daarbij horende richtingen en routes en blijven grotendeels behouden.

Algemene Randvoorwaarden

• De nieuwe functies, bebouwing en openbare ruimte van Project Pasteur wordt integraal en in samenhang met de bestaande functies, bebouwing en openbare ruimte ontwikkeld.
• De nieuwe groene route sluit op een logische, vanzelfsprekende manier aan op (routes en oversteken vanuit) de omgeving.
• Gemeentelijke waardevolle bomen worden zo veel mogelijk gehandhaafd. Deze mogen alleen gekapt worden indien er sprake is van een algemeen maatschappelijk belang (zie 4.4.2).
• De toe te voegen waterkwaliteit in de vorm van de gracht wordt in de stedenbouwkundige opzet benut voor de verblijfskwaliteit van gehele veld.

4.3.2 Groen als verbindende kwaliteit en verblijfsgebied

Project Pasteur opent zich naar de omliggende blokken. Achterkanten worden vervangen door voorkanten om zo interactie met de omgeving en tussen de gebieden te creëren. Visuele relaties worden gelegd en behouden door de plaatsing van de gebouwen.

Algemene Randvoorwaarden

• Project Pasteur opent zich naar de omliggende blokken. Achterkanten worden voorkanten, het toont helemaal rondom zijn gezicht.
• De bebouwing en de openbare ruimte sluiten goed aan op de bebouwing en de openbare ruimte in de omgeving.
• Verbindingen vanuit de omliggende blokken worden aan elkaar gekoppeld tot langzaam verkeerroutes in de vorm van een oost-west verbinding door het blok.

Algemene Eisen

De bestaande doorsteek door het groen, binnen het stempel, dient in de nieuwe structuur te worden opgenomen als wandelroute naar de zuidelijk gelegen winkels. De opzet moet hier gericht zijn op een veilige en aantrekkelijke wandelroute.

4.3.3 Variatie toevoegen in programma en verdichten

Naast het toevoegen van woningen, 84 verouderde sociale huur woningen worden vervangen voor 150 woningen komt ruimte voor een maatschappelijke functie met 1.400 m² BVO kantoor op de verdieping en 200m² BVO publieksfunctie op de begane grond.

Algemene randvoorwaarden

• Van de extra woningen (66) wordt ca. 30% gerealiseerd in een ander dan het sociale segment: middel dure huur of koop.
• Een deel van het programma bestaat uit niet-woonprogramma in de vorm van maatschappelijk programma. Deze maatschappelijke functie komt op de verdieping en in een deel van de plint in blok C.
• In de plintinvulling is aandacht voor een levendige plint, max. 50% bestaat uit een niet woon- of werk- of woonwinkelfunctie (bergingen en installaties).

Algemene wensen

• om differentiatie in woningaanbod te realiseren wordt 1/3de van de sociale huurwoningen ook toegankelijk wordt voor middeninkomens.

NB

• Om toch tegemoet te komen aan de wens van 40-40-20 worden in de nabijheid van de locatie (Meyboompad) nog eens 20 eengezinswoningen door Elan beschikbaar gemaakt voor middeninkomens.

4.3.4 Verduurzaming in de brede zin.

Bestaand groen en toekomstig water wordt opgenomen in de stedenbouwkundige structuur en wordt zo een prominent onderdeel van het project. Bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden en vormen een logische component van groene ruimtes in de nieuwe stedenbouwkundige opzet. Nieuwe bomen en groene plekken worden toegevoegd (zie paragraaf 4.4 voor de betreffende kaders).
Project Pasteur richt zich nadrukkelijk op groene verbindingen: de oost-west route

nav email van Simon 31/10/2022:
3.45 ipv 3.4.8

verbind de oostelijk gelegen blokken met project Haave en de Amerikavaart, de noord-zuid route de noordelijk gelegen blokken met de zuidelijk gelegen voorzieningen. Aan de gracht wordt voldoende ruimte geboden tussen de nieuwe bebouwing voor het realiseren van openbaar toegankelijke groene plek met een hoge verblijfskwaliteit (zie paragraaf 4.4). Ook bij de inrichting van het groene binnengebied is aandacht voor een goede verblijfskwaliteit door aandacht te besteden aan de overgangen tussen openbaar en privé.

Algemene eisen
• Bestaand groen en toekomstig water worden opgenomen in de stedenbouwkundige structuur en vormen de basis voor een groen raamwerk in de nieuwe stedenbouwkundige opzet.
• De overgangen tussen openbaar en privé worden met aandacht vormgegeven.

4.4 OPENBARE RUIMTE

Deze paragraaf geeft de kaders waar de inrichting en het ontwerp voor de openbare ruimte aan moeten voldoen. De kaders zijn onderverdeeld in de volgende thema's:
1. Watercompensatie
2. Bestaande bomen
3. Groenkwaliteit en ecologie
4. Nieuwe bomen
5. Principeprofielen, type straten, ruimten en plekken
6. Maaiveldinrichting
7. Ondergrond
8. Afvalinzameling
9. Beeldkwaliteit openbare ruimte

4.4.1 Watercompensatie

Randvoorwaarden
• 15% van het toegenomen verhard oppervlak moet gecompenseerd worden in extra oppervlaktewater. De compensatie kan ook plaatsvinden door 15% van het oppervlak van de toename van verharding af te boeken van het saldo van de Berging Rekening Courant.
• Het watersysteem wordt robuust ingericht met waterbergings- en afvoermogelijkheden conform de watertoets. Een ontwikkeling mag niet leiden tot verslechtering van de waterhuishouding of een versnelde toename van de af- en aanvoer van water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden op naastgelegen percelen /gebieden en er wordt rekening gehouden met de gewenste stroombaan van het hemelwater.
• De compensatie mag bestaan uit aantoonbaar extra gegraven water in de vijf jaar direct voorafgaand aan de melding van de toename van verharding. Dat water mag niet gegraven zijn voor een compensatieverplichting.
• Een voor de compensatie nieuw aan te leggen water moet eerder of gelijktijdig met het aanleggen van de verharding worden gerealiseerd.
• Bij versnelde afvoer van neerslag naar een watergang in het boezemsysteem, mag er gecompenseerd worden binnen een straal van 5 kilometer.

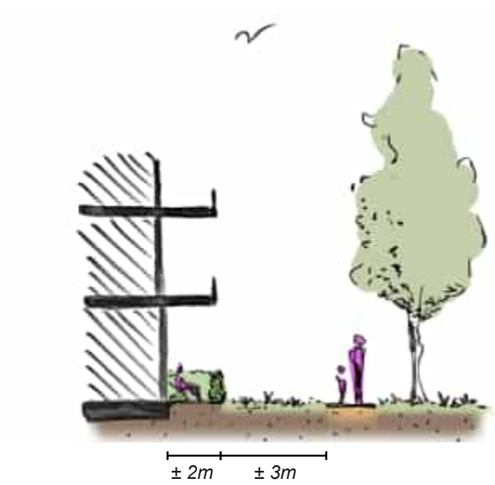
4.4.2 Bestaande bomen

Randvoorwaarden
• De waardevolle bomen die gehandhaafd dienen te worden (zie paragraaf 3.4.5) worden in beginsel gehandhaafd op de bestaande locatie. De standplaats van de bestaande bomen mag niet verslechteren. Zowel bovengrondse als ondergrondse groeiruimte wordt behouden. Hier wordt onder andere rekening mee gehouden bij nieuwbouw of het plaatsen van ondergrondse containers.
• Op basis van de Bomen Effect Analyse (zie bijlage II) wordt onderbouwd op wat voor manier er wordt gezorgd dat bestaande bomen zo min mogelijk hinder ondervinden van de plannen en hoe de waarden van het groen worden verbeterd.
• Er wordt een ecologisch onderzoek (QuickScan en eventueel een aanvullend specifiek soortenonderzoek) uitgevoerd om de effecten van te slopen bebouwing en te verwijderen groen op eventuele beschermde flora en fauna te onderzoeken.

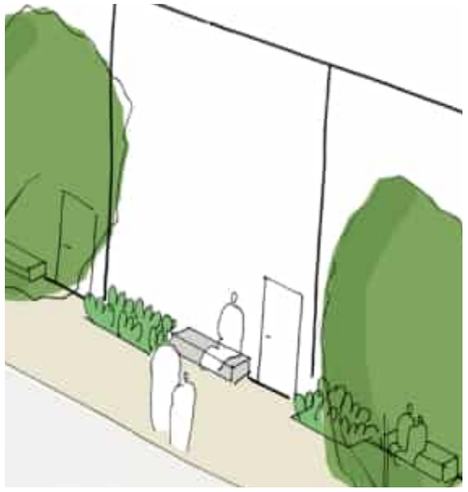
Eisen
• Bestaande beheerkaart: beheerniveau Schalkwijk is B (BBOR).
• De bestaande waardevolle bomen die worden behouden, worden een logisch onderdeel van en zijn medebepalend voor de proporties van te vormen ruimtes en plekken.
• Bestaande groene plekken aan de randen worden zoveel mogelijk behouden.
• Bij planvorming een ruimtereservering in acht nemen voor het behouden en versterken van bestaande waardevolle en monumentale bomen, boomstructuren, groengebieden met (ecologische) waarde. Te behouden bomen: Bestaande wortelruimte conform kroonprojectie blijft onaangetast. Zie ook 4.6.
• Een Boom Effect Rapportage wijst uit welke bestaande bomen in principe behouden blijven: Bij >15 jaar of 10-15 jaar: behoud. Bij 5-10 jaar: bekijk de situatie. Bij <5 jaar: niet behouden.

4.4.3 Groenkwaliteit en ecologie

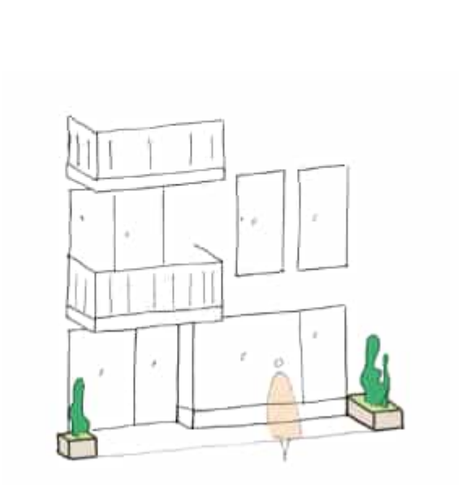
Eisen
• De planvorming leidt tot een vergroting van de biodiversiteit en de ecologische waarde neemt toe. Door een bio diverse inheemse soortenkeuze ontstaat een openbare ruimte die interessant is voor e mens en vogels, bijen en vlinders. De vergroening maakt de stad



schets invulling overgangen tpv groene middenzone:
woning - privé tuin - haag - openbaar groen - wandelpad



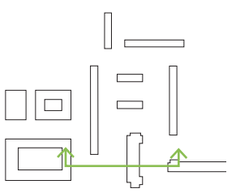
schets invulling overgangen ter plaatse van straat:
woning - privé tuin/zone - stoep-parkeren



schets invulling overgangen ter plaatse van straat:
woning - privé tuin/zone - stoep-parkeren

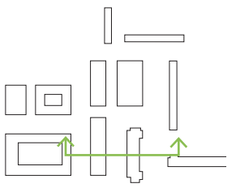
schets invulling overgangen ter plaatse van straat:
woning - privé tuin/zone - muurtje - stoep-parkeren

overgangszones



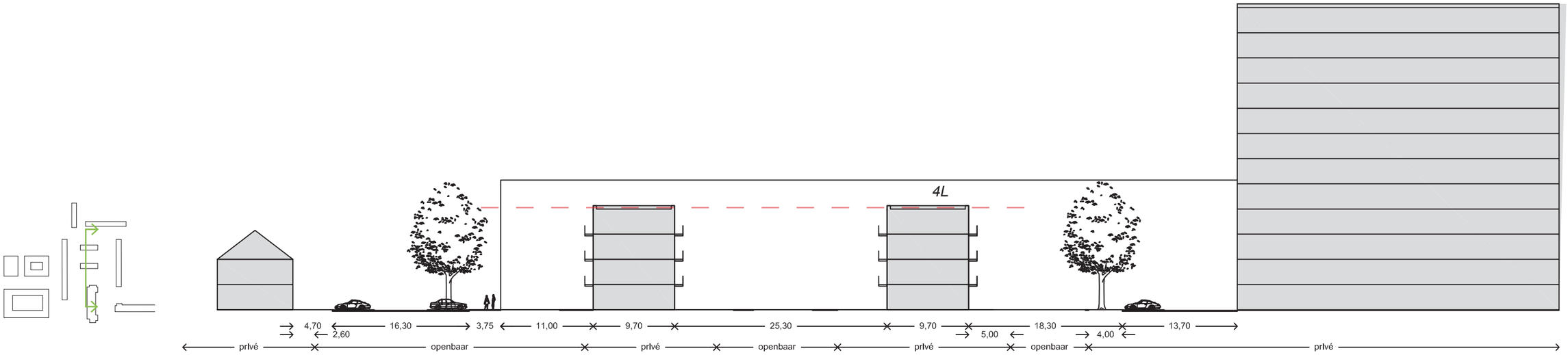
HAAVE Louis Pasteurstraat Roordastraat

HUIDIGE SITUATIE
DOORSNEDE B-B



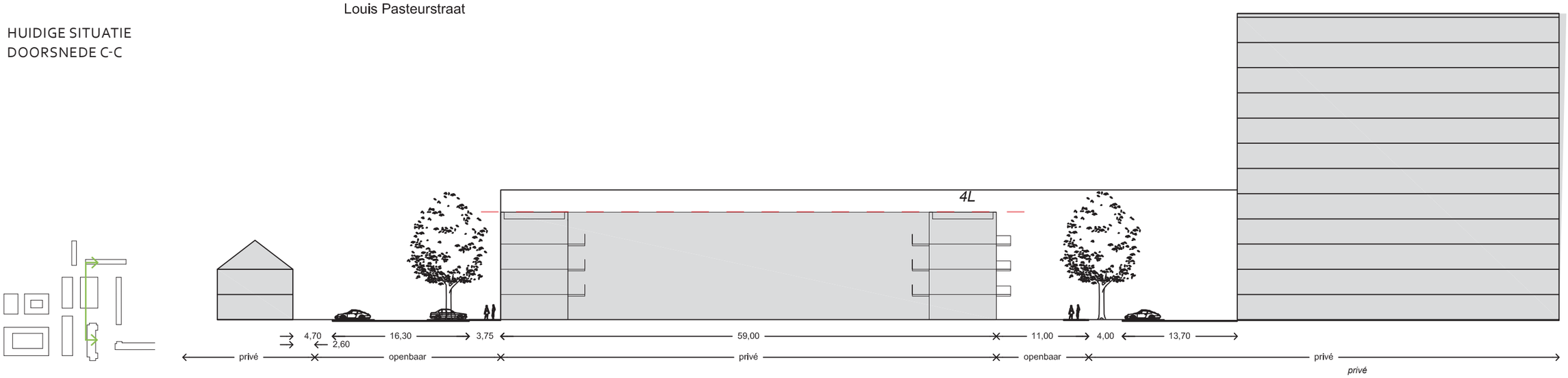
HAAVE Louis Pasteurstraat Roordastraat

VOORSTEL
DOORSNEDE B-B



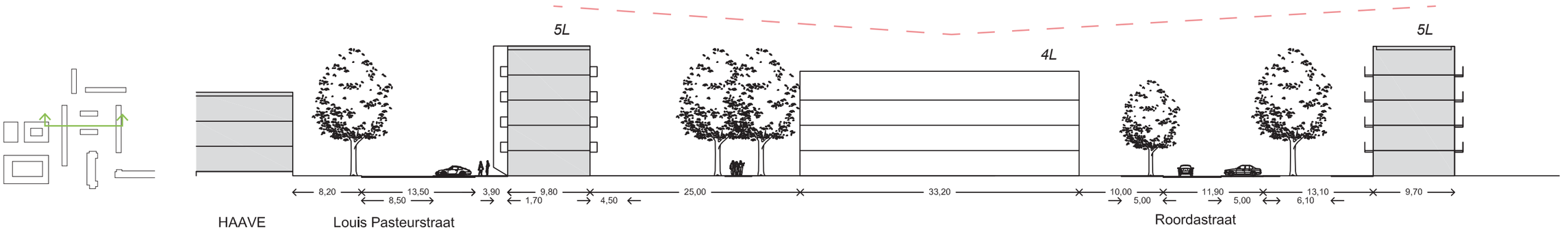
Louis Pasteurstraat

HUIDIGE SITUATIE
DOORSNEDE C-C

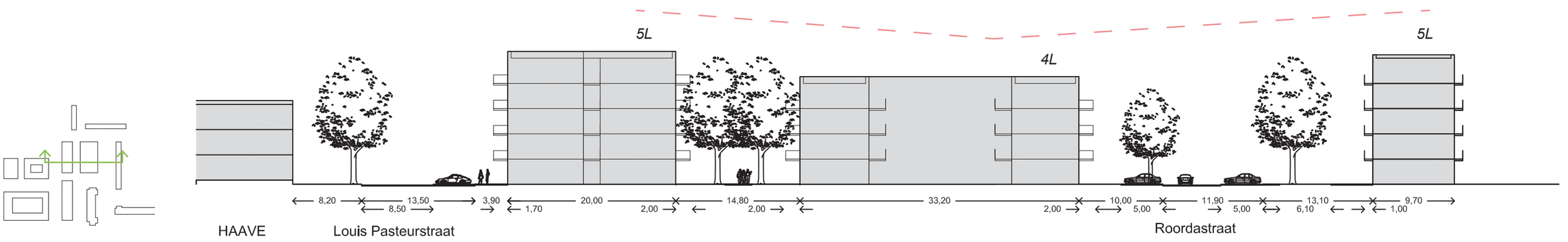


Louis Pasteurstraat

VOORSTEL
DOORSNEDE C-C



HUIDIGE SITUATIE
DOORSNEDE A-A



VOORSTEL
DOORSNEDE A-A

ecologisch interessant en klimaat-robuust. Inheems/oorspronkelijk genoom geldt zeker ook voor lage beplanting (kruidenlaag). Werk met gebiedseigen soorten, autochtoon materiaal (en ook zonder gif gekweekt).
• Soortendiversiteit: inheems en oorspronkelijk genoom voor bomen en struiken. Het stedelijk gebied bevat ten minste 50% inheemse soorten (met oorspronkelijk genoom).
• Toevoegen groene speelplekken.

4.4.4 Nieuwe bomen
Eisen
• De minimale plantafstand voor nieuwe bomen ten opzichte van een watergang is in verband met het onderhoud van de oever in beginsel 4 meter. Dit is afhankelijk van de situatie, zoals talud breedte.
• Bovengrondse standplaatseisen voor bomen:
- Boom 1e grootte (= > 15 meter hoog en 10 meter breed), plantafstand minimaal 5 meter uit de gevel, streefafstand 6 meter;
- Boom 2e grootte (= 8 tot 15 meter hoog en 7,5 meter breed), plantafstand minimaal 4 meter uit de gevel, streefafstand 5 meter;
- Boom 3e grootte (=<8 m en 5 meter breed), plantafstand minimaal 3 meter uit de gevel streefafstand 4 meter;
- Deze plant-strook heeft bij voorkeur een groen invulling, bijvoorbeeld gras of heesters. Indien verharding wordt toegepast, dan moet dit een vocht- en luchtdoorlatende verharding zijn die niet zwaar belast wordt.
• De boomspiegel (de zwarte grond rond de stam) moet een minimale maat hebben van 1,80 bij 1,80 meter (zie HIOR).

4.4.5 Principeprofielen, type straten, ruimtes en plekken
Randvoorwaarde
• Louis Pasteurstraat is in de profieltypen van de inrichting van de openbare ruimte benoemd als profiel A, wijkontsluiting.
• Louis Pasteurstraat maakt onderdeel uit van de hoofdbomenstructuur op wijkniveau. Op wijkniveau bestaat de bomenstructuur uit grote en middelgrote bomen. Bomen hebben voldoende ondergrondse ruimte. De ondergrondse ruimte die bomen nodig hebben is in principe even groot als het kroonvolume. De wens is dat in elke straat zicht is op minimaal één boom. Voor bomen in de wijk kiest Haarlem voor kwaliteit in plaats van kwantiteit. Liever wat minder maar wel gezonde bomen dan veel bomen van slechte kwaliteit.
• Afgekoppeld hemelwater wordt geborgen op straat en vertraagd afgevoerd op het boezemsysteem. Bergingscapaciteit van de profielen is tenminste 90 mm zonder dat er water de gebouwen inloopt.

4.4.6 Maaiveldinrichting
Eisen
• Randen aansluiten op context.
• Er moet voldaan worden aan het technisch PVE.
• Verhang max. 2 %.
• Boomspiegels en plantvakken liggen verlaagd/ a-niveau.
• Fiets parkeren voor bezoekers wordt opgelost in de openbare ruimte.
• Eisen OGVC's bovengronds: Bij vergroening (aanplanten bomen) in de buurt van ondergrondse afvalcontainers wordt rekening gehouden met ten minste 10 meter hoogte vrije ruimte voor de kraan. Ook dient aandacht te zijn voor de draaicirkel van de kraan. Ook de bereikbaarheid van het inzamelvoertuig (de route naar de aanbiedlocatie) dient te worden gegarandeerd (5 meter).
• Nutsvoorzieningen zoals trafostations en andere installaties (waaronder eventuele WKO-installatie met uitzondering van de bronput en leidingwerk) worden niet in de openbare ruimte geplaatst, maar inpandig en zo veel mogelijk uit het zicht opgelost.
• Lichtmasten moeten minstens drie meter vanaf de stam van de boom staan. Dit om te voorkomen dat de kronen te veel licht afschermen. De volgroeide kroon moet minstens één meter uit de gevel blijven. Dit om overlast aan gebouwen te voorkomen. Met het oog op kostenbewust bomenbeheer moeten bomen zoveel mogelijk in grasstroken of beplanting worden geplant (bomenbeleidsplan Haarlem).
• Toegankelijkheidsmaatregelen, zie paragraaf 4.8 Mobiliteit.
• Sociale veiligheid, zie paragraaf 4.9 Sociale Veiligheid.
• Klimaat adaptieve maatregelen, zie paragraaf 4.10 Duurzaamheid.

4.4.7 Ondergrond
Eisen
• Ondergrondse reservering Bomen:
- 1e grootte minimaal 20 m³ per boom,
minimaal 2,5 meter breed en 8 meter lang, vrij van kabels & leidingen.
- 2e grootte minimaal 16 m³ per boom,
minimaal 2,5 meter breed en 6 meter lang, vrij van kabels & leidingen.
- 3e grootte minimaal 10 m³,
minimaal 2,5 meter breed en 4 meter lang, vrij van kabels & leidingen.
• Ondergronds reservering Warmtenet; vrije zone van 4 meter.

4.4.8 Afvalinzameling
In de openbare ruimte worden de grondstoffen centraal ingezameld. Dit gebeurt in een vijftal stromen: restafval, papier en karton, verpakkingsglas, PBD (plastic, blik en drankenkartons) en GFT (groente-, fruit- en tuinafval). Dit geldt zowel voor particulieren

als voor bedrijfsafval.
Eisen particulier afval
• Particulier wordt aangesloten op ondergrondse containers. Het aantal ondergrondse containers is afhankelijk van het aantal huishoudens.
• Ondergrondse containers worden op logische en voor de bewoners veilig te bereiken plekken geplaatst. De routes zijn ook voor ouderen en mindervaliden goed begaanbaar. Let hierbij op dat eventuele hoogteverschillen makkelijk te nemen zijn met een afvalbak of zak in de hand.
• Wat betreft de loopafstand naar de grondstoffencontainers (grondstofstraatjes voor GFT, PBD, papier en restafval): deze moet zo klein mogelijk zijn, maar maximaal 75 meter gemeten vanaf de entree van het appartementengebouw tot aan de container. Het betreft de daadwerkelijk te lopen route, dus niet hemelsbreed gemeten.
• Containers zijn goed bereikbaar voor de inzamelwagen conform eisen Spaarnelanden.
• Het inrichten van aanbiedplaatsen voor particulier afval gebeurt volgens de richtlijnen uit de structuurvisie openbare ruimte (SOR) om de ruimtelijke impact van deze containers te beperken:
- Containers zijn niet zichtbaar vanaf ‘lange lijnen’;
- Containers zijn minimaal zichtbaar vanaf straat- of pleinzijde;
- Containers worden centraal geclusterd in lijn- of blokopstelling;
- Clustering vindt plaats met overig meubilair;
- Groenstroken blijven vrij van containers.

