

Oplegvel Raadsstuk

Portefeuille Ewout C. Cassee
Auteur Dhr. G.A.A. Koppenaal
Telefoon 511 3547
E-mail: gkoppenaal@haarlem.nl
STZ/RB Reg.nr. 2010/423106
Te kopiëren:
B & W-vergadering van 11 januari 2011

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan St. Joannes de Deo II

DOEL: Besluiten

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad ingevolge artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het besluit omtrent het vaststellen van een exploitatieplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad ingevolge artikel 6.12 van de Wro.

B&W

1. Het college stelt de raad voor:
 - a. De zienswijze nr. 1 niet-ontvankelijk te verklaren;
 - b. De overige zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
 - c. De zienswijzen nr. 2 en nr. 3 gedeeltelijk gegrond te verklaren;
 - d. Het bestemmingsplan St. Joannes de Deo II met identificatienr NL. IMRO.0392.BP6080002-0002 gewijzigd vast te stellen;
 - e. Een verzoek om geen uitvoering te geven aan artikel 3.8, lid 4 te zenden aan gedeputeerde staten en de Vrom-inspectie;
 - f. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen;
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
3. De indieners van zienswijzen ontvangen na besluitvorming de zienswijzennota. Zij worden uitgenodigd voor de vergadering van de commissie Ontwikkeling, waarin het bestemmingsplan wordt behandeld;
4. Het college stuurt dit voorstel naar de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht;
5. Het besluit tot vaststelling wordt bekend gemaakt door publicatie in de Stadskrant en de Staatscourant alsmede via de gemeentelijke website. Tegelijkertijd wordt deze kennisgeving via elektronische weg aan Rijk, provincie, waterschap en andere betrokken bestuursorganen gezonden.

Raad:

Besluit in te vullen door griffie	Moties en amendementen in te vullen door griffie
☐ Conform	☐ Ja
☐ Gewijzigd	☐ Nee
☐ Aangehouden	
☐ Afgevoerd	Datum vergadering

Raadsstuk

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan St. Joannes de Deo II

Reg.nummer: 2010/423106

1. Inleiding

Aanleiding

De realisatie van basisschool de Ark en twee bouwblokken (A2 & E3) zijn niet mogelijk binnen het van het kracht zijnde bestemmingsplan 'St. Joannes de Deo I' (vastgesteld door de raad op 26 juni 2008).

Begrenzing bestemmingsplan

Het plangebied ligt ten noorden van het Staten Bolwerk. Het plangebied wordt begrensd door de Schotersingel aan de zuidzijde, in het westen door onder meer de Kleverparkweg en de Velsersstraat, in het noorden door de Saenredamstraat en in het westen door de Maerten van Heemskerckstraat. Binnen deze begrenzing liggen de twee bestemmingsvlakken, die met het vaststellen van 'St. Joannes de Deo II' mogelijk gemaakt worden.

Procesverloop

Het college heeft op 12 oktober 2010 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerp is ter bespreking aan de commissie Ontwikkeling voorgelegd en heeft vanaf 14 oktober 2010 zes weken ter inzage gelegen. In die periode heeft eenieder de gelegenheid gekregen zienswijzen in te dienen. Op 6 juli 2010 is een informatie/inloopavond gehouden, waarbij de mogelijkheid is geboden vragen te stellen.

Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

- a. De zienswijze nr. 1 niet-ontvankelijk te verklaren;
- b. De overige zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
- c. De zienswijzen nr. 2 en nr. 3 gedeeltelijk gegrond te verklaren;
- d. Het bestemmingsplan St. Joannes de Deo II met identificatienr. NL.IMRO.0392.BP6080002-002, inclusief de verbeelding en de verwerking van de zienswijzen gewijzigd vast te stellen;
- e. Een verzoek om geen uitvoering te geven aan artikel 3.8, lid 4 Wro te zenden aan gedeputeerde staten en de Vrom-inspectie;
- f. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

Het bestemmingsplan maakt de bouw van basisschool 'de Ark' en 19 grondgebonden woningen mogelijk.

4. Argumenten

Om de situering van de school en grondgebonden woningen mogelijk te maken is het noodzakelijk om het bestemmingsplan 'St. Joannes de Deo II' vast te stellen

De zienswijzen geven aanleiding tot bijstelling van het bestemmingsplan. De ambtshalve wijzigingen zijn verbeteringen van het bestemmingsplan. Voor een samenvatting van de zienswijzen en de ambtelijke aanpassingen wordt verwezen naar bijlage c.

Het kostenverhaal voor de grondexploitatie is verzekerd.

Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten. Op grond van artikel 6.12 Wro kan om die reden een exploitatieplan achterwege blijven.

5. Kanttekeningen

Aangezien er geen landelijke of provinciale belangen zijn gemoeid bij de geringe wijzigingen tussen het ontwerp en vaststelling van het bestemmingsplan verzoeken wij gedeputeerde staten (gs) en Vrom om geen uitvoering te geven aan artikel 3.8 lid 4 Wro. In dit artikel is bepaald dat bij gewijzigde vaststelling gs en de Vrom-inspectie zes weken de tijd hebben om op deze wijzigingen te reageren. Zoals eerder gesteld gaat het bij 'St. Joannes de Deo II' om ondergeschikte wijzigingen, die geen relatie hebben met provinciale en nationale belangen. Indien het verzoek ingewilligd wordt, levert dat een tijdswinst op van zes weken.

6. Uitvoering

- Na instemming van het college wordt het wijzigingsoverzicht verstuurd aan de indieners van zienswijzen. Zij worden uitgenodigd voor behandeling van het bestemmingsplan in de commissie Ontwikkeling;
- Communicatie:
 - Het besluit tot vaststelling wordt bekend gemaakt in de Stadskrant, de Staatscourant en via de gemeentelijke website. De bekendmaking wordt tegelijkertijd via elektronische weg aan Rijk, provincie, waterschap en andere betrokken bestuursorganen gezonden;
 - Er wordt een persbericht uitgegeven;
 - Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website beschikbaar gesteld.
- Het gewijzigd vastgestelde plan wordt met een verzoek om geen uitvoering te geven aan artikel 3.8 lid, lid 4 Wro aan gs en de Vrom-inspectie gezonden;
- Het bestemmingsplan wordt de dag na bekendmaking ter inzage gelegd
- Belanghebbenden die een zienswijze bij de raad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan een belanghebbende beroep instellen tegen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zijn aangebracht;
- Het in werking getreden bestemmingsplan dient als toetsingskader voor de omgevingsvergunning.

7. Bijlagen

- a. bestemmingsplan St. Joannes de Deo II met identificatienummer NL. IMRO.0392.BP6080002-0002; (ter inzage)
- b. verbeelding (plankaart);
- c. wijzigingsoverzicht.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

- a. De zienswijze nr. 1 niet-ontvankelijk te verklaren;
- b. De overige zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
- c. De zienswijzen nr. 2 en nr. 3 gedeeltelijk gegrond te verklaren;
- d. Het bestemmingsplan St. Joannes de Deo II met identificatienr. NL.IMRO.0392.BP6080002-002, inclusief de verbeelding en de verwerking van de zienswijzen gewijzigd vast te stellen;
- e. Een verzoek om geen uitvoering te geven aan artikel 3.8, lid 4 Wro te zenden aan gedeputeerde staten en de Vrom-inspectie;
- f. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter

-BIJLAGE A: Zienswijzennota bestemmingsplan St. Joannes de Deo II
Behoort bij Raadsstuk "Vaststelling bestemmingsplan St. Joannes de Deo II.

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan St. Joannes de Deo heeft ter inzage gelegen van 15 oktober 2010 tot en met 25 november 2010. In deze nota zijn de resultaten van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan St. Joannes de Deo II weergegeven. Het inhoudelijke commentaar op het ontwerpbestemmingsplan St. Joannes de Deo II is zo zorgvuldig mogelijk samengevat (zie kolom "zienswijze"). Een kopie van de volledige zienswijzen ligt voor raadsleden ter inzage.

Het college van burgemeester en wethouders legt het ontwerpbestemmingsplan met een reactie op de zienswijzen voor aan de gemeenteraad, met het voorstel om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit beroep is alleen mogelijk wanneer in een eerder stadium een zienswijze is ingediend, tenzij het over een onderdeel van het bestemmingsplan gaat dat de gemeente bij vaststelling heeft gewijzigd (en waartegen dus niet eerder een zienswijze kon worden ingediend).

Ontvangen zienswijzen

1. [REDACTED] (26 november 2010)
2. [REDACTED] (22 november 2010)
3. [REDACTED] (18 november 2010)

[REDACTED]					
Nr. 1		Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Regels
	De zienswijze is na de gestelde termijn ontvangen en wordt buiten beschouwing gelaten. Op 6 december is er telefonisch contact geweest met mevr. A.U. Bloem en er is geen verschoonbare reden voor de termijnoverschrijding.	Hoewel uw zienswijze buiten de termijn is ingediend volgt hieronder een beantwoording.			
1.	Omissie in hoofdstuk 5.1 flora en fauna natuurtoets. Er zijn namelijk ook ransuilen gesignaleerd in de coniferen achter de Schotersingel. De nesten van ransuilen zijn het hele jaar beschermd in de Flora- en Faunawet.	De stadsecoloog heeft geconstateerd dat er ransuilen in de coniferen zitten. In de aangepaste toelichting wordt aangegeven dat de ransuilen zijn gesignaleerd. In de zomer zal door onze stadsecoloog worden onderzocht of de ransuilen daar ook nesten hebben.	Ja	Nee	Nee

		De kap van de bomen wordt echter niet in het bestemmingsplan St. Joannes de Deo II geregeld. Indien de bomen in strijd met de bepalingen uit de Flora- en faunawet worden gekapt, kan daarvan aangifte worden gedaan bij de politie.			
--	--	--	--	--	--

Nr. 2	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
	De zienswijze is binnen de gestelde termijn ontvangen en ontvankelijk.		Toelichting	Verbeelding	Regels
1.	<i>Stedenbouwkundig programma van eisen (verbetering van verkeersveiligheid)</i> De drie garageboxen zijn een achteruitgang van de verkeersveiligheid. Met Deo II wordt afgeweken van het verkeerscirculatieplan. De wijkraad zet vraagtekens bij doorgaande weg achter de Schotersingeltuinen.	Met het bouwen van garageboxen wordt beter voldaan aan de parkeernorm. Garageboxen genereren in de regel niet veel verkeer, en beïnvloeden de verkeersveiligheid niet negatief. Het nieuwe (bestemmings) plan wijkt verkeerskundig nauwelijks af van het vorige plan, er is alleen een weg bijgekomen tussen het Hoofdgebouw en de woningen aan de Schotersingel. Van de doorgaande weg achter de Schotersingel heeft de gemeente bij de vaststelling van het Definitief Ontwerp voor de openbare ruimte reeds geantwoord dat er weinig risico is op sluipverkeer. De weg is later altijd eenvoudig af te sluiten of om te zetten naar eenrichtingsverkeer. Dit wordt uiteraard niet geregeld in het bestemmingsplan zelf.	Nee	Nee	Nee
2.	Maximale snelheid Alleen de Soutmanstraat wordt een 30 km-weg. De rest wordt een 15 km-weg. Zo zien we het graag	Per abuis is in de toelichting opgenomen dat een gedeelte 15 kilometer weg wordt. Het hele gebied wordt 30 kilometer zone. De inrichting van het gebied zal het autoluwe karakter van de buurt benadrukken. De profielen zijn smal gehouden waardoor men stapvoets moet rijden.	Ja	Nee	Nee

		Dit wordt uiteraard niet geregeld in het bestemmingsplan zelf.			
3.	Parkeernorm De parkeernorm klopt niet. Er staat op pagina 33 1,59 in plaats van 1,35.	Bij de ontwikkeling van het plangebied is een bepaalde parkeernorm afgesproken. De parkeernorm binnen het plangebied is gehaald. Door de wijziging van het appartementencomplex in grondgebonden woningen wijzigt ook de parkeerbalans. Er treedt een vermindering van 0,07 pp per woning op. De gehaalde normering van 1,3 pp blijft echter ruim binnen de parkeernorm van minimaal 1,2 pp per woning (Crow-richtlijnen). In de toelichting is de normering van 1,59 pp veranderd in 1,35 pp.	Ja	Nee	Nee
4.	Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw De gemeente moet haar expertise inzetten en de ontwikkelaar adviseren en stimuleren om een hogere kwaliteit duurzaam bouwen te bereiken.	De ontwikkelaar moet voldoen aan de landelijke regelgeving die wordt voorgeschreven om zo duurzaam mogelijk te bouwen, vanaf 1 januari is deze norm strenger geworden. De gemeente adviseert en stimuleert om zo klimaatneutraal mogelijk te bouwen, middels de praktijkrichtlijn duurzame Stedenbouw en Haarlem Klimaatneutraal. Dit wordt uiteraard niet geregeld in het bestemmingsplan zelf.	Nee	Nee	Nee
5.	Waterketen Wordt uit de bouwaanvraag duidelijk of de nieuwbouw aansluit op het gescheiden rioolstelsel.	In het hele Deo-terrein wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Op termijn wordt bij de vervanging van het bestaande riool in de Maerten van Heemskerckstraat het regenwaterriool rechtstreeks aangesloten op het open water van de bolwerken. Dit wordt uiteraard niet geregeld in het bestemmingsplan zelf.	Nee	Nee	Nee
6.	Flora en Fauna natuurtoets Wat gebeurt er met 10 nestkasten op de school in het ontwerp-bp of in de sloopvergunning. Volgens bouwtoezicht staat het niet als voorwaarde in de sloopvergunning. Op aandringen van de wijkraad en de stadsecoloog blijkt dat de school de nestkasten heeft	Er wordt onderzocht of de tien nestkasten voor gierzwaluwen voor het broedseizoen gedurende de bouw ergens op het terrein geplaatst kunnen worden. Verder blijkt uit contact met de bouwer van het schoolgebouw dat zij voornemens zijn om de nestkasten op de school terug te plaatsen	Nee	Nee	Nee

	opgeslagen. Hoe wordt nu geregeld dat de nestkasten worden aangebracht. Kan er in de toekomst een procedure komen waarin dit wordt geregeld. In dit geval lijkt het noodzakelijk om voor het broedseizoen 10 nestkasten een plaats te geven.				
7.	Luchtkwaliteit Er komen meer woningen dus in totaal meer verkeer. De wijkraad ziet graag dat de verkeerssituatie jaarlijks geëvalueerd wordt en er geld gereserveerd wordt om latere eventuele aanpassingen te kunnen doorvoeren.	Met het wijzigen van appartengebouw A2 naar negen eengezinswoningen komen er minder woningen dan in het oorspronkelijke plan. Hierdoor wordt de luchtkwaliteit niet negatief beïnvloed.	Nee	Nee	Nee
8.	Artikel 6 verkeer Het is ons niet duidelijk waarom garageboxen onder de bestemming verkeer valt. Alle bovengrondse bebouwing telt mee voor maximum oppervlak van 34.600 m ² . De regels moeten hierop worden aangepast.	In de regel worden garageboxen in verkeersbestemmings bestemd. In landelijk geldende NEN-normen is bepaald dat garageboxen niet meetellen bij het bepalen van het bruto vloer oppervlak. Bij het ontwikkelen van het plan is afgesproken dat het bruto vloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 34.600 m ² . Door de recente wijzigingen blijft het plan binnen de norm, óók als de garageboxen worden meegeteld.	Nee	Nee	Nee
9.	Artikel 7 Wonen Hoort het gedeelte over aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet in Tuin 2 thuis.	Deze voorschriften zijn door de inwerkingtreding van de Wabo niet meer van toepassing en zijn derhalve verwijderd.	Nee	Nee	Ja
10.	Artikel 11 Algemene Ontheffingsregels Bouwgrenzen voor het realiseren van balkons en erkers in Deo wordt gesproken over luifels graag eenduidig maken.	Artikel 11 is een standaardartikel, dat in ieder bestemmingsplan van de gemeente Haarlem wordt opgenomen. Deze standaardartikelen worden voortdurend aangepast en bijgewerkt. Het feit dat in St. Joannes de Deo I een andere standaardartikel 'algemene ontheffingsregels' heeft, is geen reden om het huidige artikel aan te passen.	Nee	Nee	Nee
11.	Garageboxen Mochten de drie garageboxen er komen dan lijkt het beter dat ze kwartslag gedraaid worden, zodat er minder verkeerstromen bij de school samenkomen. De garages zijn niet stedenbouwkundig verantwoord en hierdoor boet het plan aan kwaliteit in. Waarom is dat zo opgenomen?	Ongeacht de oriëntatie van de garages zullen de drie bewoners die deze gebruiken, via de Torrentiusstraat van of naar de Velsersstraat rijden. Aangezien het om slechts drie garages gaat, verwachten we hier geen problemen van. De bestemmingsvakken zijn vaak wat groter dan nodig. Dit om enige flexibiliteit te houden om de gebouwen te	Nee	Nee	Nee

		realiseren. De ontwikkelaar is van plan, indien technisch mogelijk, de garages en het transformatorhuis in lijn met de woning in de Velsersstraat te bouwen. Verder dient te worden opgemerkt dat in het vastgestelde inrichtingsplan dat de garages op dezelfde plek zijn gesitueerd.			
12.	Nuon (transformatorhuisje) Worden de normen elektro-magnetische straling niet overschreden door het trafohuisje. Waarom komt het trafohuisje niet op een andere plek te staan.	Volgens het kennisplatform elektomagnetische velden zijn er geen wetenschappelijke aanwijzingen dat magnetische velden van transformatorhuisjes gevaarlijk zijn voor de gezondheid. Derhalve is er geen reden om het transformatorhuisje op een andere plek te bestemmen.	Nee	Nee	Nee
13.	Communicatie De communicatie is er belangrijk voor het soepel verlopen van het traject. Graag het overleg weer oppakken	Er heeft veelvuldig participatie en inspraak plaatsgevonden bij de Deo-planvorming. Ook in deze procedure is er een informatieavond georganiseerd voor omwonenden. Tevens zal de wijkraad worden uitgenodigd voor de commissiebehandeling van dit bestemmingsplan.	Nee	Nee	Nee

Nr. 3	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
	De zienswijze is binnen de gestelde termijn ontvangen en ontvankelijk.		Toelichting	Verbeelding	Regels
1.	In het plan ontbreekt een waterparagraaf. Dit is een wettelijke verplichting.	Per abuis is er geen aparte paragraaf over water opgenomen. Onder paragraaf 4.2 werd in het ontwerp-bestemmingsplan een toelichting gegeven over de onderwerpen waterberging, grondwater en waterketen. De eerder genoemde onderwerpen zijn nu samengevoegd in de wettelijke verplichte waterparagraaf 5.8. Er heeft afstemming plaatsgevonden met Rijnland en aangezien het terrein door de bestemmingsplan niet extra wordt verhard, de verharding neemt juist af door het vervangen van de parkeergarage door tuinen, zijn zij akkoord met dit	Ja	Nee	Nee

		bestemmingsplan.			
2.	Wij verzoeken u rekening te houden met hoe wordt omgegaan met de toename verhard oppervlak en afvalwater.	Voor de beantwoording zie paragraaf 5.8.	Ja	Nee	Nee

Ambtelijke wijzigingen

Toelichting

- de toelichting is naar aanleiding van de commissiebehandeling nagelopen op spelling;
- ondergeschikte wijzigingen.

