

Oplegvel Raadsstuk

Portefeuille E. Cassee
Auteur J. van Heusden
Telefoon 0235113545 E-mail: j.v.heusden@haarlem.nl
Reg.nr. SZ/RB/2013/20574
Te kopiëren: geen bijlagen kopiëren
B & W-vergadering van 9 april 2013

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Bosch en Vaart

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

Het college stelt de raad voor:

1. bestemmingsplan Bosch en Vaart met identificatienr. NL.IMRO.0392.BP4080004-0003, gewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Het college besluit:

3. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
4. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit.
5. Het college stuurt dit voorstel naar de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht.

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 ‘Bosch en Vaart’

Reg.nummer: 2013/20574

1. Inleiding

Er wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid, omdat voor het gebied een aantal bestemmingsplannen geldt dat tenminste meer dan vijf jaar onherroepelijk is geworden voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008. Indien voor 1 juli 2013 deze bestemmingsplannen niet zijn vervangen door bestemmingsplannen.

Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de Schouwwtjeslaan aan de noordkant, de Wagenweg aan de oostkant, de gemeentegrens met Heemstede aan de zuidkant en de Leidsevaart aan de westkant.

Procesverloop

Het college heeft op 26 juni 2012 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerp is ter bespreking aan de commissie Ontwikkeling voorgelegd en na instemming ter visie gelegd vanaf 17 augustus 2012 voor de duur van zes weken. In die periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

- bestemmingsplan ‘Bosch en Vaart’ met identificatienr. NL.IMRO.0392.BP4080004-0003, gewijzigd vast te stellen;
- geen exploitatieplan vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

Het bestemmingsplan richt zich voornamelijk op het beheer van de bestaande situatie en biedt een eenduidig actueel juridisch-planologisch kader. Er wordt ruimte geboden aan de reeds met een omgevingsvergunning mogelijk gemaakte ontwikkeling voor ‘Het Houthof’ (zie hierna onder 4 en 5).

4. Argumenten

Hiermee kan de raad aan haar verplichting voldoen.

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 zijn gemeenten verplicht de bestemming van gronden binnen een periode van 10 jaar na vaststelling van een bestemmingsplan opnieuw vast te stellen.

Hiermee sluiten we aan bij het ‘Meerjarenplan bestemmingsplannen’.

De gemeente Haarlem actualiseert in overeenstemming met het door de raad op 1 juni 2011 vastgestelde Meerjarenplan Bestemmingsplannen (Reg.nr. 2011/103298) alle verouderde plannen.

De bevoegdheid tot het invorderen van leges wordt zo gecontinueerd.

Op grond van art. 9.1.4 lid 4 Invoeringswet Wro juncto art.3.1 lid 4 Wro vervalt de bevoegdheid tot het heffen van leges indien niet tijdig een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld. Indien de raad voor 1 juli 2013 het bestemmingsplan vaststelt, heeft dit geen gevolgen voor de legesheffing.

De wijzigingen zijn uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening gewenst.
Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 7 zienswijzen naar voren gebracht. De volgende onderwerpen kwamen daarbij aan de orde:

- de gebruiksmogelijkheden bij Manege De Zonneruiters;
- de verouderde (kadastrale en topografische) ondergrond;
- de vormgeving van de bouwvlakken;
- het nieuwbouwplan voor 'Het Houthof';
- de parcellering van diverse winkelpanden aan de Wagenweg;
- de beperkingen van het beschermd stadsgezicht.

Een aantal aspecten aan de ingebrachte zienswijzen heeft geleid tot aanpassing van het plan. Samen met de ambtshalve wijzigingen zijn dit verbeteringen van het bestemmingsplan. Voor een samenvatting van de zienswijzen en ambtshalve aanpassingen wordt verwezen naar het wijzigingsoverzicht (bijlage d). De in het wijzigingsoverzicht weergegeven motiveringen geven blijk van een goede afweging van de bij het besluit betrokken belangen.

Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

In dit bestemmingsplan is de omgevingsvergunning voor 'Het Houthof' (Reg. Nr. VVH/OV/2012/211502). Voor deze ontwikkeling is in voornoemd kader reeds een anterieure overeenkomst gesloten. Verder worden in het bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die de in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 6.2.1a) genoemde drempelwaarden overschrijden. Er is derhalve sprake van gevallen als genoemd in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening. Om deze reden wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

5. Kanttekeningen

Op 26 juni 2012 heeft het college besloten een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van het project Het Houthof aan de Claus Sluterweg 125 (2012/211502). De mogelijkheid die deze omgevingsvergunning biedt, is opgenomen in het bestemmingsplan Bosch en Vaart. Dat deze omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk is, staat niet in de weg aan opname in het bestemmingsplan (zie o.a. RvS 2010011984/1/R1). Overigens heeft de Rechtbank Haarlem de beroepen tegen het verlenen van deze omgevingsvergunning op 11 februari 2013 ongegrond verklaard. Tegen deze uitspraken staat tot en met 25 maart 2013 beroep bij de Raad van State open.

Naar aanleiding van bezwaren van een deel van de bewoners van de Serviceflat Kinheim tegen de half-verdiepte parkeerlaag op het achterterrein, heeft HuibBakkerBouw eind juli 2012 een vergunningsaanvraag ingediend inhoudende een wijziging van het op 26 juni vergunde project (zie o.a. de brief van wethouder Cassee d.d. 7 mei 2012, 2012/183089). De wijziging houdt in dat, in plaats van de halfverdiepte parkeerlaag, een parkeerterrein op maaiveldniveau wordt aangelegd. Het bestemmingsplan is zodanig opgesteld dat ook deze variant daarbinnen passend is. De vergunningsaanvraag is nog in behandeling.

Opname van de bovenbedoelde mogelijkheid tot parkeren op maaiveldniveau in het bestemmingsplan Bosch en Vaart, brengt met zich mee dat de gemeenteraad ten behoeve daarvan (expliciet) akkoord gaat met de gedeeltelijke afwijking van een drietal van de op 10 maart 2011 door de raad voor de herontwikkeling van de Claus Sluterweg 125 vastgestelde randvoorwaarden (2011/50210), te weten de randvoorwaarden:

- nr. 9 ('De gemeente biedt de mogelijkheid tot halfverdiept parkeren.'),
- nr. 10 ('Dit binnengebied krijgt voor minimaal 70% een groene invulling.')
- nr. 11 ('De parkeerlaag wordt uit het zicht gerealiseerd.').

Voor het overige blijven deze randvoorwaarden en de overige randvoorwaarden onverkort van kracht.

De raadscommissie zal overigens voorafgaand aan het nemen van een definitief besluit over de omgevingsvergunning ten behoeve van de parkeren-op-maaiveld-variant door de wethouder geïnformeerd worden.

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;
- Na besluitvorming door de raad wordt het gewijzigd vastgestelde plan naar gedeputeerde staten en de VROM-inspectie gezonden;
- 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 bestemmingsplan wordt de dag na bekendmaking ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn);
- 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 (ter inzage)

- a. bestemmingsplan 'Bosch en Vaart' met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP4080004-0003;
- b. verbeelding (plankaart);
- c. waarderingskaart;
- d. 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:

- Het bestemmingsplan ‘Bosch en Vaart’ met identificatienr. NL.IMRO.0392.BP4080004-0003, gewijzigd vast te stellen;
- geen exploitatieplan vast te stellen.