Eisen bedrijfsafval
• Bedrijfsafval worden op eigen terrein en niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte, gestald. Voor de commerciële en maatschappelijke voorzieningen in de plinten van de blokken betekent dit dat deze een inpandige opslagruimte voor bedrijfsafval hebben. Alleen de toegangen tot deze ruimten zijn zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

4.4.10 Beeldkwaliteitsregels Openbare Ruimte
• Randen aansluiten op context; Zuidrand: De inrichting van de stedelijke kade sluit aan op het nu in aanbouw zijde plan Haave: met een sterke verblijfsfunctie en een brede groenstrook. Materialen, kleuren, verbanden et cetera lopen vloeiend door in Haave. Westrand en Noordrand: trottoir Pasteurstraat. Oostrand: trottoir Roordastraat
• Het beplantingsconcept gaat uit van inheemse soorten. In de uitwerking van de beplanting en de inrichting van de openbare ruimte zal aandacht zijn voor biodiversiteit en zal gekeken worden naar het realiseren van meer groene informele randjes.
• Het zuidelijke entreeplein zal net als de kade ter plaatse van Haave gekenmerkt worden door een eigen, verbijzonderde inrichting, de focus ligt op groen en verblijfskwaliteit.
In het maaiveldontwerp voor deze plek wordt duidelijk hoe de bestaande bomen een onderdeel vormen van het nieuwe groenconcept.
• Boomspiegels en plantvakken liggen verlaagd/ a-niveau.
• De objectencatalogus (meubilair, fietsparkeervoorzieningen, verlichtingsmasten en armaturen et cetera) sluit aan op de omliggende inrichting in de omgeving.

4.5 GROENPARAGRAAF
Deze paragraaf geeft aan waar een groenparagraaf, gekoppeld aan het stedenbouwkundig plan op in dient te gaan. In paragraaf 2.2 is beschreven wat de huidige groen- en bomenkwaliteit is (mede op basis van de gemaakte Bomen Effect Analyse, zie bijlage II). In paragraaf 3.4.5 is de stedenbouwkundige afweging omschreven tussen behoud van bestaande (deels gemeentelijk waardevolle) bomen en het inpassen van nieuwe woongebouwen.

Randvoorwaarden
• De ontwikkelende partijen stellen een groenparagraaf op. Deze wordt gekoppeld aan het stedenbouwkundig plan en het maaiveldontwerp en moet voldoen aan de in dit SPvE gestelde randvoorwaarden en eisen. Hierbij wordt de bestaande en de nieuwe situatie tegen elkaar afgewogen en wordt de nieuwe situatie onderbouwd. Dit betreft:
- groenoppervlakte (onverhard terrein bestaand en nieuwe),
- bomen (bestaande bomen, bestaande waardevolle bomen, nieuwe bomen),
- ecologische waarden (bestaand en nieuw),
- beeldkwaliteit van het groen (bestaand en nieuwe).

Eisen
• Voor bomen met dwarsdoorsnede van de stam van minimaal 15 centimeter (omtrek 50 cm) op 1,3 meter hoogte boven het maaiveld geldt een vergunningplicht voor kap en een herplantplicht.
• De in de planvorming te kappen bomen worden onderbouwd in het SP. Hiervoor wordt een compensatieplan opgesteld. De bomen waarvoor herplantplicht geldt, worden in ieder geval gecompenseerd binnen het plan (zie kaders 4.4.4). Behalve een kwantitatieve onderbouwing wordt er ook een kwalitatieve onderbouwing gevraagd. Hierin wordt ook ingegaan op de kwalitatieve compensatie van de te verwijderen beschermwaardige bomen (bomen zijn minimaal 2e grootte).
• Voor alle bomen die door de planvorming niet houdbaar zijn op hun huidige standplaats geldt de eis dat wordt onderzocht door een gediplomeerd boomtechnisch adviseur in afstemming met de gemeente (OMB & BBOR) of de boom verplantbaar is met behoud van de huidige levensverwachting en beeldkwaliteit en welke eisen hierbij gelden (zoals extra standplaatseisen).
• De beeldkwaliteit van het groen wordt sterk verbeterd en de ecologische waarde neemt

toe door een (grotendeels) inheems beplantingsassortiment dat bijdraagt aan een hogere biodiversiteit.

4.6 GEBOUWEN

Deze paragraaf geeft de stedenbouwkundige kaders waar de gebouwontwerpen aan moeten voldoen. De kaders zijn onderverdeeld in de volgende thema's:
1. Harde- & flexibele rooilijnen
2. Gebouwhoogten, setbacks, balkons & loggia's
3. Plinten algemeen: levendig en transparant
4. Commerciële en maatschappelijke voorzieningen in de plint
5. Wonen in de plint en overgang openbaar/privé
6. Hoofdentrees appartementen
7. Parkeergarages, laden & lossen en bijbehorende entrees
8. Fietsenstallingen, bergingen en bijbehorende entrees
9. Nutsvoorzieningen en andere installaties in de gebouwen en op de daken
10. Beeldkwaliteit gebouwen

4.6.1 Harde- & flexibele rooilijnen

De positionering van de bouwvlakken komt voort uit de stedenbouwkundige hoofdopzet, zie hoofdstuk 3 en paragraaf 4.3. De doorgetrokken rode lijnen op de spelregelkaart Openbare ruimte & ondergrond (zie paragraaf 4.2.1) zijn de harde, vereiste rooilijnen. Deze zijn van belang om te borgen dat Project Pasteur goed wordt aangetakt op grotere structuurlijnen in Boerhaave aan de west- en oostrand. Ze zijn ook van belang om te borgen dat Project Pasteur goed wordt aangesloten op de directe omgeving. Behalve harde rooilijnen zijn er ook een aantal flexibele rooilijnen.
Deze zijn bewust flexibel: omdat er ruimte aan de ontwikkelende partijen wordt geboden voor een eigen oplossing binnen de meegegeven kaders.

Randvoorwaarden (harde rooilijnen)
• De noordelijke rooilijnen van blok A en B, sluiten aan op de rooilijnen van het bestaande blok op de locatie en de oostelijk gelegen noord-zuid portiekflats.
• De oostelijke rooilijnen komen voort uit de oost en west rooilijnen van blok C welke aansluiten op de rooilijnen van de bestaande blokken op de locatie. Om de benodigde ruimte voor blok C te behouden en ruimte te bieden aan de boomkronen in het middengebied schuift het blok 1.3m richting Roordastraat rekening houdend met voldoende ruimte voor privé ruimtes voor de woningen, voldoende stoep en dwarsparkeren in aansluiting op het bestaande straatprofiel.
• De zuidelijke rooilijn van blok B ligt in lijn met de positie van de rooilijn grenzend aan de gracht en de Floris van Adrichemlaan in Haave.

Eisen (flexibele rooilijnen)
• De oostelijke rooilijnen van blok A en B liggen in een lijn maar de positie kan geoptimaliseerd wordt in relatie tot de blokdiepte en de centrale groen binnenruimte.
• De zuidelijke rooilijnen van blok A en C laten voldoende ruimte (15m) voor de groenzone tussen de blokken
• De noordelijke rooilijn van blok B ligt in lijn met de positie van de trafo ruimte ten noorden van de flat van Pré Wonen.
• De westelijke rooilijnen van blok A en B liggen in een lijn en laten voldoende ruimte (14.8m) voor de groenzone tussen de blokken

4.6.2 Gebouwhoogten, balkons & loggia's

De kaders met betrekking tot gebouwhoogten balkons en loggia's komen voort uit de stedenbouwkundige hoofdopzet, zie hoofdstuk 3 en paragraaf 4.3. Op de spelregelkaart Functies en gebouwhoogten (zie paragraaf 4.2) zijn de randvoorwaarden en eisen te zien met betrekking tot gebouwhoogten.
Randvoorwaarde
• De spelregelkaart Functies en gebouwhoogten geeft de bouwhoogten, de setbacks en de gevels waar balkons en waar loggia's moeten komen.
• De op de spelregelkaart aangeven hoogten van gebouwen zijn exclusief dakranden en eventuele installaties op het dak (in het omzetten van aantal lagen naar meters wordt rekening gehouden met de mogelijkheid in hout te bouwen en de extra benodigde verdiepingshoogte t.b.v kantoor.
• Zowel balkons als loggia's zijn toegestaan maar mogen max. 1.7m buiten de gevel steken.

4.6.3 Plinten algemeen: levendig en transparant

• Gevelwanden van voorzieningen op de begane grond moeten minimaal 70% transparant zijn. Gevelwanden van woningen op de begane grond moeten minimaal 50% transparant zijn. Let hierbij op dat onder transparantie meer wordt verstaan dan voldoende glasvlakken in de gevel: het gaat om de ervaring van de gevel op ooghoogteniveau.
• De aangeduide levendige voorzieningen- of woonplinten krijgen niet te grote onderbrekingen door bijvoorbeeld een entreehal naast een entree van fietsenstalling en een trafo-ruimte te plaatsen. Door deze combinatie wordt de onderbreking te groot. Noodzakelijk 'doods' of weinig levendig programma, dient dus zo veel mogelijk afgewisseld te worden met levendig voorzieningen- en woonprogramma.

4.6.4 Maatschappelijke voorzieningen in de plint en op de verdieping
Op de spelregelkaart Functies en gebouwhoogten (zie paragraaf 4.2) is te zien waar de maatschappelijke voorzieningen gepositioneerd worden. De ruimte tussen blok B en de gracht aan de Floris van Adrichemlaan is de plek met de meeste reuring.
Eisen functies
• Op de spelregelkaart Functies en gebouwhoogten (zie paragraaf 4.2) (zie paragraaf 4.2.2) geeft aan waar de maatschappelijke voorzieningen dienen te komen. Zie voor kaders programma paragraaf 4.7.
Eisen afmetingen
• De voorzieningen hebben een hoogte van ca. 3,5 meter van vloer tot en met de volgende verdiepingsvloer.

Overige, kwalitatieve eisen
• Raampartijen die vanwege achterliggende functies door de gebruiker waarschijnlijk afgedekt gaan worden met folie of lamellen worden niet als transparante gevels beschouwd (zie ook paragraaf 5.13).

4.6.5 Wonen in de plint en overgang openbaar/privé
In alle drie de blokken zal ook op de begane grond gewoond gaan worden. De opgave is hier enerzijds het bieden van voldoende privacy voor de bewoners, maar tegelijkertijd zorgen voor voldoende levendige plinten ten bate van een sociaal veilige en aangename openbare ruimte. Dit wordt bereikt door levendige functies zoals een keuken, kantoor of woonkamer aan de openbare ruimte te situeren, de woningen een eigen voordeur te geven en de overgang openbaar/privé zorgvuldig vorm te geven middels een voortuin of ‘Delftse stoep’. Een maisonnettewoning is een voorbeeld van een woningtypologie die voldoet aan bovenstaande doelstellingen.

Eisen
• Woningen op de begane grond krijgen aan de kant van de openbare ruimte zo veel mogelijk levendige functies zoals een keuken, kantoor of woonkamer.
• Woningen op de begane grond krijgen zo veel mogelijk een eigen voordeur aan de openbare ruimte.
• De overgang openbaar/privé dient zorgvuldig ontworpen te worden zodat het de bewoners voldoende privacy biedt en tegelijkertijd bijdraagt aan de levendigheid en het groene karakter van de openbare ruimte.

Wensen
• Woningen in de plint geschikt maken voor ouderen.

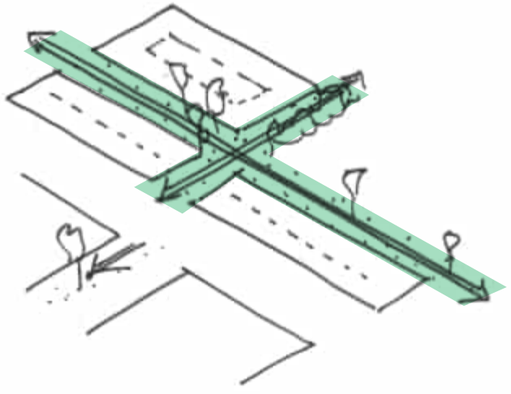
4.6.6 Hoofdentrees appartementen
Appartementen dienen volwaardige hoofdentrees aan de straat te krijgen zonder hoogteverschillen. De entrees dienen vanaf de straat goed zichtbaar te zijn en royale afmetingen te krijgen. Doel hiervan is het vergroten van de sociale veiligheid ter plekke van de entrees en toegankelijkheid te waarborgen. Speciale aandacht vragen brievenbussen bij entrees waar veel woningen op ontsloten worden. Hierbij dient voorkomen te worden dat een te groot deel van de begane grondgevel in beslag genomen wordt door een lange, ‘doodse’ brievenbussenwand.

Eisen
• Hoofdentrees van appartementengebouwen krijgen royale afmetingen.
• Hoofdentrees van appartementengebouwen krijgen een transparante gevel.
• Hoofdentrees aan pleinen of in zichtassen domineren de plint van het gebouw niet.
• Geen lange, ‘doodse’ brievenbussenwanden bij entrees waar veel woningen op ontsloten worden.
(t.a.v. toegankelijkheid zie ook 4.8.2)

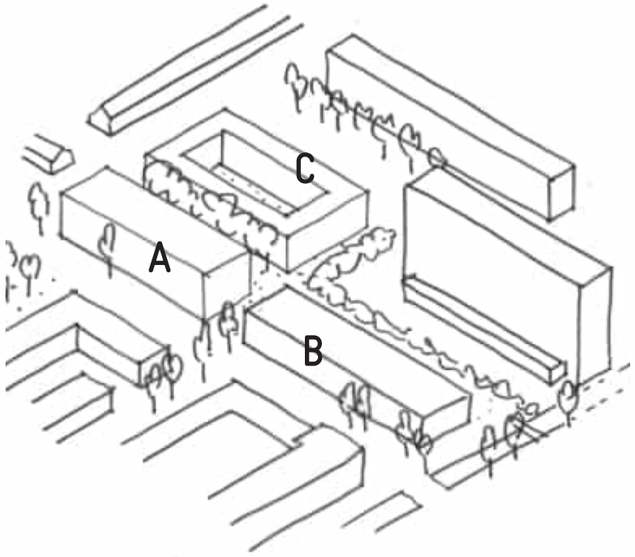
Wensen
• Nabij de entree of de lift van gebouwen is inpandig ruimte voor het veilig parkeren van een scootmobiel.

4.6.7 Parkeren, parkeervoorzieningen en bijbehorende entrees
Auto parkeren voor bewoners en bezoekers is vooral op de straat buiten de blokken waarbij gebruik wordt gemaakt van de aanwezige parkeercapaciteit in de openbare ruimte rondom en de overcapaciteit op het terrein van Pré Wonen. Autoparkeervoorzieningen in Blok C dienen inpandig en uit het zicht opgelost te worden, zie paragraaf 4.8.6. De toegang dient de gebouwplint en de openbare ruimte waaraan ze gelegen is niet te domineren.

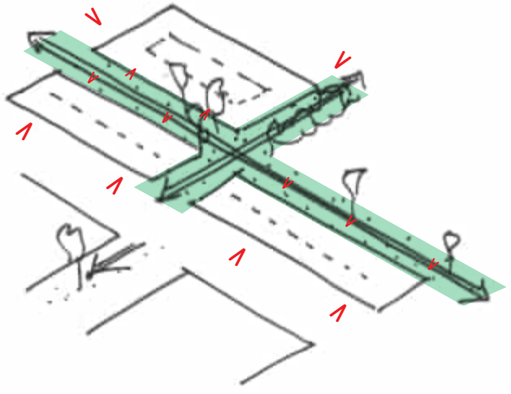
Eisen
• Eventueel noodzakelijke containers bedrijfsafval worden inpandig en uit het zicht opgelost.
• Toegangen tot parkeergarages of parkeerterreinen worden niet aan pleinen of in zichtlijnen van straten gepositioneerd.
• Toegangen tot parkeergarages worden minimaal 5 meter uit de hoek van een gebouw geplaatst.
• Toegang tot parkeergarage worden zodanig geïntegreerd in het gebouwontwerp dat de kwaliteit van de begane grondgevel zo min mogelijk wordt verstoort.



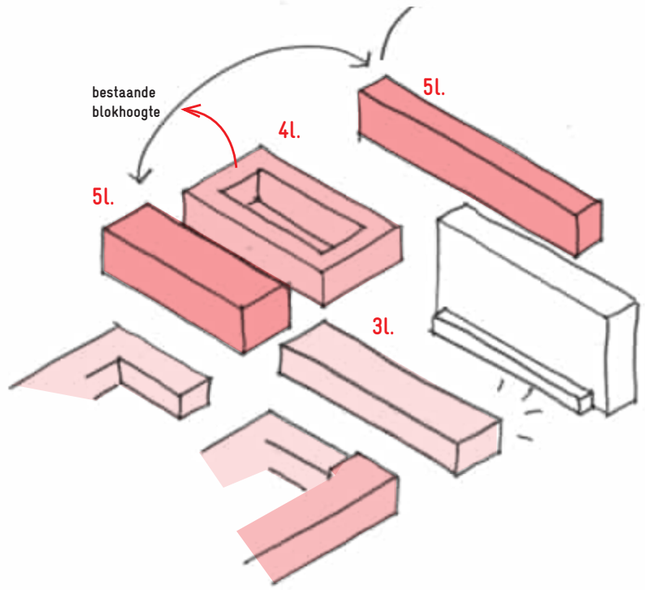
groene verbindingen



heldere volumes op de stempel



alzijdigheid van de nieuwe blokken



opbouw hoogtes in het voorstel

4.6.8 Fietsenstallingen, bergingen en bijbehorende entrees
Fietsparkeren voor bewoners en werknemers dient inpandig en uit het zicht opgelost te worden.

Eisen
• Fietsparkeren voor bewoners en werknemers dient inpandig en zo veel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare ruimte, opgelost te worden.
• Inpandige fietsenstallingen (en eventueel individuele bergingen) worden zodanig gepositioneerd en ontworpen dat deze zo min mogelijk zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte.
• De plint van een gebouw wordt nooit gedomineerd door inpandige fietsenstallingen, tenzij het een gevel aan een (af te sluiten) binnenterrein betreft of een ondergeschikt tussenstraatje.
• Toegangen tot de fietsenstallingen worden zodanig geïntegreerd in de gebouwontwerpen dat ze de kwaliteit van de begane grondgevel zo min mogelijk verstoren.

wensen
• Parkeren van scootmobielen wordt inpandig en veilig opgelost.

4.6.9 Nutsvoorzieningen en andere installaties in de gebouwen en op de daken
De ontwikkelende partij inventariseerd bij de verschillende nuts- en telecombedrijven de behoefte aan nutsvoorzieningen zoals trafostations en andere kasten (waaronder eventuele WKO-installaties) en bijbehorende technische randvoorwaarden. Uitgangspunt is dat al deze voorzieningen inpandig en zo veel mogelijk uit het zicht worden opgelost.

De ontwikkelende partij maakt ook een inventarisatie van de benodigde technische voorzieningen die boven op de gebouwen geplaatst moeten worden zoals liftopbouwen, klimaatinstallaties en duurzame energieopwekking. Uitgangspunt is dat deze voorzieningen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte of verwerkt worden in de architectonische signatuur van het gebouw.

Uit wetenschappelijk onderzoek zijn aanwijzingen gevonden dat er een verhoogde kans op kinderleukemie is als de blootstelling over langere tijd gemiddeld boven de 0,4 microtesla magnetische veldsterkte komt. Daarom geldt de randvoorwaarde dat in verblijfsruimten nabij een transformator de gemiddelde veldsterkte beneden de 0,4 microtesla moet blijven.

Randvoorwaarde
• Traforuimten dienen zodanig ontworpen en gepositioneerd te worden dat het jaargemiddelde magnetische veld bij de omliggende woningen beneden 0,4 microtesla blijft. Concreet betekent dit dat er geen verblijfsruimten direct naast of boven traforuimten geplaatst mogen worden.

Eisen
• Nutsvoorzieningen zoals trafostations en andere installaties (waaronder eventuele WKO-installatie met uitzondering van de bronput en leidingwerk) worden in principe niet niet in de openbare ruimte geplaatst, maar inpandig en zo veel mogelijk uit het zicht opgelost.
• Technische ruimten liggen minimaal 5 meter uit de hoek van het gebouw. Dit geldt niet voor een gevel aan een (af te sluiten) binnenterrein.
• Indien er geen andere opties voorhanden zijn dan technische ruimten in de voorgeschreven levendige voorzieningen- of woonplinten te plaatsen (zie spelregelkaart paragraaf 4.2.2), dan dient voorkomen te worden dat er een te lange onderbreking in de levendige plint ontstaat, zie paragraaf 4.6.3.
• Gevels van, en toegangen tot technische ruimten worden zodanig in de gebouwenontwerpen geïntegreerd dat ze de architectonische kwaliteit van de begane grondgevel zo min mogelijk verstoren.
• Toegangen tot technische ruimten veroorzaken geen onveilige situaties of overlast van onderhoudsvoertuigen op fiets- en wandelpaden.
• Technische voorzieningen die boven op de gebouwen geplaatst moeten worden (zoals liftopbouwen, klimaatinstallaties en duurzame energieopwekking) zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte of worden verwerkt in de architectonische signatuur van het gebouw.

4.6.10 Beeldkwaliteit gebouwen
De kaders met betrekking tot de beeldkwaliteitsaspecten van de gebouwen zijn te vinden in Hoofdstuk 5 Kaders beeldkwaliteit gebouwen. Dit hoofdstuk geeft op hoofdlijnen de thema’s weer die verder uitgewerkt moeten worden in het beeldkwaliteitsplan behorende bij het stedenbouwkundig plan voor Project Pasteur. Net als het stedenbouwkundig plan wordt dit beeldkwaliteitsplan opgesteld door de ontwikkelende partij. Samen met het ambtelijke projectteam beoordeeld de supervisor of dit beeldkwaliteitsplan voldoende invulling geeft aan de in dit SPvE meegegeven beeldkwaliteitskaders.

04. SPELREGELS RANDVOORWAARDEN, EISEN EN WENSEN

4.7 PROGRAMMA

Deze paragraaf maakt de vertaalslag naar een concreet programma dat invulling geeft aan de gestelde ambities en de visie op de ontwikkeling van Project Pasteur zoals te lezen is in hoofdstuk 2 en 3. In de drie blokken samen is ruimte voor maximaal 15.400 m2 BVO (exclusief aangehangen buitenruimtes en galerij aan de binnenzijde van blok C)

4.7.1 Woonprogramma

Randvoorwaarden

• Door de ontwikkeling van Project Pasteur (verdichting) worden er meer woningen toegevoegd. Woningdifferentiatie is uitgangspunt bij deze ontwikkeling. Er worden appartementen van verschillende grootte voorgesteld. Van de 150 voorgestelde woningen komen er 20 koopwoningen, dat is ca. 30% van de extra woningen. Ook in het sociale huursegment zelf wordt gedifferentieerd.

Eisen

• Uitgangspunt is minimaal terugbouwen van het aantal sociale huurwoningen.
• Voor de extra woningen heeft het de voorkeur dat deze volgens de 40-40-20 verdeling gerealiseerd wordt maar dit is geen randvoorwaarden een andere verdeling is ook bespreekbaar als dat noodzakelijk is voor realisatie van een haalbaar plan. (Dit is besproken en vastgelegd in een aangenomen motie van juli 2021)
• De sociale huurwoningen hebben een minimale oppervlakte van 40m² GBO en beschikken tenminste over één slaapkamer.
• Het betreft zelfstandige woningen. Een zelfstandige woning is een woning met o.a. eigen toegang en eigen keuken, badkamer, slaapkamer en toilet.
• De ontwikkeling zet overwegend in op betaalbare twee- en driekamerappartementen in het sociale segment, met nadruk op starters en ouderen, conform vastgesteld woonvisie.
• De koopwoningen hebben een minimale oppervlakte van 50m² GBO en tenminste 50% van de op te leveren koopwoningen is groter dan 60m² GBO.
• Van het percentage voor de koopwoningen met een minimale oppervlakte van 60m² GBO kan worden afgeweken indien sprake is van een technische beperking als gevolg van het Bouwbesluit of conflicterende belangen met de stedenbouwkundige randvoorwaarden en eisen. Deze afwijkingsruimte is zeer beperkt en de gemeente dient akkoord te geven in het geval van een dergelijke afwijking.

Wensen

• Woningen kleiner dan 60m² zijn schakelbaar zodat deze vergroot kunnen worden. Woningen in de plint zijn geschikt om in de toekomst om te zetten naar andere (niet-woon-) functies.
• De locatie en stedelijkheid in het gebied leent zich ook voor woonwerk-concepten.

4.7.2 Niet-Woonprogramma

Randvoorwaarden

• Naast woningbouw wordt ook ruimte gereserveerd om buurtgerichte, vrije economische of maatschappelijke voorzieningen te realiseren.

Eisen

• Het plan bevat ca. 1.400 m2 BVO kantoor t.b.v. een maatschappelijk dienstverlener op de verdieping van blok B.
• In de plint op de kop van het blok aan de kant van de Floris van Adrichemlaan en de gracht is ook ruimte, ca. 200 m2 BVO voor een publieksfunctie gekoppeld aan de maatschappelijk dienstverlener. Deze twee functies zijn intern met elkaar verbonden.
• De hierboven genoemde ruimtes voor niet-woonfuncties voorzien in werkgelegenheid.
• Publieke voorzieningen in de plint hebben een open uitstraling en zijn openbaar toegankelijk.

Wensen

• Met de indeling van het kantoor en de publieksruimte op de begane grond wordt rekening gehouden in de toekomst de mogelijkheid te hebben deze ruimtes weer om te zetten naar woningen.