Verbeelding

- geen wijzigingen.

Regels

- aangepast op de Wabo;
- ondergeschikte wijzigingen.

St. Joannes de Deo II

vastgesteld d.d februari 2011

Gemeente Haarlem

Stadszaken

bestemmingsplan "St. Joannes de Deo II" (vastgesteld)

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 INLEIDING	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Planvorm	8
1.5 Leeswijzer plantoelichting	8
Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie	9
2.1 Bestaande situatie en omgeving	9
2.2 Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 3 Juridische planbeschrijving	11
3.1 Opbouw	11
3.2 Planvorm	11
3.3 Bestemmingsplanregeling	11
3.4 Handhaving	15
Hoofdstuk 4 Beleidskader	19
4.1 Europees, Rijks- en Provinciaal ruimtelijk beleid	19
4.2 Gemeentelijk beleid	24
Hoofdstuk 5 Milieuaspecten	35
5.1 Flora en fauna: natuurtoets	35
5.2 Geluidhinder	36
5.3 Bodem	36
5.4 Milieuzonering	37
5.5 Luchtkwaliteit	38
5.6 Duurzaamheid	39
5.7 Externe veiligheid	39
5.8 Water	40
Hoofdstuk 6 Overleg en uitvoerbaarheid	43
6.1 Participatie	43
6.2 Resultaten inspraak en overleg	43
6.3 Economische uitvoerbaarheid	44
Overzicht omliggende bedrijven	45
Regels	51
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	53
Artikel 1 Begrippen	53
Artikel 2 Wijze van meten	61
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	63
Artikel 3 Maatschappelijk	63
Artikel 4 Tuin - 1	65
Artikel 5 Tuin - 2	67
Artikel 6 Verkeer	69
Artikel 7 Wonen	71

Artikel 8	Waarde - Archeologie	73
Hoofdstuk 3	Algemene regels	77
Artikel 9	Antidubbelregel	77
Artikel 10	Algemene ontheffingsregels	79
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	81
Artikel 11	Overgangsrecht	81
Artikel 12	Slotregel	83

Toelichting

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Naar aanleiding van voorgenomen veranderingen in het rijksbeleid voor de volksgezondheid besloot het ziekenhuis Kennemer Gasthuis (KG) in 1997 tot een wijziging in de aanpak van de verzorging van patiënten. Een belangrijk gevolg van de wijziging van deze aanpak is geweest dat nabij het Delftplein in Haarlem een nieuw ziekenhuis is gebouwd en de nevenvestigingen Joannes de Deo en de Zeeweg (IJmuiden) zijn gesloten.

Met het oog op een nieuwe invulling van de vrijkomende gronden van het Deo ziekenhuis heeft het KG in 2001 in samenspraak met de gemeente Haarlem en het College Sanering Ziekenhuis-voorzieningen een ontwikkelingscompetitie uitgeschreven. Het KG beoordeelde de ontwikkelingsplannen op financiën. De gemeente Haarlem beoordeelde (via een projectgroep) de ontwikkelingsplannen op de kwaliteit en hanteerde daarbij de in januari 2001 (reg.nr. SO/ROSV/2001/96) door de gemeente Haarlem vastgestelde uitgangspunten voor de planontwikkeling.

Het Kennemer Gasthuis (KG) heeft de gronden verkocht aan de ontwikkelingscombinatie AM Wonen en De Principaal.

De gemeentelijke uitgangspunten van planontwikkeling zijn in september 2001 (reg.nr. SO/ROSV/2001/1547) en december 2004 (reg.nr. SO/PM/2004/543) op een aantal punten aangepast (resp. wijziging woningdifferentiatie en categorieën; grote sociale woningen en vervallen supermarkt) en vormden de onderlegger voor het Masterplan Deo. Het Masterplan Deo is in 2005 door het college vastgesteld.

Recentelijk hebben zich "gewijzigde" ontwikkelingen voorgedaan die ten goede komen van de bebouwde leefomgeving, maar waarbij het geldend bestemmingsplan geen ruimte biedt deze zodanig tot ontwikkeling te brengen.

Zo zal het appartementencomplex (A2), welke gelegen is achter de bestaande bebouwing aan de Schotersingel en aan de voorzijde van de Jan de Braystraat, worden vervangen door grondgebonden woningen met tuin en parkeren op eigen terrein. Voorts vindt er een wijziging plaats in de situering van de Basisschool de Ark in relatie met de wijziging van het daarachter gelegen nieuw te bouwen woonblok (E3). Waarbij ook de inrichting van de openbare ruimte alhier aan een wijziging onderhevig is. Voorts betreft de wijziging de plaatsing van een drietal garageboxen en een (NUON) transformatorhuisje.

Aangezien de voorgestelde wijzigingen een positieve invloed hebben op de woonomgeving zijn wij van mening dat deze middels een bestemmingsplan-procedure geregeld dient te worden.

1.4 Planvorm

Dit bestemmingsplan vormt het juridische kader waarbinnen de gewijzigde ontwikkelingen van een beperkt aantal woningen en voorzieningen mogelijk worden gemaakt.

Het onderhavige bestemmingsplan "**St. Joannes de Deo II**" bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting.

De regels bevatten de juridische bepalingen over het gebruik van de ruimte. Deze bepalingen geven aan of en, zo ja, hoe de ruimte bebouwd mag worden en welke functies (bestemmingen) toelaatbaar worden geacht. De verbeelding geeft de exacte plaats aan en verwijst naar de regels.

De toelichting is de (ruimtelijke) onderbouwing van de regels en de verbeelding. Hierin wordt beschreven wat de toekomstige ontwikkeling van het gebied is en wat de rol daarbij is van het bestemmingsplan. Er wordt ingegaan op onderwerpen die voor die ontwikkeling van belang zijn, o.a. de stedenbouwkundige structuur, de haalbaarheid van het plan en de milieuhygiënische en cultuurhistorische aspecten.

1.5 Leeswijzer plantoelichting

In het eerste gedeelte van dit bestemmingsplan, hoofdstukken 2, en 3, is de gewenste ontwikkeling van het plangebied "St. Joannes de Deo II" beschreven met de juridische regeling. De hoofdstukken 4 tot en met 6 bevatten de onderzoeksresultaten, op basis waarvan de uiteindelijke belangenafweging heeft plaatsgevonden.

Hoofdstuk 2 bevat de gebiedsvisie waarin een beschrijving van het (gewijzigde) plangebied is opgenomen en de uitgangspunten voor de regeling in het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 3 wordt in aansluiting op de gebiedsvisie een toelichting gegeven op de gewijzigde planvorm en de gedachten die ten grondslag liggen aan de juridische regeling, zoals deze op de verbeelding en in de regels is opgenomen.

Hoofdstuk 4 is een samenvatting van het actuele beleidskader dat relevant is voor het plangebied. Hierbij wordt ingegaan op het beleid van het Rijk, de regio, de provincie Noord-Holland en de gemeente.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 inzicht gegeven in de relevante milieuaspecten.

In hoofdstuk 6 worden de uitkomsten van inspraak en overleg beschreven en dit hoofdstuk geeft verder een beschrijving over de uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de gebiedsvisie op het plangebied beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de directe (leef)omgeving en vervolgens wordt de toekomstvisie beschreven.

2.1 Bestaande situatie en omgeving

Plangebied

In de eerste helft van de 20^{ste} eeuw zit Sint Joannes de Deo in een bescheiden complex. Het gestichtsterrein bleef lange tijd voor het overgrote deel onbebouwd. Pas na WO II werden aan het "oude hoofdgebouw" nieuwe ziekenhuisgebouwen toegevoegd. Het huidige complex is tot stand gekomen door enkele grote uitbreidingen in de jaren '50 en de bouw van de polikliniek, die in 1980 is geopend. De versterking van het terrein was een sterke autonome ontwikkeling die zich, wat structuur en volumes betreft, weinig van de omgeving heeft aangetrokken. Ook in de Maerten van Heemskerckstraat hebben in de jaren '80 flinke ingegrepen plaatsgevonden. Als gevolg van deze autonome ontwikkeling van het ziekenhuis en de toenemende ruimte behoefte is een aantal woningen (eigendom van KG) gesloopt.

Omgeving

In het plangebied staan hoofdzakelijk woonhuizen, waardoor het een binnenstedelijke woonomgeving is.

De woonhuizen zijn in twee lagen (soms met een kap) en deels in één laag met een kap gebouwd. De afwijkingen in deze woonbebouwing zijn het "oude hoofdgebouw" en de net buiten het plangebied gelegen voormalige Heilige Hartkerk (Anno 1901-1902) aan de Kleverparkweg. Interessante aspecten van de ligging zijn de aanwezigheid van een klein winkelgebied aan de Kleverparkweg, de betrekkelijk korte afstand ten opzichte van het spoorwegstation en de op loopafstand gelegen binnenstad van Haarlem.

Ontsluiting

De oorspronkelijk toegang van het Deo-terrein en de daarop aanwezige bebouwing lag aan de oostzijde, de Maerten van Heemskerckstraat. De groei van het ziekenhuis en de daarmee gepaard gaande toename van het bestemmingsverkeer maakte het in de jaren '60 nodig om de mogelijkheid van een nieuwe ontsluiting te onderzoeken. Dat leidde tot de keuze om de hoofdentree van het ziekenhuiscomplex naar de westkant - de Velsersstraat - te verleggen. De oostkant behield een beperkte bereikbaarheids- en parkeerfunctie voor met name ambulance, eerste hulp en personeel.

Inrichting gronden

Binnen de grenzen van het plangebied zoals die zijn aangegeven in het geldende bestemmingsplan "St. Joannes de Deo" was geen openbare ruimte aanwezig. Dit vanwege het feit dat het hier om privé-gronden ging. Gezien de openbare functie van het ziekenhuis was het terrein wel toegankelijk en kan (bijv. het entreegebied nabij de Velsersstraat) als openbare ruimte ook zodanig beleefd worden. Het terrein is sinds 14 februari 2007 ontdaan van de bebouwing en de gronden zijn gesaneerd door het Kennemer Gasthuis opgeleverd aan de V.O.F. Deo Terrein.

2.2 Toekomstige situatie

Bestemmingsplan St. Joannes de Deo

Met het geldende bestemmingsplan "St. Joannes de Deo" wordt een nieuwe (binnenstedelijke) verstedelijking juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Het betreft hier de realisatie van een vastgesteld woningbouwprogramma.

Door wijzigingen in de planontwikkeling zal voor wat betreft het woningbouwprogramma het één en ander, overigens ten goede van de bebouwde leefomgeving, wijzigen.

Planwijziging

De wijziging betreft hier de omzetting van een appartementencomplex in een aantal grondgebonden woningen. Een verlaging van de maximale bouwhoogte is hiervan het gevolg. Een woonblok achter de Basisschool de Ark wordt aangepast. Hier zal een verschuiving van het woonblok plaatsvinden richting de basisschool De Ark. Voorts is er een wijziging van de situering van de Basisschool de Ark aan de Velsersstraat. Ook zal er een wijziging zijn van de ontsluiting op diezelfde Velsersstraat. Tevens zal de mogelijkheid geboden worden een drie-tal garageboxen te realiseren achter het perceel Velsersstraat 33. Verder zal er een (NUON) transformatorhuisje worden gebouwd.

Conclusie

Met het juridisch-planologisch mogelijk maken van de wijzigingen in de planontwikkeling treedt er ook een verbetering op voor de bebouwde leefomgeving in het onderhavige plangebied. Het aantal vierkante meters woonbebouwing wordt met het doorvoeren van de wijzigingen verminderd. Tevens vindt er een verlaging plaats van de maximale bouwhoogte voor wat betreft de verandering van het appartementencomplex (A2), gelegen achter de bestaande bebouwing aan de Schotersingel, in grondgebonden woningen met tuin en parkeren op eigen terrein.

Hoofdstuk 3 Juridische planbeschrijving

Algemeen

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de regels van het bestemmingsplan. Tevens wordt uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag hebben gelegen en hoe deze uiteindelijk zijn vormgegeven.

3.1 Opbouw

De juridische regeling bestaat uit 4 hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat de inleidende regels met de begrippen en de wijze van meten. Het tweede hoofdstuk bestaat uit de bestemmingen en het gebruik van deze bestemmingen. De algemene regels zijn opgenomen in het derde hoofdstuk. Tenslotte zijn in het vierde hoofdstuk de overgangs- en slotregels voorgeschreven.

3.2 Planvorm

Dit bestemmingsplan vormt het juridische-planologische kader waarbinnen de wijzigingen in het Deo-terrein van het voormalige Kennemer Gasthuis (KG) mogelijk worden gemaakt.

3.3 Bestemmingsplanregeling

Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht tot het opstellen van bestemmingsplannen voor de hele gemeente. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding (voorheen "plankaart") met regels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet gedacht worden aan de toepassing van ontheffingsmogelijkheden en wijzigings- bevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. De bruikbaarheid van deze instrumenten zijn geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste methodiek. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. De juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan zijn de verbeelding en de regels.

De versterking van het woon- en leefklimaat heeft zowel een sociale als een ruimtelijk-fysieke component. Uitgangspunt is het zorgvuldig omgaan met de schaarse ruimte binnen Haarlem. Het mengen van functies, waarbij veiligheid van de omgeving niet aangetast mag worden, is een belangrijk instrument om woonwijken levendig te maken en/of te houden.

Algemeen uitgangspunt voor het geldende bestemmingsplan "St. Joannes de Deo" is een bestemmingsplan voor de bestaande en toekomstige bebouwing en functies, welke binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening, zoveel mogelijk ruimte biedt voor verandering en aanpassing aan veranderde wensen. Met andere woorden, het plan dient flexibel en doelmatig te zijn. Daar staat

tegenover dat het plan de nodige bescherming moet bieden tegen ontwikkelingen die schadelijk zijn voor derden.

In dit bestemmingsplan heeft één en ander geleid tot de volgende opzet:

1. Aan de gebruiker van gronden en opstallen worden zoveel mogelijk vrijheden gegeven om zijn eigen beleid te voeren, zonder dat de overheid daarin regels stelt. Deze vrijheden worden zonder beperking als recht in het plan geformuleerd.
2. Indien in veel gevallen een mogelijk inperking van de belangen van andere burgers wordt verwacht, geeft het plan beperktere mogelijkheden. Voor uitzonderingssituaties biedt het plan in dat geval wel verruimde mogelijkheden, maar deze zijn voorwaardelijk in het plan opgenomen in de vorm van nadere eisen, ontheffingen of voor zwaardere gevallen een wijzigingsbevoegdheid. In dit soort situaties is het niet goed mogelijk om vooraf te bepalen onder welke voorwaarden en in welke situaties deze mogelijkheid zal kunnen worden toegekend dan wel de beperking noodzakelijk zal zijn. Daarom is maatwerk nodig.

Inleidende regels

De regels zijn genummerd en bevatten (in relatie met de verbeelding) het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden.