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter

Bosch en Vaart

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (vastgesteld)

Inhoudsopgave

Toelichting	7
Hoofdstuk 1 INLEIDING	7
1.1 Bestemmingsplan	7
1.2 Ligging van het plangebied	7
1.3 Begrenzing van het plangebied	8
1.4 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan	9
1.5 Doel van het bestemmingsplan	10
1.6 Geldende planologische regelingen	10
1.7 Bestemmingsplanprocedure	11
1.8 Leeswijzer plantoelichting	12
Hoofdstuk 2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	13
2.1 Korte historische schets	13
2.2 Beschermd stadsgezicht	14
2.3 Ruimtelijke structuur	16
2.4 Functionele structuur	19
Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER	27
3.1 Rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid	27
3.2 Gemeentelijk beleid	29
Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	45
4.1 Milieuzoneringen	45
4.2 Geluid	47
4.3 Bodemparagraaf	48
4.4 Waterparagraaf	51
4.5 Luchtkwaliteit	54
4.6 Natuurwaarden	55
4.7 Cultuurhistorie	59
4.8 Archeologie	63
4.9 Duurzaamheid en energie	65
4.10 Vliegverkeer	66
4.11 Externe veiligheid	67
4.12 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen	68
4.13 Milieu Effect Rapportage	69
Hoofdstuk 5 PLANBESCHRIJVING	71
5.1 Visie op het plangebied	71
5.2 Stedenbouwkundige omschrijving	78
Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN	79
6.1 Inleiding	79
6.2 Juridische planopzet	79
6.3 Hoofdstuk 1: Inleidende regels	80
6.4 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels	80
6.5 Hoofdstuk 3: Algemene regels	93
6.6 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels	94
6.7 Hoofdpzet verbeelding	95
6.8 Hoofdpzet waarderingskaart	97
Hoofdstuk 7 UITVOERBAARHEID, OVERLEG EN INSPRAAK	101
7.1 Economische uitvoerbaarheid	101

7.2	Uitkomst watertoets	101
7.3	Uitkomsten overleg	101
7.4	Rapportering zienswijzen	101
7.5	Handhaving	102
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		103
Bijlage 1	Methodiek waarderingskaart en redengevende omschrijving orde 2	105
Bijlage 2	Wateradvies Hoogheemraadschap van Rijnland (2004)	159
Bijlage 3	Geluidsonderzoek	161
Bijlage 4	Bedrijvenlijst Bosch en Vaart	169
Bijlage 5	Deelnemers artikel 3.1.1 Bro overleg	171
Bijlage 6	Inspraakreacties 2005, inspraakreacties 2012 en verwerking inspraakreacties	173
Bijlage 7	Artikel 10 reacties 2005, artikel 3.1.1 reacties en verwerking	183
Bijlage 8	Reactie brandweer	199
Bijlage 9	Verkeerskundige effecten Houthof januari 2011	209
Regels		231
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	233
Artikel 1	Begrippen	233
Artikel 2	Wijze van meten	243
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	247
Artikel 3	Bedrijf	247
Artikel 4	Gemengd - 1	249
Artikel 5	Gemengd - 2	251
Artikel 6	Gemengd - 4	253
Artikel 7	Gemengd - 5	255
Artikel 8	Gemengd - 6	259
Artikel 9	Groen	261
Artikel 10	Maatschappelijk	263
Artikel 11	Natuur	265
Artikel 12	Recreatie	267
Artikel 13	Sport	269
Artikel 14	Tuin - 1	271
Artikel 15	Tuin - 2	273
Artikel 16	Tuin - 3	275
Artikel 17	Verkeer	277
Artikel 18	Water	279
Artikel 19	Wonen	281
Artikel 20	Leiding - water	285
Artikel 21	Waarde - archeologie	287
Artikel 22	Waarde - beschermd stadsgezicht	291
Hoofdstuk 3	Algemene regels	297
Artikel 23	Antidubbelregel	297
Artikel 24	Algemene gebruiksregels	299
Artikel 25	Algemene afwijkingsregels	301
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	303
Artikel 26	Overgangsrecht	303
Artikel 27	Slotregel	305
Bijlagen bij de regels		307
Bijlage 1	Zoneringslijst	309

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (vastgesteld)

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (vastgesteld)