4.8 MOBILITEIT

In deze paragraaf worden de kaders voor de volgende mobiliteitsaspecten behandeld:
1. Bijdrage Haarlemse mobiliteitstransitie
2. Toegankelijkheid voetgangers & mindervaliden
3. Fietspaden & fietsenstallingen
4. Fietsparkeren bewoners & werknemers
5. Fietsparkeren bezoekers
6. Autoparkeren bewoners, werknemers en bezoekers
7. Toegankelijkheid calamiteitendiensten
8. Afvalinzameling, laden & lossen, pakketbezorging, personenvervoer, et cetera

Met het stedenbouwkundig plan (SP) en het mobiliteitsplan (MP) onderbouwt de ontwikkelende partij hoe aan de in dit hoofdstuk beschreven onderdelen wordt voldaan. In het MP wordt ook beschreven hoe de (toekomstige) bewoners duidelijk op de hoogte worden gesteld van de mobiliteitsoplossingen in het gebied. Hierin wordt ook aangegeven hoe de communicatie voor de komende (tenminste) vijf jaar is geborgd.

4.8.1 Bijdrage Haarlemse mobiliteitstransitie
De inrichting van Project Pasteur nodigt uit om je te verplaatsen te voet, te fiets of met het openbaar vervoer. De voorzieningen voor deze gewenste vervoerswijzen worden goed vormgegeven en routes vormen logische, directe verbindingen. De voetganger en fietser voelt zich welkom en begrepen, evenals de OV-reiziger. Een goede toegankelijkheid te voet maar ook met de fiets en korte verbindingen van of naar het openbaar vervoer dragen daar aan bij.

De vastgoedeigenaar, beheerder of VVE blijft verantwoordelijk voor een geschikte mobiliteitsoplossing.

4.8.2 Toegankelijkheid voetgangers & mindervaliden
In het gebied is het gemakkelijk, veilig en comfortabel verblijven voor voetgangers. Hiermee wordt Project Pasteur levendig en zijn ontmoetingen op straat makkelijk. Door de locatie lopen enkele hoofdroutes die in het gebied de voorzieningen en de woningen ontsluiten. Deze looproutes sluiten ook aan op de looproutes naar omliggende wijken. Hiermee wordt het gebied en de omliggende wijken gemakkelijk toegankelijk en veilig bereikbaar voor voetgangers.
Randvoorwaarden
• Het hele gebied en alle bestemmingen zijn toegankelijk voor mensen met een beperking en wordt conform bouwbesluit, richtlijnen CROW (ASVV) en Richtlijn toegankelijkheid (CROW 337) ingericht.
• Alle voetpaden hebben een minimaal effectieve breedte van 2,2 meter. Effectief betekent dat: zonder obstakels van (wild) geparkeerde fietsen, straatmeubilair, e.d.

Eisen
• De looproutes van en naar de ingangen van de gebouwen sluiten op een logische manier aan op de doorgaande looproutes in en door het gebied.
• Looproutes zijn sociaal veilig. De routes bieden voldoende zicht, zijn voldoende breed, goed verlicht en hebben vooral voldoende contact met omgeving zodat de voetganger gezien wordt (zie paragraaf 4.9).
• Alle bestemmingen zijn goed bereikbaar voor mindervaliden. Reisafstanden voor mindervaliden bedragen maximaal een factor 1,4 ten opzichte van niet beperkte verplaatsingen.
• Trappartijen ter overbrugging van eventuele hoogteverschillen in de openbare ruimte worden in de (directe) nabijheid voorzien van een hellingbaan voor mindervaliden. Hellingbanen voor minderinvaliden worden zodanig ontworpen dat misbruik door bijv. fietsers wordt tegengegaan.
• Entrees van gebouwen zijn voldoende breed voor mensen met een beperking (rolstoelvriendelijk).
Wensen
• Woningen zijn rollatortoegankelijk.
• Woningen zijn rolstoeltoegankelijk.
• Nabij de entree of de lift van gebouwen is inpandig ruimte voor het veilig parkeren van een scootmobiel.

4.8.3 Fietsparkeren bewoners & werknemers
Al het fietsparkeren van de bewoners en de werknemers van de voorzieningen wordt volledig inpandig opgelost (zie paragraaf 4.6.8). Stallingen zijn makkelijk toegankelijk.

Eisen fietsparkeren bewoners
• Fietsparkeren van bewoners wordt inpandig opgelost.
• (Collectieve) stallingen voor bewoners moeten voldoen aan de Haarlemse Beleidsregel bergingen nieuwe woongebouwen (2018) met een aantal aanscherpingen om de fiets echt prioriteit te geven conform het Haarlemse Mobiliteitsbeleid (2021):
• Stallingen zijn makkelijk toegankelijk om stallen in openbare ruimte tegen te gaan. De fietsenstalling is afsluitbaar en niet toegankelijk voor onbevoegden.
• Er mogen maximaal twee deuren tussen de openbare ruimte en stallingsplek zitten. Deze deuren zijn gemakkelijk, licht en snel in het gebruik. Bij voorkeur gemakkelijk automatisch en snel te openen.

wensen
• Parkeren van scootmobielen wordt inpandig en veilig opgelost.

4.8.4 fietsparkeren bezoekers
Eisen
• Voor het stallen van fietsen van bezoekers moet 0,5 fietsparkeerplek per woning worden gerealiseerd.
• Aantallen en maatvoering voor fietsparkeren van de bezoekers van de verschillende voorzieningen conform de richtlijnen van het CROW (Leidraad fietsparkeren) waarbij de maximale bandbreedte moet worden aangehouden. Bij de winkelfunctie wordt rekening gehouden met bezoekers parkeren.
• De positionering van fietsparkeren wordt integraal meegenomen in het ontwerp van de buitenruimte.

4.8.5 Autoparkeren bewoners, werknemers & bezoekers
Kwantitatief uitgangspunt is het Haarlems Parkeerbeleid. Dit beleid is in de basis afkomstig uit 2015 en laatstelijk bijgesteld in 2019.

Als, anticiperend op eventueel nieuw parkeerbeleid, wordt afgeweken van het beleid dient dit in de mobiliteitsplannen afdoende (noodzaak, invulling, verschuivingseffecten e.d.) onderbouwd te worden en te passen binnen/bij te dragen aan de gewenste mobiliteitstransitie.

Bewoners en bezoekers parkeren hun auto op straat en maken daarbij gebruik van de aanwezige parkeerplekken en de overcapaciteit in de directe omgeving. Werknemers parkeren hun auto in parkeervoorziening in blok C.

Eisen
• Het aantal te realiseren parkeerplaatsen voor bewoners moet voldoen aan het Haarlems Parkeerbeleid.
• Ten minste 2% van de parkeervraag wordt gerealiseerd en gereserveerd voor mensen met een beperking. Bij deze parkeerplaatsen geldt dat de maximale loopafstand tussen hoofdentree of de lift naar de bestemming van 50 meter bedraagt. De route is gemakkelijk toegankelijk, veilig en voldoende breed voor mensen in een rolstoel.
• Laadvoorzieningen voor elektrische voertuigen worden minimaal conform bouwbesluit gerealiseerd. De laadcapaciteit dient daarbij zodanig te zijn dat bij oplevering minimaal 25% van de parkeerplaatsen wordt voorzien van elektrische laadinfrastructuur en uitbreiding daarvan tot 80% in de voorbereiding (bijv. ruimte voor bekabeling) wordt meegenomen. Dit mag worden ingevuld door ‘Smart charging’, maar dient dan wel onderbouwd te worden.
• Het is mogelijk om in het mobiliteitsplan onderbouwd af te wijken van de parkeernormen door de inzet van deelauto’s voor bewoners. De effectiviteit van deelauto’s hangt voor een groot deel samen met verschillende factoren. De initiatiefnemer onderbouwd hoe deze factoren terugkomen bij de ontwikkeling.
• Voor parkeerplaatsen gelegen op terreinen en in parkeergarages geldt de NEN 2443:2013, Parkeren en stallen van personenauto’s op terreinen en in parkeergarages.
• Voor alle overige typen parkeerplaatsen: ASVV 2012, aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom, december 2013.
• In-/uitritten van parkeergarages en parkeerterreinen dienen verkeersveilig ontworpen te worden (conform CROW-richtlijnen). Speciale aandacht voor uitritten haaks op doorgaande fietsroutes.

4.8.6 toegankelijkheid calamiteitendiensten
Politie, ambulance en brandweer dienen te alle tijden toegang te hebben tot de openbare ruimte en de gebouwen in Project Pasteur. Het stedenbouwkundig plan, het mobiliteitsplan, het ontwerp van de openbare ruimte en de gebouwontwerpen zullen daarop beoordeeld worden door de hulpdiensten. Hieronder volgende de kaders met betrekking tot toegankelijkheid op hoofdlijnen:

Randvoorwaarden
• Alle gebouwen zijn goed bereikbaar voor calamiteitendiensten waarbij de betreffende voertuigen op minimaal 10 meter van de hoofdentree van de gebouwen kunnen komen.
• Bij de ingebruikname van de gebouwen (bij de sleuteloverdracht) is de openbare ruimte rond de gebouwen onbelemmerd toegankelijk voor de hulpdiensten en hun voertuigen

Eisen
• Calamiteitendiensten kunnen middels een pasje poorten en hekken tot collectieve binnenterreinen, garages en stallingen openen.

4.8.7 Afvalinzameling, laden & lossen, verhuisdiensten, pakketbezorging, personen vervoer, et cetera.
In het plangebied worden woningen en voorzieningen toegevoegd. Deze functies generen logistieke stromen (afval, pakketleveringen, verhuizingen, taxi’s, enz., enz.). Uitgangspunt is dat deze ‘reguliere’ logistieke stromen zo veel mogelijk aan de randen van het plangebied worden afgewikkeld en buiten het domein van voetgangers en fietsers plaatsvinden.

Eisen
• Foutief gebruik van de openbare ruimte (zoals laden en lossen op trottoir of fietspad, enz., enz.) dient op een ‘vriendelijke manier’ onmogelijk gemaakt te worden (inrichting gaat vóór regulering) én door het aanbieden van goede voorzieningen.
• Afvalinzameling conform de eisen in paragraaf 4.4. Ondergrondse containers en locaties waar containers zijn opgesteld zijn toegankelijk voor de gangbare reguliere inzamelvoertuigen.
• Laden en lossen voor de maatschappelijke functies geschiedt uit het zicht en op een veilige manier, zie ook paragraaf 4.6.
• Verhuisdiensten dienen tot 10 meter van een (hoofd)entree te kunnen komen.

4.9 SOCIALE VEILIGHEID
Sociale veiligheid en het voorkomen van overlastsituaties zijn belangrijke thema’s waar zowel het stedenbouwkundig plan, het ontwerp voor de openbare ruimte als de gebouwontwerpen aan getoetst gaat worden (in afstemming met de nood- en hulpdiensten). Met betrekking tot sociale veiligheid en het voorkomen van overlast wordt onderscheidt gemaakt in de kaders voor:
1. Openbare & collectieve buitenruimten;
2. Overgangen openbaar/privé: overstekken, entrees, et cetera;

3. In de gebouwen: entreehallen, traphuizen, liften, garages, stallingen, et cetera.
Uitgangspunt is dat Project Pasteur een sociaal veilige leef- en verblijfsomgeving voor de bewoners, bezoekers en passanten wordt. Dit betekent een omgeving waarin men zich dag en nacht vrij kan bewegen zonder angst voor- of blootstelling aan bedreigingen en criminaliteit. Hiernaast dient de openbare ruimte en de gebouwen zodanig ontworpen te worden dat er geen hangplekken ontstaan waar omwonenden, werknemers en bezoekers geconfronteerd worden met geluid- en stankoverlast.

Het ontwerp en de inrichting van de openbare ruimte en de collectieve buitenruimte is van invloed op de manier waarop gebruikers de omgeving ervaren. Het is van belang dat de beoogde gebruikers goed worden gefaciliteerd en potentiële overlastgevers of criminelen worden ontmoedigd. Een aantrekkelijke en heldere overgang tussen de openbare ruimte en privédomein is van essentieel belang voor een veilige beleving en het voorkomen van overlast voor de bewoners en de gebruikers van de gebouwen.

Randvoorwaarden
• De openbare ruimte en alle overgangen van openbaar naar privé, dat wil zeggen de plinten, entreegebieden en overgangszones tussen woning en straat/pad worden sociaal veilig ontworpen en zodanig ingericht dat mensen zich er dag en nacht veilig voelen.
• De openbare ruimte wordt zodanig ingericht dat overlastplekken voor omwonenden, werknemers en bezoekers worden voorkomen.
• Alle overgangen van openbaar naar privé, dat wil zeggen de plinten, entreegebieden en overgangszones tussen de woning en de straat/pad worden zodanig ontworpen dat dit geen hangplekken worden met geluid- en stankoverlast voor de omwonenden en gebruikers en bezoekers van het gebouw tot gevolg.
• De gebouwen en de onderdelen daarvan, waaronder de garages, en stallingen, voldoen aan het Bouwbesluit ten aanzien van veiligheid.

Eisen: algemeen
• ‘s Avonds en ‘s nachts worden de openbare ruimte en collectieve ruimten voldoende verlicht.
• De openbare ruimte is herkenbaar, eenduidig en eenvoudig om in te oriënteren.
• Alle plekken in de openbare ruimte, waaronder de plekken tussen de gebouwen zijn goed zichtbaar vanaf de openbare ruimte en vanuit de omliggende bebouwing (voldoende zichtrelaties).
• Geen dode hoeken, nisjes of andere potentiële overlastlocaties.

Eisen met betrekking tot wonen op de begane grond
• Woningen op de begane grond krijgen bij voorkeur een eigen voordeur en een voortuin. Deze overgangszone dient zodanig ontworpen te worden dat het in het gebruik bijdraagt aan de sociale interactie en niet vol gezet gaat worden met rommel of dichtgezet wordt met schuttingen.

Eisen in de gebouwen
• De gebouwen en de onderdelen daarvan, waaronder de garages en stallingen voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen.
• Collectieve ruimten in gebouwen zijn goed toegankelijk voor de beoogde gebruikers en ontoegankelijk voor ongewenste bezoekers. Collectieve ruimten zijn sociaal veilig. Er dient hierbij ook inzichtelijk gemaakt te worden wat de beoogde gebruikers van deze ruimten zijn.

4.10 DUURZAAMHEID

Zoals in hoofdstuk 2 staat beschreven is de opgave om Project Pasteur duurzaam te ontwikkelen. In deze paragraaf is de Haarlemse Richtlijn duurzaam bouwen het kader waar minimaal aan voldaan moet worden. De richtlijn is in deze paragraaf op vier duurzaamheidsthema’s uitgewerkt, te weten:

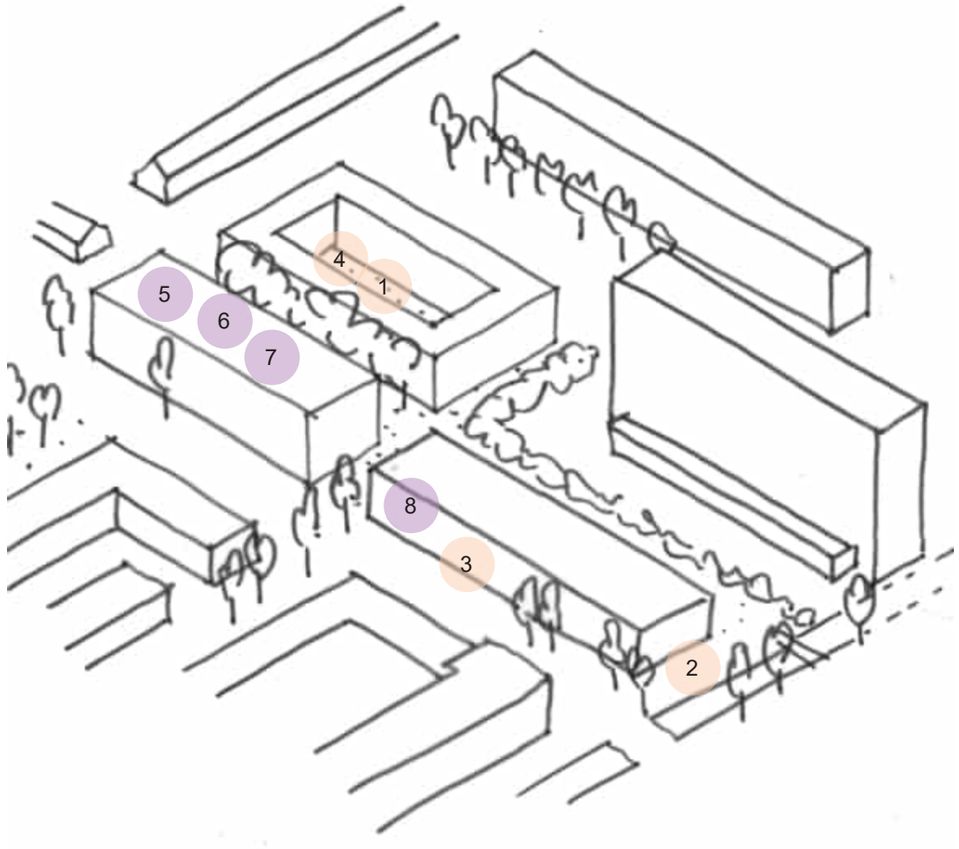
1. Energie & warmte;
2. Klimaatadaptatie;
3. Natuurinclusief bouwen;
4. Circulariteit.

De duurzaamheidskaders met betrekking tot Groen & Ecologie in de openbare ruimte en Mobiliteit zijn in de paragrafen 4.4 en 4.8 geïntegreerd. In de Richtlijn duurzaam bouwen wordt een onderscheid gemaakt in randvoorwaarden (eisen) en doeleinden (wensen). Dit brengt met zich mee dat de randvoorwaarden in de richtlijn zijn vertaald naar randvoorwaarden en eisen in het SPvE, afhankelijk van of er sprake is van een wettelijke norm of gemeentelijk beleid. De doeleinden zijn vertaald naar wensen.

4.10.1 Energie & warmte

Haarlem wil een duurzame, sociale en toekomstbestendige stad zijn. Om hieraan bij te dragen wil Haarlem in 2040 van het aardgas af. De gemeente maakt gebruik van de mogelijkheden die regelgeving biedt om energieneutraliteit bij de bouw te bevorderen. Het algemeen uitgangspunt is dat energieverbruik zo veel mogelijk wordt gereduceerd en dat de resterende vraag zo duurzaam mogelijk moet worden ingevuld.

Randvoorwaarden
• Alle nieuw te bouwen gebouwen moeten voldoen aan de eisen voor BENG (Bijna



‘duurzaam in de brede zin’

1.

2.

3.

4.

SOCIALE COHESIE

1. Plek voor ontmoeten en samenkomen
2. Plek om samen te kunnen eten
3. Ontmoetingsplek bij de voordeur
4. Plek om te spelen

5.

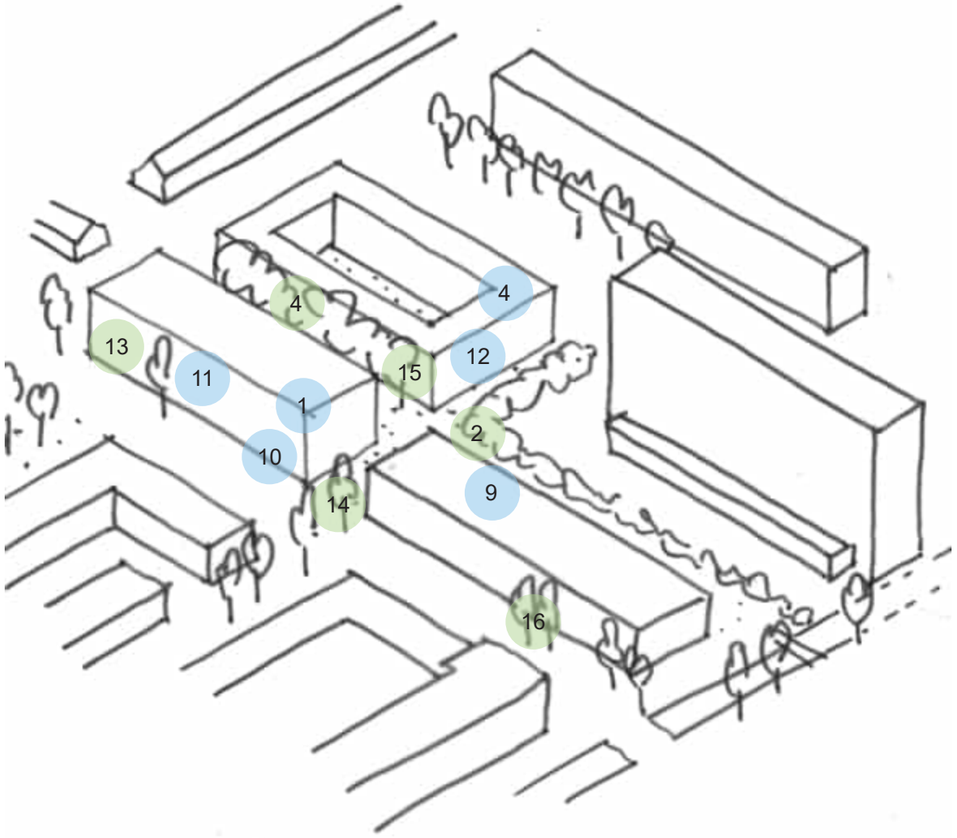
6.

7.

8.

CIRCULAIR BOUWEN

5. Materialenpaspoort
6. Koppelbare plattegronden
7. Bouwen in hout
8. Hergebruikt materiaal (vb speciale baksteen)



‘duurzaam in de brede zin’

9.

10.

11.

12.

KLIMAATADAPTATIE

9. Bruindak met PV
10. Zichtbaarheid hemelwater/wadi’s
11. Bestaande bomen behouden
12. Begroeiing langs gevels

13.

14.

15.

16.

NATUURINCLUSIEF

13. Neststenen voor vogels
14. Kleine inheemse bomen
15. Vleermuizenverblijven
16. Voeding en beschutting in beplanting

Energieneutrale Gebouwen).
• Gasaansluitingen zijn niet toegestaan.

Eisen
• Duurzaam gebruik daken (water/groen/energie).
• Bodemwarmtevoorzieningen moeten in ieder geval passen binnen eventueel aanwezige (lokale) bodemenergieplannen.
• Voorzieningen energietransitie en klimaatadaptatie mee-ontwerpen in de architectuurstijl van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte (beeldkwaliteit).

Wensen
• Woningen: nul op de meter.
• Grotere daken energieleverend (meer opwekken dan gebruiken).
• Gebouwen worden ontworpen om per saldo zo min mogelijk energie te verbruiken, met optimaal behoud van comfort voor de gebruikers. Het gaat hierbij om verwarming en koeling van gebouwen.

4.10.2 Klimaatadaptatie
Project Pasteur wordt klimaatbestendig ingericht. Minder verharding en meer groen maken het gebied weerbaar tegen een veranderend klimaat. Groene daken en gevels dragen bij aan een schonere lucht, brengen verkoeling en helpen om de overlast van extreem weer (regen, hitte) op te vangen. Overtollig hemelwater mag niet worden afgevoerd via het gemengd riool maar moet worden afgekoppeld.

Eisen
• Het extra hemelwater wordt zoveel mogelijk bovengronds geborgen en afgevoerd naar open water.
• Hevige neerslag (1/100 jaar, 70 mm in een uur) zorgt niet voor schade in en aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen. Bij hevige neerslag (1/250 jaar, 90 mm in een uur) blijven vitale en kwetsbare infrastructuur en voorzieningen functioneren en bereikbaar.
• Bij een hevige bui op het bebouwd deel van privaat terrein wordt en groot deel van de neerslag verwerkt (geïnfiltreerd, opgevangen en/of vertraagd afgevoerd) op het terrein zelf of in extra (water) voorzieningen in of toegerekend aan het plangebied.
• De berging wordt de eerste 24 uur daarna niet geleegd en is in maximaal 60 uur weer beschikbaar.
• Overtollig hemelwater mag niet worden afgevoerd via het gemengd riool maar moet worden afgekoppeld.

Wensen
• Maatregelen die schade door bodemdaling tegengaan en kostenefficiënt zijn over de levensduur van 60 jaar worden in het ontwerp opgenomen.
• De ontwikkeling mag niet bijdragen aan een versnelde bodemdaling, verslechtering van waterkwaliteit en hittestress in bestaand stedelijk gebied.
• De ontwikkeling dient minimaal 110 mm water per m² te kunnen bergen op eigen terrein gedurende een etmaal.
• Opslag water: regenreservoirs voor buffering en het sproeien droge periodes.
• Tenminste 50% van alle horizontale en verticale oppervlakten van de gebouwen wordt warmtewerend of verkoelend ingericht/ gebouwd om opwarming van het stedelijk gebied en gebouwen zelf te verminderen. Daken bedekt met zonnepanelen zijn uitgezonderd van de berekening, maar moeten altijd gecombineerd worden met een groen dak (ook gunstig voor levensduur en opbrengst van de zonnepanelen).

4.10.3 Natuurinclusief bouwen
Een gezonde en toekomstbestendige verdichte stad is een stad met veel groen en water. Haarlem zet in op het behouden en versterken van de kwantiteit en kwaliteit van natuur en groen in de stad. Groen is essentieel voor een klimaatbestendige en duurzame leefomgeving. Groen verbetert het milieu, zorgt voor een rijke biodiversiteit, vermindert luchtvervuiling, zorgt voor waterberging, dempt geluidshinder en verkoelt in warme periodes. Daarnaast heeft het een positief effect op de gezondheid en sociale verbindingen van mensen.