De specifieke bestemmingen zijn opgebouwd uit:

- een bestemmingsbeschrijving (waar hebben we het over);
- bouwregels van het hoofdgebouw (vooral de uiterlijke maatvoering);
- de bouwregels van aan-, bijgebouwen en opbouwen, de eventuele nadere eisen (extra eisen ten behoeve van bepaalde criteria, zoals bijvoorbeeld de woonsituatie. In de plantoelichting wordt de aanleiding en motivering voor de nadere eisen opgenomen);
- de ontheffing van de bouwregels (ontheffingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders);
- de eventuele aanlegvergunningregels (vergunningvereiste voor niet-bouwwerkzaamheden);
- de specifieke gebruiksregels (wat in elk geval strijdig gebruik is)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte en andere maten gemeten worden. Een aantal bepalingen zijn op grond van de SVBP 2008 dwingend voorgeschreven.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk

De gronden van de basisschool de Ark zijn voorzien van de bestemming Maatschappelijk. In lid 3.2 zijn de bouwregels opgenomen voor gebouwen ten dienste van de hoofdfunctie, waaronder klaslokalen en een gymzaal. Een functieverandering naar andere maatschappelijke functies wordt toegestaan. Het soort maatschappelijke voorziening is gelimiteerd in de voorschriften en biedt mogelijkheden voor:

- educatieve, sociale, culturele en levensbeschouwende voorzieningen;
- (para) medische en maatschappelijke dienstverlening en eventueel bijbehorende praktijkruimten;
- kinderdagverblijven, kinder- en jeugdupvang (vóór- en naschoolse opvang) en peuterspeelzalen.

Het gebied gelegen tussen het schoolplein en de tuinen van de woningen krijgt een maatschappelijke functie. Het gebied zal ten dienste staan van de basisschool en functioneren als schoolplein. Het uitgangspunt is 'onbebouwde grond', maar ten behoeve van een deel van het schoolplein een mogelijkheid tot afsluiting d.m.v. een slagboom of beweegbaar hekwerk gedurende de lestijden.

Artikel 4 Tuin 1

De in het plangebied niet voor gebouwen bedoelde gronden behorende bij woningen en gemeente doeleinden, worden bestemd als "Tuinen". Binnen deze bestemming zijn onder voorwaarden wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan (zoals erfafscheidingen). Een berging kan niet binnen deze bestemming worden gebouwd. Dit is gedaan om binnen de bouwblokken de onbebouwde ruimte te concentreren. Deze bestemming komt ook vaak voor aan de voorzijde van woningen. Bebouwing aan de voorzijde van woningen geeft een rommelig beeld en kan, met name bij hoekwoningen, het uitzicht voor automobilisten verminderen waardoor gevaarlijke situaties kunnen ontstaan.

Artikel 5 Tuin 2

De in het plangebied bij woningen behorende gronden waar wel gebouwen zijn toegestaan, worden bestemd als Tuin 2. Op de als Tuin 2 bestemde gronden mogen onder voorwaarden aan- en bijgebouwen worden gebouwd.

Artikel 6 Verkeer

In het plangebied komt de bestemmingsverkeer voor met hoofdzakelijk een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen, eveneens, groen, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden etc. zijn ondergebracht in de bestemming Verkeer. In de praktijk gaat het om een gebied waar een maximale snelheid van 30 km/h geldt. De bouw van nutsvoorzieningen (transformator- huisje) en een drietal garageboxen, achter Velsersstraat 33, is hierbinnen toegestaan. De oppervlakte mag per gebouw niet meer bedragen dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m.

Artikel 7 Wonen

Deze bestemming is onder meer bedoeld voor grondgebonden woningen. Naast woningen zijn ook, onder voorwaarden (maximaal 35 % van het bruto vloeroppervlak van een woning met een maximum van 50 m²), beroepsmatige activiteiten aan huis toegestaan. Op de verbeelding levert dit geen aparte bestemming op. Voor het bestemmingsplan is het alleen relevant een passende bestemming op te nemen voor functies die zich duidelijk onderscheiden van de woonfunctie.

Artikel 8 Waarde- archeologie

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (het Verdrag van Valetta) is geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving via een wijziging van de Monumentenwet 1988 door de op 1 september 2007 inwerking getreden WAMZ (Wet op de archeologische monumentenzorg). Gevolg hiervan is dat gemeenten primair verantwoordelijk zijn voor de bescherming van archeologische waarden in de bodem. De gemeente Haarlem heeft daarvoor een gemeentelijke beleidskaart archeologie opgesteld. Hierbij is de gemeente Haarlem opgedeeld in verschillende categorieën. Het onderhavige plangebied "St. Joannes de Deo II" is daarbij aangeduid als categorie 5, hetgeen betekent dat alleen bij plannen waarbij bodemroerende activiteiten plaatsvinden van meer dan 10.000 m² en dieper dan 30 cm beneden peil een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

In de regels is de in het Bro voorgescreven definitie opgenomen, waarvan bij het lezen ervan niet meteen duidelijk is wat er met deze definitie bedoeld wordt.

In "gewoon" Nederlands wordt bedoeld, dat er na het volledig benutten van bouw mogelijkheden van een erf, er niet door het verkleinen van de erfoppervlakte, vanwege de verschuiving van de erf grens, daarop een nieuw c.q. grotere bouw mogelijkheid voor een naburig erf ontstaat. Met de antidubbeltelregel wordt voorkomen dat met gebruikmaking van privaatrechtelijke overeenkomsten, de publiekrechtelijke regels worden ondergraven.

Artikel 10 Algemene ontheffingsregels

In de praktijk kunnen maatafwijkingen ontstaan ten opzichte van wat direct mogelijk wordt gemaakt. Ook kan, gelet op de voortschrijdende ontwikkelingen, toch behoefte zijn aan een grotere hoogte van bouwwerken en behoefte van algemeen nut. Starheid van bestemmingsregels mag niet de oorzaak zijn van gekunstelde oplossingen, waarmee de kwalitatieve doelstelling van het bestemmingsplan niet gediend is. Binnen een kader van bescherming van belangen, is door middel van dit artikel een zekere mate van flexibiliteit nodig.

De bouw grenzen in de vorm van bouwvlakken geven het gebied aan waarbinnen mag worden gebouwd. Daarbij is rekening gehouden met de nodige flexibiliteit, kwaliteitseisen voor de bebouwing, de woonomgeving en bereikbaarheid. Van deze bouw grenzen mag worden afgeweken in die zin dat

de grenzen tot maximaal 1,5 meter mogen worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen, zoals balkons, erkers, hijsinrichtingen etc.

Hoofdstuk 4 Overgangsrecht en slotregel

Artikel 11 Overgangsbepalingen

Het in het Bro voorgeschreven overgangsrecht is hier opgenomen.

Overgangsrecht is van toepassing op situaties (gebruik) die op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan van het nieuwe plan, dan wel op basis van een geldige bouw-vergunning nog gebouwd mogen worden (bouwwerken). Met deze overgangsregels wordt duidelijk dat die afwijking toegestaan is, maar wel begrensd is tot de bestaande afwijking. Dus de bestaande afwijking mag qua gebruik niet vergroot worden en het bouwwerk mag alleen maar goed onderhouden worden en niet volledig worden herbouwd. Het overgangsrecht is nadrukkelijk niet bedoeld voor bouwwerken die een gebruik kennen dat onrechtmatig is op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan. Hoewel de gemeente Haarlem een actief handhavingsbeleid kent, is het onmogelijk om alle eventuele strijdigheden tijdig te ontdekken. Om die strijdigheden uit te sluiten van het legaliserende effect van het overgangsrecht, wordt deze categorie nadrukkelijk uitgesloten van overgangsrecht. Ten behoeve van de bestuurlijke zorgvuldigheid en om in te kunnen spelen op praktische situaties, kent het overgangsrecht ook een ontheffingsmogelijkheid.

Artikel 12 Slotregel

Dit artikel geeft aan op welke wijze de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

3.4 Handhaving

Met dit plan wordt beoogd een voor de burgers duidelijk en herkenbaar beleid te formuleren. Op grond daarvan mag dan ook van de gemeente verwacht worden dat er door haar wordt opgetreden als de regels van het bestemmingsplan niet worden nageleefd. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied loopt gevaar als er in strijd met het bestemmingsplan wordt gebouwd of indien het gebouwde in strijd met het bestemmingsplan wordt gebruikt. Het achterwege laten van handhaving of het niet goed uitvoeren ervan kan ertoe leiden dat zich ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen voordoen, die negatieve gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit en de veiligheid.

Derhalve dient hier het beleid van de gemeente inzake handhaving uiteengezet te worden en te worden aangegeven hoe de handhaving van het bestemmingsplan zal worden opgepakt.

De landelijke Stuurgroep Handhaven op Niveau heeft het concept programatisch handhaven ontwikkeld. Eenmaal in de vier jaar wordt een integraal handhavingsbeleid opgesteld, waarin de prioriteiten staan aangegeven die zullen worden aangepakt. De prioritering van de gemeente laat onverlet dat altijd de eerste prioriteit zal gelden dat calamiteiten met een levensbedreigend karakter, waarbij men moet denken aan instortings- en brandgevaar en

asbestvervuiling. De opzet van het programmatisch aanpakken is dat niet alle illegale situaties worden opgepakt, maar wel een werkbaar aantal zaken, dat een uitstralend effect zal hebben. Naast zaken die voldoende impact hebben om het direct inzetten ervan te rechtvaardigen, pakt de gemeente zaken projectmatig aan.

Handhaving van bestemmingsplannen vindt in de gemeente Haarlem plaats middels bestuursrechtelijke weg. Rechtszekerheid en gelijke behandeling van burgers staat hierbij voorop. Daarbij is ook communicatie zeer belangrijk en hier kan bovendien een preventieve werking van uitgaan. Hierbij zal met name onder de aandacht worden gebracht de relatie met de na te streven beleidsdoelstellingen, zodat voor iedere inwoner, eigenaar en ondernemer duidelijk mag zijn hoe en wanneer er gehandhaafd zal worden.

Voor het plangebied zal handhaving van de kaders van het bestemmingsplan in eerste instantie plaatsvinden via de te verstrekken bouwvergunningen en eventuele aanlegvergunningen. Het gemeentelijke toezicht tijdens de bouw is gewaarborgd doordat in Haarlem volgens het Landelijke Toezichtprotocol (erkend door VROM) wordt gewerkt. Projecten worden volgens het protocol geclassificeerd, waardoor de noodzakelijke frequentie en het niveau van de controles tijdens de bouw bepaald wordt. De rapportage van deze controles worden digitaal opgeslagen.

Bij dit nieuwbouw project ligt strijdig gebruik van de opstallen bij de eerste in gebruik name en in de eerste gebruiksjaren, niet voor de hand. Het beoogde gebruik van de gebouwen is in de regel helder door het ontwerp en voorkomen van de gebouwen. Bij alle deelnemende marktpartijen is het toegestane gebruik eveneens helder. Globale gebiedscontrole vindt plaats doordat in Haarlem de toezichthouders gebiedsgericht werken en "hun" gebied daardoor goed kennen. Indien er in de toekomst signalen komen van strijdigheden in het gebied zal met de handhavende afdeling bepaald moeten worden of aanpak van incidenten de aangewezen weg is of dat een integrale gebiedsgerichte aanpak noodzakelijk is.

bestemmingsplan "St. Joannes de Deo II" (vastgesteld)

bestemmingsplan "St. Joannes de Deo II" (vastgesteld)

Hoofdstuk 4 Beleidskader

Algemeen

In dit hoofdstuk wordt het gemeentelijk beleid belicht voor zover dat leidend is voor het bestemmingsplan "St. Joannes de Deo II". Met het opstellen van een bestemmingsplan wordt namelijk niet alleen nadere invulling gegeven aan gemeentelijk beleid, maar worden ook doelstellingen van hogere overheden nader uitgewerkt.

Geldend bestemmingsplan

Het "Masterplan Deo" was de aanleiding voor de gedetailleerde kaders die opgenomen zijn in het geldende bestemmingsplan "St. Joannes de Deo".

4.1 Europees, Rijks- en Provinciaal ruimtelijk beleid

Europees beleid

Water

Een goede waterkwaliteit vinden we belangrijk in Nederland. Omdat water zich weinig aantrekt van landsgrenzen, zijn internationale afspraken nodig. Daarom is sinds eind 2000 de Europese Kaderrichtlijn water (KRW) van kracht. Die moet er voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. In Nederland vertaalt de rijksoverheid de KRW in landelijke beleidsuitgangspunten, kaders en instrumenten.

De KRW heeft tot doel landoppervlaktewater, overgangwater, kustwateren en grondwater te beschermen om:

- van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
- de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
- het aquatisch milieu in stand te houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreinigingen;
- de gevolgen van overstromingen en droogte te beperken.

Archeologie

Met het tempo waarin bodemingrepen plaatsvinden, is er sprake van een vrijwel onbeheersbare erosie van het Nederlandse bodemarchief. Een accentverschuiving in de archeologische monumentenzorg van (nood-)opgravingen naar een betere bescherming en inpassing van archeologische bodemschatten bij bouwprojecten is daarom essentieel. Dit is een van de belangrijkste uitgangspunten van het Europese Verdrag van Malta dat Nederland in 1992 heeft ondertekend. Het verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed in bodem en de inbedding daarvan in de ruimtelijke ontwikkeling.

Rijksbeleid

Nota Ruimte

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat. Het ruimtelijke beleid van het Rijk, vastgelegd in de Nota Ruimte, "Ruimte voor ontwikkeling", richt zich vervolgens op vier algemene doelen:

1. de versterking van de internationale concurrentiepositie;
2. het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter) nationale ruimtelijke waarden;
4. het borgen van de veiligheid.

Ten aanzien van de steden stimuleert het Rijk revitalisering, herstructurering en transformatie van zowel (verouderde) wijken als bedrijventerreinen in het algemeen. Door het intensiveren en transformeren van stedelijk gebied en de combinaties van functies kan het gebruik van bestaand stedelijke gebied worden geoptimaliseerd.

Water

Het beleid van de Europese kaderrichtlijn is op nationaal niveau uitgewerkt in de Waterwet. Op 22 december 2009 is de Waterwet en de daaronder liggende Waterregeling en Waterbesluit in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening.

De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland:

- Wet op de waterhuishouding
- Wet op de waterkering
- Grondwaterwet
- Wet verontreiniging oppervlaktewater
- Wet verontreiniging zeewater
- Wet droogmakerijen en indijkingen (Wet van 14 juli 1904)
- Wet beheer rijkswaterstaatswerken
- Waterstaatwet 1900
- Waterbodemparagraaf uit de Wet bodembescherming

Ook is via de invoeringswet Waterwet de saneringsregeling voor waterbodems van de Wet bodembescherming overgebracht naar de Waterwet.

Met de Waterwet zijn Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water, zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie. Afhankelijk van de functie worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het watersysteem.

Archeologie

Zoals voornoemd heeft Nederland in 1992 het Europese Verdrag van Malta ondertekend. In april 2000 heeft de toenmalige staatssecretaris Van der Ploeg een notitie naar de Tweede Kamer gestuurd waarin hij de eerste aanzet gaf tot de invoering van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving. Dit heeft geleid tot de herziening van de Monumentenwet 1988, verwoord in de op 1 september 2007 van kracht geworden nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz).

Een van de belangrijkste uitgangspunten is het streven naar behoud en bescherming van archeologische waarden voor alle overheden. Om dit te bewerkstelligen dient archeologie tijdig bij de besluitvorming rond ruimtelijke ordeningaspecten te worden meegewogen. De initiatiefnemer van de bodemroerende activiteiten is verantwoordelijk voor de kosten van het archeologisch (voor)onderzoek.

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) beheert de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). Deze kaart bevat een overzicht van belangrijke archeologische terreinen in Nederland. De terreinen zijn beoordeeld op verschillende criteria en op grond daarvan zijn de terreinen ingedeeld in categorieën met archeologische waarde, hoge archeologische waarde en zeer hoge archeologische waarde (o.a. de beschermde monumenten). Complementair op de AMK is de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden. De IKAW geeft voor heel Nederland inclusief de bodems van grote wateren en het Nederlandse deel van de Noordzee de kans aan op het aantreffen van archeologische resten bij werkzaamheden in de bodem. Die trefkans is aangegeven in vier categorieën: een hoge, matige, lage en zeer lage trefkans.

Vanuit de rijks- en provinciale overheid worden extra impulsen gegeven om het cultuurhistorisch en archeologisch potentieel beter te benutten. Opgraven dient alleen plaats te vinden indien behoud in situ, niet mogelijk blijkt te zijn. Daarnaast heeft versterking van de relatie archeologie en ruimtelijke ordening de aandacht, o.a. door de mogelijkheid tot aanwijzing door de provincie van archeologie- gevoelige gebieden (de zgn. attentiegebieden) binnen en buiten de bebouwde kom.

Provinciaal beleid

Provinciale ruimtelijke verordening 2009

Provinciale Staten hebben op 15 december 2008 de Provinciale ruimtelijke verordening 2009 vastgesteld. Deze verordening schrijft voor waaraan de inhoud van bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. De aanleiding voor deze verordening is gelegen in het feit dat de goedkeuring door GS van bestemmingsplannen met de komst van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008, is komen te vervallen. De verordening is een beleidsneutrale vertaling van de geldende streekplannen.

Voor de periode tussen 1 juli 2008 en medio 2009 heeft de provincie een zogeheten overgangsdokument vastgesteld en gepubliceerd. In dit document staat wat de huidige provinciale belangen zijn en hoe de provincie deze zullen waarborgen. Daarvoor is een categorisering opgesteld:

1. onderwerpen waarvoor instrumenten zullen worden ingezet;
2. onderwerpen die met goed overleg kunnen worden gewaarborgd en
3. belangen van lokaal- of Rijksniveau.

Het overgangsdokument bevat geen nieuw beleid. M.a.w.: de beleidsdoelen zoals verwoord in het streekplan Noord-Holland Zuid (inclusief herzieningen) en het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord worden niet gewijzigd.