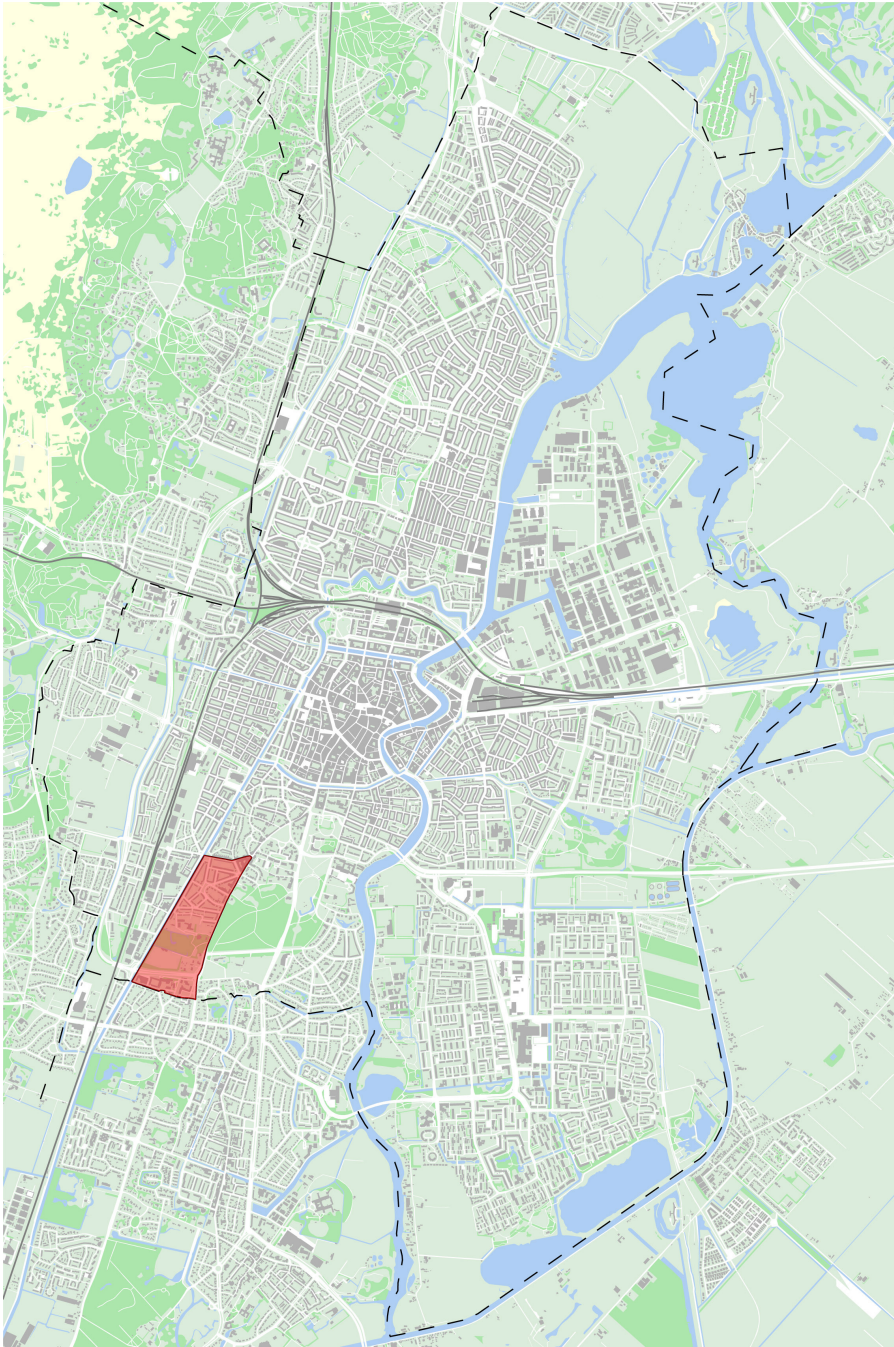
Toelichting

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Bosch en Vaart bestaat uit een **verbeelding, regels en een toelichting**. De regels bevatten juridische voorschriften over het gebruik van de ruimte. Deze regels geven aan of en zo ja hoe ruimte bebouwd mag worden en welk gebruik (bestemming) is toegestaan. De verbeelding geeft de exacte plaats van de bestemmingen aan en verwijst naar de regels. De toelichting is de onderbouwing van regels en verbeelding. Hierin wordt beschreven wat het doel is van het bestemmingsplan en wat de toekomstige ontwikkeling van het gebied is. Er wordt ingegaan op onderwerpen die voor die ontwikkeling van belang zijn zoals de stedenbouwkundige structuur, de haalbaarheid van het plan en milieuhygiënische aspecten.