Randvoorwaarde
• Elke ruimtelijke ontwikkeling moet met een natuurtoets beoordeeld worden op ecologische effecten. Een QuickScan ecologie, en indien nodig aanvullend (soorten specifiek) onderzoek, maakt standaard deel uit van de uit te voeren onderzoeken. Het ontwerp houdt rekening met uitkomsten van het ecologisch onderzoek en wordt hierop aangepast en past, als behoud niet mogelijk is, compenserende maatregelen toe. De compenserende maatregelen worden genomen voor de aangetroffen (beschermde) soorten.

Wensen
• Om een gezonde, aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving voor mens en dier te maken, moet de natuur een volwaardige plaats krijgen bij het ontwerpen van nieuwbouw en (openbare) ruimte hier omheen.
• Bouw natuurinclusief met behoud van en in aansluiting op bestaande ecologische waarden. Wanneer aangetoond kan worden dat dit niet mogelijk is dan dienen in het bouwproject compensatiemaatregelen te worden getroffen.

• Aan natuurinclusief bouwen wordt invulling gegeven door het realiseren van groene daken (eventueel gecombineerd met groene gevels) en het aanbrengen van voorzieningen voor insecten, nestgelegenheid voor vogels (zoals gierzwaluwen en huismussen) en vleermuisverblijven en voedsel en beschutting in de vorm van veel groen.

4.10.4 Circulariteit
Haarlem wil stappen zetten in de richting van een circulaire economie. De doelstelling is dat Haarlem per 2040 circulair is. Gebouwen zijn bij uitstek objecten waar veel winst te behalen. Op twee manieren kan circulair gebouwd worden. Ten eerste door de toepassing van gebruikte materialen in nieuwe gebouwen en ten tweede door bij het ontwerp van nieuwbouw rekening te houden met hergebruik van het gebouw en diens materialen. De bestaande stad is tenslotte de grondstoffenmijn van de toekomst.

Randvoorwaarde
• De Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht en geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Hiervoor geldt een wettelijke MPG-norm van 0,8.

Wensen
• De MPG-norm bedraagt bij voorkeur 0,6.
• Er moet een materialenpaspoort worden opgesteld en worden geregistreerd in het Madaster 7, of vergelijkbaar registratiesysteem.
• Gebouwen worden zo efficiënt en adaptief mogelijk ontworpen qua kosten, materiaal en ruimte. Denk aan flexibel indeelbare plattegronden, het over dimensioneren van de draagstructuur, et cetera.
• Het bouwen in hout voor deze opgave serieus overwegen.
• Het Grondstoffenplan gemeente Haarlem wordt gebruikt bij de engineering en ontwerp van de openbare ruimte.
• Voor de te slopen gebouwen verlangt de gemeente een circulair sloopplan.

Wensen ten aanzien van gevelmateriaal
• Energie van het transport reduceren door bak- en natuursteen uit nabijgelegen fabrieken en groeves te halen.
• Toepassen van baksteen dat 30% hergebruikt materiaal in zich heeft.
• Toepassen van baksteen dat minder energie vergt tijdens het productieproces.
• Toepassen van demontabel metselwerk; door gebruik te maken van mortel met een chemische samenstelling die er bij demontage eenvoudig af te halen is, of het gebruik maken van stapeltechnieken met pinnen, beugels etc.
• Toepassen van keramische gevelmaterialen die de Nederlandse traditie op een moderne, duurzame wijze doorzetten.

4.11 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN
In deze paragraaf worden alleen de milieu- en omgevingsaspecten benoemd die van belang zijn voor de haalbaarheid van de ontwikkeling van Project Pasteur of die waarmee in dit stadium al rekening gehouden moet worden. Het betreffen de volgende aspecten:

1. Windhinder;
2. Bezonning;
3. Natuur (stikstof);
4. Geluid.

Van deze milieu- en omgevingsaspecten is het noodzakelijk dat ze meteen al meegenomen worden in het stedenbouwkundig plan en niet pas bij (de voorbereiding van) een bestemmingsplan of omgevingsvergunning worden onderzocht. In het laatste geval is er immers nog maar weinig ruimte om het plan erop aan te passen. De regels in deze paragraaf vloeien voort uit hogere wet- en regelgeving of zijn afkomstig uit gemeentelijk beleid. Regels die gebaseerd zijn op wet- en regelgeving zijn randvoorwaardelijk; hiervan kan niet worden afgeweken, tenzij de wet zelf die mogelijkheid biedt. Vaak bepaalt de wet een ondergrens waaraan minimaal voldaan moet worden. De gemeente kan in sommige gevallen bepalen om boven die ondergrens te gaan zitten of om aanvullende eisen ten opzichte van de wet te stellen.

4.11.1 Windhinder
Het bouwen van een gebouw met een bouwhoogte van 15 meter is alleen toegestaan, indien met een windhinderonderzoek wordt aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar windklimaat of wanneer naar het oordeel van burgemeester en wethouders door een windhinderdeskundige in voldoende mate schriftelijk is aangetoond dat nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Randvoorwaarde
• Het windhinderonderzoek moet voldoen aan normstelling NEN 8100:2006.
• In afwijking van NEN 8100:2006 hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid gebruik te maken van een aangepaste normstelling voor private buitenruimtes, mits deze normstelling door een windhinderdeskundige is onderbouwd.
• Van een aanvaardbaar windklimaat is sprake indien conform de normstelling NEN 8100:2006 voor windhinder het kwaliteitsniveau ‘goed’ of ‘matig’ wordt behaald.
• Een ‘slecht’ windklimaat is niet toegestaan. In situaties waar, vanwege specifieke

locatieomstandigheden, het windhinderklimaat in redelijkheid niet kan worden verbeterd volgens het windhinderonderzoek, hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid van deze eis af te wijken.
• Bij windgevaar moet de kwalificatie ‘gevaarlijk’ als bedoeld in de normstelling NEN 8100:2006, te allen tijde worden vermeden.
• Burgemeester en wethouders zijn ter voorkoming van onevenredige windhinder en/of windgevaar bevoegd nadere eisen te stellen ten behoeve van het realiseren van te treffen maatregelen en voorzieningen, zoals die uit het windhinder onderzoek naar voren zijn gekomen.
• Het windhinderonderzoek bij de aanvraag omgevingsvergunning dient aan te tonen dat voldaan kan worden aan het bepaalde t.a.v. windhinder.

4.11.2 Bezonning
Bij bezonning bij ruimtelijke ontwikkelingen gaat het om voldoende zon op de gevel en om schaduwwerking. Nieuwbouw kan schaduw veroorzaken op de openbare ruimte of tuinen van omwonenden. Voorkomen moet worden dat de schaduw te veel toeneemt. Sommige functies hebben juist een goede bezonning nodig, zoals tuinen, terrassen of speelplekken. Er is geen wet- en regelgeving voor bezonning, maar de gemeente Haarlem hanteert de TNO-norm.

TNO kent een ‘lichte’ en een ‘strenge’ norm:
• De ‘lichte’ TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.
• De ‘strenge’ TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

Deze normen worden alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen immers -nooit direct zonlicht.

Randvoorwaarde
• Er wordt een bezonningsstudie verricht op basis van de TNO normen in relatie tot de bestaande (woon)bebouwing in de omgeving en in relatie tot nieuwe binnenpleinen, pleinen waar veel activiteiten plaatsvinden (speelvoorzieningen).

Eisen
• Er moet worden voldaan aan minimaal de ‘lichte’ TNO-norm.
• Indien niet voldaan kan worden aan de ‘lichte’ TNO-norm, dient gemotiveerd te worden waarom de ontwikkeling alsnog aanvaardbaar wordt geacht met inachtneming van de maatschappelijke belangen van de ontwikkeling in relatie tot de negatieve effecten op de omwonenden.

NB Bijlage I geeft de bezonningsonderzoek voor Project Pasteur. In paragraaf 3.4.4 wordt de onderbouwing gegeven waarom de uitkomsten van dit onderzoek aanvaardbaar worden geacht voor deze ontwikkeling.

4.11.3 Natuur (stikstof)
Wetgeving met betrekking tot de bescherming van de natuur richt zich op twee hoofdthema’s. Het gaat hierbij om de bescherming van natuurgebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van planten diersoorten (soortenbescherming). De randvoorwaarden, eisen en wensen voor de soortenbescherming zijn opgenomen in paragraaf 4.4.3.

Randvoorwaarden
• Te allen tijde moet worden voldaan aan de zorgplicht als bedoeld in de Wet natuurbescherming.
• Om het effect op de Natura 2000-gebieden te beoordelen moet een AERIUS-berekening (stikstofdepositieberekening) worden uitgevoerd aan de hand van de meest recent beschikbare AERIUS-calculator, zoals wordt voorgeschreven in de Wet natuurbescherming.
• Indien de ontwikkeling leidt tot een toename van de stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied moet aangetoond worden op welke wijze voldaan zal worden aan de Wet natuurbescherming (bijvoorbeeld door een ecologisch voortoets met inbegrip van intern salderen).

4.11.4 Geluid
De mate waarin wegverkeerslawaai, spoorwegverkeerslawaai en/of industrielawaai het woonmilieu mogen belasten is geregeld in de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer. Deze wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van gevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld woningen, scholen of ziekenhuizen) niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde.

Randvoorwaarden
• Voor elk gebouw dient een akoestisch onderzoek te worden verricht naar de geluidsbelasting van de weg bij woningen (wegverkeerslawaai).
• Indien de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden, geldt een maximale ontheffingswaarde van 63 dB op grond van de Wet geluidhinder.

• Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden moet in het kader van het te nemen besluit Hogere waarden door het bevoegd gezag, aangetoond worden dat wordt voldaan aan de Beleidsregel hogere waarden wet geluidhinder (2009) van Haarlem.

Eisen
• Indien een besluit Hogere waarden is vereist, moet voldaan worden aan de volgende uitgangspunten zoals verwoord in de Beleidsregel hogere waarden wet geluidhinder (2009) van Haarlem:
- De woning dient ten minste één geluidsluwe zijde te hebben. Een geluidsluwe zijde is de zijde van een gebouw waar voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde.
- Bij een geluidsbelasting hoger dan 48 dB vanwege wegverkeer, moet(en) de buitenruimte(n) die als gebruiksruimte(n) word(en)t gebruikt, aan de geluidsluwe zijde liggen.
- Bij een geluidsbelasting hoger dan 53 dB vanwege wegverkeer, moeten verblijfsruimten zoveel mogelijk aan de geluidsluwe zijde liggen. Ook moet tenminste één slaapkamer aan de geluidsluwe zijde liggen.
• Voor gebouwen die gesitueerd zijn aan een binnenplein of plein waar veel activiteiten plaatsvinden (speelvoorzieningen) en bij horeca(terrassen), moet in het akoestisch onderzoek aandacht worden besteed aan de invloed van stemgeluid op de woningen.

4.12 GROENPARAGRAAF

In deze paragraaf worden alle uitgangspunten en kaders eerder omschreven in dit document (2.2, 3.4.5, 3.5, 4.4.2-4.4.6) gebundeld.

4.12.1 huidige groen- en bomenkwaliteit (naar 2.2 en 3.5)

Boerhaavewijk is een relatief groene wijk met een aantal hoofdboomstructuren. Deze hoofdstructuren liggen vooral op doorgaande routes zoals de Amerikaweg, de Floris van Adrichemlaan, Boerhaavelaan, Professor Eijkmanstraat en de Louis Pasteurstraat.

Veel bomen zijn net als de wijk zo'n 50 jaar oud en beeldbepalend voor de uitstraling van de wijk. Bewoners geven aan prettig in de wijk te wonen vanwege de hoeveelheid groen in en om de wijk. Het aanwezige groen is enigszins versnipperd; vooral tussen de bebouwing en langs de Floris van Adrichemlaan. De kwaliteit van het groen is vaak goed, maar de gebruiksfunctie is niet optimaal. Het is niet overal goed toegankelijk. Dat geldt vooral voor het noordelijk deel en de randen van de wijk. Vaak zijn het achterkanten van bebouwing en plinten met bergingen die het gebruik van het groen bemoeilijken.

Dit geld ook voor de projectlocatie. Het binnengebied is prachtig groen maar heeft, mede door de vele gesloten en 'dode' plinten geringe verblijfskwaliteit.

4.12.2 bomen (naar 3.4.5)

Bouw woningen versus behoud bomen

Bij de transformatie van Project Pasteur is groen in de openbare ruimte een belangrijk aandachtspunt. Hierbij gaan wij uit van het zoveel mogelijk behouden van bomen en zeken waardevolle bomen. Voor de nieuwe stedenbouwkundige opzet, de verdichtingsopgave, de bouw van meer woningen en voorzieningen op een beperkte ruimte ontkomen wij er echter niet aan om bomen te moeten kappen of verplaatsen. Ook voor de aanleg van de gracht zullen bomen moeten wijken maar dit valt buiten het projectgebied. De te kappen of te verplaatsen bomen voor de aanleg van de gracht zijn daarom niet meegenomen in dit SPvE. Aan de hand van een bomeninventarisatie (zie bijlage II) is er een zorgvuldige afweging gemaakt welke bomen behouden moeten blijven en welke worden gekapt.

Te behouden en te kappen bomen

De 10 bomen aan de noordkant langs het middenpad (conditie redelijk) worden behouden. Deze gaan in belangrijke mate het karakter en de verblijfskwaliteit van het groen in het plan bepalen.

22 bomen kunnen niet behouden worden op hun huidige plaats. Hieraan ligt de volgende afweging ten grondslag:

- 22 van 50 de bomen, kunnen niet behouden blijven op hun huidige plaats vanwege de benodigde ruimte voor de nieuwe woongebouwen. Van deze 22 bomen staan er 9 op grond in eigendom van de gemeente. 2 van deze 8 bomen zijn verplaatsbaar, 2 van de te kappen bomen op gemeente grond ouder is dan 50 jaar.
- Daarnaast kan het nog een overweging zijn ten behoeve van een goede verdeling van het groen over de Pasteurstraat twee bomen met een matige kwaliteit en korte levensverwachting te kappen, ook 1 van deze te kappen bomen op gemeente grond ouder is dan 50 jaar.

Aan te planten bomen

Gezien de beperkte ruimte op het perceel is het niet haalbaar alle 20 (of 22) te kappen bomen te compenseren door de aanplant van nieuwe bomen. Wel komt er ruimte voor nieuwe bomen in het plan, aan de nieuwe doorsteek door het binnengebied. Ook zal bij herinrichting van de parkeerstoken rondom gekeken worden naar plekken waar bomen kunnen worden toegevoegd. Daarnaast wordt naar een andere passende manier om het verlies aan groen te compenseren gezocht met bijvoorbeeld andere watervasthoudende beplanting.

4.12.3 groenparagraaf (naar 3.5)

4.12.3.1 Inleiding

In 4.12.2 is de afweging beschreven tussen behoud van bomen enerzijds en nieuwe woningen anderzijds. In deze groenparagraaf wordt, gezien de beoogde transformatie, de vraag gesteld: wat is de huidige groenkwaliteit en wat is de beoogde nieuwe groenkwaliteit op de locatie. Hiertoe is allereerst het huidige groen geïnventariseerd en opgemeten. De aanwezige bomen zijn beoordeeld op beeldkwaliteit en onderzocht op conditie en levensverwachting in een Boominvertarisatie of Boom Effect Rapportage (Groenadvies Amsterdam bv, 9 september 2020). Daarnaast wordt een doorkijk gegeven van de nieuwe beoogde groenkwaliteit in Project Pasteur.
Ten derde wordt kort ingegaan op de kaders die de gemeente stelt aan het nieuwe groen (in H4) om deze kwaliteit ook te verkrijgen. De ontwikkelende partij zal dit in een ontwerp voor de openbare ruimte inzichtelijk moeten maken.

4.12.3.2 Beschrijving bestaande groensituatie

In de huidige situatie is de locatie voor een groot deel groen tussen de bebouwing en aan de zuidrand aan de Floris van Adrichemlaan. De randen van de locatie bestaan uit parkeerplaatsen en stoepen en is de openbare ruimte voornamelijk ingericht met asfalt en betontegels. Tussen de parkeerplekken staan enkele bomen en langs de lange gevel van het blok aan de westzijde liggen op sommige plekken geveltuinen in het straatprofiel.

Het binnengebied, tussen de blokken en op sommige plekken ook grenzend aan de straten is heel groen met grasvlakken, hagen en heesters rondom de blokken en hagen rondom de privé buitenruimtes van de woningen en bomen in volle grond. Het groene/ onverharde deel, grasvlakken, heesters/ hagen en boomspiegels, op het huidige perceel beslaat 4350m² (gemeten tot aan nieuw aan te leggen gracht) en bedraagt ca. 37% van het totaal oppervlak. Achter groene hagen ligt in dit binnengebied nog ca. 480m2 privé buitenruimte grenzend aan de woningen.
Langs het pad in het binnengebeid staan 8 grote Hollandse iepen. Aanwezig zijn verder gewone esdoorns, Hongaarse eiken, trompetbomen, zomereiken, westerse levensboom, Huntington iepen, watercipressen, meelbessen, meidoorns, elzen en een vlier.

De Bestaande groenkwaliteit is beschouwd. Bomen aan de Louis Pasteurstraat maken deel uit van een laanbeplanting.

4.12.3.3 Inventarisatie bomen: status, conditie, toekomstwaarde
De huidige bomen in Project Pasteur zijn beoordeeld op kwaliteit en levensverachting in in een Boominvertarisatie (Groenadvies Amsterdam bv, 9 september 2020, Bijlage I).

In het plangebied staan in de huidige situatie 50 bomen, waarvan 26 op grond nu in het bezit van de gemeente. Geen van deze bomen heeft een status (Open Data op de kaart Gemeente Haarlem) wel zijn 7 van deze bomen ouder dan 50 jaar. Van de 26 bomen op gemeente grond zijn er 20 redelijk, 5 matig en is er 1 slecht. Alle andere bomen zijn allemaal redelijk. De bomen met een matige conditie liggen langs de Louis Pasteurstraat, betreffen twee Huntington Essen aan de noordrand, een watercipres en twee gewone esdoorns. De boom met een slechte conditie ligt aan het middenpad en betreft een meidoorn.

De toekomstverwachting van het grootste deel van de bestaande bomen (21 van de 26 en 19 van de 24) is redelijk. Dit houdt in dat de mechanische en/of fysiologische toestand van de boom enigszins zijn verminderd maar dat er binnen een termijn van 10 jaar geen problemen te verwachten zijn. De matige of slechte toekomstverwachting betreft de meelbessen (op eigen terrein) en meidoorn net ten Noorden van Zoed.

4.12.3.4 Inventarisatie waardevolle bomen
De bomen aan weerszijden van het pad, 8 grote Hollandse iepen, in het binnengebied zijn waardevol voor het karakter van de binnengebied. Iets noordelijker staan nog twee grote moseiken. De zomereiken aan de westkant van de Roordastraat geven deze straat aan weerszijden een groen karakter. Aan de noordrand staan drie Huntington iepen, waarvan de middelste volgroeid en in redelijke conditie, de twee andere hebben een matige conditie.

4.12.3.5 Conclusies bestaand
• Het huidige Project Pasteur is langs de randen deels zeer verhard, op sommige plekken aan de randen is wel nog redelijk wat groen, het binnengebied heeft een heel groen kwaliteit.
• De kwaliteit van het huidige groen is met name te vinden in het binnengebied met een aantal prachtig volgroeide bomen. Ook de aanwezige bomen in het straatprofiel brengen groen kwaliteit in deze veelal stenige ruimte. De kwaliteit van deze bomen in wel wisselend.
• Er staan 50 bomen in het plangebied waarvan er 9 op gemeentegrond en ouder dan 50 jaar en daarom gemeentelijk waardevol.
• De meeste bestaande bomen (50) hebben een redelijke of goede conditie en 40 van de 50 bomen hebben een redelijke toekomstverwachting (10 jaar of meer).

4.12.3.6 Nieuwe groenkwaliteit
In het plan is er speciale aandacht voor routes en verblijfsplekken. In het nieuwe plan zal flink verdicht worden. Het is daarom belangrijk om de openbare ruimte die in deze nieuwe opzet ontstaat een zo hoog mogelijke verblijfskwaliteit te geven.

Dit wordt bereikt door de bestaande kwaliteiten optimaal te benutten. De binnentuin behoud zijn openbare karakter, tuinen krijgen een lage groen afscheiding. Fraaie groene plekken en wandelstroken met een hoge verblijfskwaliteit lopen door het binnengebied. De verpoos- en speelplekken hierlangs zijn bereikbaar voor iedereen. Door logisch aan te sluiten op routes vanuit de aangrenzende blokken ontstaan zo prettige en veilige groene wandelroutes met veel beplanting en bomen. Het verbinden van groene ruimtes is ook goed voor flora en fauna. Noord-Zuid de bestaande wandelroute met de prachtige moseiken en Hollandse iepen, Oost-west de nieuwe route door het plangebied een verbinding welke dan doorloopt tot aan de Amerikavaart en het Willem Os park.

Op de kop aan de gracht langs de Floris van Adrichemlaan wordt een verblijfsplein gemaakt met veel groen en fraaie bomen waar het goed toeven is in de zon. Op het kruispunt van de groene routes is ook een logische aanleiding voor een grotere verblijfsruimte.

4.12.3.7 Eisen in het SPVE
Om het bovenstaande groene centrum te verwezenlijken worden er in dit SPVE de nodige eisen gesteld aan het plan. In 4.12.4 worden de inrichtingseisen voor groen

gegeven. Denk bijvoorbeeld aan de eisen om nieuwe bomen en beplanting een zo groot mogelijke kans van slagen te geven, boven- en ondergronds, en om zo groot mogelijke ecologische
waarden te behalen. In het Schetsontwerp Openbare Ruimte dat verplicht zal worden gesteld in het Stedenbouwkundig Plan zal moeten worden aangetoond of en hoe aan deze eisen wordt voldaan.

In 4.12.5 worden de eisen gesteld die de gemeente stelt aan de groenparagraaf die verplicht zal worden gesteld in het Stedenbouwkundig Plan.

4.12.4 randvoorwaarden SP (naar 4.4.2-4.4.5)
4.12.4.1 Bestaande bomen
Randvoorwaarden
• De waardevolle bomen die gehandhaafd dienen te worden (zie paragraaf 3.4.8) worden in beginsel gehandhaafd op de bestaande locatie. De standplaats van de bestaande bomen mag niet verslechteren. Zowel bovengrondse als ondergrondse groeiruimte wordt behouden. Hier wordt onder andere rekening mee gehouden bij nieuwbouw of het plaatsen van ondergrondse containers.
• Op basis van de Bomen Effect Analyse (zie bijlage II) wordt onderbouwd op wat voor manier er wordt gezorgd dat bestaande bomen zo min mogelijk hinder ondervinden van de plannen en hoe de waarden van het groen worden verbeterd.
• Er wordt een ecologisch onderzoek (QuickScan en eventueel een aanvullend specifiek soortenonderzoek) uitgevoerd om de effecten van te slopen bebouwing en te verwijderen groen op eventuele beschermde flora en fauna te onderzoeken.

Eisen
• Bestaande beheerkaart: beheerniveau Schalkwijk is B (BBOR).
• De bestaande waardevolle bomen die worden behouden, worden een logisch onderdeel van en zijn medebepalend voor de proporties van te vormen ruimtes en plekken.
• Bestaande groene plekken aan de randen worden zoveel mogelijk behouden.
• Bij planvorming een ruimtereservering in acht nemen voor het behouden en versterken van bestaande waardevolle en monumentale bomen, boomstructuren, groengebieden met (ecologische) waarde. Te behouden bomen: Bestaande wortelruimte conform kroonprojectie blijft onaangetast. Zie ook 4.6.
• Een Boom Effect Rapportage wijst uit welke bestaande bomen in principe behouden blijven: Bij >15 jaar of 10-15 jaar: behoud. Bij 5-10 jaar: bekijk de situatie. Bij <5 jaar: niet behouden.

4.12.4.2 Groenkwaliteit en ecologie
Eisen
• De planvorming leidt tot een vergroting van de biodiversiteit en de ecologische waarde neemt toe. Door een biodiverse inheemse soortenkeuze ontstaat een openbare ruimte die interessant is voor e mens en vogels, bijen en vlinders. De vergroening maakt de stad ecologisch interessant en klimaat-robuust. Inheems/oorspronkelijk genoom geldt zeker ook voor lage beplanting (kruidenlaag). Werk met gebiedseigen soorten, autochtoon materiaal (en ook zonder gif gekweekt).
• Soortendiversiteit: inheems en oorspronkelijk genoom voor bomen en struiken. Het stedelijk gebied bevat ten minste 50% inheemse soorten (met oorspronkelijk genoom).
• Toevoegen groene speelplekken.