Inmiddels heeft de Provinciale Staten 21 juni 2010 de "Structuurvisie 2040" vastgesteld. In de structuurvisie zijn de uitgangspunten en de sturingsfilosofie uit het "Streekplan Noord-Holland Zuid" overgenomen.

Streekplan Noord-Holland Zuid

Het streekplan Noord-Holland Zuid is op 17 februari 2003 vastgesteld door Provinciale Staten. In de partiële herziening "Actualisering Streekplan Noord-Holland Zuid" (december 2007) is het streekplan afgestemd op de Nota Ruimte. De ambitie van het streekplan is de economische ontwikkeling (de "motor" van het gebied) te versterken, maar gelijktijdig zorgen voor leefbaarheid, waterhuishouding en bereikbaarheid. Er wordt ingezet op zuinig en efficiënt ruimtegebruik. De ruimtelijke hoofdstructuur bestaat uit een stedelijk kerngebied waar wonen en werken wordt geconcentreerd. Rond iedere stad en ieder dorp is een rode contour getrokken, die de uiterste grens van de verstedelijking aangeeft. Daarbuiten wordt ingezet op het behouden en versterken van het grootschalige landschap. Het bestemmingsplangebied valt in zijn geheel binnen de rode contour.

Provinciaal Waterplan

In het Provinciaal Waterplan constateert de provincie Noord-Holland dat intensiever gebruik van de ruimte en daarmee samenhangende toenemende economische waarde van wat beschermd moet worden leidt tot hogere eisen aan het watersysteem

Voor het op orde houden van de waterberging is het uitgangspunt de problemen op te lossen daar waar deze zich voordoen. Dit betekent dus ook dat waar nodig, ruimte voor water in bestaand stedelijk gebied gevonden dient te worden.

Wat waterkwaliteit betreft is het de bedoeling dat deze niet slechter dan de huidige kwaliteit mag worden. Duurzame maatregelen ter voorkoming van de verslechtering, zoals afkoppelen van het hemelwaterafvoer en het gebruik van niet-uitlopende materialen, kunnen de waterkwaliteit ten goede komen.

Verkeers- en Vervoersplan Noord-Holland

In het Verkeers- en Vervoersplan Noord-Holland geeft de Provincie Noord-Holland haar visie op het tegengaan van knelpunten ten aanzien van bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. Daar waar sprake is van een onevenwichtige woon-werkbalans en een achterstand in investeringen in het infrastructuurnetwerk wil de provincie deze tegen gaan. Ook is aandacht nodig

voor geluidsoverlast, uitstoot van schadelijke stoffen, ruimtebeslag en het aantal dodelijke ongelukken in het verkeer.

Een belangrijk uitgangspunt voor mobiliteit is deze te accommoderen. De provincie richt zich met name op het stimuleren van ketenverplaatsing. Ruimtelijke ordening is daarbij een belangrijk principe: door de goede afstemming tussen ruimtelijke ordening en verkeer en vervoer kan een gunstiger woon-werkbalans bewerkstelligd worden, is milieuwinst te behalen door het terugdringen van de reisafstanden en kunnen vervoerswijzen zoals de fiets en het openbaar vervoer op een efficiënte wijze ingezet worden.

Ten aanzien van verstedelijking acht de provincie Noord-Holland mede gezien het bovenstaande van belang dat verdichting (en functiemenging) in bestaand bebouwd gebied plaatsvindt.

Archeologie

Het archeologiebeleid van de provincie Noord-Holland is vastgelegd in het Cultuurconvenant tussen het rijk en de provincie Noord-Holland, de Cultuurhistorische regio-profielen, de Leidraad Provinciaal Omgevingsbeleid, de Gedragslijn Compensatie en het Streekplan Noord-Holland Zuid.

Het beleid is enerzijds gebaseerd op de wettelijke verplichtingen voortvloeiend uit de WAMZ, en anderzijds op autonoom cultuurhistorisch provinciaal beleid.

Een belangrijk instrument voor het provinciaal beleid is de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW), waarbij voor elk van de drie cultuurhistorische disciplines: historische (steden)bouwkunde, historische geografie en archeologie, een kaartlaag is samengesteld. Per kaartlaag zijn de waarden in drie graden van waardering aangeduid, voor zover deze waarden op het moment van vervaardiging van de kaart bekend en gewaardeerd waren. De terreinen van lage en zeer lage waarden werden reeds bij het samenstellen van de kaarten uitgeselecteerd en zijn daarin niet opgenomen.

Van de op de archeologische kaartlaag aangegeven terreinen staat vast dat ze bescherming verdienen vanuit cultuurhistorisch oogpunt. In het kader van de ruimtelijke afweging dient de gemeenteraad met deze terreinen rekening te houden. Deze kaart is echter geen beleidskaart en hij is per definitie onvolledig, omdat bij het samenstellen van de kaart het niet mogelijk bleek om ten behoeve daarvan aanvullende onderzoek te doen naar aanwezige nog onbekende archeologische vindplaatsen.

Provinciaal Milieubeleidsplan

In het Provinciaal Milieubeleidsplan geeft de provincie Noord-Holland aan extra aandacht te besteden aan de waterkwaliteit, toenemende geluidsoverlast, veiligheid en gezondheid. Duurzaamheid is daarbij de rode draad in het provinciaal milieubeleidsplan. Belangrijke opgaven zijn, mede in relatie tot ruimtelijke ordening, het voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid en het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving.

Door het verdichten binnen bestaand stedelijk gebied blijven natuur- en land-

schappelijke kwaliteiten van het buitengebied behouden. Dit is van belang voor de kwaliteit van de leefomgeving van de stedeling.

4.2 Gemeentelijk beleid

Algemeen

In dit deel wordt ingegaan op het gemeentelijk beleid voor zover dat leidend is voor het bestemmingsplan "St. Joannes de Deo II". In dit kader kunnen onder andere genoemd worden het "Structuurplan Haarlem 2020", de "Woonvisie Haarlem 2006-2012", het "Haarlemse Verkeers- en Vervoersplan", het "Integraal Waterplan Haarlem" en de "Nota Milieuzonering".

Structuurplan Haarlem 2020

Het "Structuurplan Haarlem 2020" (vastgesteld in 2005) geeft inzicht in de ruimtelijke vertaling van de doelstellingen zoals die zijn opgenomen in het rijks- en provinciale beleid en in het OPH (OntwikkelingsPlan Haarlem 2005-2009). Omdat de gemeente Haarlem geen ruimte heeft voor stedelijke uitbreiding zal voor de opgaven uit het OPH ruimte gevonden moeten worden in de bestaande stad. Meervoudig ruimtegebruik, intensiveren van het grondgebruik, herstructurering en functiemenging zullen in dat opzicht een belangrijke rol gaan spelen om de doelstellingen waar te maken. De gemeente wil de ruimtelijke ontwikkelingen met respect voor de (historische) omgeving laten plaatsvinden en de stad moet leefbaar en veilig blijven. Dat betekent dat de gemeente daarbij tenminste uitgaat van het bereiken van het basisniveau voor leefomgeving-kwaliteit en duurzaamheid, zoals verwoord in het Milieubeleidsplan Haarlem 2003-2006.

Gebieden die met name een bijdrage kunnen leveren aan de stedelijke opgave zijn gebieden waar enerzijds de ruimte intensiever benut kan worden maar die ook gekenmerkt worden door een goede bereikbaarheid. Het structuurplan geeft aan welke gebieden dat zijn en welke functies daar op hun plaats zijn. Door op de structuurplankaart het grondgebied van de gemeente Haarlem onder te verdelen in verschillende gebiedstypes wordt een eerste uitspraak gedaan over de spreiding van functies over de stad. Daarnaast zijn per gebied, afhankelijk van het karakter daarvan, verschillende maatregelen aangegeven, ruimtelijke reserveringen en zoekgebieden opgenomen.

Op de structuurplankaart is het plangebied Deo en de omliggende gebieden aangegeven als woongebied en dat versterking van de maatschappelijke voorzieningen gewenst is.

Speerpunten van beleid zijn profilering op een duurzaam goed woonklimaat, versterking van de zakelijke dienstverlening en versterking van de culturele en toeristische wervingskracht. Het structuurplan geeft inzicht in de verandergebieden en dynamische knooppunten en de gebieden die consolideren. Het geeft de kaders en bestemmingsplannen en zorgen vervolgens voor juridische verankering.

Relevant in deze is het genoemde beleid "wonen, werken en economische

voorzieningen". In deze gebieden wordt o.a. ingezet op "Duurzaam goed Wonen". De nadruk ligt op de versterking van de eigen buurtidentiteit.

Duurzaam Goed Wonen

Het geformuleerde speerpunt "Duurzaam Goed Wonen" geeft ook de ruimtelijke kaders voor de sociale pijler. Voor een bewoonbare stad is een aantrekkelijke woonomgeving en voldoende kansen om goed te wonen voor alle groepen bewoners van groot belang. Veiligheid, behoud of versterking van buurtidentiteit, genoeg openbare ruimte als ontmoetingsplaats, behoud van voldoende voorzieningen in wijken en buurten (onderwijs, sport, recreatie, gezondheidszorg, hulpverlening, detailhandel etc.) en meer passende economische functies in en nabij wijken (functiemening) zijn leefbaarheidsaspecten die onder dit speerpunt kunnen worden geschaard. Om dit te bereiken zijn verbeteringen nodig van het woon- en leefklimaat en bevordering van participatie (iedereen hoort erbij en kan dus meedoen). In Haarlem is een nieuwe wijkaanpak geïntroduceerd die "Wijkcontracten" genoemd worden. Het wijkcontract is een initiatief van de gemeente Haarlem om wijkbewoners, woningbouwverenigingen, politie, opbouwwerk en andere partners in de wijk meer te betrekken bij de eigen leefomgeving. Doel ervan is het verbeteren van de leefbaarheid in de eigen wijk. Waarbij het belangrijk is dat wijkbewoners actief meedenken en meewerken. Onder het motto "Haarlem, daar teken ik voor!" komen in het wijkcontract afspraken staan over wie, wat en wanneer gaat doen in de wijk.

Functiemenging

Kansrijke gebieden voor functiemenging zijn de Oude Amsterdamse buurt, Rozenprieel, Frans Halsbuurt, Indische buurt-Zuid, Transvaalbuurt, Slachthuisbuurt, Leidsebuurt en Zijlweg-Oost.

In deze wijken is in de jaren '70 en '80 door stadsvernieuwing veel werkgelegenheid uit de buurten vertrokken. Op deze plekken heeft passende functiemenging goede kans van slagen of kan bestaande functiemenging versterkt worden.

Woonwerk-assen

De randen langs de meeste wegen met een doorgaande functie en een aantal wegen met een centrale rol voor een buurt of stadsdeel worden gekenmerkt als geschikt voor ontwikkeling tot woonwerk-assen. Vaak is hier al een gemengd karakter. Dit kan groeien tot assen met een stedelijk karakter en een kenmerkend profiel. Op bestemmingsplanniveau zal dit in algemene zin moeten leiden tot een flexibele bestemming van de begane grond, daargelaten plaatselijke uitzonderingssituaties (milieuhygiëne, monumenten etc.).

Woonvisie Haarlem 2006 - 2012

In de "Woonvisie Haarlem 2006-2012" zijn speerpunten geformuleerd t.a.v. de ontwikkeling van de woningvoorraad. Kort samengevat zijn de speerpunten "meer, beter, dynamisch en betaalbaar". In de woonvisie zijn uiteenlopende maatregelen opgesomd die een ruimtelijke impact hebben, en daarmee relevant zijn voor het bestemmingsplan.

Op de eerste plaats zet de gemeente Haarlem in op het opvoeren van de

woningbouwproductie. Haarlem wil de woningvoorraad onder andere uitbreiden door het mogelijk maken en stimuleren van meervoudig ruimtegebruik en menging van de woonfunctie met werkfuncties. Het eventueel omzetten van een werkfunctie naar een woonfunctie is ook denkbaar, maar dit mag niet ten koste gaan van de spreiding van de werkfuncties. Een betere woningvoorraad heeft vooral betrekking op herstructurering, duurzaam bouwen en het bevorderen van sociaal-economische buurten. Het creëren van een gedifferentieerd woningaanbod, het vernieuwen van de woningvoorraad, het vergroten van de toegankelijkheid en het verbeteren van de leefomgeving zijn hierbij belangrijke aandachtspunten.

De op dit moment meest zichtbare behoefte betreft veelal eengezinswoningen, zoals blijkt uit de "Woonvisie 2006-2012". Toch wordt door de vergrijzing en nieuwe woonwensen een groeiende acceptatie van en vraag naar meer stedelijk wonen voorspeld en wordt een verschuiving in de behoefte richting appartementen verwacht. Gemeente Haarlem zet in op een aanpak van de woningtekort in zowel de koop- als huursector. Hierbij kiest zij voor een dynamische en leefbare stad die haar bewoners aan zich wil binden, nieuwe koopkracht wil aantrekken en adequate huisvesting wil bieden voor een goed ondernemersklimaat. Het Deo-terrein is aangemerkt als één van de nieuwbouwprojecten binnen de gemeente Haarlem.

Archeologie en cultuurhistorie

Na de IJstijd, zo'n 10.000 jaar geleden, maakte grote delen van Noord- en Zuid-Holland deel uit van de Noordzee. Ruim 4000 jaar later ontstonden ter hoogte van de huidige duinen lange smalle zandbanken, strandwallen genoemd. Op deze strandwallen vond duinvorming plaats waarna zich hierop zware bossen ontwikkelden. Oostelijk van deze strandwallen, waar de Noordzee geen vat meer kreeg op het uitgestrekte water, vormden zich in onafzienbare tijd moerassen.

Het huidige Haarlem ligt zowel op de oudste, 56 eeuwen geleden ontstaan, als op de een na oudste strandwal van Nederland. Op deze strandwallen werden hutjes gebouwd, ondermeer op de plek waar eeuwen later, in de Karolingische tijd, de nederzetting Harulahem ontstond. Harulahem, later verworpen tot Haarlem, doet zijn naam eer aan: huis(en) op een open plek in een op zandgrond gelegen bos. Zand, wind en water vormde de basis van Haarlem.

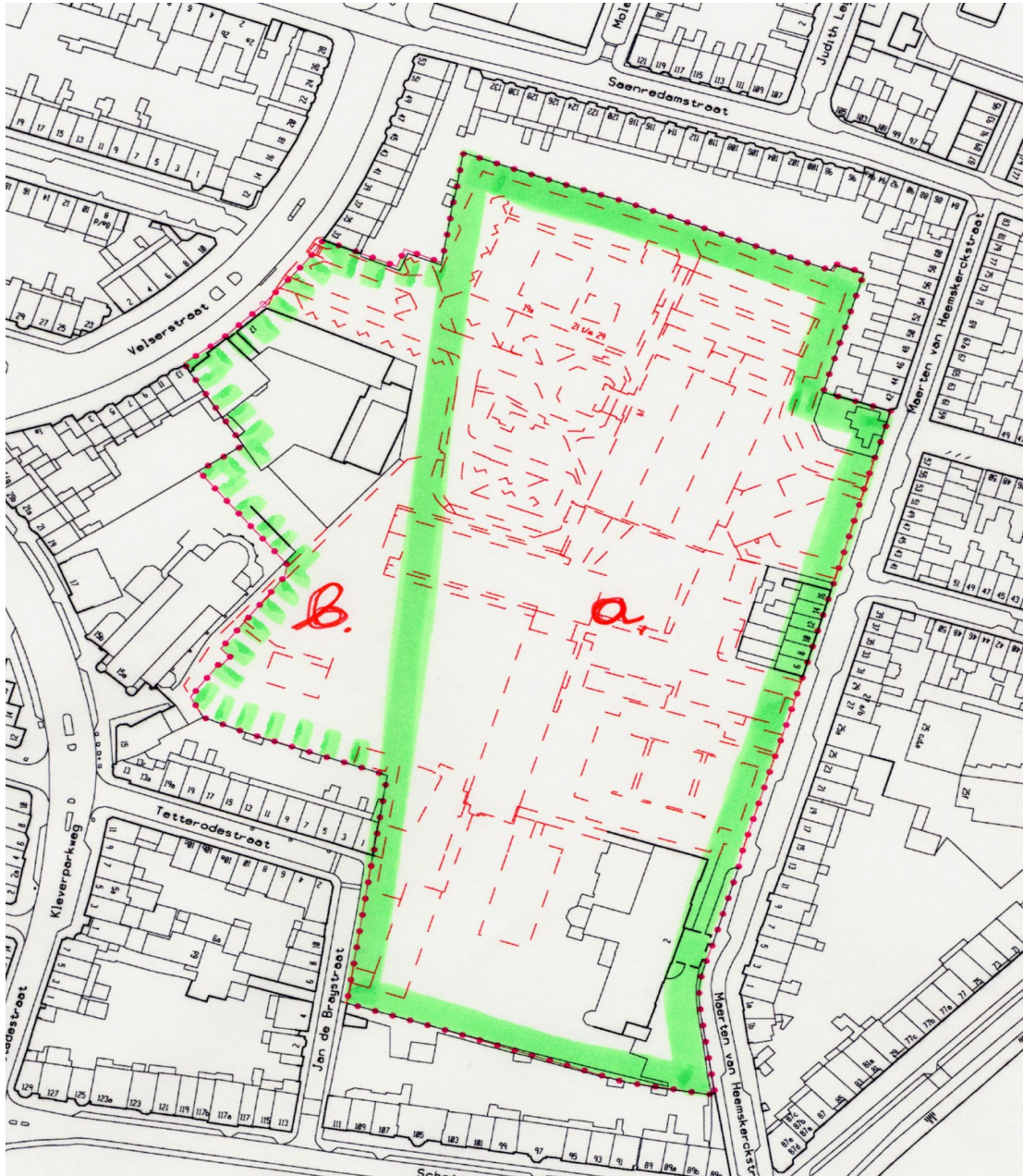
Haarlem lag aan de belangrijkste noord-zuid verbindingen in deze regio: de waterweg het Spaarne en de midden op de strandwal gelegen landweg. De in de 11^{de}, maar vooral in de 12^{de}, eeuw snel groeiende pre-stedelijke nederzetting kreeg in het jaar 1245 stadsrechten en ontwikkelde zich tot een voor die tijd belangrijke stad.