1.2 Ligging van het plangebied



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied binnen Haarlem

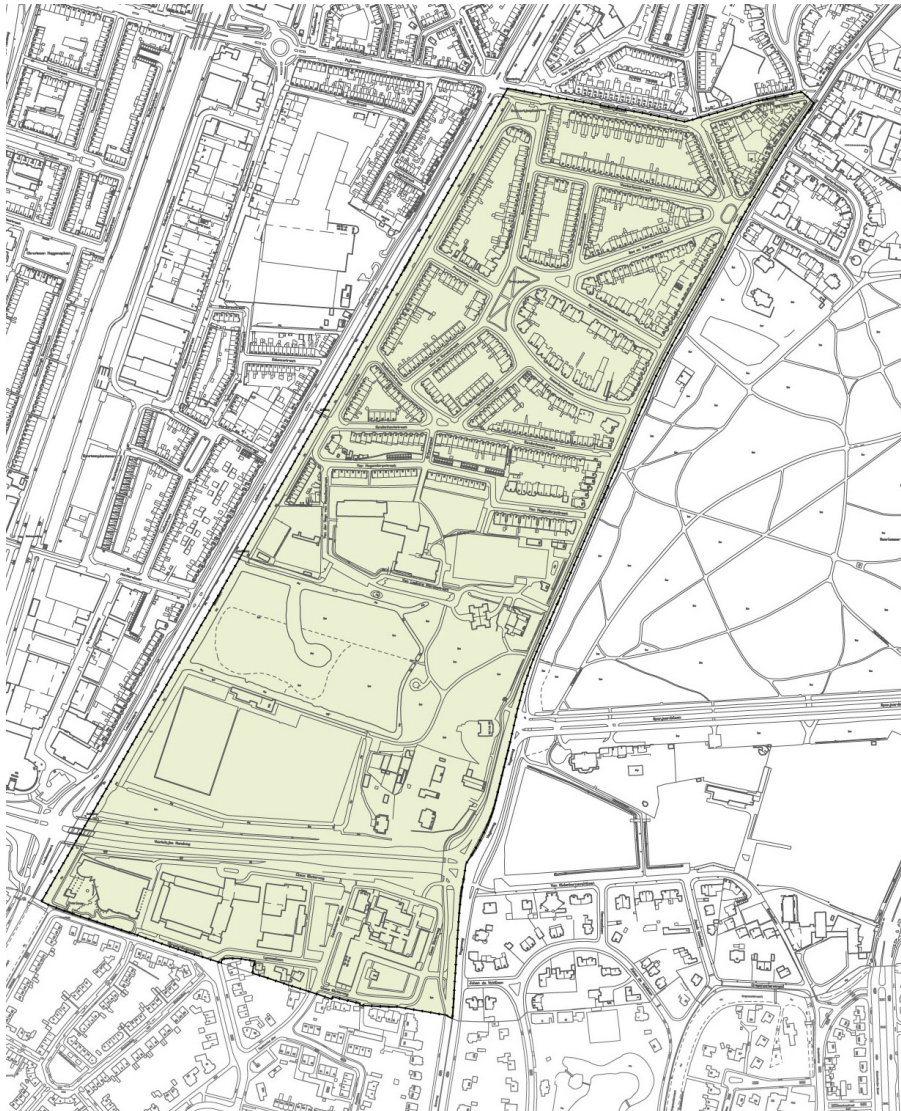
1.3 Begrenzing van het plangebied

Ten zuiden van de binnenstad van Haarlem, en dan weer ten zuiden van de Schouwteslaan, ligt het plangebied Bosch en Vaart. Het plangebied beslaat een oppervlakte van 40,9 hectare en heeft zijn naam te danken aan de locatie. Bosch en Vaart ligt namelijk ingeklemd tussen de Haarlemmerhout in het oosten en de Leidsevaart in het westen.

De goede ligging ten opzichte van de Haarlemmerhout is van toegevoegde waarde voor de uitstraling van het plangebied. In het zuidelijk deel van het plangebied is ook veel waardevol groen te vinden en dit wordt voornamelijk gemengd met sport- en recreatieve functies zoals de manege, het Tennispark

Eindhoven en het Sportcomplex Eindhoven. De noordelijke helft van het plangebied is voornamelijk een woonbuurt die gekenmerkt wordt door karakteristieke stedenbouwkundige structuren. Ook zijn er twee scholen voor voortgezet onderwijs in het plangebied gevestigd: het Sancta Maria en het Coornhert Lyceum.

De exacte plangrenzen van het gebied zijn de Schouwteslaan in het noorden, de Wagenweg in het oosten, de gemeentegrens met Heemstede in het zuiden en aan de westzijde de Leidsevaart (zie afbeelding 2).



Afbeelding 2: plangrenzen

1.4 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

Voor het plangebied Bosch en Vaart zijn enkele redenen om een nieuw bestemmingsplan te maken:

1. Voor het plangebied gelden verouderde bestemmingsplannen. Dit biedt onvoldoende rechtszekerheid en onvoldoende bescherming tegen ongewenste ontwikkelingen. Daarom dienen bestemmingsplannen ouder