4.12.4.3 Nieuwe bomen
Eisen
• De minimale plantafstand voor nieuwe bomen ten opzichte van een watergang is in verband met het onderhoud van de oever in beginsel 4 meter. Dit is afhankelijk van de situatie, zoals talud breedte.
• Bovengrondse standplaatseisen voor bomen:
- Boom 1e grootte (= > 15 meter hoog en 10 meter breed), plantafstand minimaal 5 meter uit de gevel, streefafstand 6 meter;
- Boom 2e grootte (= 8 tot 15 meter hoog en 7,5 meter breed), plantafstand minimaal 4 meter uit de gevel, streefafstand 5 meter;
- Boom 3e grootte (=<8 m en 5 meter breed), plantafstand minimaal 3 meter uit de gevel streefafstand 4 meter;
- Deze plant-strook heeft bij voorkeur een groen invulling, bijvoorbeeld gras of heesters. Indien verharding wordt toegepast, dan moet dit een vocht- en luchtdoorlatende verharding zijn die niet zwaar belast wordt.
• De boomspiegel (de zwarte grond rond de stam) moet een minimale maat hebben van 1,80 bij 1,80 meter (zie HIOR).

4.12.4.4 Principeprofielen, type straten, ruimtes en plekken
Randvoorwaarde
• Louis Pasteurstraat is in de profieltypen van de inrichting van de openbare ruimte benoemd als profiel A, wijkontsluiting.
• Louis Pasteurstraat maakt onderdeel uit van de hoofdbomenstructuur op wijkniveau. Op wijkniveau bestaat de bomenstructuur uit grote en middelgrote bomen. Bomen hebben voldoende ondergrondse ruimte. De ondergrondse ruimte die bomen nodig hebben is in principe even groot als het kroonvolume. De wens is dat in elke straat zicht is op minimaal één boom. Voor bomen in de wijk kiest Haarlem voor kwaliteit in plaats van kwantiteit. Liever wat minder maar wel gezonde bomen dan veel bomen van slechte

kwaliteit.
• Afgekoppeld hemelwater wordt geborgen op straat en vertraagd afgevoerd op het boezemsysteem. Bergingscapaciteit van de profielen is tenminste 90 mm zonder dat er water de gebouwen inloopt.

4.12.5 randvoorwaarden groenparagraaf SP (naar 4.5)
Deze paragraaf geeft aan waar een groenparagraaf, gekoppeld aan het stedenbouwkundig plan op in dient te gaan. In paragraaf 2.2 is beschreven wat de huidige groen- en bomenkwaliteit is (mede op basis van de gemaakte Bomen Effect Analyse, zie bijlage II). In paragraaf 3.4.5 is de stedenbouwkundige afweging omschreven tussen behoud van bestaande (deels gemeentelijk waardevolle) bomen en het inpassen van nieuwe woongebouwen.

Randvoorwaarden
• De ontwikkelende partijen stellen een groenparagraaf op. Deze wordt gekoppeld aan het stedenbouwkundig plan en het maaiveldontwerp en moet voldoen aan de in dit SPvE gestelde randvoorwaarden en eisen. Hierbij wordt de bestaande en de nieuwe situatie tegen elkaar afgewogen en wordt de nieuwe situatie onderbouwd. Dit betreft:
- groenoppervlakte (onverhard terrein bestaand en nieuwe),
- bomen (bestaande bomen, bestaande waardevolle bomen, nieuwe bomen),
- ecologische waarden (bestaand en nieuw),
- beeldkwaliteit van het groen (bestaand en nieuwe).

Eisen
• Voor bomen met dwarsdoorsnede van de stam van minimaal 15 centimeter (omtrek 50 cm) op 1,3 meter hoogte boven het maaiveld geldt een vergunningplicht.

Bestaande bomen in relatie tot het voorstel:
20 bomen verdwijnen voor bouwvelden,
daarnaast kunnen 2 bomen worden verplaatst
(waarvan 9 tegen het einde van de levensduur), mogelijk nog 2 extra in het straatprofiel
voor aanleg van de gracht, welke buiten dit project valt, verdwijnen 12 bomen,
daarnaast kunnen 4 bomen kunnen hiervan worden verplaatst (aangegeven in blauw)

er verdwijnen 2 waardevolle bomen,
mogelijk nog 1 extra (van matige kwaliteit), uit het straatbeeld
welke nog > 10 te leven hebben,
dit is gerekend buiten de bomen welke verdwijnen voor aanleg van de gracht

05. KADERS BEELDKWALITEIT GEBOUWEN

5.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk worden de kaders voor de beeldkwaliteitsaspecten voor de gebouwen gegeven. In de ontwerpfase worden deze kaders uitgewerkt tot een beeldkwaliteitsplan (BKP) dat gekoppeld wordt aan het Stedenbouwkundig plan (SP) voor Project Pasteur. Doel van dit BKP is het borgen van beeldkwaliteit en eenheid & samenhang tussen de verschillende gebouwen en de omgeving.

5.2 ARCHITECTUURSTIJL

In vormgeving zal de nieuwe bebouwing op een eigentijdse aansluiting zoeken bij het karakter van de wederopbouw architectuur in de directe omgeving.

De drie woonblokken krijgen samenhang in de architectonische en stedenbouwkundige uitwerking. De woonblokken zijn eenduidige volumes met platte daken. Blok A is vijf lagen, blok B drie lagen en blok C vier lagen. Dakopbouwen zoals liftuitlopen, installaties, worden zeer zorgvuldig geplaatst en ontworpen.

Met horizontale banden, glasvlakken, tegelvlakken of andere karakteristieken wordt in beeldtaal aansluiting gezocht bij de stijlkenmerken van de Wederopbouwarchitectuur. In meerdere opzichten wijken de nieuwe blokken duidelijk af van hun voorgangers uit de wederopbouwperiode: in de nieuwe blokken komen geen blinde kopgevels en gesloten plinten. De blokken worden alzijdig en krijgen ramen rondom. En ook zeer belangrijk; de materialisatie en detaillering wordt van een veel hogere architectonische en technische kwaliteit.

In een van de blokken komt een woonwinkel en een kantoor, De architectuur van deze functies is familie van de architectuur van de woningen. De enige gevel waar een eigen signatuur gemaakt mag worden is aan de kopgevel van blok B aan de Floris van Adrichemlaan.

5.3 MATERIAAL, PLASTIEK EN TEXTUUR VAN DE GEVELS

Alle blokken worden in hetzelfde materiaal uitgevoerd. Baksteen ligt hier voor de hand maar is geen harde eis. Als voorbeeld van een gemotiveerde afwijking hiervan zou circulariteit en duurzaamheid kunnen zijn. Belangrijk is wel dat het materiaal in kleur en toon aansluit bij de blokken in de directe omgeving (licht en warm). De bouwblokken krijgen een eenduidige kleurstelling zonder opdeling in kleinere verticale eenheden. Tussen de blokken onderling kan een kleine kleurnuance worden aangebracht maar de blokken dienen wel ‘familie’ van elkaar te zijn.

De toe te passen materialen, kleuren en detaillering dient de tand des tijds goed te doorstaan zodat gebouwen ook lang nadat ze zijn opgeleverd er nog mooi uitzien. Materialen die dit niet in zich hebben, worden vermeden of met de grootste zorgvuldigheid gedetailleerd en afgewerkt. Bij het detailleren van de gevel is er aandacht voor plastiek en textuur. Dit zorgt voor schaduwwerking en daarmee voor geleding en differentiatie.

5.4 RAMEN, BALKONS EN LOGGIA’S

Buitenruimtes op de verdiepingen kunnen zowel uitgevoerd worden als aangehangen balkons, als inpandige loggia’s of iets er tussenin. Per gevel wordt een oplossing gekozen met een eenduidig ritme en herhaling. Vormgeving, materiaal- en kleurgebruik van de balkons inclusief balustraden is passend bij het beoogde architectonische beeld. Buitenruimtes op de begane grond worden meegenomen in de architectuur van het blok, of in het ontwerp van het groen.

5.5 PLINTEN

Plinten krijgen een zo transparante mogelijke uitstraling zonder dat de gebouwen gaan zweven. De gebouwen staan duidelijk op de grond. Bergingen op de begane grond zijn nooit over grote lengtes dominant in het gevelbeeld. Deze worden strategisch afgewisseld met een woonprogramma of een collectieve entree.

5.6 HOOFDENTREES APPARTEMENTEN

Hoofdentrees van appartementen worden open en transparant vormgegeven. Entrees worden zo veel mogelijk gespreid over de straten. De entrees zijn duidelijk herkenbaar, ruim van opzet, overzichtelijk, veilig en goed verlicht. Postbussen en belpanelen worden mee-ontworpen in het entree-ontwerp en worden zo ontworpen dat ze niet een dood stuk plint vormen.

5.7 HWA’S EN INSTALLATIES IN DE PLINTEN EN OP DE DAKEN

Noodzakelijke technische voorzieningen in plinten en op daken zijn niet of hoogstens van zeer grote afstand zichtbaar vanaf de openbare ruimte. Hemelwaterafvoeren zijn integraal onderdeel van de architectonische uitwerking (geen pvc op de gevel, ingekast in het metselwerk met aansluitende kleurstelling, etc.). Ruimten voor bijvoorbeeld trafo’s en andere installaties op de begane grond worden mee-ontworpen in de gevel, inclusief de toegangsdeuren. Doel is het zo veel mogelijk beperken van de negatieve impact op het gevelbeeld. Installaties op het dak worden door een verhoogde dakrand aan het zicht onttrokken of worden verwerkt in de architectonische signatuur van het gebouw (bijvoorbeeld lift-opbouwen). Eventuele klimaat- en glazenwasinstallaties worden op niet zicht-locaties opgesteld en mee-ontworpen. Ook Pv-panelen op daken zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

5.8 GROEN OP, AAN EN ROND DE GEBOUWEN

Deze paragraaf geeft de beeldkwaliteitsaspecten die gekoppeld zijn aan de ambities om klimaatbestendig en natuurinclusief te ontwerpen.
Concreet dienen de volgende aspecten verder uitgewerkt te worden in het BKP:
Erfafscheidingen bij woningen op de begane grond krijgen een zo groen mogelijk uitstraling, bijvoorbeeld door toepassing van een haag of lage tuinmuur met geïntegreerde bloembakken. Nestkasten en rustplekken voor vogels, vleermuizen, solitaire bijen en vlinders worden op een zodanige manier in de gevelontwerpen geïntegreerd dat het een verrijking van de plastiek en textuur van de gevels oplevert. Als wens willen we het stimuleren van groen op balkons meegeven. Dit vergroot niet alleen het groene beeld, maar heeft ook een gunstig effect op verkoeling, individuele expressie en geborgenheid.

5.9 OVERGANGSZONE PRIVÉ-OPENBAAR

Aandacht wordt besteed aan de zorgvuldige vormgeving en materialisatie van de verschillende overgangszones tussen de gebouwen en de openbare ruimte. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen overgangszones tussen wonen en de openbare ruimte van de stoep/straat en de openbare ruimte van stoep/groenzone. Afspraken worden vastgelegd in het BKP en verwerkt in het ontwerp openbare ruimte.

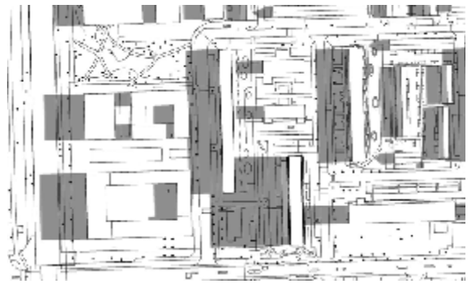
5.10 RECLAMEBELEID

Gevels en omgeving worden niet door reclame-uitingen (corporatienaam en namen van gebouwen) gedomineerd; ze zijn ondergeschikt en geïntegreerd in de architectuur van de gebouwen. Plakkaten tegen gevels zijn niet toegestaan. Vorm, kleur en afmeting moet passen bij het uiterlijk van het gebouw en niet ontsierend zijn in het straat- of pleinbeeld. Reclame-uitingen mogen alleen geplaatst in ‘reclamezones’ die in de puien mee ontworpen zijn en als zodanig zichtbaar zijn.

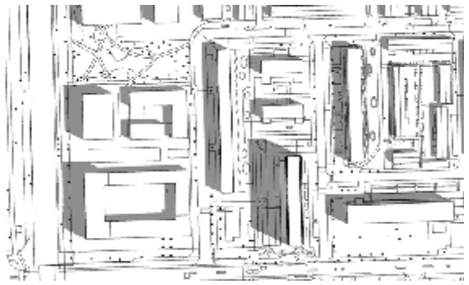
BIJLAGEN:

BIJLAGE 1:
BEZONNINGSONDERZOEK

I. BEZONNING



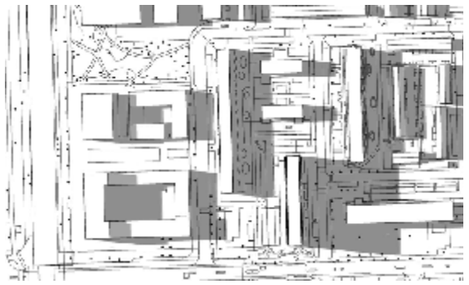
21 juni 8:00
correctie zomertijd 21 juni 7:00



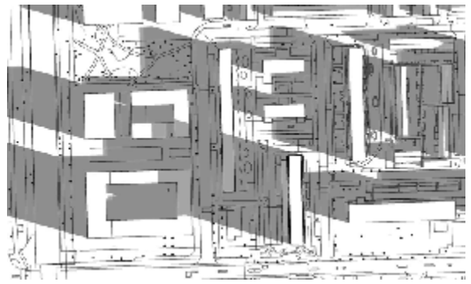
21 juni 10:00
correctie zomertijd 21 juni 9:00

21 juni 12:00
correctie zomertijd 21 juni 11:00

21 juni 16:00
correctie zomertijd 21 juni 15:00

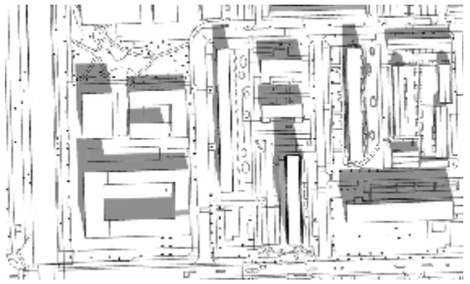


21 juni 18:00
correctie zomertijd 21 juni 17:00

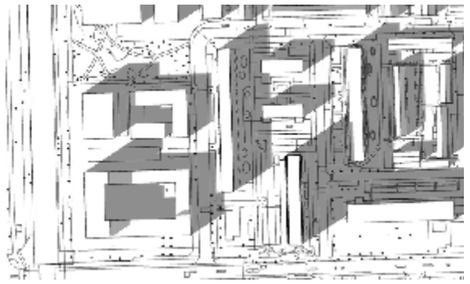


21 september/maart 8:00
correctie zomertijd 21 september 7:00

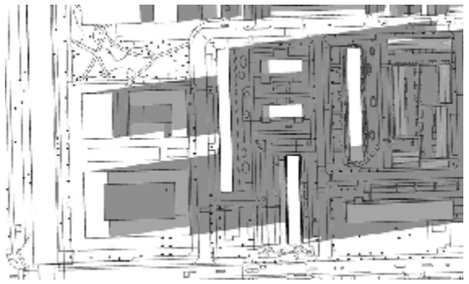
21 september/maart 10:00
correctie zomertijd 21 september 9:00



21 september/maart 12:00
correctie zomertijd 21 september 11:00

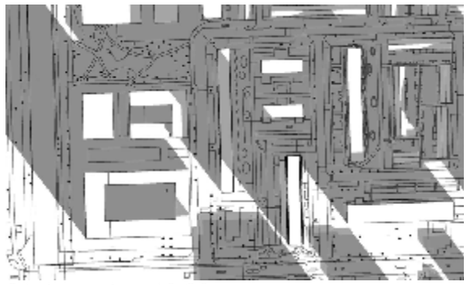


21 september/maart 16:00
correctie zomertijd 21 september 15:00

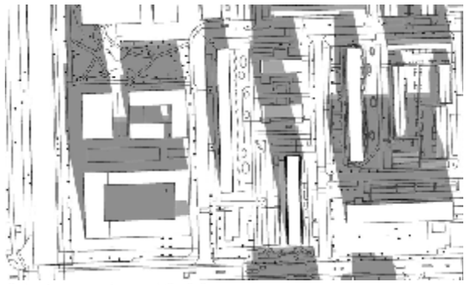


21 september/maart 18:00
correctie zomertijd 21 september 17:00

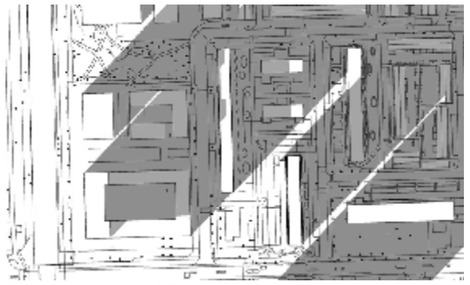
21 december 8:00



21 december 10:00



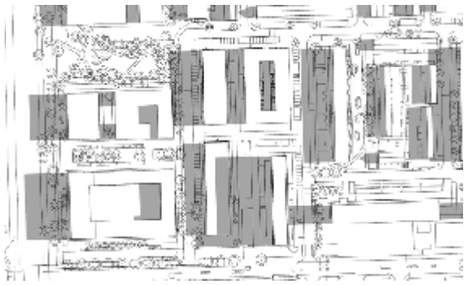
21 december 12:00



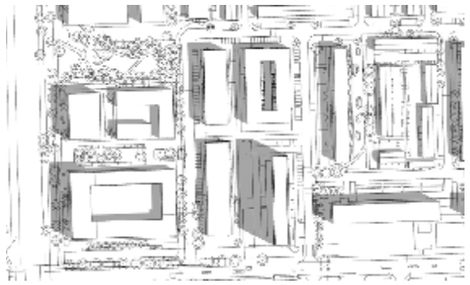
21 december 16:00

21 december 18:00

Bezonning bestaande situatie

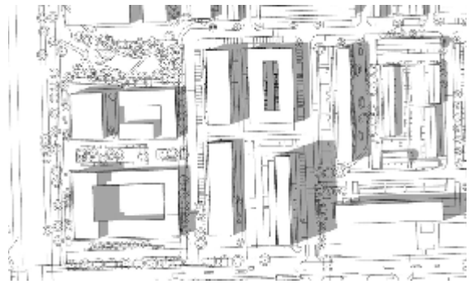


21 juni 8:00
correctie zomertijd 21 juni 7:00

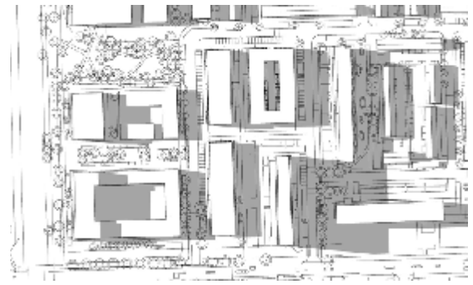


21 juni 10:00
correctie zomertijd 21 juni 9:00

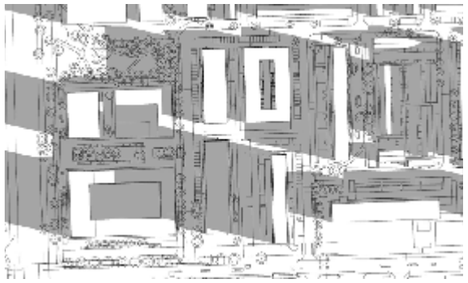
21 juni 12:00
correctie zomertijd 21 juni 11:00



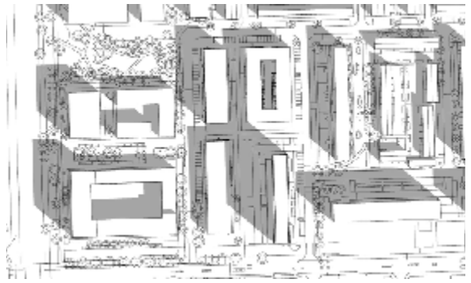
21 juni 16:00
correctie zomertijd 21 juni 15:00



21 juni 18:00
correctie zomertijd 21 juni 17:00

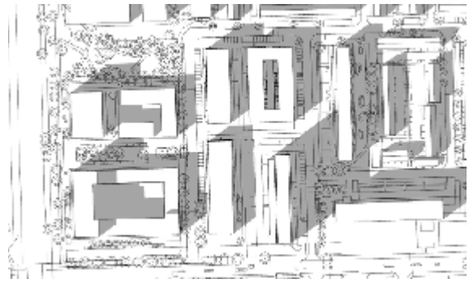


21 september/maart 8:00
correctie zomertijd 21 september 7:00

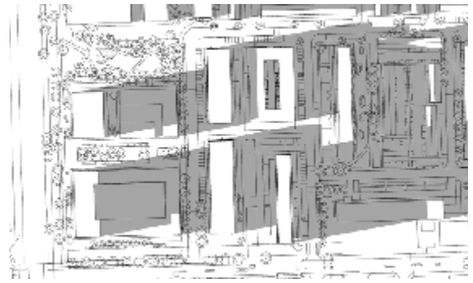


21 september/maart 10:00
correctie zomertijd 21 september 9:00

21 september/maart 12:00
correctie zomertijd 21 september 11:00

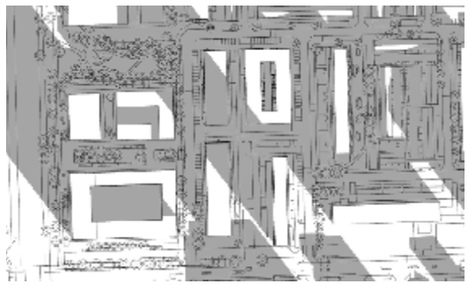


21 september/maart 16:00
correctie zomertijd 21 september 15:00



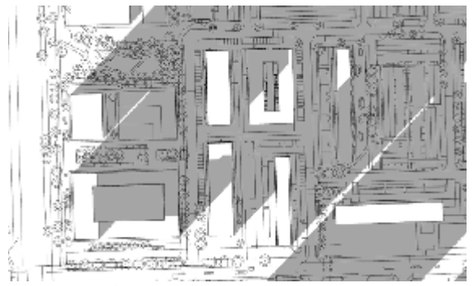
21 september/maart 18:00
correctie zomertijd 21 september 17:00

21 december 8:00



21 december 10:00

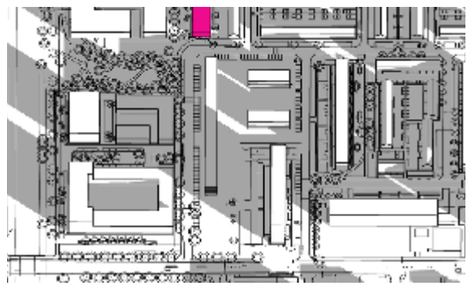
21 december 12:00



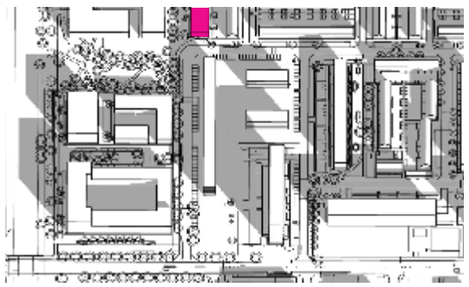
21 december 16:00

21 december 18:00

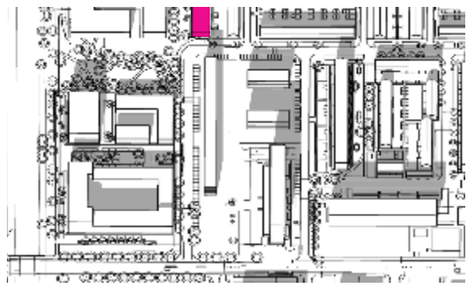
Bezonning nieuwe situatie



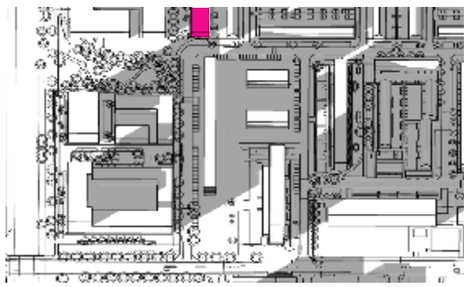
19 februari 09.10 (start zon)



19 februari 10.25 (einde zon)

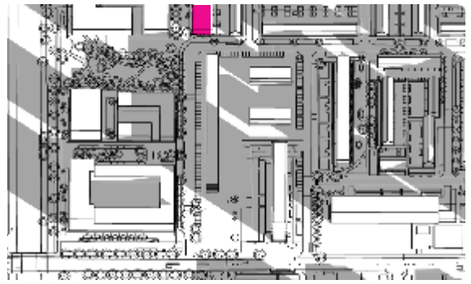


19 februari 13.30 (start zon)

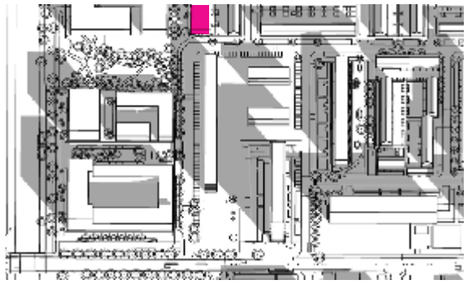


19 februari 16.50 (einde zon)