De resten van nederzettingen en andere sporen van vroegere, prehistorische bewoning zijn in de loop van de eeuwen door stuifafzettingen en kunstmatige ophogingen verborgen geraakt in de Haarlemse bodem en komen van tijd tot tijd bij graafwerkzaamheden weer boven de grond.

Delen van hoge en delen van geringe archeologische waarde

De Haarlemse bodem is dus letterlijk een opeenstapeling van 56 eeuwen

bewoningsgeschiedenis in de vorm van in lagen opgestapelde archeologische landschappen. Archeologisch is het plangebied onder te verdelen in een deel van mogelijk hoge archeologische waarde en een deel van geringe archeologische waarde.



Het deel van mogelijk hoge archeologische waarde (aangegeven als deel a op de voorgaande kaart) wordt begrensd door de Saenredamstraat (tuinen nrs. 92 t/m 132), Maerten van Heemskerckstraat (tuinen nrs. 42 t/m 54 en de westzijde van de straat), Schotersingel (tuinen 89b t/m 111), Jan de Braystraat en vervolgens de lijn lopend van de hoek Jan de Braystraat/Tetterodestraat naar de hoek Velsterstraat (tuin nr. 47)/Saenredamstraat (tuin nr. 132).

Dit deel kenmerkt zich doordat zich hier in de bodem de westflank van de

Haarlemse strandwal bevindt. Deze strandwal is zo'n dertig eeuwen blootgesteld geweest aan winderosie van de in deze streken overheersende westenwinden, waardoor de oorspronkelijke westflank meer naar het westen gelegen heeft. Dit deel van het plangebied is archeologisch zeer interessant omdat bij bodemingrepen, sporen van prehistorische menselijke aanwezigheid tevoorschijn zouden kunnen komen. De kans op middeleeuwse sporen is aanzienlijk minder aangezien dit deel van het plangebied precies tussen de middeleeuwse nederzettingen Haarlem en Schoten in ligt.

Het deel van geringe archeologische waarde (deel b op de kaart) wordt begrensd door het hierboven beschreven deel van het plangebied en de Tetterrodestraat (tuinen nrs. 1 t/m 19), Kleverparkweg (tuinen nrs. 15 t/m 17) en Velsersstraat (tuinen 15 tot 31 en tuinen nrs 33 t/m 45). In dit gedeelte kunnen door erosie verstoorde sporen van prehistorische bewoning worden aangetroffen.

Archeologisch onderzoek

Gezien de hoge waarde van het oostelijke deel van het plangebied (deel a), is voorafgaand aan ingrepen in de bodem een archeologisch onderzoek verplicht. Het bouw bureau van het Kennemer Gasthuis heeft het Bureau Archeologie van de gemeente Haarlem opdracht gegeven een Inventariserend Veldonderzoek (IVO), conform de wettelijk verplichte Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), uit te voeren. In oktober 2005 is dit onderzoek uitgevoerd.

De conclusie van het rapport luidt als volgt:

Uit hoogtemetingen blijkt dat de oostrand van het onderzoeksterrein enkele decimeters hoger ligt dan elders. Tijdens booronderzoek zijn daar op een diepte van 0,96 tot 1,52 meter - NAP onverstoorde strandwalafzettingen aangeboord. Archeologische indicatoren, die wijzen op het gebruik van de locatie in het verleden zijn niet aangetroffen. In het overige deel van het onderzoeksterrein zijn op een diepte van 1,70 meter - NAP getij-afzettingen aangetroffen. In de getij-afzettingen zijn geen archeologische indicatoren waargenomen. Bij vrijwel het grootste deel van het onderzoeksterrein worden zowel de strandwal - als de getij-afzettingen bedekt door een veenpakket, dat in de richting van de strandwal in dikte lijkt af te nemen. Het ontbreken van een op het veen gelegen dunne laag IJ-klei, sediment dat in de Late Middeleeuwen vanuit het Wijkerveert is afgezet, vormt mogelijk een aanwijzing dat de top van het veen is vergraven. Het geheel wordt afgedekt door een ca. 1,50 meter dikke bouw voor. In dit pakket zijn verschillende vondsten aangetroffen. Het vondstmateriaal bestaat, naast zes fragmenten roodbakken aardewerk, hoofdzakelijk uit (sub)recent bouw- en verhardingsmateriaal. Vanwege de ligging in een verstoord pakket hebben de vondsten geen archeologische betekenis.

Geconcludeerd kan worden dat de kans dat op de locatie sprake is van archeologische waarden zeer gering is.

Het resultaat van het IVO voldoet aan de wettelijke verplichting inzake archeologische onderzoek. Ingrepen in de bodem ten behoeve van de beoogde

bouwactiviteiten mogen worden uitgevoerd.

Cultuurhistorie

De belangrijke landmark in het gebied is van cultuurhistorische betekenis: het oude neo-gothische hoofdgebouw van het ziekenhuis St. Joannes de Deo. Het ziekenhuisgebouw zou volgens het Beeldkwaliteitsplan Kleverpark de hoogste waardering verdienen. Daarom is het belangrijk het gebouw goed in de nieuwe plannen te integreren, waarbij de identiteit van deze landmark optimaal tot zijn recht komt. Vooral nu de weinig geslaagde nieuwbouw van het ziekenhuis gaat verdwijnen is er voor de resterende invulling van het terrein de kans om de structuur en bebouwing beter aan te laten sluiten op het omringende stedenbouwkundige patroon. Enkele oorspronkelijke woonhuizen uit het begin van de verstedelijking, met name de woning aan de Maerten van Heemskerckstraat 6 t/m 16, staan in het plangebied. Daarvan hebben alleen de huisnummers 10 en 12 nog de oorspronkelijke vorm, één laag met een mansarde-kap. Belangrijk is vooral hoe dit groepje huizen aan zal sluiten op de nieuwbouw en de overige bebouwing van de straat. De architectonische betekenis van de huizen zelf is gering.

Direct aan het plangebied grenst het beschermd stadsgezicht van Haarlem. De Schotersingel en de daarlangs gelegen woningen vormen de noordgrens van het beschermde stadsgezicht.

Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SpvE)

Voor de stedelijke ontwikkeling van het Deo-terrein zijn gemeentelijke uitgangspunten geformuleerd en vastgesteld. Deze zijn voor het geldende bestemmingsplan St. Joannes de Deo vertaald in een stedenbouwkundig programma van eisen. Dit programma is opgenomen in het geldende bestemmingsplan.

De huidige wijziging in het plangebied doet niets af aan het stedenbouwkundige programma van eisen. Immers er vindt geen wijziging plaats van de hoofd-functie, "Wonen".

De wijzigingen hebben betrekking op:

- een betere stedenbouwkundige opzet;
- een verbetering van de verkeersveiligheid;
- een vermindering van de bebouwingsmassaliteit.

Welstandscriteria

In juli 2004 heeft de gemeenteraad de Welstands- en Monumentennota Haarlem vastgesteld. In deze nota worden randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente aangegeven. De Commissie Welstand en Monumenten gebruikt deze nota als kader waarbinnen zij bouwplannen beoordelen.

Voor de stedelijke herontwikkeling van het Deo-terrein biedt de Welstands- en Monumentennota een onvoldoende toetsingskader: de ziekenhuisfunctie vervalt en hiervoor in de plaats komt hoofdzakelijk woonbebouwing. Daarom zijn er

voor het Deo-terrein aanvullende welstandscriteria geformuleerd. De criteria bouwen voort op het hierboven aangehaalde SpvE, zoals vermeld in het geldende bestemmingsplan "St. Joannes de Deo". Deze criteria dienen met de Welstands- en Monumentennota als toetsingskader voor het in te dienen nieuwbouwplan Deo-terrein. De welstandscriteria gaan in op zaken als ruimtelijke structuur en context van het gebied, massa en vorm geven een aanzet voor detaillering, kleur en materiaal van de toekomstige bebouwing.

Ook de nieuwbouwplannen die betrekking hebben op de voorgestelde wijziging van de stedenbouw-kundige opzet zal moeten voldoen aan de Welstands- en Monumentennota en de aanvullende welstandscriteria.

Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw

Duurzame stedelijke ontwikkeling

De gemeente Haarlem heeft in de beleidsnota "Praktijkrichtlijnen Duurzame Stedenbouw" bepaald dat alle ruimtelijke relevante plannen vanaf 2006 moeten voldoen aan de basiskwaliteit duurzame stedenbouw en waar mogelijk aan een streefkwiteit. De praktijkrichtlijn duurzame stedenbouw bestaat uit uitgangspunten en een checklist duurzame stedenbouw op basis van de ervaringen in Haarlem. Hierbij is gebruik gemaakt van het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw (NPDS, 1999)

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

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

Een voorbeeld van een maatregel van de checklist is het gebruik van FSC-hout. Het college van burgemeester en wethouders van Haarlem heeft zich gecommitteerd aan de intentieverklaring "Heb hart voor hout". Dit betekent dat voor projecten waar de gemeente verantwoordelijk voor is alleen nog FSC-gecertificeerd hout mag worden toegepast. Ook in openbaar gebied.

Duurzaam bouwen

De gemeenteraad heeft op 15 november 2005 het beleid voor duurzame woningbouw vastgesteld. Bij alle nieuwe woningbouwprojecten waar de gemeente direct bij betrokken is moet de zogenaamde basiskwaliteit van het Duurzaam Bouwen (Dubo) worden toegepast. Deze basiskwaliteit kan worden bereikt door het toepassen van kosten neutrale duurzame maatregelen. De basiskwaliteit duurzame nieuwbouw binnen het plangebied kan op twee manieren worden bereikt:

- het toepassen van de voorkeurslijst duurzaam bouwen maatregelen nieuwbouw.
- door het instrument GPR-gebouwen toe te passen.

De Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Duurzaam Bouwen (GPR) is het resultaat van praktijkervaringen in de gemeente Tilburg. Met het rekeninstrument kunnen projecteigenaren zelf een alternatief maatregelenpakket samenstellen. GPR-gebouwen zet ontwerpgegevens van een gebouw om naar prestaties op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid. De gemeente kan het initiatief nemen om samen met de projecteigenaar een hogere kwaliteit te bereiken.

Haarlem klimaatneutraal

In maart 2007 heeft de gemeenteraad in meerderheid uitgesproken dat Haarlem in 2030 een klimaatneutrale stad moet zijn. Voor de eigen organisatie geldt dit al vanaf 2015. Om dit te bereiken heeft de gemeenteraad hiertoe op 9 oktober 2008 een plan van aanpak vastgesteld.

Kern van de aanpak is dat ieder (nieuw)bouwproject het energie-aspect nader aandacht krijgt, waarbij in eerste instantie het gebruik van energie zo beperkt mogelijk moet worden gemaakt via bijv. door isolatie en zuinige apparatuur. Daarnaast dient zoveel mogelijk van duurzame energiebronnen gebruik te worden gemaakt, bijv. zonne-energie in combinatie met toepassen warmte-koude opslag.

Stedenbouwkundige opzet

Inleiding

Het "Masterplan van St. Joannes de Deo Haarlem" is de hoofdopzet van de ruimtelijke visie op de stedelijke ontwikkeling van het Deo-terrein. Het doel van het Masterplan is de ontwikkeling van een nieuwe woonbuurt die de verschillende entiteiten van de omliggende buurten met elkaar verenigt. Tegelijkertijd moet de nieuwe woonbuurt een eigen identiteit hebben. Uitgangspunt is: een hoogwaardig woonmilieu te creëren waarvan het stedenbouwkundig ontwerp aansluit op de bebouwingsstructuren van de omgeving. Een vervlechting van de bebouwingsstructuur met die van de omgeving zal hierbij onontkomelijk onderdeel van uitmaken.

Voorgestelde wijziging

Appartementencomplex (A2)

Waar in de stedenbouwkundige opzet nog werd uitgegaan van een appartementencomplex aan de Zuidzijde van het plangebied (Blok A2, gelegen achter het oorspronkelijke hoofdgebouw) wordt nu voorgesteld om op deze gronden een negental grondgebonden woningen met tuin en parkeren op eigen terrein te realiseren. De bouwhoogte wordt verlaagd. Langs de weg, gelegen tussen de Jan de Braystraat en de Maerten van Heemskerckstraat, zullen insteekhavens voor parkeren worden gerealiseerd. De insteekhavens worden van de bestaande bebouwing (achtertuinten van de woningen aan de Schotersingel) gescheiden door een groene buffer en per twee/vier insteekhavens door groen omzoomd. Voorts zullen de achtertuinten van de woningen aan de Schotersingel direct ontsloten worden op een voetpad.

Woonblok (E3)

Het woonblok krijgt een ruimere stedenbouwkundige opzet binnen het plan. Hierdoor zal in de hoofdopzet de verkeersfunctie die tussen de maatschappelijke functie (basisschool De Ark) en de woonfunctie van het woonblok worden omgezet naar die van een maatschappelijke functie (speelterrein). Als nevenfunctie zal een deel, welke gelegen is tussen het woonblok en omheining van de basisschool, dienen als fiets- en voetpad.

Basisschool de Ark

Inherent aan de wijziging van het woonblok E3 staat de wijziging van de situering van de basisschool De Ark. In de stedenbouwkundige opzet, zoals die opgenomen is in het geldende bestemmingsplan "St. Joannes de Deo", paragraaf 3.5, is de situering van de basisschool niet uitgewerkt. Thans ligt er een verfijnd schetsplan voor een nieuwe basisschool. Ook hier geldt dat deze moet voldoen aan welstand. De contouren van het schetsplan worden in dit bestemmingsplan meegenomen.

Verkeer

Om een hoogwaardig woonmilieu te krijgen is er voor gekozen de auto zoveel mogelijk uit het gebied te weren en de nadruk te leggen op de verblijfsfuncties. Het Deo-terrein is voor auto's te bereiken vanaf de Maerten van Heemskerckstraat, Velserstraat en de Tetterodestraat/Jan de Braystraat. Een gedeelte van deze straten is eenrichtingsverkeer. Het gebied rondom het plein in het centrum van het Deo-terrein is autoluw.

Parkeernorm

In het plangebied van het geldende bestemmingsplan St. Joannes de Deo worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte van het nieuwe woongebied. De gemeente eist tenminste 1,2 pp* per woning in het gehele plangebied. De ontwikkelaar poogt de parkeernorm te verhogen, waarbij een streven van 1,35 pp* per woning of hoger de wens is.

Huidige situatie

In de huidige situatie stonden de auto's verdeeld over 3 parkeerterreinen. Één van de parkeerterreinen ligt bij het hoofdgebouw aan de Maerten van Heemskerckstraat. De bewoners van de woningen aan de overzijde van de Maerten van Heemskerckstraat (buiten het gebied van het geldende bestemmingsplan) hebben zicht op het parkeerterrein.

Parkeergarages

De parkeerterreinen zouden grotendeels worden vervangen door twee ondergrondse parkeergarages, het plein en de twee daaraan grenzende woongebouwen en onder het woongebouw. Door de wijzigingen komt één parkeergarage te vervallen en wordt de parkeerruimte bovengronds opgelost.

Parkeren op eigen terrein kan bij de hoekwoningen met een straat langs de zijgevel, bij de twee-onder-één-kap-woningen en achter de woningen aan de noordzijde van het verlengde van de Soutmanstraat. De overige mogelijkheden om te parkeren zijn in de openbare ruimte van het plangebied: langs het

verlengde van de Soutmanstraat, bij de nieuwbouw op de hoek van de Velsersstraat aan de zijde van de school en langs de straat ten oosten van de Heilige Hartkerk (tegenover de nieuwe rijtjeshuizen)

De voorgestelde wijziging brengt met zich mee dat parkeren op eigen terrein ook van toepassing is bij, thans, acht van de negental-grondgebonden woningen. Voor de negende grondgebonden woning wordt nog een oplossing gezocht. Voorts zal langs de weg, gelegen tussen de Jan de Braystraat en de Maerten van Heemskerckstraat, door middel van groen omzoomde insteekhavens, gelegen aan de achtertuinen van de woningen aan de Schotersingel, de benodigde parkeerruimte in de openbare ruimte worden opgelost.

Voorgestelde wijziging

De voorgestelde wijziging heeft geen invloed op de vastgestelde en de door de gemeente geëiste parkeernorm van 1,2 pp* per woning. Bij de ontwikkeling van het gehele plangebied is namelijk gerekend met een hogere normering (1,35 of hoger pp* per woning). De hogere normering wordt door de wijziging van het appartementencomplex (A2) en het woonblok (E3) met 0,07 pp* per woning verlaagd. De verlaging van de hogere normering blijft binnen de door de gemeente vastgestelde en geëiste parkeernormering van 1,2 pp* per woning.

(* = parkeerplaats)

Bruto vloeroppervlak (BVO)

In het SpvE is het bruto vloeroppervlak, zoals die bestond in de oude bebouwingssituatie, ook voor de toekomstige situatie als maximum gesteld. Dit betekent een bruto vloeroppervlak van maximaal 34.600 m². Door de voorgestelde wijziging neemt het bruto vloeroppervlak aan woonbebouwing af.

BVO DEO terrein	verkocht BVO aan Ark	extra m ² de Ark	m ² BVO realisatie VOF DEO
34.600	900	200	33.500

Fietsverkeer

In het geldende bestemmingsplan "St. Joannes de Deo" is aangegeven dat het fietsverkeer dezelfde route gebruikt als gemotoriseerd verkeer. Door de wijziging van de situering van woonblok E3 en de grenzen van de basisschool De Ark verandert dit hier ter plaatse. Tussen de basisschool De Ark en de te realiseren woningen van woonblok E3 zal alleen een fiets- en voetpad worden aangelegd. Om het autoverkeer hier tegen te gaan zal aan de noord- en zuidzijde van het fiets- en voetpad een neerklapbare paal worden gesitueerd. Brandweer en ander hulpdiensten moeten wel gebruik kunnen maken van het fiets- en voetpad.

Groenvoorzieningen

Een belangrijk uitgangspunt die gesteld is in het masterplan is de hoge kwaliteit die het openbare gebied dient te hebben. Bestaande groenelementen bepalen in hoge mate de sfeer en het karakter van het plangebied. In de ontwikkeling is met het behalen van deze hoge kwaliteit rekening gehouden. De voorgestelde wijziging doet hier geen afbreuk aan. De wijziging voorziet in meer groen. Zoals

voornoemd zal het bovengronds parkeren bij de negen-tal grondgebonden worden voorzien van een groene zetting.

Hoofdstuk 5 Milieuaspecten

5.1 Flora en fauna: natuurtoets

Algemeen

Het gebied is geen onderdeel van een beschermd natuurgebied of een vogel- of habitatrichtlijn gebied. Evenmin is er een soortgelijk gebied in de omgeving aanwezig. Het bestemmingsplan en de daarin opgenomen werken kunnen dus geen directe of indirecte negatieve invloed hebben op een beschermd natuurgebied.

Natuurloket en veldinventarisatie

Het bestemmingsplan ligt binnen een kilometerhok (103, 489) dat geheel bestaat uit stedelijke bebouwing, en een deel is van het historische park de "Bolwerken". In het gegevensbestand van het Natuurloket¹ is van het betreffende kilometerhok weinig bekend over de voorkomende soorten. Alleen de vaatplanten zijn goed onderzocht. De watervogels zijn matig en de overige soorten-groepen niet of slecht onderzocht.

Die ontbrekende gegevens betreffende het totale kilometerhok, dus een oppervlakte van 1000 x 1000 meter. Het plangebied is slechts een deel van het totale kilometerhok. Het plangebied is geheel met stedelijke voorzieningen gevuld en omgeven door een woonwijk. In dit terrein zijn nadere onderzoeken door de gemeentelijke stadsecoloog op 8 juni 2006 en eerder in 2005. er zijn geen ontheffingsplichtige wettelijke beschermde soorten of bedreigde plant- en diersoorten geconstateerd. Deze zijn ook niet te verwachten gezien de aanwezige vegetatie, die wordt overheerst door zeer algemene plantesoorten, die kenmerkend zijn voor voedselrijk en periodiek verstoord terrein.

Conclusie

Er is daarom geen reden voor het aanvragen van een ontheffing Flora- en Faunawet, met uitzondering van een kolonie gierzwaluwen.

Kolonie gierzwaluwen

In het terrein is een grote kolonie gierzwaluwen gevestigd. Er bestaat een kans dat ook de dwergvleermuis voorkomt. De wettelijk beschermde soort egel is ook in het bestemmingsplangebied aangetroffen. Deze laatste soort is vrijgesteld van de ontheffingsverplichting.

Het gebied kan bezocht worden door vogels en vleermuizen, die in de bomen van het park de "Bolwerken" voorkomen. De bosuil is in het park aanwezig en de rosse vleermuis is waarschijnlijk een vaste bewoner aldaar. In de coniferen achter de schotersingel zijn ransuilen gesignaleerd. Er moet nog worden onderzocht of zij daar ook nestelen. De voorgestelde veranderingen in het

bestemmingsplangebied zullen geen grote gevolgen hebben voor bezoekende dieren vanuit de Bolwerken, omdat het gebied maar een klein onderdeel is van de omgeving van het park de "Bolwerken".

Ten aanzien van de geconstateerde kolonie gierzwaluwen en het mogelijk aanwezig zijn van dwergvleermuizen is er vanuit de Flora- en Faunawet een verplichting voor de eigenaar van het gebouw. De eigenaar heeft daartoe een ontheffing Flora- en Faunawet verkregen (zie geldend bestemmingsplan St. Joannes de Deo).

Conclusie

Hoewel van het totale kilometerhok 103, 489 weinig gegevens bekend zijn, kan op basis van veldwaarnemingen in het bestemmingsplangebied worden vastgesteld dat daar - behalve de kolonie gierzwaluwen - geen ontheffingsplichtige wettelijk beschermde soorten voorkomen. Naast de verleend ontheffing voor de kolonie gierzwaluwen hoeft dus geen andere ontheffing te worden aangevraagd. In het plangebied zijn geen bedreigde zeldzame soorten waargenomen, die op basis van de algemene zorgplicht (artikel 2 flora- en faunawet) om speciale maatregelen vragen.

1 Het natuurloket (www.natuurloket.nl) is een onafhankelijke informatiemakelaar, die gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van gespecialiseerde organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna.

5.2 Geluidhinder

In het kader van het geldende bestemmingsplan "St. Joannes de Deo" was een verkennend onderzoek verricht naar de geluidhinder binnen het plangebied. Door de afstand tussen de wegen en het plangebied en de afscherming van bestaande gebouwen in het overdrachtsgebied zal de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op deze wegen dermate gereduceerd worden dat binnen het plangebied voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde die de Wet geluidhinder (Wgh) stelt.

De Velsersstraat wordt na realisatie van het bouwplan een 30 km/uur gebied (wijziging HVVP 2010, d.d. 22 mei 2003) en de Maarten van Heemskerckstraat is een 30 km/uur gebied. Dit betekent dat er voor deze wegen geen onderzoeksplicht is in het kader van de Wet geluidhinder.

Voorgestelde wijzigingen

De voorgestelde wijzigingen brengen hier geen verandering in.

5.3 Bodem

Algemene bodembeschrijving

Het plangebied van De Deo is gelegen direct ten westen van de noordelijke

uitloop van de Haarlemse strandwal. De bodemopbouw bestaat uit veen op strandwalzand. Onder de strandwalzand is het pleistocene zand aanwezig op een diepte van meer dan 10 meter. Het veen wordt in de boorprofielen niet op het maaiveld aangetroffen, omdat een laag ophoogzand aanwezig is.

Milieukwaliteit van de bodem

Onderzoeksresultaten van bodemonderzoeken op onverdachte terreinen hebben ertoe geleid dat een Haarlemse bodemkwaliteitskaart is opgesteld. In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden homogene deelgebieden onderscheiden. Per deelgebied is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. Het plangebied "De Deo" is gelegen in deelgebied 2A.

Deelgebied 2A

Uit de vergaarde onderzoeksresultaten kan gesteld worden dat de achtergrondgehalten voor enkele stoffen boven de streefwaarden liggen. De p90-waarden overschrijden in de bovengrond voor lood en zink de interventiewaarde. De p90-waarden overschrijden in de ondergrond voor lood de interventiewaarde. De in het gebied uitgevoerde bodemonderzoeken bevestigen het beeld dat in de bodemkwaliteitskaart is verkregen.

Voor grondverzet in en voor toepassing van grond uit deelgebied 2 A in andere deelgebieden dient op basis van het Grondstromenbeleid van de gemeente Haarlem rekening te worden gehouden met een partijkeuring.

Op 14 februari 2007 heeft het Kennemer Gasthuis de grond gesaneerd opgeleverd aan de V.O.F. Deo Terrein. De sanering is onder toezicht van de gemeente uitgevoerd en met goedkeuring afgerond. De gemeente heeft de grond geschikt verklaard voor "wonen zonder gebruiksbeperking".

Voorgestelde wijzigingen

De voorgestelde wijziging brengt hierin geen verandering teweeg.

5.4 Milieuzonering

Het gebruik van een milieuzonering biedt de mogelijkheid om gevoelige functies te vrijwaren van zware bedrijvigheid. Aan de ander kant beidt het ook de mogelijkheid bepaalde bedrijvigheid te versterken. Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieu-belastende en -gevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Bij de milieuzonering staat de typering van (woon)gebieden centraal. Bij het wel of niet toelaten van bepaalde bedrijvigheid in (woon)gebieden wordt gelet op o.a. de ligging van (potentiële) bedrijven te opzichte van de omgeving, de mate van eventueel te verwachten hinder en het na te streven karakter van de buurt en/of wijk.

Door middel van het hanteren van een passende bestemmings- en gebruiksregeling is het mogelijk dat het bestemmingsplan een bijdrage kan leveren aan een afname van (hinderlijke)overlast binnen het plangebied, door niet passende bedrijvigheid of activiteiten zo veel mogelijk te weren, te reduceren of door hinder beperkende maatregelen te treffen.

Geldend bestemmingsplan "St. Joannes de Deo"

Gecategoriseerde bedrijven

Het grondgebied van de gemeente Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones. Deze opdeling is bepaald door de specifieke kenmerken van die gebieden. In het plangebied "De Deo" is voornamelijk sprake van een woongebied. Hierbij hoort een maximale bedrijfscategorie 2.

Er is een lijst samengesteld van bedrijven die in en aan de randen van het plangebied zijn gelegen. Met deze lijst in de hand is onderzoek gedaan naar de potentiële hinder van deze bedrijven. Per bedrijf is onderzocht welke bedrijfs-categorie van toepassing is. Deze categorieën zijn bepaald aan de hand van een zoneringlijst.

Voor een overzicht van de bedrijven verwijzen wij naar bijlage 1.

Geconcludeerd kan worden dat de in de bijlage genoemde bedrijven, die zich in en aan de randen van het plangebied bevinden, voldoen aan de criteria voor de vestiging binnen een woongebied.

Voorgestelde wijziging

De voorgestelde wijzigingen brengen geen verandering teweeg in het onderzoek en de conclusie van de toelaatbaarheid van de bedrijven in het plangebied.

5.5 Luchtkwaliteit

Bestaande situatie

Voor kort betrof de bestaande situatie een terrein waarop een ziekenhuis was gevestigd en aan de zijde van de M. van Heemskerckstraat een zogenoemde bloedbank. In die situatie waren er ca. 2.200 voertuigbewegingen per etmaal* ten behoeve van het ziekenhuis (in- en uitgang aan de Velsersstraat). In de M. van Heemskerckstraat waren dat ongeveer 1.000 voertuigbewegingen per etmaal* (t.b.v bloedbank en ambulances).

(* cijfergegevens gemeente Haarlem, afdeling Verkeer & Vervoer)

Geldend bestemmingsplan "St. Joannes de Deo"

Nieuwe situatie

Het geldend bestemmingsplan omvat de bouw van hoofdzakelijk woningen, twee ondergrondse parkeergarages en grenst voor een deel aan de Velsersstraat. De geleiding van het verkeer van en naar het plangebied geschiedt via de Velsersstraat en in mindere mate via de M. van Heemskerckstraat.

Uit de berekeningen op grond van de nieuwe situatie volgt dat het totaal aantal voertuigbewegingen dan maximaal 724 per etmaal bedraagt (181 woningen, excl. hoofdgebouw, vermenigvuldigd met een factor 4, d.w.z. twee maal per dag heen en terug, geeft maximaal 724 bewegingen per dag). Dit betekent een fikse verlaging van de intensiviteit t.o.v. de bestaande situatie (ziekenhuis). De

realisatie van appartementen in het hoofdgebouw leidt tot een aantal van 206 woningen en zal het aantal vervoersbewegingen op maximaal 824 per etmaal uitkomen.

Toetsing

Volgens het Besluit Luchtkwaliteit moeten de concentraties luchtverontreinigende stoffen getoetst worden aan bepaalde normeringen. Bij overschrijding van de normeringen kan het woongebied alleen gerealiseerd worden als het eventuele extra verkeer geen verslechtering van de luchtkwaliteit tot gevolg heeft.

Uit de gegevens blijkt dat het aantal voertuigbewegingen per etmaal daalt van 2.200 naar ca. 900 in de nieuwe situatie. Dit heeft een significante afname van de concentratie luchtverontreinigende stoffen tot gevolg.

Om inzicht te krijgen in de luchtkwaliteit in de bestaande situatie (HVVP 2010) zijn er berekeningen uitgevoerd. Hierbij is gebruikt gemaakt van het Car model (versie 4.0). Uit de resultaten blijkt dat er geen overschrijding is van de normeringen uit het Besluit Luchtkwaliteit. De nieuwe situatie met een verlaagde intensiviteit zal dus ook voldoen aan de normeringen.

Voorgestelde wijziging

De voorgestelde wijziging van het niet realiseren van één van de twee parkeergarages en het vervangen van het appartementengebouw door een negen-tal grondgebonden woningen met tuin en parkeren iop eigen terrein brengt met zich mee dat het aantal voertuigbewegingen per etmaal iets minder of gelijk zal zijn dan onder het geldend bestemmingsplan is berekend.

5.6 Duurzaamheid

Bij de nieuwbouw dienen minimaal de vaste maatregelen uit de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen te worden uitgevoerd. Dit betreft dus zowel utiliteitsbouw als grond- weg en waterbouw. Voor woningbouw dient de vastgestelde basiskwaliteit te worden behaald. Dit kan op twee manieren:

- middels het toepassen van een eenvoudige checklist of
- via de toepassing van de Gemeentelijke Prestatie Richtlijn Duurzaam Bouwen, waarbij minimaal een score van 6 moeten worden verkregen.

Voorgestelde wijziging

De voorgestelde wijziging brengt hierin geen verandering. Ook bij de voorgestelde wijzigingen is het voormelde van toepassing.

5.7 Externe veiligheid

Inrichtingen

Volgens artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) moet gekeken worden naar inrichtingen in de omgeving van het plangebied. Voor zover nu valt na te gaan zijn in en nabij het plangebied geen bedrijven die onder

artikel 2 van het Bevi vallen (Zie lijst paragraaf milieuzonering).

Opgemerkt dient te worden dat er in de toekomst nieuwe categorieën van bedrijven en activiteiten zullen worden aangewezen welke binnen de werkingssfeer van het Bevi zullen vallen.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

Er vindt door en langs het plangebied geen transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats.

Transport gevaarlijke stoffen over het spoor

Het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor heeft geen invloed op het plangebied.

Voorgestelde wijziging

De voorgestelde wijziging brengt hierin geen verandering.

5.8 Water

Watertoets

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is een toets op de mogelijke impact van het voorgenomen plan voor het waterbeheer van belang. De watertoets is sinds 1 november 2003 via een regeling in het Bro wettelijk verplicht voor ruimtelijke planvormen. Het Bro 2008 sluit bij die regeling aan (art. 3.1.6 b). In hoofdstuk 4 is het Europees, Rijks- en Provinciaal waterbeleid uiteengezet.

Waterberging

De binnenstedelijke wateropgave bij verstedelijkingsopgaven wordt steeds belangrijker. Als gevolg van de klimaatverandering, veranderende bodemstructuur en de toename van het bebouwd oppervlak nemen de kansen op wateroverlast in de stad toe. Samen met het Hoogheemraadschap Van Rijnland werkt de gemeente, in lijn met het Integraal Waterplan Haarlem (IWH) aan een goed functionerend watersysteem voor de stad. Naast het op orde brengen van het bestaande netwerk aan singels, grachten en vijvers, streeft het IWH ook naar een uitbreiding van het binnenstedelijk wateroppervlak. Dit is nodig om de toenemende pieklasten van hemelwaterafvoer op te kunnen vangen. In bestaande buurten is het niet altijd eenvoudig om tot een vergroting van het percentage wateroppervlak te komen.

De voorgestelde wijzigingen in het plangebied brengt geen toename van het verhard oppervlak met zich mee, dan de al bekende situatie zoals aangegeven in het geldende bestemmingsplan "St. Joannes de Deo". De wijziging blijft binnen de door het Hoogheemraadschap gestelde normen.

Grondwater

Het grondwaterpeil in Haarlem ligt over het algemeen genomen vrij hoog. Om mogelijke overlast van stijgende grondwater te voorkomen worden in de gemeente waar nodig is, onder de openbare weg drainagesystemen

aangelegd. In het geldende bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen voor het realiseren van een twee-tal ondergrondse parkeergarages.

Met de voorgestelde wijziging komt één parkeergarage te vervallen. Dit betekent dat de druk, die door de bouw van de parkeergarages op het grondwaterpeil ontstaat, ten positieve verminderd.

Waterketen

Rond het plangebied is er sprake van een gemengd rioolstelsel. Dit betekent dat zowel afvalwater als regenwater op het rioolstelsel wordt geloosd en naar de rioolzuivering gevoerd. In het plangebied zal sprake zijn van een gescheiden rioolstelsel. Dit betekent dat het hemelwater ("schone water") via een apart leidingstelsel naar de Schotersingel wordt afgevoerd.