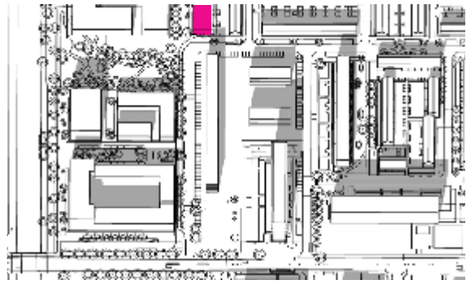
4u 35min



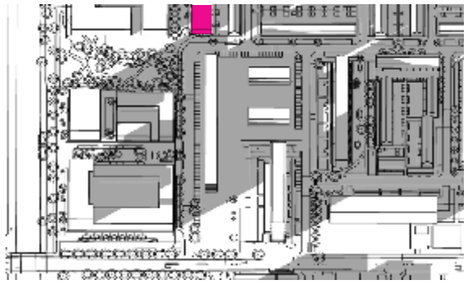
21 oktober 08.45 (start zon)



21 oktober 09.55 (einde zon)



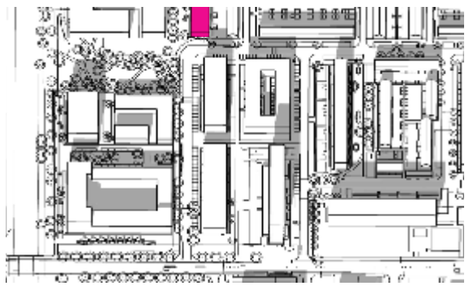
21 oktober 13.00 (start zon)



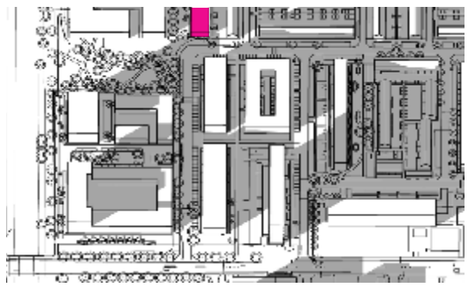
21 oktober 16.25 (einde zon)

4u 25min

Bezonning bestaande situatie voor nieuwbouw St Joris aan noordzijde Pasteurstraat

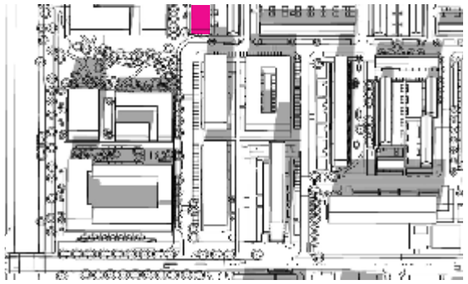


19 februari 13.30 (start zon)

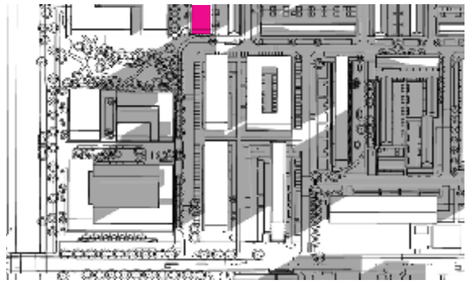


19 februari 16.50 (einde zon)

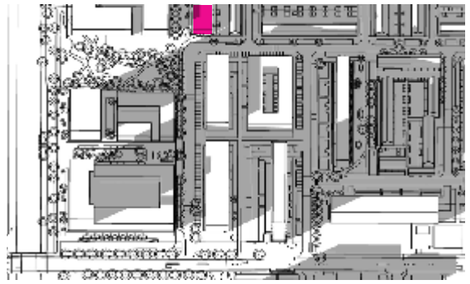
3u 20min



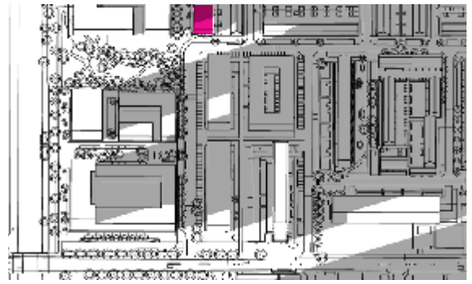
21 oktober 13.00 (start zon)



21 oktober 16.20 (einde zon)



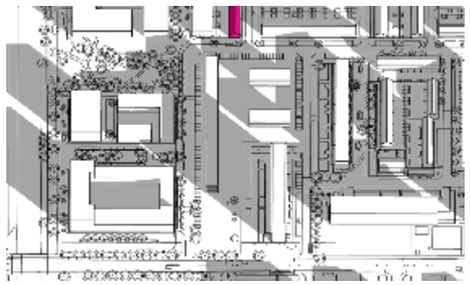
21 oktober 16.45 (start zon)



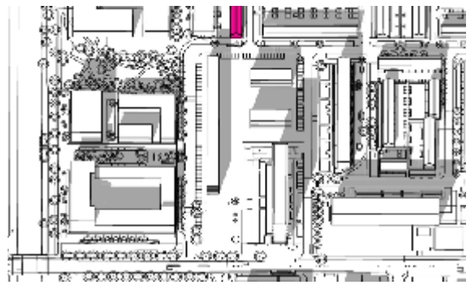
21 oktober 17.25 (einde zon)

4 uur

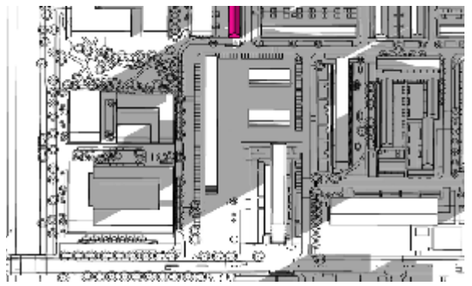
Bezonning nieuwe situatie voor nieuwbouw St Joris aan noordzijde Pasteurstraat



19 februari 12.00 (start zon)



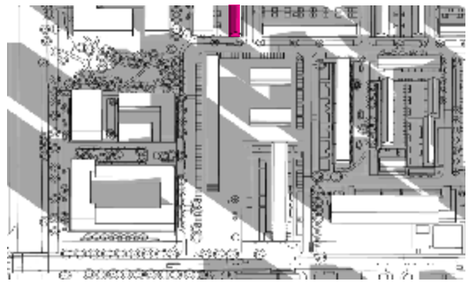
19 februari 14.00 (einde zon)



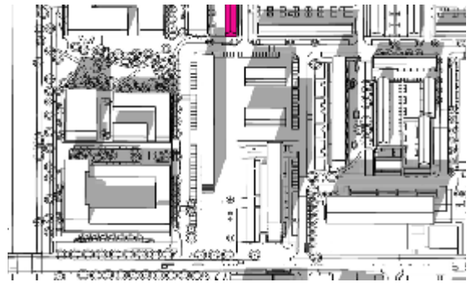
19 februari 16.10 (start zon)

19 februari 17.50 (einde zon)

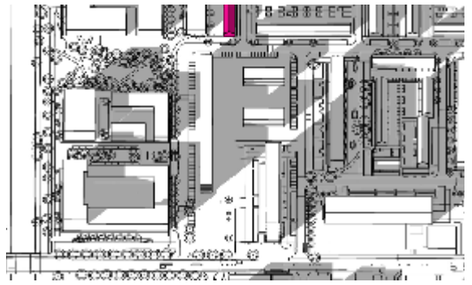
6u 5min



21 oktober 08.55 (start zon)



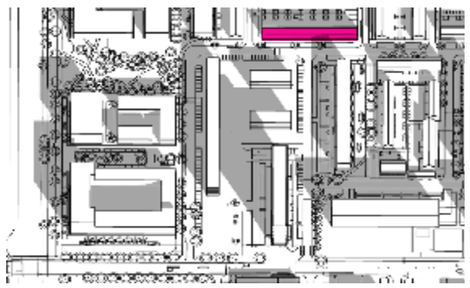
21 oktober 13.30 (einde zon)



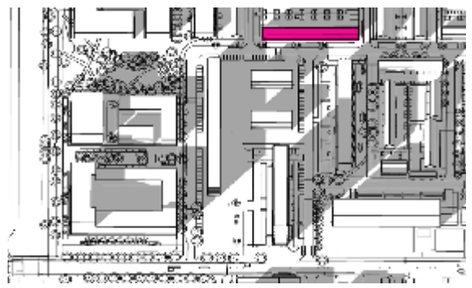
21 oktober 15.40 (start zon)

21 oktober 16.55 (einde zon)

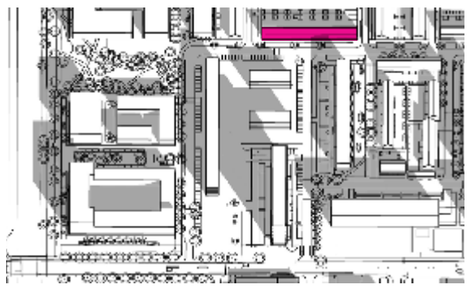
5u 50min



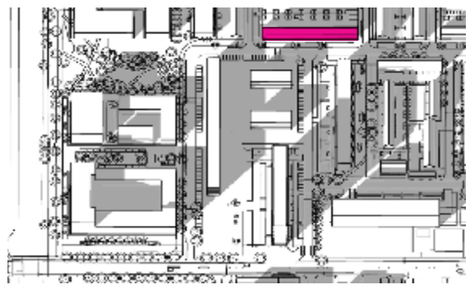
19 februari 10.50 (start zon)



19 februari 15.50 (einde zon)



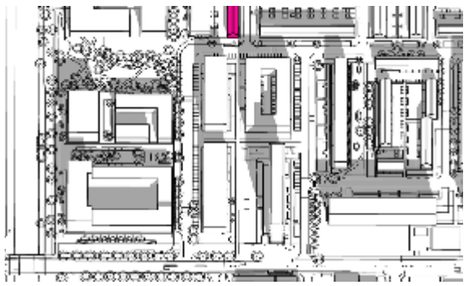
21 oktober 10.50 (start zon)



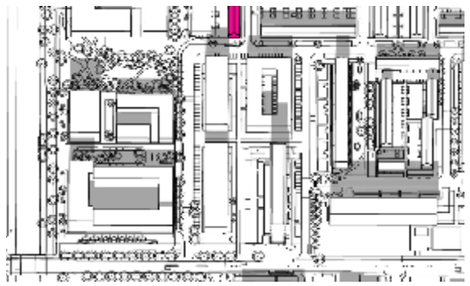
21 oktober 15.50 (einde zon)

februari: 5 uur
oktober: 5 uur

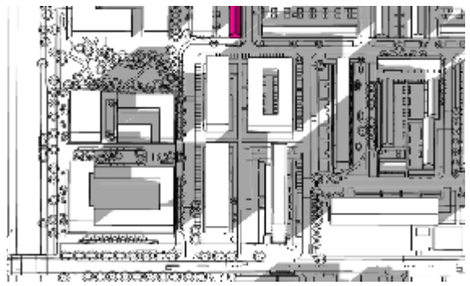
Bezonning bestaande situatie voor kop Westermanstraat (nr. 48) en noordzijde Pasteurstraat (237 t/m 265)



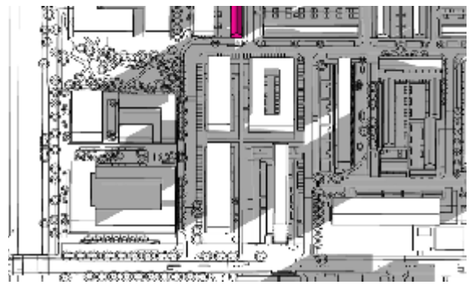
19 februari 12.00 (start zon)



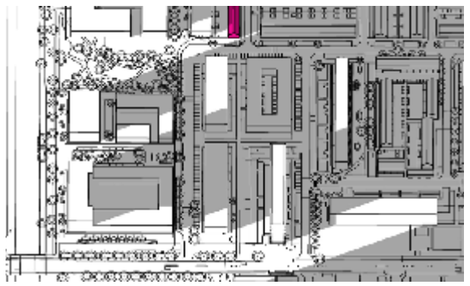
19 februari 13.00 (einde zon)



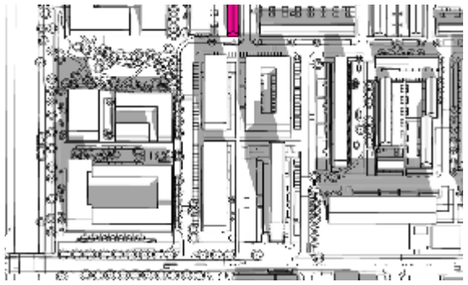
19 februari 16.10 (start zon)



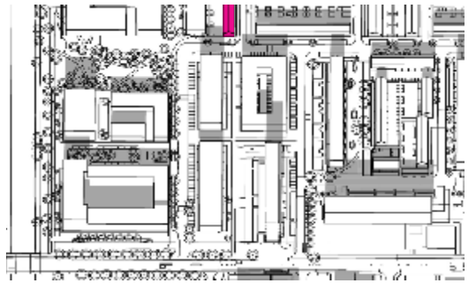
19 februari 16.55 (einde zon)



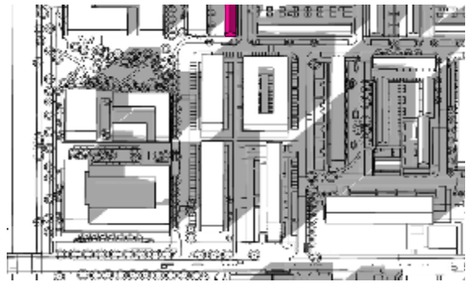
19 februari 17.40 - 17.50



21 oktober 12.00 (start zon)



21 oktober 13.00 (einde zon)

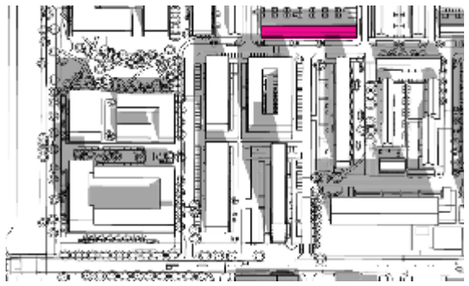


21 oktober 16.05 (start zon)

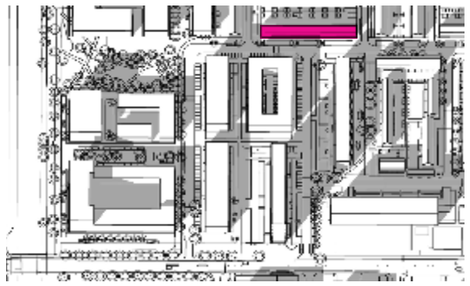
21 oktober 16.55 (einde zon)

februari: 1 u 55 min
oktober: 1 u 50 min

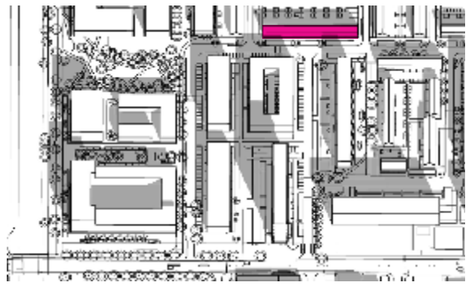
NB:
Hier is alleen de zon op de kopgevel gemeten, er valt ook zon op de voor- en achtergevel deze is hierin alleen nog niet meegenomen.
Het totaal zal dan wel hoger dan twee uur uitvallen.



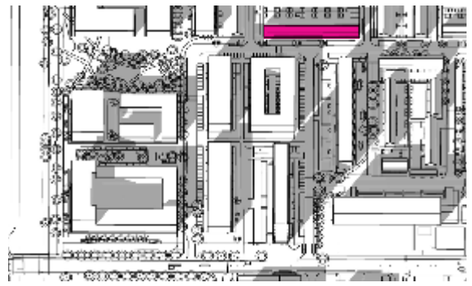
19 februari 11.50 (start zon)



19 februari 15.15 (einde zon)



21 oktober 11.30 (start zon)



21 oktober 15.15 (einde zon)

februari: 3 u 25 min
oktober: 3 u 45 min

Bezonning nieuwe situatie voor kop Westermanstraat (nr. 48) en noordzijde Pasteurstraat (237 t/m 265)

Conclusie bezonning
Het effect van de voorgesteld nieuwbouw is gering.
De figuren laten zien dat op de meest kritische datum voor de beoordeling van de lichte TNO-nrom (19 februari) er wel invloed is van de nieuwbouw op de omringende woningen te verwachten is maar dat deze in de meeste gevallen gering is.

Lokaal is de afname van de mogelijke bezonningsduur op de zijgevel van één van de woningen aan de Pasteurstraat weliswaar bijna 4 uur, maar er valt voor en na die tijd ook nog zon op de achter- en voorgevel en ook op de zijgevel maar niet meer volledig.

Gemeten is wanneer er helemaal geen schaduw op de gevel valt, de periode dat er op een deel van de gevel zon valt is dus langer. De afname vindt plaats in de ochtend, waarbij de zon zeer schuin op de gevels staat.

Er kan dan ook geconcludeerd worden dat de effecten van de nieuwbouw op de bezonning van de omringende woningen beperkt is en dat ook in de nieuwe bebouwingssituatie er voldaan wordt aan de bezonningseisen van de lichte TNO-norm.

BIJLAGE 2:
BOMEN EFFECT ANALYSE

Groenadvies Amsterdam bv

BOOMINVENTARISATIE
LOUIS PASTEURSTRAAT

In verband met nieuwbouw

BOOMINVENTARISATIE
LOUIS PASTEURSTRAAT

In verband met nieuwbouw

Opdrachtgever:
Elan Wonen
De heer J. Weijers

Projectnummer	:	P20220
Datum	:	9 september 2020
Projectleider	:	T. van de Wiel
Controle	:	P.M.A. van der Wielen
Paraaf	:	

Groenadvies Amsterdam bv

Postbus 36233
1020 ME AMSTERDAM
Telefoon: 06-50523935
E-mail: info@groenadviesamsterdam.nl

INHOUDSOPGAVE :

1 INLEIDING 3

2 ONDERZOEKSRESULTATEN 4
2.1 De bomen 4

3 KWALITEIT BOMEN 6

BIJLAGEN:

1 Overzichtstekening
2 Inventarisatielijst

Dit product van Groenadvies Amsterdam BV mag alleen geheel of gedeeltelijk worden vermenigvuldigd, openbaar gemaakt of ter beschikking van derden worden gesteld, na toestemming van Groenadvies Amsterdam BV en met bronvermelding.

1 INLEIDING

In de Louis Pasteurstraat te Haarlem gaat op drie zogenaamde kadastrale plots nieuwbouw gerealiseerd worden. Bestaande bebouwing wordt verwijderd. Tussen en rond deze bebouwing staan bomen.

Van deze bomen zijn de boomtechnische gegevens geïnventariseerd en de exacte locatie ingemeten.

In dit rapport worden de gegevens beknopt weergegeven.

Bijgevoegd zijn de inventarisatielijst waarin voor iedere afzonderlijke boom gegevens zijn genoteerd over soort, stamomvang, conditie, toekomstverwachting, potentiële verplantbaarheid en veiligheid. Daarnaast wordt een tekening (in pdf en DWG) geleverd, waarop de ingemeten bomen exact zijn weergegeven met een nummering die correspondeert met die van de lijst.

2 ONDERZOEKSRESULTATEN

De locatie van de onderzochte bomen is, samen met de in dit rapport gebruikte nummering, weergegeven op bijlage 1, de overzichtstekening. De resultaten van de bovengrondse opname zijn uitgewerkt in bijlage 2, de inventarisatielijst.

2.1 De bomen

Binnen de projectgrenzen zijn 134 bomen aangetroffen. Het betreft 21 verschillende soorten bomen.

Bijna een derde van de bomen is volgroeid. Ongeveer twee derde van de bomen is halfwas en 10 % van de bomen is jong. Het merendeel van de jonge bomen is niet kapvergunningsplichtig, maar is wel opgenomen omdat ze duidelijk als boomvormers zijn aangeplant.

Boom 75, 76 en verder, rij bomen langs haag. Betreft deels jonge bomen die niet vergunningsplichtig zijn

Bijna de helft van de bomen vertoont een redelijke tot goede scheutgroei. De helft van de bomen vertoont een matige scheutgroei. Circa 5% vertoont een slechte scheutgroei.

Het merendeel van de bomen staat in de open grond, in gazon of heestervak. De overige bomen staan in het voetpad.

Een klein deel van de bomen, circa 10%, vertoont beschadigingen aan de stam of stamvoet.

Eén boom, nummer 9, heeft een afwijkende stamvoet. Dit betreft een Hongaarse eik. Van deze soort zijn problemen met de breukvastheid van de vergroeiing van de ent met de onderstam bekend. Daarom adviseren wij deze boom nader te (laten) onderzoeken. Door het vrij graven van de stamvoet moet beoordeeld worden of er een risico is voor de openbare veiligheid.

Boom 9, met afwijkende stamvoet

Drie bomen, de nummers 103, 104 en 105, zijn spontaan gegroeid binnen een hekwerk dat bedoeld is als houvast voor klimrozen. De bomen vertonen een goede groei, maar zijn binnen deze hekwerken niet duurzaam te behouden. De stammen vergroeien deels met de hekwerken en vertonen diverse beschadigingen.

Boom 105, vergroeid met hekwerk

3 KWALITEIT BOMEN

De kwaliteit van bomen wordt over het algemeen uitgedrukt in de conditie en de levensverwachting.

Conditie

De conditie is bepaald aan de hand van de groei, de aan- dan wel afwezigheid van scheut- en taksterfte, de knopzetting en de mate van overgroeiing van snoei- en andere wonden. Onder de huidige omstandigheden:

- verkeren 116 bomen in een redelijke conditie
- verkeren 16 bomen in een matige conditie
- verkeren 2 bomen in een slechte conditie

Levensverwachting

De levensverwachting is bepaald aan de hand van de conditie in samenhang met de aangetroffen gebreken en de lokale groeiplaatsomstandigheden. **Uitgangspunt daarbij is dat de groeiplaatsomstandigheden niet wijzigen.**

De levensverwachting bedraagt voor:

- 109 bomen méér dan 10 jaar
- 18 bomen 5 à 10 jaar
- 2 bomen 1 à 5 jaar
- 5 bomen minder dan 1 jaar

Bijzondere waarden

Vanwege het formaat en de goede toekomstverwachting hebben de volgroeide lindes (nummers 93 tm 100) en moseiken (nummers 101 en 102) een hogere waarde dan de overige bomen binnen de projectgrenzen.