Buiten het plangebied is onder de Schotersingel(weg) inmiddels een duiker aangelegd voor de afvoer naar de Schotersingel(water). Het hemelwater moet vrij zijn van verontreinigingen. Om onder andere dit te bereiken hanteert het Hoogheemraadschap Van Rijnland de "Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakten". Conform de beslisboom dient het in het bouwproces verwerken van uitloogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood zoveel mogelijk voorkomen te worden.

Conclusie

De voorgestelde wijzigingen brengen geen verandering en er is geen watercompensatie.

bestemmingsplan "St. Joannes de Deo II" (vastgesteld)

Hoofdstuk 6 Overleg en uitvoerbaarheid

6.1 Participatie

Geldend bestemmingsplan "St. Joannes de Deo"

De participatie en inspraak bij de Deo-planvorming kent een lange periode; van 1998 tot 2008 is er aan het plan gewerkt en zijn er diverse overleg-momenten met belanghebbende geweest. De eerste projectgroep vergadering heeft plaatsgevonden op 14 april 1998. In het participatietraject, voornamelijk bij het op- en vaststellen van de uitgangspunten, was de intensieve betrokkenheid van de betrokken wijken gegarandeerd doordat in de geformeerde projectgroep, naast de aanwezigheid van het Kennemer Gasthuis, ook de beide wijkraden, Frans Hals en Kleverpark, ook zitting hadden. Er zijn drukbezochte inspraak-bijeenkomsten geweest waaruit veel reacties zijn gekomen. Een groot deel van de reacties is in het uiteindelijke voorstel meegenomen.

De verschillende standpunten tussen de gemeente, wijkraden en Kennemer Gasthuis zijn voorgelegd aan de politiek en hebben in de gemeenteraad geleid tot besluitvorming over de uiteindelijke uitgangspunten van de stedelijke ontwikkeling. Bij het opstellen van het masterplan waren de wijkraden ook betrokken. Er zijn hoorzittingen gehouden en waaruit de voortvloeiende geschillen ook aan de politiek zijn voorgelegd. In de projectgroepvergaderingen zijn o.a. ook het bouwplan, de inrichting van het gebied, de verkeerscirculatie en het huidige geldend bestemmingsplan aan de orde geweest.

Voor de procedure van het bestemmingsplan zijn de regels, zoals vastgesteld in de inspraakverordening van toepassing en gevolgd.

Voorgestelde wijziging

De voorgestelde wijziging brengt geen verandering in de hoofdfuncties met zich mee. Desalniettemin zal dit conceptontwerp onder de aandacht gebracht worden bij de wijkraden, Frans Hals en het Kleverpark.

6.2 Resultaten inspraak en overleg

Geldend bestemmingsplan "St. Joannes de Deo"

Voor de stedelijke ontwikkeling van het Deo-terrein is veel belangstelling getoond. De hieruit voortvloeiende reacties n.a.v. het vooroverleg en de inspraak, de zienswijzen die zijn ingebracht en het beroep dat is ingesteld hebben tot het huidige geldende bestemmingsplan geleid.

Voorgestelde wijziging

Het concept-ontwerpbestemmingsplan "St. Joannes de Deo II" heeft ter inzage gelegen van 29 april 2010 tot en met 19 juli 2010. Het wettelijke vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft gelijktijdig met de ter inzage legging plaatsgevonden.

Nota van Antwoord

De reacties op het concept-ontwerpbestemmingsplan worden verwerkt in "Nota van Antwoord". De nota zal als bijlage bij de plantoelichting van het ontwerp worden gevoegd.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Na het vertrek van het Kennemer Gasthuis (KG) is het gebied gesaneerd en per februari 2007 aan de ontwikkelingscombinatie AM/De Principaal opgeleverd. De ontwikkelingscombinatie heeft overeenkomstig de door de gemeente geformuleerde uitgangspunten een ontwikkelingsplan uitgewerkt. Dit ontwikkelingsplan, het "Masterplan St. Joannes de Deo (2004)", vormt de onderlegger voor de grond- en opstalontwikkeling. Bij het woonrijp maken van het gebied is de ontwikkelingscombinatie gehouden aan het gemeentelijk vastgestelde PvE voor de Openbare ruimte. Na gemeentelijke goedkeuring van het ontwerp zal de uitvoering van de inrichting van de openbare ruimte ter hand worden genomen. Het ingerichte openbare deel van het ontwikkelingsterrein zal na voltooiing van de bouw aan de gemeente worden overgedragen. Voor de ontwikkeling van de opstallen (o.a. grondgebonden woningen) is de ontwikkelingscombinatie gehouden aan de beoogde woningdifferentiatie, de welstandscriteria en de regels in het geldende bestemmingsplan. De ontwikkelingscombinatie AM/De Principaal verwachten een haalbare ontwikkeling en realisatie van het boogde verstedelijkingsplan voor het Deo-terrein. Met de voorgestelde wijziging komt hierin geen verandering.

Uitgangspunt bij private ontwikkelingen is dat alle kosten en opbrengsten voor rekening en risico komen van de ontwikkelaar. Dergelijke ontwikkelingen hebben dan ook geen financiële consequenties voor de gemeente.

Conclusie

De uitvoering van de op ontwikkeling gerichte delen van het bestemmingsplan zijn financieel uitvoerbaar.

Overzicht omliggende bedrijven

bestemmingsplan "St. Joannes de Deo II" (vastgesteld)

Overzicht bedrijven rond St. Joannes de Deo II

Straat	Nr.	Bedrijfsnaam	Bedrijfsomschrijving	Categorie
Velserstraat	4	Fysiotherapeuten Velserstraat		
Velserstraat	12	VRP Architecten BNA/Ingenieurs		
Velserstraat	17	Basisschool De Ark	Basisschool	
Velserstraat	37	M.R. Lambermon Holding B.V.	Financieel	
Velserstraat	43	Creative Facilities		
Velserstraat	53	Green Multimedia Productions B.V.		
Velserstraat	55	MRT praktijk Plezier in bewegen		
Mr. Cornelisstraat	2	Huidadvieswinkel Kleverpark		
Saenredamstraat	106	Cees'Kraam	Biologische droogwaar	
Saenredamstraat	101	Huiswerk & Hockey	Huiswerkbegeleiding	
Saenredamstraat	67	De Icounselor	Organisatie en Advies	
M. v. Heemskerckstr.	77	Web Site Stories		
M. v. Heemskerckstr.	69-ZW	Henny's Gym		
M. v. Heemskerckstr.	33	Launsbach Media		
M. v. Heemskerckstr.	25-L	'T Hofje	Kinderopvang	
M. v. Heemskerckstr.	2 A	Harry's Herenkapsalon		
Schotersingel	91	Herbalife Mw. C. Post		
Schotersingel	81-ZW	Coöperatief Verloskundig Onderzoek Centrum		
Schotersingel	115	Nova Versa		
Schotersingel	117 A	B-kwadraat ImageProof		
Schotersingel	127	Tandartsenpraktijk Van der Wal		
Schotersingel	131	Rood & Burgh	Financieel	
Kleverparkweg	1 A	Kleverpark Drogisterij/Parfumerie	Drogisterij	
Kleverparkweg	3	De Kennemerboekhandel		
Kleverparkweg	5	Geldwinkel Hypotheken B.V.		
Kleverparkweg	7	Engel	Fotovakhandel	
Kleverparkweg	11	Andrea XL	Witgoedhandel	
Kleverparkweg	15	Kinderopvang Schuylenburgh		
Kleverparkweg	13	Park Apotheek Haarlem B.V.		
Kleverparkweg	15 B	Hart & Ziel Kappers		
Kleverparkweg	21 E	Traiteur De Drie Katten	Horeca	
Kleverparkweg	21 D	Kapsalon Jan en Patricia's Hairfashion		
Kleverparkweg	21 C	Restaurant De Drie Katten	Horeca	
Kleverparkweg	21 B zw	ZaZoe mode		
Kleverparkweg	21	Discus Kleverpark	Dierenwinkel	
Kleverparkweg	24	Goed onder Dak Makelaardij B.V.	Makelaardij	
Kleverparkweg	22	Bacchus Wijnhuis B.V.		
Kleverparkweg	20-ZW	Home Pizza	Horeca	
Kleverparkweg	12-ZW	Edelsmederij Arjen Postema		
Kleverparkweg	8-ZW	De Veluwsche Poelier 'T Haasje VOF		
Kleverparkweg	6	Cirkel Makelaars	Makelaardij	
Kleverparkweg	4	Kleverpark Optiek		
Kleverparkweg	2 A	Joost Kuyper Groente - Fruit		
Kleverparkweg	2	Het Oude Zuivelhuis		

Ostadestraat	14	Firma J. de Ruyter & Zn.		
Ostadestraat	12	Kroon van Diest Makelaardij B.V.	Makelaardij	
Ostadestraat	10-ZW	Margarida.nl Antiek en Brocante		
Ostadestraat	8-ZW	P.M.A. van den Abbeelen Beheersmaatschappij	Financieel	
Ostadestraat	2-6	Van Vastenhoven Mode B.V.		
Ostadestraat	5	Snack 5	Horeca	
Wouwermanstraat	6-rd	De Walle Consultancy	Organisatie en Advies	

bestemmingsplan "St. Joannes de Deo II" (vastgesteld)

bestemmingsplan "St. Joannes de Deo II" (vastgesteld)

Regels

bestemmingsplan "St. Joannes de Deo II" (vastgesteld)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan**
Het bestemmingsplan "**St. Joannes de Deo II**"
- 1.2 bestemmingsplan**
De geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0392.BP6080002-
- 1.3 verbeelding**
De analoge en digitale voorstelling van de in het plan opgenomen digitale ruimtelijke ordening informatie als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0392.BP6080002-
- 1.4 aanbouw en uitbouw**
Een aangebouwd gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.
- 1.5 aanduiding:**
Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid op de verbeelding, waar, ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.6 aanduidingsgrens:**
De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.7 aan-huis-verbonden-beroep:**
Het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, technisch of daarmee gelijk te stellen activiteiten - niet zijnde detailhandel - , dat een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met een maximum van 35 procent van het bruto vloeroppervlak (bvo) en met een maximum van 50 vierkante meter.
- 1.8 achtergevelrooilijn:**
Bebouwingsgrens aan de van de weg afgekeerde zijde van het bebouwingsvlak.
- 1.9 archeologisch deskundige:**
Professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie op het moment van de bouwvergunningaanvraag van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologische onderzoek uit te voeren en/ of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen.

1.10 archeologisch onderzoek:

Diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarde binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie op het moment van de bouwvergunningaanvraag van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

1.11 archeologisch rapport:

In rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden.

1.12 archeologische waarde:

Vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.

1.13 archeologisch waardevol gebied:

Gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.

1.14 bebouwing:

Één of meer gebouwen en/of andere werken.

1.15 bebouwingspercentage:

Een op de analoge en digitale verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.16 bedrijfsgebouw

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

1.17 bedrijfswoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor één huishouden, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.18 bedrijvenlijst

De als bijlage opgenomen bij de regels behorende lijst, waarin vormen van gebruik, anders dan wonen, zijn aangegeven, ingedeeld in categorieën van toenemende hinder.

1.19 bestaand bouwwerk:

Bouwwerken welke legaal aanwezig zijn ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan als ontwerp.

1.20 bestaand gebruik:

Legaal gebruik dat bestaat ten tijde van het kracht worden van het bestemmingsplan.

1.21 begane grond:

Een bouwlaag waarvan het vloerniveau (nagenoeg) ter hoogte van het aansluitende peil ligt.

1.22 bergbezinkbassin

Vuilreducerende randvoorziening in de riolering met zowel een bergings- als een bezinkfunctie in de vorm van een bak

1.23 bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak.

1.24 bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.25 bijgebouw:

Een op zichzelf staand vrijstaand gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat door zijn constructie en afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.26 bouwen:

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.27 bouwhoogte:

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

1.28 bouwgrens:

De grens van een bouwvlak.

1.29 bouwperceel:

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.30 bouwperceelgrens:

De grens van een bouwperceel.

1.31 bouwvlak:

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten.

1.32 bouwwerk:

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.33 brutovloeroppervlak (bvo):

De totale vloeroppervlakte van alle tot het gebouw behorende binnenruimten, met inbegrip van de bouwconstructie, bergingen, trappenhuizen, interne verkeersruimten, magazijnen, dienstruimten etcetera, met uitzondering van balkons, galerijen, parkeer- en stallingsvoorzieningen.

1.34 cultuurhistorische waarde:

De aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

1.35 dakhelling

De helling van een dakvlak, gemeten in graden ten opzichte van het horizontale vlak.

1.36 dakkapel:

Een zich in de kap bevindende uitbouw omringd door dakbedekking.

1.37 daknok

De horizontale snijlijn van twee dakvlakken, ofwel bovenste rand van een dak.

1.38 dakopbouw

Een verhoging van de (dak)goot ten behoeve van een extra bouwlaag.

1.39 dakvlak

Een constructieonderdeel onder een hoek met het verticale en het horizontale vlak.

1.40 dakvoet

Het laagste punt van een schuin dak.

1.41 detailhandel:

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van horeca.

1.42 dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord worden gestaan en geholpen.

1.43 gebouw:

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.44 goothoogte

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boei-boord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

1.45 grondwaterpeil

Bovenste niveau van het water dat zich in de bodem bevindt.

1.46 hoofdgebouw:

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.47 hoogtescheidingslijn

Een op de analoge en digitale verbeelding aangegeven lijn die de grens vormt tussen de gedeelten van een bestemmingsvlak waarbinnen verschillende goot- en bouwhoogten zijn toegestaan.

1.48 kantoor:

Een gebouw voor het verlenen van diensten en het uitvoeren van handelingen, waarbij de nadruk ligt op de administratieve afwikkeling van die handelingen.

1.49 kap:

Een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek groter dan 5 graden met het horizontale vlak.

1.50 loketfunctie:

Een kantoor, maatschappelijke voorziening of bedrijf waarbij de verleende diensten een publiekaantrekkelijk karakter hebben.

1.51 maatschappelijke doeleinden:

Educatieve-, sociale-, culturele- en levensbeschouwelijke voorzieningen, (para)medische-, (sociaal)medische voorzieningen en andere maatschappelijke voorzieningen, waaronder woonzorgvoorzieningen, alle met eventueel bijbehorende praktijkruimte, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, kinderdagverblijven, kinder- en jeugdupvang, peuterzalen, en bijbehorende voorzieningen.

1.52 ondergeschikte bouwdelen

Ondergeschikte delen aan een gebouw, zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte (dak)opbouwen.

1.53 peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van die bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil of het plaatselijk waterpeil.

1.54 plat dak:

Een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden ten opzichte van het horizontale vlak.

1.55 prostitutie:

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.56 richtafstandenlijst

Lijst met milieubelastende activiteiten die is opgenomen in de VNG-uitgave: "Bedrijven en milieuzonering, handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningpraktijk editie 2009".

1.57 seksinrichting:

De voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotische- pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een (raam) prostitutiebedrijf, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een besloten huis, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.58 voordakvlak

Het dakvlak van een bouwwerk dat gelegen is aan de zijde van de openbare ruimte (openbare weg en/of openbaar groen)

1.59 voorgevelrooilijn:

De bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.

1.60 voorzieningen voor openbaar nut:

Voorzieningen ten behoeve van een op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer.

1.61 waterberging:

Een aangewezen gebied waarbinnen incidenteel of permanent het teveel aan water wordt vastgehouden op het ene moment totdat er water nodig is op een later moment.

1.62 wet:

De "Wet ruimtelijke ordening".

1.63 woning:

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

1.64 woningwet

Wet van 29 augustus 1991, Stb. 439 , tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

bestemmingsplan "St. Joannes de Deo II" (vastgesteld)

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Bij de toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

a. afstand tot de bouwperceelsgrens:

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

b. bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte onderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderdelen;

c. dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

d. goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

e. de goothoogte bij dakkapellen en gedeeltelijke geveloptrekkingen:

indien de dakkapel of de gedeeltelijke geveloptrekking breder is dan 50 procent van de gevelbreedte, wordt de bovenzijde (boeiboordhoogte) hiervan gezien als de nieuwe goothoogte. Een dakkapel of een gedeeltelijke geveloptrekking met een breedte van meer dan 50 procent kan niet meer gezien worden als van ondergeschikt belang. Indien er sprake is van meerdere dakkapellen of gedeeltelijke geveloptrekkingen in een dakvlak, worden de breedten van deze bij elkaar opgeteld en geldt de 50 procent regel;

f. verticale diepte van een ondergronds bouwwerk

vanaf de onderzijde van de begane grondvloer tot aan de bovenzijde van de laagstgelegen vloer onder het peil;

g. inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

h. oppervlakte van een bouwwerk;

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.2 Overschrijden bouwgrenzen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouwgrenzen te overschrijden ten behoeve van:

- a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 m;
- b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10 % van de breedte van de aangrenzende straat en met een maximum van 1 m. Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4,2 m boven de rijweg, dan wel 2,2 m boven een fiets- en/of voetpad;
- c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m en deze werken niet lager zijn gelegen dan 5 m boven peil.