Volgroeide lindes (nummers 93 tm 100)

Moseik nummer 101

BIJLAGE 1

Overzichtstekening

Groenadvies Amsterdam bv

LEGENDA : BOOM MET NUMMER

PASTEURSTRAAT HAARLEM

BIJLAGE: 1	TEKENING: 1	SEPTEMBER 2020	P20220

BIJLAGE 2

Inventarisatielijst

Gemeente: Haarlem
Locatie: L. Pasteurstraat e.o.
Datum: 2 september 2020
Keuringsmethode: VTA+
Keuring uitgevoerd door: T. van de Wiel

INVENTARISATIELIJST

						gras					
			goed			heestervak		goed			
			redelijk			bosvak		redelijk	<1 jaar		
		jong	matig			voetpad		matig	1-5 jaar		
		halfwas	slecht			parkeerstrook		slecht	5-10 jaar	ja	
		volgroeid	stagnerend			halfverharding		dood	>10 jaar	nee	
boom nummer	**stam omvang**	**leeftijd**	**groei**	**boomsoort NL**	**boomsoort L**	**groeiplaats**	**bijzonderheden**	**conditie**	**toekomst verwachting**	**verplantb aar**	**maatregel**
	in cm										
1	86	halfwas	matig	gewone esdoorn	*Acer pseudoplatanus*	voetpad	- stambeschadiging	redelijk	>10 jaar	nee	
2	52	halfwas	redelijk	gewone esdoorn	*Acer pseudoplatanus*	gras		redelijk	>10 jaar	ja	
3	56	halfwas	redelijk	gewone esdoorn	*Acer pseudoplatanus*	gras		redelijk	>10 jaar	ja	
4	62	halfwas	redelijk	gewone esdoorn	*Acer pseudoplatanus*	gras	- stamvoetbeschadiging	redelijk	>10 jaar	ja	
5	126	volgroeid	redelijk	gewone esdoorn	*Acer pseudoplatanus*	gras	- oppervlakkige wortels beschadigd	redelijk	>10 jaar	nee	
6	132	volgroeid	redelijk	gewone esdoorn	*Acer pseudoplatanus*	gras		redelijk	>10 jaar	nee	
7	149	volgroeid	redelijk	gewone esdoorn	*Acer pseudoplatanus*	gras		redelijk	>10 jaar	nee	
8	79	halfwas	slecht	gewone esdoorn	*Acer pseudoplatanus*	voetpad		matig	5-10 jaar	nee	
9	102	volgroeid	matig	Hongaarse eik	*Quercus frainetto*	voetpad	- afwijkende stamvoet	redelijk	>10 jaar	nee	NTO
10	36	halfwas	redelijk	trompetboom	*Catalpa bignonioides* `Nana'	heestervak		redelijk	>10 jaar	ja	
11	34	halfwas	redelijk	trompetboom	*Catalpa bignonioides* `Nana'	heestervak		redelijk	>10 jaar	ja	
12	33	halfwas	redelijk	trompetboom	*Catalpa bignonioides* `Nana'	heestervak		redelijk	>10 jaar	ja	
13	32	halfwas	redelijk	trompetboom	*Catalpa bignonioides* `Nana'	heestervak		redelijk	>10 jaar	ja	
14	92	halfwas	matig	Hongaarse eik	*Quercus frainetto*	voetpad		redelijk	>10 jaar	ja	
15	86	halfwas	redelijk	Hongaarse eik	*Quercus frainetto*	voetpad		redelijk	>10 jaar	ja	
16	57	halfwas	redelijk	zomereik	*Quercus robur*	voetpad		redelijk	>10 jaar	ja	
17	61	halfwas	redelijk	zomereik	*Quercus robur*	voetpad		redelijk	>10 jaar	ja	
18	63	halfwas	redelijk	zomereik	*Quercus robur*	voetpad		redelijk	>10 jaar	ja	
19	57	halfwas	redelijk	zomereik	*Quercus robur*	voetpad		redelijk	>10 jaar	ja	
20	51	halfwas	redelijk	zomereik	*Quercus robur*	voetpad		redelijk	>10 jaar	ja	
21	46	halfwas	redelijk	zomereik	*Quercus robur*	voetpad		redelijk	>10 jaar	ja	
22	57	halfwas	redelijk	zomereik	*Quercus robur*	voetpad		redelijk	>10 jaar	ja	
23	47	halfwas	matig	westerse levensboom	*Thuja occidentalis*	heestervak	- meerstammig	redelijk	>10 jaar	nee	
24	36	halfwas	matig	westerse levensboom	*Thuja occidentalis*	heestervak	- meerstammig	redelijk	>10 jaar	nee	

Gemeente: Haarlem
Locatie: L. Pasteurstraat e.o.
Datum: 2 september 2020
Keuringsmethode: VTA+
Keuring uitgevoerd door: T. van de Wiel

INVENTARISATIELIJST

boom nummer	stam omvang	leeftijd	groei	boomsoort NL	boomsoort L	groeiplaats	bijzonderheden	conditie	toekomst verwachting	verplantbaar	maatregel
	in cm										
25	45	halfwas	matig	westerse levensboom	*Thuja occidentalis*	heestervak	- scheef	redelijk	>10 jaar	nee	
26	49	halfwas	matig	Huntingdon iep	*Ulmus x hollandica* 'Vegeta'	voetpad		matig	5-10 jaar	nee	
27	161	volgroeid	matig	Huntingdon iep	*Ulmus x hollandica* 'Vegeta'	voetpad		redelijk	>10 jaar	nee	
28	59	halfwas	slecht	Huntingdon iep	*Ulmus x hollandica* 'Vegeta'	voetpad		matig	>10 jaar	nee	
29	157	volgroeid	matig	watercipres	*Metasequoia glyptostroboides*	voetpad		matig	>10 jaar	nee	
30	158	volgroeid	matig	watercipres	*Metasequoia glyptostroboides*	voetpad	- zware wortelopdruk	redelijk	>10 jaar	nee	
31	161	volgroeid	matig	watercipres	*Metasequoia glyptostroboides*	voetpad	- zware wortelopdruk	redelijk	>10 jaar	nee	
32	48	halfwas	slecht	gewone esdoorn	*Acer pseudoplatanus*	parkeerstrook	- diverse stambeschadigingen	matig	5-10 jaar	nee	
33	94	halfwas	matig	gewone esdoorn	*Acer pseudoplatanus*	voetpad		redelijk	>10 jaar	nee	
34	101	halfwas	matig	gewone esdoorn	*Acer pseudoplatanus*	voetpad	- stambeschadiging	redelijk	>10 jaar	nee	
35	93	halfwas	slecht	gewone esdoorn	*Acer pseudoplatanus*	voetpad		matig	5-10 jaar	nee	
36	41	halfwas	matig	gewone esdoorn	*Acer pseudoplatanus*	voetpad		redelijk	>10 jaar	nee	
37	93	halfwas	matig	gewone esdoorn	*Acer pseudoplatanus*	voetpad		redelijk	>10 jaar	nee	
38	55	halfwas	matig	gewone esdoorn	*Acer pseudoplatanus*	voetpad		redelijk	>10 jaar	nee	
39	167	volgroeid	matig	gewone esdoorn	*Acer pseudoplatanus*	gras	- inrottende snoeiwond	matig	5-10 jaar	nee	
40	35	halfwas	redelijk	gewone esdoorn	*Acer pseudoplatanus*	gras		redelijk	>10 jaar	ja	
41	57	halfwas	redelijk	gewone esdoorn	*Acer pseudoplatanus*	gras		redelijk	>10 jaar	ja	
42	46	halfwas	redelijk	gewone esdoorn	*Acer pseudoplatanus*	gras	- stambeschadiging	redelijk	>10 jaar	nee	
43	130	volgroeid	matig	gewone esdoorn	*Acer pseudoplatanus*	gras		redelijk	>10 jaar	nee	
44	110	volgroeid	matig	meelbes	*Sorbus aria*	gras		redelijk	5-10 jaar	nee	
45	100	volgroeid	matig	meelbes	*Sorbus aria*	gras	- stambeschadiging	redelijk	5-10 jaar	nee	
46	145	volgroeid	matig	meelbes	*Sorbus aria*	gras	- inrottende snoeiwond	redelijk	5-10 jaar	nee	
47	160	volgroeid	matig	meelbes	*Sorbus aria*	gras	- flinke stambeschadiging - stamvoetbeschadiging	redelijk	5-10 jaar	nee	
48	143	volgroeid	matig	meelbes	*Sorbus aria*	gras		redelijk	5-10 jaar	nee	
49	85	volgroeid	matig	meidoorn	*Crataegus lavallei*	heestervak	- inrottende snoeiwond	redelijk	5-10 jaar	nee	
50	63	volgroeid	slecht	meidoorn	*Crataegus lavallei*	heestervak		slecht	1-5 jaar	nee	
51	127	volgroeid	redelijk	zomereik	*Quercus robur*	heestervak		redelijk	>10 jaar	nee	
52	237	volgroeid	redelijk	Els	*Alnus speathii* 'Speath'	gras	- stamvoetbeschadiging	redelijk	>10 jaar	nee	

Gemeente: Haarlem
Locatie: L. Pasteurstraat e.o.
Datum: 2 september 2020
Keuringsmethode: VTA+
Keuring uitgevoerd door: T. van de Wiel

INVENTARISATIELIJST

boom nummer	stam omvang	leeftijd	groei	boomsoort NL	boomsoort L	groeiplaats	bijzonderheden	conditie	toekomst verwachting	verplantbaar	maatregel
	in cm										
53	225	volgroeid	redelijk	Els	*Alnus speathii* 'Speath'	heestervak	- stamvoetbeschadiging	redelijk	>10 jaar	nee	
54	26	jong	matig	gewone esdoorn	*Acer pseudoplatanus*	gras	- flinke stamvoetbeschadiging	matig	5-10 jaar	nee	
55	93	halfwas	matig	gewone esdoorn	*Acer pseudoplatanus*	voetpad		redelijk	>10 jaar	nee	
56	90	halfwas	matig	gewone esdoorn	*Acer pseudoplatanus*	voetpad	- stambeschadiging	redelijk	>10 jaar	nee	
57	28	jong	slecht	gewone esdoorn	*Acer pseudoplatanus*	voetpad	- stambeschadigingen	slecht	1-5 jaar	nee	
58	53	halfwas	matig	gewone esdoorn	*Acer pseudoplatanus*	voetpad		matig	5-10 jaar	nee	
59	54	halfwas	matig	gewone esdoorn	*Acer pseudoplatanus*	voetpad		matig	5-10 jaar	nee	
60	55	volgroeid	redelijk	vlier	*Sambucus nigra*	heestervak		redelijk	>10 jaar	nee	
61	124	volgroeid	matig	gewone esdoorn	*Acer pseudoplatanus*	heestervak		redelijk	>10 jaar	nee	
62	123	volgroeid	matig	gewone esdoorn	*Acer pseudoplatanus*	heestervak		redelijk	>10 jaar	nee	
63	136	volgroeid	matig	gewone esdoorn	*Acer pseudoplatanus*	heestervak	- inrottende snoeiwond	redelijk	>10 jaar	nee	
64	26	halfwas	redelijk	himalyaberk	*Betula utilis*	heestervak		redelijk	>10 jaar	ja	
65	27	halfwas	redelijk	sierkers	*Prunus subhirtella* 'Autumnalis'	heestervak		redelijk	>10 jaar	ja	
66	80	halfwas	redelijk	veldesdoorn	*Acer campestre*	heestervak		redelijk	>10 jaar	nee	
67	88	halfwas	matig	veldesdoorn	*Acer campestre*	heestervak	- taksterfte	matig	5-10 jaar	nee	
68	123	volgroeid	redelijk	gewone esdoorn	*Acer pseudoplatanus*	heestervak		redelijk	>10 jaar	nee	
69	18	jong	redelijk	meelbes	*Sorbus aria*	heestervak		redelijk	>10 jaar	ja	
70	32	jong	redelijk	lijsterbes	*Sorbus aucuparia*	heestervak		redelijk	>10 jaar	ja	
71	39	jong	redelijk	sierkers	*Prunus subhirtella* 'Autumnalis'	heestervak		redelijk	>10 jaar	ja	
72	25	jong	redelijk	lijsterbes	*Sorbus aucuparia*	heestervak		redelijk	>10 jaar	ja	
73	52	halfwas	redelijk	sierkers	*Prunus subhirtella* 'Autumnalis'	heestervak		redelijk	>10 jaar	ja	
74	29	jong	redelijk	lijsterbes	*Sorbus aucuparia*	heestervak		redelijk	>10 jaar	ja	
75	51	halfwas	redelijk	sierkers	*Prunus subhirtella* 'Autumnalis'	heestervak		redelijk	>10 jaar	ja	
76	27	halfwas	redelijk	meelbes	*Sorbus aria*	heestervak		redelijk	>10 jaar	ja	
77	13	jong	redelijk	lijsterbes	*Sorbus aucuparia*	heestervak		redelijk	>10 jaar	ja	
78	53	halfwas	redelijk	sierkers	*Prunus subhirtella* 'Autumnalis'	heestervak		redelijk	>10 jaar	ja	
79	48	halfwas	redelijk	sierkers	*Prunus subhirtella* 'Autumnalis'	heestervak		redelijk	>10 jaar	ja	
80	28	jong	redelijk	lijsterbes	*Sorbus aucuparia*	heestervak		redelijk	>10 jaar	ja	

Gemeente: Haarlem
Locatie: L. Pasteurstraat e.o.
Datum: 2 september 2020
Keuringsmethode: VTA+
Keuring uitgevoerd door: T. van de Wiel

INVENTARISATIELIJST

boom nummer	stam omvang	leeftijd	groei	boomsoort NL	boomsoort L	groeiplaats	bijzonderheden	conditie	toekomst verwachting	verplantbaar	maatregel
	in cm										
81	66	volgroeid	redelijk	meelbes	*Sorbus aria*	heestervak		redelijk	>10 jaar	nee	
82	44	halfwas	redelijk	sierkers	*Prunus subhirtella* 'Autumnalis'	heestervak		redelijk	>10 jaar	ja	
83	70	volgroeid	redelijk	meelbes	*Sorbus aria*	heestervak		redelijk	>10 jaar	nee	
84	10	jong	slecht	lijsterbes	*Sorbus aucuparia*	heestervak	- plantshock, verdroogd	matig	<1 jaar	nee	
85	31	halfwas	redelijk	lijsterbes	*Sorbus aucuparia*	heestervak		redelijk	>10 jaar	nee	
86	53	halfwas	redelijk	sierkers	*Prunus subhirtella* 'Autumnalis'	heestervak	- plantshock, verdroogd	matig	<1 jaar	nee	
87	10	jong	redelijk	himalyaberk	*Betula utilis*	heestervak	- plantshock, verdroogd	matig	<1 jaar	nee	
88	9	jong	redelijk	himalyaberk	*Betula utilis*	heestervak	- plantshock, verdroogd	matig	<1 jaar	nee	
89	13	jong	redelijk	himalyaberk	*Betula utilis*	heestervak	- plantshock, verdroogd	matig	<1 jaar	nee	
90	120	volgroeid	redelijk	kronkelwilg	Salix babylonica 'Tortuosa'	gras	- zwaar gesnoeid	redelijk	>10 jaar	nee	
91	41	halfwas	matig	zomereik	*Quercus robur*	heestervak	- matige groeivorm	redelijk	>10 jaar	nee	
92	76	volgroeid	matig	Californische cipres	*Chamaecyparis lawsoniana*	heestervak		redelijk	>10 jaar	nee	
93	156	volgroeid	redelijk	Hollandse linde	*Tilia x europaea* 'Pallida'	gras		redelijk	>10 jaar	nee	
94	159	volgroeid	redelijk	Hollandse linde	*Tilia x europaea* 'Pallida'	gras		redelijk	>10 jaar	nee	
95	153	volgroeid	redelijk	Hollandse linde	*Tilia x europaea* 'Pallida'	gras		redelijk	>10 jaar	nee	
96	160	volgroeid	redelijk	Hollandse linde	*Tilia x europaea* 'Pallida'	gras		redelijk	>10 jaar	nee	
97	159	volgroeid	redelijk	Hollandse linde	*Tilia x europaea* 'Pallida'	gras		redelijk	>10 jaar	nee	
98	141	volgroeid	redelijk	Hollandse linde	*Tilia x europaea* 'Pallida'	gras		redelijk	>10 jaar	nee	
99	137	volgroeid	redelijk	Hollandse linde	*Tilia x europaea* 'Pallida'	gras		redelijk	>10 jaar	nee	
100	134	volgroeid	redelijk	Hollandse linde	*Tilia x europaea* 'Pallida'	gras	- inrottende snoeiwond	redelijk	>10 jaar	nee	
101	217	volgroeid	redelijk	moseik	*Quercus cerris*	gras		redelijk	>10 jaar	nee	
102	211	volgroeid	redelijk	moseik	*Quercus cerris*	gras		redelijk	>10 jaar	nee	
103	69	halfwas	goed	veldiep	*Ulmus minor*	voetpad	- hek rondom stam - spontane zaailing in hek voor klimroos	redelijk	5-10 jaar	nee	
104	61	halfwas	goed	gewone es	*Fraxinus excelsior*	voetpad	- hek rondom stam - spontane zaailing in hek voor klimroos	redelijk	5-10 jaar	nee	
105	34	halfwas	goed	veldiep	*Ulmus minor*	voetpad	- hek rondom stam - spontane zaailing in hek voor klimroos	redelijk	5-10 jaar	nee	
106	69	halfwas	matig	veldesdoorn	*Acer campestre*	open grond		redelijk	>10 jaar	nee	
107	117	halfwas	matig	veldesdoorn	*Acer campestre*	open grond		redelijk	>10 jaar	nee	

Gemeente: Haarlem
Locatie: L. Pasteurstraat e.o.
Datum: 2 september 2020
Keuringsmethode: VTA+
Keuring uitgevoerd door: T. van de Wiel

INVENTARISATIELIJST

boom nummer	stam omvang	leeftijd	groei	boomsoort NL	boomsoort L	groeiplaats	bijzonderheden	conditie	toekomst verwachting	verplantbaar	maatregel
	in cm										
108	91	halfwas	matig	veldesdoorn	*Acer campestre*	open grond		redelijk	>10 jaar	nee	
109	104	halfwas	matig	veldesdoorn	*Acer campestre*	open grond		redelijk	>10 jaar	nee	
110	82	halfwas	matig	veldesdoorn	*Acer campestre*	open grond		redelijk	>10 jaar	nee	
111	72	halfwas	matig	veldesdoorn	*Acer campestre*	open grond		redelijk	>10 jaar	nee	
112	74	halfwas	matig	veldesdoorn	*Acer campestre*	open grond		redelijk	>10 jaar	nee	
113	82	halfwas	matig	veldesdoorn	*Acer campestre*	open grond		redelijk	>10 jaar	nee	
114	69	halfwas	matig	veldesdoorn	*Acer campestre*	open grond		redelijk	>10 jaar	nee	
115	104	halfwas	matig	veldesdoorn	*Acer campestre*	open grond		redelijk	>10 jaar	nee	
116	67	halfwas	matig	veldesdoorn	*Acer campestre*	open grond		redelijk	>10 jaar	nee	
117	53	halfwas	matig	veldesdoorn	*Acer campestre*	open grond		redelijk	>10 jaar	nee	
118	76	halfwas	matig	veldesdoorn	*Acer campestre*	open grond		redelijk	>10 jaar	nee	
119	84	halfwas	matig	veldesdoorn	*Acer campestre*	open grond		redelijk	>10 jaar	nee	
120	63	halfwas	matig	veldesdoorn	*Acer campestre*	open grond		redelijk	>10 jaar	nee	
121	70	halfwas	matig	veldesdoorn	*Acer campestre*	open grond		redelijk	>10 jaar	nee	
122	47	halfwas	matig	veldesdoorn	*Acer campestre*	open grond		redelijk	>10 jaar	nee	
123	130	halfwas	matig	veldesdoorn	*Acer campestre*	open grond		redelijk	>10 jaar	nee	
124	81	halfwas	matig	veldesdoorn	*Acer campestre*	open grond		redelijk	>10 jaar	nee	
125	61	halfwas	matig	veldesdoorn	*Acer campestre*	open grond		redelijk	>10 jaar	nee	
126	61	halfwas	matig	veldesdoorn	*Acer campestre*	open grond		redelijk	>10 jaar	nee	
127	91	halfwas	matig	veldesdoorn	*Acer campestre*	open grond		redelijk	>10 jaar	nee	
128	95	halfwas	matig	veldesdoorn	*Acer campestre*	open grond		redelijk	>10 jaar	nee	
129	109	halfwas	matig	veldesdoorn	*Acer campestre*	open grond		redelijk	>10 jaar	nee	
130	65	halfwas	matig	veldesdoorn	*Acer campestre*	open grond		redelijk	>10 jaar	nee	
131	76	halfwas	matig	veldesdoorn	*Acer campestre*	open grond		redelijk	>10 jaar	nee	
132	77	halfwas	matig	veldesdoorn	*Acer campestre*	open grond		redelijk	>10 jaar	nee	
133	102	halfwas	matig	veldesdoorn	*Acer campestre*	open grond		redelijk	>10 jaar	nee	
134	88	halfwas	matig	veldesdoorn	*Acer campestre*	open grond		redelijk	>10 jaar	nee	

Regeling plankosten exploitatieplan 2021

Overzicht plankosten ingeval een omgevingsvergunning

Overzicht plankosten ingeval een omgevingsvergunning wordt aangevraagd en de eigenaar zelf produkten/activiteiten heeft uitgevoerd

In dat geval heeft de vergunningaanvrager recht op aftrek van kosten, mits de gemeente accoord gegeven heeft op het geleverde product !

Datum	15-12-2022
Gemeente	**Haarlem**
Projectnaam	**Louis Pasteurstraat**
Projectnummer	**....**
Totaal aantal gewogen eenheden	**100**

Naam grondeigenaar: **Elan Wonen**
Aantal gewogen eenheden: **100**

	totaal resultaat exploitatieplan	euro's	aandeel in de plankosten 100% euro's	voert zelf onderstaande produkten uit: conform art 8 regeling vergoedingspercentages zelf invoeren	vergoeding voor deze produkten euro's	te betalen aan de gemeente euro's
	Verwerving	***€ 4.570***	**€ 4.570**	**Maximaal 90%**	**€ -**	**€ 4.570**
1.1	Taxatie inbrengwaarde percelen	€ 4.570	€ 4.570	☐ 1.1 …%	€ -	€ 4.570
1.2	Taxatie en aankoop onroerende zaak	€ -	€ -	☐ 1.2 …%	€ -	€ -
1.3	Onteigenen van onroerende zaken	€ -	€ -	☐ 1.3 …%	€ -	€ -
1.4	Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	€ -	€ -	☐ 1.4 …%	€ -	€ -
	Stedenbouw	***€ 137.484***	**€ 137.484**	**Maximaal 90%**	**€ 112.037**	**€ 25.446**
2.1	Programma van Eisen	€ -	€ -	☐ 2.1 80%	€ -	€ -
2.2	Prijsvraag	€ -	€ -	☐ 2.2 …%	€ -	€ -
2.3	Masterplan	€ -	€ -	☐ 2.3 …%	€ -	€ -
2.4	Beeldkwaliteitsplan	€ 19.326	€ 19.326	☑ 2.4 90%	€ 17.394	€ 1.933
2.5	Stedenbouwkundig plan	€ 88.912	€ 88.912	☑ 2.5 90%	€ 80.021	€ 8.891
2.6	Inrichtingsplan Openbare ruimte	€ 29.245	€ 29.245	☑ 2.6 50%	€ 14.622	€ 14.622
	Ruimtelijke Ordening	***€ 52.576***	**€ 52.576**	**Maximaal 60%**	**€ 31.546**	**€ 21.030**
3.1	Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit	€ 39.680	€ 39.680	☑ 3.1 60%	€ 23.808	€ 15.872
3.2	Opstellen en procedure wijzigingsplan	€ -	€ -	☐ 3.2 …%	€ -	€ -
3.3	Opstellen en procedure exploitatieplan	€ 12.896	€ 12.896	☑ 3.3 60%	€ 7.738	€ 5.158
	Civiele en cultuur techniek	***€ 137.525***	**€ 137.525**	**Maximaal 80%**	**€ 32.914**	**€ 104.611**
4.1	Planontwikkeling	€ 65.829	€ 65.829	☑ 4.1 50%	€ 32.914	€ 32.914
4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering	€ 71.696	€ 71.696	☐ 4.2 80%	€ -	€ 71.696
	Landmeten/vastgoedinformatie	***€ 3.053***	**€ 3.053**	**Maximaal 90%**	**€ -**	**€ 3.053**
5.1	Kaartmateriaal	€ 3.053	€ 3.053	☐ 5.1 …%	€ -	€ 3.053
	Communicatie	***€ -***	**€ -**	**Maximaal 90%**	**€ -**	**€ -**
6.1	Omgevingsmanagement	€ -	€ -	☐ 6.1 …%	€ -	€ -
	Management	***€ 35.311***	**€ 35.311**	**Maximaal 90%**	**€ -**	**€ 35.311**
7.1	Projectmanagement	€ 35.311	€ 35.311	☐ 7.1 50%	€ -	€ 35.311
7.2	Projectmanagementassistentie	€ -	€ -	☐ 7.2 …%	€ -	€ -
	Planeconomie	***€ 15.479***	**€ 15.479**	**Maximaal 90%**	**€ -**	**€ 15.479**
8.1	Planeconomie	€ 15.479	€ 15.479	☐ 8.1 90%	€ -	€ 15.479
	totaal	***€ 385.998***	***€ 385.998***		***€ 176.497***	***€ 209.501***
	Prijspeil 1-1-2022				***€ 180.027***	***€ 213.691***

Kennisgeving gesloten anterieure overeenkomst inzake Louis Pasteurstraat/Roordastraat in Haarlem

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem hebben op [datum] 2023 een anterieure overeenkomst ex artikel 6.24 lid 1 Wet op de ruimtelijke ordening (Wro), gesloten met Elan Wonen.

Locatie en plan

De anterieure overeenkomst heeft betrekking op de locatie Louis Pasteurstraat/Roordastraat in Haarlem. Het huidige woningbezit van Elan Wonen zal worden vervangen. Het bouwplan omvat de sloop van 84 woningen en realisatie van circa nieuwe 150 woningen (in diverse typologieën), een woonwinkel en kantoorruimte.

De overeenkomst is aangegaan voordat de planologische procedure en ontwikkeling is gestart. Daarom wordt deze overeenkomst een anterieure (voorafgaande) overeenkomst genoemd. Daarin regelen wij het kostenverhaal met de grondeigenaar. Hiermee voldoen wij aan de verplichting dat het kostenverhaal (anderszins) is verzekerd (artikel 6:12 Wro).

Afspraken

In deze overeenkomst zijn de volgende afspraken gemaakt:

- de gemeente spant zich in om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken middels een nieuw bestemmingsplan;
- Elan Wonen draagt voor haar rekening en risico zorg voor de integrale ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan, de Openbare Ruimte en de vereiste watercompensatie;
- Elan Wonen is verplicht om de ambtelijke kosten en de procedure- en/of legeskosten aan de gemeente te vergoeden;
- Elan Wonen is ook verplicht om eventuele planschade aan de gemeente te vergoeden.

Geen zienswijze of bezwaar

Tegen de gesloten anterieure overeenkomst en de kennisgeving met zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst kunnen geen zienswijzen of bezwaren worden ingediend.

Publicatie

Ter voldoening aan artikel 6.2.12 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de kennisgeving met zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst te raadplegen op de website www.officielebekendmakingen.nl en www.haarlem.nl. De anterieure overeenkomst ligt niet ter inzage.