2.3 Bestaande afmetingen en afstanden

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte of afstand tot enig grens van bouwwerken, die rechtens, in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in deze regels is voorgeschreven respectievelijk is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte of afstand in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

2.4 Uitmetingsverschillen

Voor zover op de analoge en digitale verbeelding niet anders is aangegeven, wordt de vaststelling van afmetingen bepaald door middel van meting op de analoge en digitale verbeelding, met dien verstande dat:

- a. de maatbepaling tot op 1 meter nauwkeurig geschiedt, en
- b. de maat van de openbare ruimte wordt berekend naar de ter plaatse geldende werkelijke situatie, behoudens indien de grenslijn van de bebouwing niet in de bestaande voorgevellijn is geprojecteerd.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Bestemmingen

Artikel 3 Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. educatieve, sociale, culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, (para)medische, sociaal medische en maatschappelijke voorzieningen, waaronder woon-zorgvoorzieningen, allen met eventueel bijbehorende praktijkruimte, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, kinderdagverblijven, kinderopvang en peuterspeelzalen en voorzieningen ten behoeve van het verenigingsleven;
- b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel en horeca-activiteiten ten dienste van deze voorzieningen met niet meer dan 20% van het bruto vloeroppervlak tot een maximum van 100 m²;
- c. speelplaatsen en/of -terreinen;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. fietsenstallingen en bergingen;
- f. bijbehorende voorzieningen (kunstwerken, verkeers- groen- en nutsvoorzieningen en terreinen).

3.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' mogen gebouwen, en andere werken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een op de analoge en digitale verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;

Andere bouwwerken

- d. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij toepassing van het gestelde in lid 3.2. gestelde regels nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van andere bouwwerken;
- b. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - de woonsituatie;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeerssituatie;

- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. prostitutie en seksinrichtingen;
- b. wonen;
- c. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud;
- d. het gebruik als opslag-, laad-, en/of losplaats ten behoeve van handel;
- e. het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen.

Artikel 4 Tuin - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen bebouwing.

4.2 Bouwregels

Andere bouwwerken

Op de gronden met de bestemming 'Tuin 1' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/ of geleiding van beplanting voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is;
- b. de hoogte van andere bouwwerken, mag niet meer dan 3 m bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. prostitutie en seksinrichtingen;
- b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud;
- c. het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen;
- d. het gebruik als opslag-, laad- en/of losplaats ten behoeve van handel.

bestemmingsplan "St. Joannes de Deo II" (vastgesteld)

Artikel 5 Tuin - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, erven en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen bebouwing;
- b. parkeren op eigen terrein.

5.2 Bouwregels

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Op de gronden met de bestemming 'Tuin 2' mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50% van het bouwperceel met een maximum oppervlakte van 40 m²;
- b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het aansluitend peil;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;

Andere bouwwerken

- d. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- e. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 5.2. gestelde regels nadere eisen te stellen ten aanzien van:
 - de situering van gebouwen en andere bouwwerken.
2. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het stedenbouwkundig profiel van de openbare ruimte;
 - de bezonningssituatie;
 - de privacy van omwonenden;
 - bestaande cultuurhistorische waarden zoals aangegeven op de waarderingskaart.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. bijgebouwen als zelfstandige woning;
- b. prostitutie en seksinrichtingen;
- c. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik

onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud;

- d. het gebruik als opslag-, laad- en/of losplaats ten behoeve van handel.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en voet- en fietspaden;
- b. garageboxen;
- c. parkeervoorzieningen (inclusief in- en uitritten);
- d. speel- en groenvoorzieningen;
- e. voorzieningen van algemeen nut;
- f. straatmeubilair;
- g. kunstwerken;
- h. geluidwerende voorzieningen;
- i. ter plaatse van de aanduiding maatschappelijk: speelvoorzieningen ten dienste van het schoolplein;
- j. waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. bijbehorende voorzieningen,abri's, (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval- en recyclecontainers en (ondergrondse) bergbezinkbassins.

6.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Verkeer' mogen gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

Gebouwen

- a. een transformatorhuisje mag uitsluitend gebouwd worden ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' op de verbeelding;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van 'voorzieningen van algemeen nut' mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de maximale oppervlakte van gebouwen ten behoeve van 'voorzieningen van algemeen nut' mag niet meer dan 15 m² bedragen;
- d. de garageboxen mogen uitsluitend aaneengesloten worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'garage' op de verbeelding;
- e. de bouwhoogte van garageboxen mag niet meer dan 3,5 m bedragen;

Andere bouwwerken

- f. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 8 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen;
- h. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen.

6.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder lid 6.2 onder de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van 'voorzieningen van algemeen nut' mag niet meer dan 5 m bedragen;
- b. de maximale oppervlakte van gebouwen ten behoeve van 'voorzieningen van algemeen nut' mag niet meer dan 25 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 5 m bedragen.

6.4 Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 6.2. gestelde regels nadere eisen te stellen ten aanzien van:
 - de situering van gebouwen en andere bouwwerken.
2. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het stedenbouwkundig profiel van de openbare ruimte;
 - de bezonningssituatie;
 - de privacy van omwonenden;
 - bestaande cultuurhistorische waarden zoals aangegeven op de waarderingskaart.

6.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. prostitutie en seksinrichtingen;
- b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden-beroep, zoals aangegeven in artikel 1 lid 1.7;
- b. bijbehorende nutsvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Wonen' mogen hoofdgebouwen worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de analoge en digitale verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de voorgevels van gebouwen mogen trapsgewijs, ten opzichte van de voorgevelrooilijn, worden opgericht, waarbij tenminste per woning één hoekpunt van de voorgevel in de voorgevelrooilijn wordt gerealiseerd;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding "maximale goothoogte" is ten hoogste de aangegeven goothoogte toegestaan;
- e. ter plaatse van de specifieke aanduiding "dakhelling" is ten hoogste een platte afdekking (< 5 graden) toegestaan;

Bruto vloeroppervlak (BVO)

- f. binnen de bestemming 'Wonen' en onverminderd het bepaalde in artikel 5 lid 3 sub i van het geldend bestemmingsplan "St. Joannes de Deo" mag het gezamenlijk bruto vloeroppervlak (BVO) van de bebouwing de maximale bruto vloeroppervlak van 34.600 m² bedragen;

Dakkapellen

Dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van dakkapellen voor wat betreft het voordakvlak of op een naar de weg of openbaar groen gekeerd zijdakvlak, onder de volgende voorwaarden:

- g. de dakkapel mag niet breder zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak en bij meerdere dakkapellen mag de som van de breedte van de dakkapellen die in elkaars verlengde liggen niet meer bedragen dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak;
- h. de bovenzijde van de dakkapel moet ten minste 0,50 meter onder de noklijn zijn gelegen;
- i. de onderzijde van de dakkapel moet boven de dakvoet geplaatst worden met een minimale afstand van 0,50 meter;
- j. de zijkanten moeten worden gerealiseerd minimaal 0,5 m van de zijkanten het dakvlak;
- k. voor het oprichten van meerdere dakkapellen geldt tevens dat er sprake

moet zijn van een regelmatige rangschikking en een minimale afstand van 0,50 meter tussen de afzonderlijke kapellen, waarbij de som van breedtes van dakkapellen die naast elkaar gesitueerd zijn niet groter mag zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak.

7.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het gestelde in lid 7.2. sub voor het plat afdekken van hoofd en bijgebouwen, mits geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- het stedenbouwkundig profiel van de openbare ruimte;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeerssituatie ter plaatse;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de privacy van de omwonenden.

7.4 Nadere eisen

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij toepassing van het gestelde in lid 7.2 gestelde regels nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en andere bouwwerken;

b. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- de woonsituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeerssituatie;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

7.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. prostitutie en seksinrichtingen;
- b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud;
- c. het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen;
- d. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning.

Artikel 8 Waarde - Archeologie

Dubbelbestemming

8.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden in het plangebied zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden. De dubbelbestemming "Waarde - archeologie" is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen. Voor zover op de analoge en digitale verbeelding nog andere dubbelbestemmingen voor deze gronden zijn aangegeven, is de volgende voorrangsregeling van toepassing.

Voor zover de dubbelbestemming "Waarde-archeologie" of gedeeltelijk samenvalt met andere dubbelbestemmingen die op deze gronden rusten, geldt dat de dubbelbestemming "Waarde-archeologie" voorrang krijgt, tenzij de dubbelbestemming "Waterkering" van kracht is. In dat geval krijgt de dubbelbestemming "Waterkering" voorrang.

8.2 Bouwregels

Ten behoeve van andere, voor de gronden geldende bestemmingen is, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende bouwvoorschriften, het volgende van toepassing:

ter plaatse van de aanduiding:

Categorie 5 (Grijs gearceerd op de ABH-kaart)

zijn uitsluitend gebouwen of andere werken toegestaan, waarbij de bodemverstorende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of andere bouwwerken:

- a. een totale oppervlakte hebben van ten hoogste 10.000 m²;
- b. niet verder gaan dan een diepte van 0,3 meter;

8.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bebouwings) voorschriften.

Ontheffing, zoals in dit lid bedoeld, wordt in ieder geval verleend indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de bouwvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van de gemeentearcheoloog, geen archeologische waarden te verwachten zijn.

Ontheffing, zoals in dit lid bedoeld, wordt ook verleend, indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de bouwvergunning aan de

hand van andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

Ontheffing, zoals in dit lid bedoeld, wordt voorts verleend, indien de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld en de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport door de bouwactiviteiten niet worden geschaad.

8.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen de dubbelbestemming "Waarde - archeologie", indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn.

Toepassing van de bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

8.5 Aanlegvergunning

Het is verboden op of in gronden ter plaatse van de dubbelbestemming "Waarde - archeologie" zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het ophogen van gronden met meer dan 30 cm;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen, baggeren of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, met een diepte van 30 cm of meer;
- d. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

Voor gronden waarop genoemde werken en werkzaamheden betrekking hebben, gelden dezelfde categorieën en regels uit artikel 6.2 als voor bouwen.

Dit bovengenoemde verbod is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- volgens het regime van een bepaalde categorie geen eisen qua archeologie kunnen worden gesteld;
- mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
- noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor ontheffing, zoals in lid 4 bedoeld, is verleend;
- ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van archeologisch onderzoek of een rapport kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Aanlegvergunning wordt voorts verleend indien de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;

Aanlegvergunning wordt voorts verleend indien de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op:

- het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- het doen van opgravingen;
- begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

bestemmingsplan "St. Joannes de Deo II" (vastgesteld)

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Antidubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing.

bestemmingsplan "St. Joannes de Deo II" (vastgesteld)

Artikel 10 Algemene ontheffingsregels

1. Burgemeester en Wethouders verlenen ontheffing van de gebruiksverboden in dit plan indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
2. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:
 - het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%;
 - de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
 - de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
 - de bouw van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor voorzieningen van algemeen nut, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;
 - het overschrijden van de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons, erkers en luifels tot een maximum van 1,5 m;
 - het overschrijden van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw.
3. Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van ontheffing als genoemd in lid 2, sub a tot en met f voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - de woonsituatie;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - bestaande monumentale waarden.

bestemmingsplan "St. Joannes de Deo II" (vastgesteld)

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Bouwen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

11.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

11.3 Afwijken overgangsrecht bouwwerken

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.4 Gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

11.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 4 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

11.6 Verboden hervatten gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 4 na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

11.7 Uitzondering overgangsrecht gebruik

Lid 4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

bestemmingsplan "St. Joannes de Deo II" (vastgesteld)

Artikel 12 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan
"St. Joannes de Deo II".

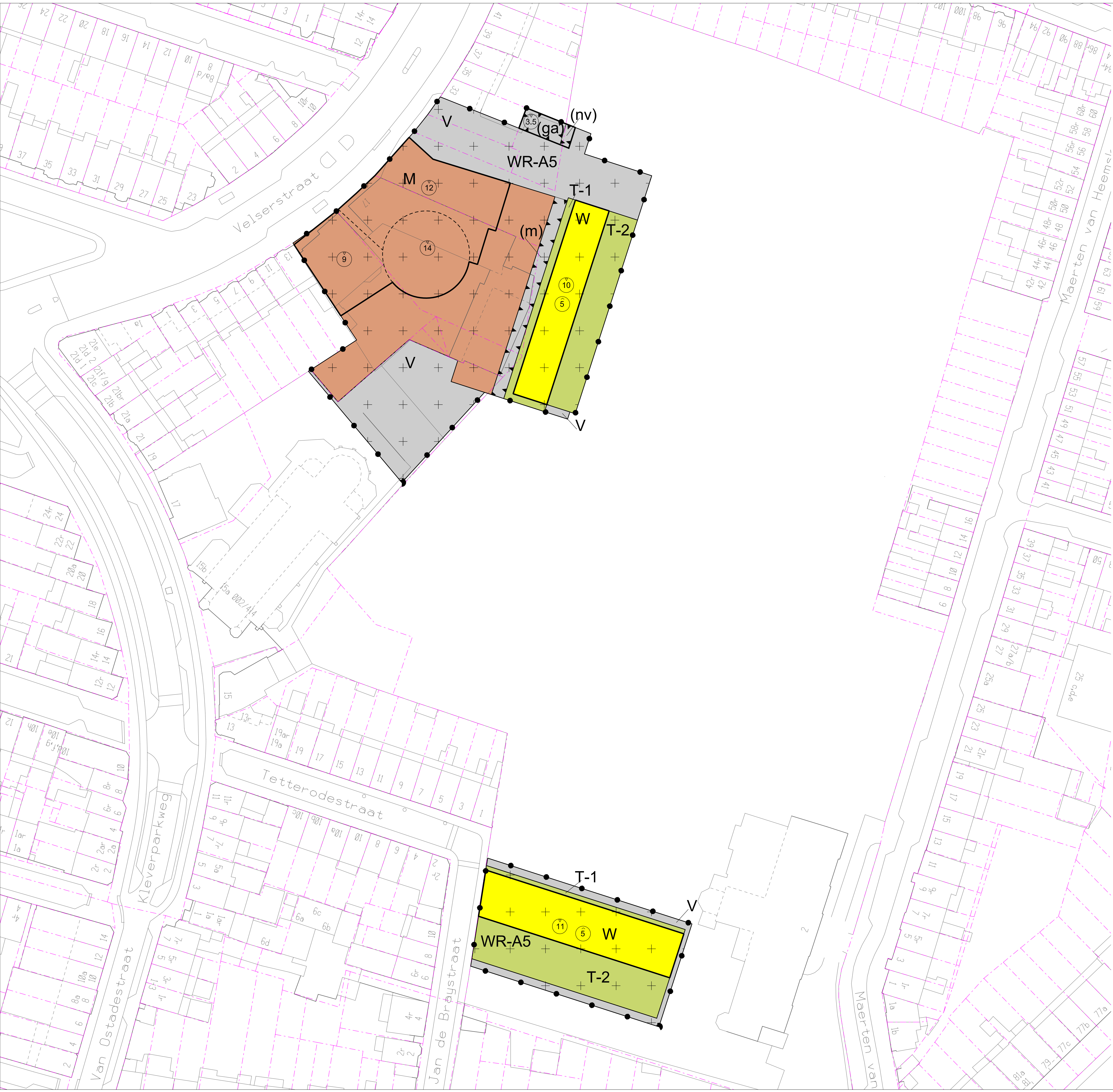
Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter,

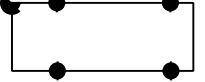
De griffier,

.....

.....



Plangebied



Plangebiedgrens

Bestemmingen

Art. 03



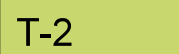
Maatschappelijk

Art. 04



Tuin 1

Art. 05



Tuin 2

Art. 06



Verkeer

Art. 07



Wonen

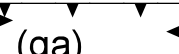
Dubbelbestemmingen

Art. 08

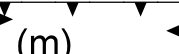


Waarde - Archeologie 5

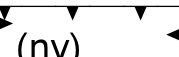
Functieaanduidingen



garage



maatschappelijk



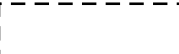
nutsvoorziening

Bouwvlak



bouwvlak

Maatvoeringaanduidingen



maatvoeringsvlak

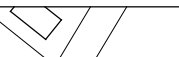


maximale bouwhoogte (m)

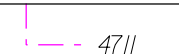


maximale dakhelling (graden)

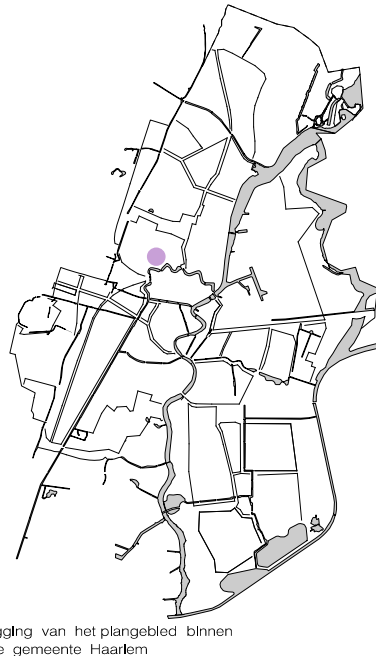
Topografie



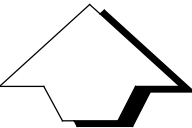
topografische ondergrond



kadastrale ondergrond



Regio van het plangebied binnen de gemeente Haarlem



RUIMTELIJK BELEID

Bestemmingsplan :

St. Joannes de Deo II

planfase :	vaststelling	besluitdatum :	besluitnummer :	IMRO-idn :
datum :	22-12-2010	projectleider :	M. Rutherglen	NL.IMRO.0392.BP6080002-0003
schaal :	1 : 500	getekend :	gecontroleerd :	
formaat :	A1	M. Hoenderdos	H. van der Straaten	
IMRO-norm :	2008			