Gemeente Haarlem

AANKOOPOVEREENKOMST

Grond Louis Pasteurstraat en Roordastraat

De ondergetekenden:

1. Stichting Elan Wonen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34009775, statutair gevestigd te Haarlem en feitelijk gevestigd aan het Houtplein 29 te (2012 DE) Haarlem, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw M. Heilbron in haar hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder, hierna te noemen: *Verkoper*,

   en

2. de publiekrechtelijke rechtspersoon: gemeente Haarlem, kantoorhoudende te 2013 DC Haarlem, Zijlvest 39, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer drs. Martin Vos MRE, geboren te Heinenoord op 31 oktober 1964, handelend in zijn hoedanigheid van manager van de afdeling Vastgoed van de gemeente Haarlem krachtens volmacht van de burgemeester op grond van het geldende Mandateringsbesluit, hierna te noemen: *Koper*;

   ondergetekenden sub 1 en 2 tezamen worden hierna aangeduid als: *Partijen*.

Nemen het volgende in aanmerking:

1. In het kader van de ontwikkeling van woningen aan de Louis Pasteurstraat en Roordastraat in Haarlem door Verkoper sluiten Partijen een nog te ondertekenen anterieure overeenkomst waarin zij hebben vastgelegd dat er ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied een grondtransactie zal plaatsvinden en dat de uitvoering hiervan zal geschieden middels een separate aankoop- en verkoopovereenkomst.

2. In de onderhavige overeenkomst worden de afspraken omtrent de aankoop ten behoeve van de grondruil vastgelegd.

En verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1 <u>Koop en verkoop</u>

Verkoper verkoopt aan Koper die van Verkoper koopt:

Vier percelen, plaatselijk bekend als Louis Pasteurstraat 2 t/m 112, kadastraal bekend HLM02, sectie Q, nummer 1248 (ged.) en Louis Pasteurstraat 116 t/m 142 kadastraal bekend HLM02, sectie Q, nummer 1249 (ged.) en Roordastraat 2 t/m 28 kadastraal bekend HLM02, sectie Q, nummer 1250 (ged.), tezamen groot ca. 1.833 m^2, zoals met groene kleur is aangegeven op bijgevoegde uitgiftetekening d.d. 27 mei 2021, met nummer 21036 welke

als Bijlage A aan deze overeenkomst is gehecht, en waaraan ter gelegenheid van de juridische levering nieuwe kadastrale grenzen zullen worden toegekend;
hierna te noemen: *het Gekochte.*

Artikel 2 Koopprijs

Conform de taxatie van Konsider/Hopman & Schreuder d.d. 23 september 2022 stellen partijen de waarde van het Gekochte op € 533.000 (zegge: vijfhonderd vierendertigduizend euro) exclusief overdrachtsbelasting en exclusief overige kosten koper (prijspeil 2022).

Artikel 3 Staat van overdracht

1. Het Gekochte wordt overgedragen in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van de feitelijke levering, derhalve 'as is'.
2. Het Gekochte zal bij de eigendomsoverdracht, behoudens en onverminderd het bepaalde in artikel 6, de feitelijke eigenschappen bezitten die voor het beoogd gebruik nodig zijn. Koper is voornemens het Gekochte, met inachtneming van het hiervoor in lid 2 bepaalde, te gebruiken als openbare ruimte.
3. Het gekochte wordt overgedragen vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen.
4. Verschil tussen de opgegeven en werkelijke grootte verleent aan geen der Partijen enig recht en wordt niet verrekend.
5. Verkoper verklaart dat de lasten over de voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan. Voor zover de genoemde aanslagen en/of canons nog niet zijn voldaan, verklaart Verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.

Artikel 4 Aanvaarding en Levering

1. De juridische levering vindt plaats uiterlijk twee weken voor de start van de aanleg van de openbare ruimte door Koper. Deze juridische levering vindtplaats met de levering van de gemeentegrond aan Verkoper zoals bepaald in de "Verkoopovereenkomst grond Louis Pasteurstraat in Haarlem"(Bijlage C), ten kantore van notaris Batenburg te Haarlem of zoveel eerder of later als Partijen met elkaar overeenkomen. Verkoper kan schriftelijke toestemming verlenen voor eerdere of latere Juridische Levering en kan aan de toestemming voorwaarden verbinden.
2. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van eigendomsoverdracht.
3. Koper kan het Gekochte in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom volledig is betaald of Koper kan het Gekochte met goedvinden van Verkoper in gebruik nemen.
4. De ingebruikgeving kan tussen Partijen worden vastgelegd door middel van een proces-verbaal van schouw.
5. Indien het Gekochte door Koper in gebruik genomen wordt voordat de juridische levering heeft plaatsgevonden, zijn de eventuele fiscale consequenties/risico's voor rekening van Koper.

CONCEPT

Gemeente Haarlem

Artikel 5 Bodemverontreiniging

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in de te verkopen gronden en de aangekochte gronden komen partijen het navolgende overeen:

a. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van de te ruilen stukjes grond hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2013, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
b. Er is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging van de te ruilen grond. Bij de ruil wordt uitgegaan van de brief van de afdeling PCM van de gemeente Haarlem van 7 november 2022 met kenmerk 2022/1568425 en de bodemkwaliteitskaart zone 5 voor de feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in de te ruilen grond.
c. Op basis van de bodemkwaliteitskaart zone 5 gaan beide partijen ervan uit dat ter plaatse van de te ruilen grond de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd is met lood, PCB en PAK. Plaatselijk komen lichte verontreinigingen voor met cadmium, koper, kwik, nikkel, zink en minerale olie. De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met kobalt, koper, kwik, lood, nikkel, zink, PCB, PAK en minerale olie.
d. Partijen zijn niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat de te ruilen grond enige verontreiniging bevat dan vermeld onder c.
e. Partijen zullen elkaar niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in de te ruilen grond, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit de bodemkwaliteitskaart zone 5 blijkt. Deze verplichting geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die de te ruilen grond zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de te ruilen grond zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.
f. De feitelijke levering van de te ruilen grond vindt plaats direct na ondertekening van de akte van levering. Vanaf dat moment dragen partijen het risico van de te ruilen grond.

Artikel 6 Kosten

Alle kosten met betrekking tot deze overeenkomst en de levering zijn voor rekening van de Verkoper.

Artikel 7 Feitelijke levering, roerende zaken, overdracht aanspraken

1. In afwijking van het gestelde met betrekking tot de juridische levering in artikel 5 onder 1

kan de feitelijke levering en aanvaarding bij akkoord door beide Partijen op een nader te bepalen datum plaatsvinden.

2. Indien Koper het Gekochte geheel of gedeeltelijk vrij van huur aanvaardt, staat Verkoper er voor in, dat het goed bij de feitelijke levering geheel of voor dat gedeelte vrij van huur en/of huurkoopovereenkomsten.

Artikel 8 Risico-overgang, beschadiging door overmacht

1. Het Gekochte komt eerst met ingang van de dag van het passeren van de akte van eigendomsoverdracht voor risico van Koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats heeft, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op Koper.
2. Indien het Gekochte voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat is Verkoper verplicht binnen 48 uur nadat het onheil hem bekend is geworden, Koper hiervan in kennis te stellen.
3. Indien het Gekochte door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval voor de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:
   a. Koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval Verkoper zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopprijs aan Koper op de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht het Gekochte aflevert in de staat waarin het zich dan bevindt, met alle rechten welke Verkoper ter zake van het onheil hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere jegens derden toekomen; of
   b. Verkoper verklaart de schade binnen een met Koper in onderling overleg te bepalen termijn na het onheil voor zijn rekening te zullen herstellen, in welk geval de voor een eerder tijdstip overeengekomen dag van eigendomsoverdracht verschuift naar de dag volgend op die overeengekomen termijn is verstreken; vindt herstel binnen de overeengekomen termijn niet ten genoegen van Koper plaats, dan is de overeenkomst alsnog ontbonden, tenzij Koper binnen veertien dagen na het verstrijken van die vier weken verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem sub 1 toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht op de overeengekomen datum of uiterlijk zes weken daarna plaatsvindt.

Artikel 9 Ondeelbaarheid

De uit deze overeenkomst voor beide Partijen jegens elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

Artikel 10 Domicilie

De akte voortvloeiend uit de totstandkoming van deze overeenkomst zal berusten en Partijen kiezen ter zake van deze akte domicilie ten kantore van de in artikel 2 lid 2 genoemde notaris.

Artikel 11 Geschillen

De beslissing inzake alle geschillen, van welke aard dan ook, waaronder begrepen de geschillen die slechts door een der Partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze

overeenkomst of daaruit voortvloeiende verbintenissen tussen Partijen mochten ontstaan, zal worden opgedragen aan de bevoegde rechter te Haarlem.

Artikel 12 Samenhang met verkoopovereenkomst

Deze overeenkomst vormt vanwege de grondruil tezamen met de mede op heden gesloten "Verkoopovereenkomst grond Louis Pasteurstraat in Haarlem" (Bijlage C) een onverbrekelijk geheel. Bij ontbinding dan wel niet tot stand komen van deze koopovereenkomst is de Verkoopovereenkomst eveneens en van rechtswege ontbonden, ongeacht welke partij de ontbinding van die overeenkomst inroept. Ontbinding na juridische levering wordt door Partijen expliciet uitgesloten.

Aldus overeengekomen te

Haarlem, d.d. 2022	Haarlem, d.d. 2022
Verkoper,	Koper,
.....	.....
De heer drs. M. Vos MRE Afdelingsmanager Vastgoed Gemeente Haarlem	Mevrouw H. Heilbron Bestuurder Stichting Elan Wonen

Bijlagen

A. Gronduitgiftetekening d.d. 27 mei 2021, met nummer 21036
B. Brief resultaten milieuonderzoek gemeente Haarlem d.d. 7 november 2022 met kenmerk 2022/1568425
C. Verkoopovereenkomst grond Louis Pasteurstraat in Haarlem

CONCEPT

Gemeente Haarlem

VERKOOPOVEREENKOMST

Grond Louis Pasteurstraat in Haarlem

De ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: gemeente Haarlem, kantoorhoudende te (2013 DC) Haarlem, Zijlvest 39, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer drs. Martin Vos MRE, geboren te Heinenoord op 31 oktober 1964, handelend in zijn hoedanigheid van manager van de afdeling Vastgoed van de gemeente Haarlem krachtens volmacht van de burgemeester op grond van het geldende Mandateringsbesluit, hierna te noemen: *Verkoper*;

   en

2. de Stichting: Stichting Elan Wonen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34009775, statutair gevestigd te Haarlem en feitelijk gevestigd aan het Houtplein 29 te (2012 DE) Haarlem, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw M. Heilbron in haar hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder, hierna te noemen: *Koper*,

   Ondergetekenden sub 1 en 2 tezamen worden hierna aangeduid als *Partijen*;

Nemen het volgende in aanmerking:

1. In het kader van de ontwikkeling van woningen aan de Louis Pasteurstraat en Roordastraat in Haarlem door Koper sluiten Partijen een nog te ondertekenen anterieure overeenkomst waarin zij hebben vastgelegd dat er ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied een grondtransactie zal plaatsvinden en dat de uitvoering hiervan zal geschieden middels een separate aankoop- en verkoopovereenkomst.

2. In de onderhavige overeenkomst worden de afspraken omtrent de verkoop ten behoeve van de grondruil vastgelegd.

En verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1 <u>Koop en verkoop</u>

Verkoper verkoopt aan Koper die van Verkoper koopt:

a. de kavel gemeentegrond plaatselijk bekend als Louis Pasteurstraat 2A t/m 2B, kadastraal bekend gemeente Haarlem HLM02, sectie Q, nummer 2886, groot ca. 591 m^2 zoals met de letter A en blauwe kleur en arcering is aangegeven op bijgevoegde uitgiftetekening d.d. 15 december 2022 welke als <u>Bijlage A</u> aan deze overeenkomst is

gehecht en waaraan ter gelegenheid van de juridische levering nieuwe kadastrale grenzen zullen worden toegekend, hierna: 'Kavel A';

b. de 2 kavels gemeentegrond plaatselijk bekend als Louis Pasteurstraat 2A t/m 2B, kadastraal bekend gemeente Haarlem HLM02, sectie Q, nummer 2441 (ged.), groot ca. 492 m^2 zoals met de letters B en blauwe kleur en arcering is aangegeven op bijgevoegde uitgiftetekening d.d. 15 december 2022 welke als Bijlage A aan deze overeenkomst is gehecht en waaraan ter gelegenheid van de juridische levering nieuwe kadastrale grenzen zullen worden toegekend, hierna: 'Kavel B';

hierna te noemen: *het Verkochte.*

Artikel 2 Koopprijs

Conform de taxatie van Konsider/Hopman & Schreuder d.d. 23 september 2022 bedraagt de koopprijs van het Verkochte bedraagt in totaal € 533.000 (zegge: vijfhonderd tweeëndertigduizend euro) (exclusief kosten koper), prijspeil 2022, welke koopprijs als volgt wordt uitgesplitst:

a. € 290.861 (zegge: tweehonderdnegentigduizend achthonderd eenenzestig euro), exclusief omzetbelasting voor Kavel A;
b. € 242.139 (zegge: tweehonderdtweeenveertigduizend honderd negenendertig euro), exclusief overdrachtsbelasting voor Kavel B.

Artikel 3 Algemene verkoopvoorwaarden

Op deze verkoopovereenkomst zijn van toepassing de hoofdstukken 1 en 2 van de in Bijlage B bij deze overeenkomst gevoegde Algemene Verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Haarlem 2020, vastgesteld in de vergadering van het College van Burgemeester en wethouders d.d. 17 december 2019 met besluitnummer 2019/813237 ze vormen met deze koopovereenkomst een onverbrekelijk geheel, met dien verstande dat:

1. de hoofdstukken 1 en 2 integraal van toepassing zijn, *behoudens* de hierna volgende artikelen die zijn gewijzigd of niet van toepassing zijn verklaard.

Er wordt als volgt afgeweken van artikel 2.2:

In afwijking van artikel 2.2 is de grondprijs tot stand gekomen op basis van de taxatie van Konsider/Hopman & Schreuder d.d. 23 september 2022.

Artikel 2.6 lid 1 wordt aangevuld met:

"De juridische levering vindt plaats uiterlijk 2 weken voor de start van de werkzaamheden voor de herontwikkeling van woningen aan de Louis Pasteurstraat en Roordastraat in Haarlem, mits alsdan daarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verkregen, ten kantore van notaris Batenburg te Haarlem of zoveel eerder of later als partijen met elkaar overeenkomen. De Gemeente kan schriftelijke toestemming verlenen voor eerdere of latere Juridische Levering en kan

CONCEPT

aan de toestemming voorwaarden verbinden."

Artikel 2.3 (zekerheidsstelling) is niet van toepassing

Van hoofdstuk 3 is alleen artikel 3.13 van toepassing: Overdracht in huidige staat, alsmede 3.9 (ontbindingsmogelijkheid omgevingsvergunning voor bouwen). De in artikel 3.9 bedoelde datum is 1 mei 2026, in de zin dat uiterlijk op die datum sprake moet zijn van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, die de bouw van de woningen aan de Louis Pasteurstraat en Roordastraat in Haarlem mogelijk maakt.

Artikel 5 Bestemmingsbeding

Het Verkochte is bestemd voor de realisatie van woningen. Koper is gehouden het Verkochte te be-/verbouwen in overeenstemming met voornoemde bestemming.

Artikel 6 Kettingbeding

Het bepaalde in artikel 2.13 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 5 en artikel 10, lid 4 van deze overeenkomst, zodanig dat de verplichtingen voortvloeiende uit deze artikelen als kettingbeding zijn opgenomen en daardoor moeten worden opgelegd aan elke opvolgende verkrijger van het Verkochte.

Artikel 7 Kwalitatieve verplichting

Het bepaalde in artikel 2.14 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 8, sub e van deze Overeenkomst, zodanig dat de aangewezen artikelen blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal verkrijgen.

Artikel 8 Bodemverontreiniging

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in de aan te kopen gronden en de verkochte gronden komen partijen het navolgende overeen:

a. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van de te ruilen stukjes grond hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2013, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
b. Er is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging van de te ruilen grond. Bij de ruil wordt uitgegaan van de brief van de afdeling PCM van de gemeente Haarlem van 7 november 2022 met kenmerk 2022/1568425 en de bodemkwaliteitskaart zone 5 voor de feiten en omstandigheden die van belang zijn of

kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in de te ruilen grond.

c. Op basis van de bodemkwaliteitskaart zone 5 gaan beide partijen ervan uit dat ter plaatse van de te ruilen grond de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd is met lood, PCB en PAK. Plaatselijk komen lichte verontreinigingen voor met cadmium, koper, kwik, nikkel, zink en minerale olie. De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met kobalt, koper, kwik, lood, nikkel, zink, PCB, PAK en minerale olie.
d. Partijen zijn niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat de te ruilen grond enige verontreiniging bevat dan vermeld onder c.
e. Partijen zullen elkaar niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in de te ruilen grond, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit de bodemkwaliteitskaart zone 5 blijkt. Deze verplichting geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die de te ruilen grond zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de te ruilen grond zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.
f. De feitelijke levering van de te ruilen grond vindt plaats direct na ondertekening van de akte van levering. Vanaf dat moment dragen partijen het risico van de te ruilen grond.

Artikel 9 <u>Vrijtekening publiekrechtelijke bevoegdheden</u>

1. De inhoud van deze Koopovereenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door de Gemeente van haar publiekrechtelijke taak. Indien deze taakuitoefening leidt tot handelingen en/of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Koopovereenkomst is overeengekomen, zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor de Koper en/of door de Koper ingeschakelde derden ontstane nadelen.
2. Evenmin zal de inhoud van deze Koopovereenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voorzover deze toestemming voor de Gemeente voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Koopovereenkomst is overeengekomen, of op onderdelen daarvan wettelijk is vereist.
3. Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming nadelig is voor hetgeen bij of krachtens deze Koopovereenkomst is overeengekomen zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor de Koper en/of door de Koper ingeschakelde derden ontstane nadelen.

Artikel 10 <u>Overige bepalingen</u>

1. Het Verkochte zal, met inachtneming van het bepaalde in artikel 8, bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor het beoogd gebruik nodig zijn.
2. Koper draagt zorg voor en is verantwoordelijk voor het verkrijgen van alle benodigde vergunningen voor de bouw van woningen op het Verkochte.

CONCEPT

3. De levering van de grond van Kavel A betreft de levering van een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 6 wet OB 1968 en is derhalve belast met BTW conform artikel 11 lid 1 a ten eerste Wet OB 1968. De voorwaarde om Kavel A BTW belast te leveren is dus dat onbebouwde grond wordt geleverd die bestemd is om bebouwd te worden. De levering van Kavel B geschiedt niet in de BTW-sfeer en is derhalve belast met overdrachtsbelasting. Als de fiscus van mening is dat de 2 gronden van Kavel B toch in de BTW-sfeer geleverd moeten worden, dat legt de Gemeente dit risico door aan Elan.
4. Deze Overeenkomst vormt vanwege de grondruil tezamen met de mede op heden gesloten "Aankoopovereenkomst grond Louis Pasteurstraat en Roordastraat in Haarlem" (Bijlage D) een onverbrekelijk geheel. Bij ontbinding dan wel niet tot stand komen van deze Verkoopovereenkomst is de Koopovereenkomst eveneens en van rechtswege ontbonden, ongeacht welke partij de ontbinding van die overeenkomst inroept.

Artikel 11 Geschillen

De beslissing inzake alle geschillen, van welke aard dan ook, waaronder begrepen de geschillen die slechts door een der partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze overeenkomst of daaruit voortvloeiende verbintenissen tussen partijen mochten ontstaan, zal worden opgedragen aan de bevoegde rechter te Haarlem.

Artikel 11a Bijlagen

1. Van deze Overeenkomst maken deel uit de navolgende bijlagen.

Bijlagen
A. Grondruiltekening d.d. 24 januari 2023, met nummer 21036
B. Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Haarlem 2020, vastgesteld d.d. 17 december 2019
C. Brief resultaten milieuonderzoek gemeente Haarlem d.d. 7 november 2022 met kenmerk 2022/1568425
D. Aankoopovereenkomst grond Louis Pasteurstraat en Roordastraat in Haarlem

2. *Rangorde bepaling Bijlagen versus Overeenkomst*
Ingeval van strijdigheid van een van de bijlagen met de Overeenkomst, gaat de Overeenkomst voor.

Artikel 12 Domiciliekeuze

Koper kiest woonplaats op het in deze overeenkomst daartoe aangegeven adres .

Aldus overeengekomen te

Haarlem, d.d. ..... 2022 Haarlem, d.d. 2022

CONCEPT

Gemeente Haarlem

Verkoper,

.....

De heer drs. M. Vos MRE
Afdelingsmanager Vastgoed
Gemeente Haarlem

Koper,

.....

Mevrouw H. Heilbron
Bestuurder
Stichting Elan Wonen

CONCEPT

Gemeente Haarlem

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Haarlem

Nr. 69538

14 februari 2023

Voornemen tot verkoop van grond Louis Pasteurstraat/Roordastraat in Haarlem

De gemeente Haarlem heeft het voornemen om percelen gemeentegrond, plaatselijk bekend als Louis Pasteurstraat/Roordastraat, kadastraal bekend gemeente Haarlem STN01, sectie Q, nummers 2886 (ged.) en 2411 (ged.) te verkopen aan woningcorporatie Stichting Elan Wonen in het kader van een grondruil.

Elan Wonen wil haar woningbezit tussen de Louis Pasteurstraat en Roordastraat vervangen. In het plangebied worden 84 sociale huurwoningen in de huidige 3 gebouwen gesloopt en komen er 150 woningen terug. Tevens zal Elan Wonen haar kantoor en een woonwinkel in het plan opnemen. Recent heeft de gemeenteraad het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor deze locatie vastgesteld. In dit SPvE zijn de gemeentelijke randvoorwaarden, eisen en wensen waaraan de nieuwe gebouwen en de openbare ruimte van Project Pasteur moeten voldoen beschreven. De ontwikkeling van de te verkopen gemeentegrond zal worden uitgevoerd conform dit SPvE.

Om de transformatie conform het SPvE mogelijk te maken is grondruil tussen de gemeente en Elan Wonen noodzakelijk. De uitvoering van die grondruil zal geschieden middels een separate aankoop- en verkoopovereenkomst tussen de gemeente en Elan Wonen. De gemeente is van mening dat Elan Wonen de enige serieuze gegadigde is die in aanmerking komt voor de in dit kader te sluiten koopovereenkomst en voert daartoe het volgende aan.

Elan Wonen heeft bestaande grondposities in het ontwikkelgebied. Elan Wonen heeft immers voor de herontwikkeling belangrijke kavels grond en 3 gebouwen aan portieketagewoningen in eigendom. Met de gewenste ontwikkeling kan door de grondruil extra bouwvolume gerealiseerd worden binnen het plangebied. Gezien de gespannen woningmarkt wordt hiermee in een belangrijke, maatschappelijke behoefte voorzien. De nieuwe gebouwen kunnen door de grondruil in een logische structuur worden geplaatst. Door de grondruil kan naast een verdichtingsslag en een vernieuwing van de gebouwen, een meer gedifferentieerd woningaanbod worden gerealiseerd.

De gemeente verwerft 4 stukjes grond (gelegen op 3 kadastrale percelen) van Elan Wonen van tezamen 1.883 m^2 ten behoeve van de aanleg van openbare ruimte. Elan Wonen heeft 3 stukjes grond (gelegen op 2 kadastrale percelen) grond van de gemeente van 1.083 m^2 nodig om te betrekken bij de gronden die Elan Wonen reeds in eigendom heeft om de 150 woningen te kunnen realiseren. De gronduitgifte betekent voor de gemeente en Elan Wonen verplaatsing van ruimte binnen het plangebied. De gronduitgifte levert dan ook geen hogere waardering of vervalsing van mededinging/concurrentie voor de markt op.

Deze gemeentegrond heeft geen zelfstandige functie waardoor geen sprake kan zijn van ontwikkeling van de gemeentegrond door een andere partij dan Elan Wonen. Daarom is enkelvoudige onderhandse gronduitgifte, dus 1-op- uitgifte aan Elan Wonen toegestaan. De gemeente stelt zich daarom op het standpunt dat Elan Wonen de enige serieuze gegadigde is voor de grondruil.

De gemeente Haarlem zal 6 weken na de datum van deze publicatie overgaan tot het aangaan van de aan- en verkoopovereenkomst in het kader van grondruil. Als u het niet eens bent met dit voornemen tot verkoop (en aankoop) van de grond, dan dient u dit als belanghebbende uiterlijk binnen 6 weken na publicatie, uiterlijk 4 april 2023, kenbaar te maken bij de gemeente door een reactie te richten aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem, ter attentie van de gemeentelijk procesmanager project Pasteur.

Bij gebreke hiervan vervalt het recht om tegen de voorgenomen verkoop van de gemeentegrond (grondruil) op te komen en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans heeft u uw rechten daarop verwerkt. De gemeente Haarlem en Elan Wonen zouden immers onredelijk worden benadeeld, als pas na voornoemde termijn alsnog tegen het voornemen en het aangaan van de overeenkomst zou worden opgekomen.

De gemeente publiceert dit voornemen op haar website www.haarlem.nl en in het Gemeenteblad op www.officielebekendmakingen.nl. Met deze publicatie geeft de gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778).