- dan 10 jaar te worden geactualiseerd.
2. Een groot deel van het plangebied (vanaf de Schouwtjeslaan tot en met een deel van de Van Hogendorpstraat) is op 5 oktober 2011 aangewezen tot Beschermd Stadsgezicht. De aanwijzing tot beschermd stadsgezicht moet in het nieuwe bestemmingsplan worden ingepast. Daartoe is bij het bestemmingsplan een waarderingskaart opgenomen als bijlage bij de toelichting. In de planregels is een beschermende regeling vastgelegd voor het beschermd stadsgezicht.
 3. Planologisch wordt ruimte geboden voor ontwikkeling van:
 - Verplaatsing van de bebouwingsmogelijkheden voor de manege aan de Van der Duyn van Maasdamstraat.
 - Bebouwingsmogelijkheden aan de Claus Sluterweg.
 - Drie onbebouwde percelen waar binnen strikte stedenbouwkundige randvoorwaarden uitbreidingsruimte mogelijk is. Het gaat om het perceel tussen Spruitenbosstraat 13 en 15, het perceel naast Ipenrodestraat 2 en het perceel naast Bos en Hovenstraat 4.In paragraaf 5.1 'Visie op het plangebied' wordt een nadere omschrijving van de genoemde locaties gegeven.

1.5 Doel van het bestemmingsplan

Hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan Bosch en Vaart is het opstellen van een actueel juridisch kader waarbinnen de bestaande situatie adequaat wordt geregeld. Het consoliderende karakter van het plan krijgt juridisch gestalte door de gedetailleerde bestemmingen die op de verbeelding zijn aangegeven. De bestaande ruimtelijk-functionele structuur en voortzetting van het huidige gebruik vormen daarbij belangrijke uitgangspunten. De verbeelding en de planregels zijn zo opgesteld dat een maximale bescherming ontstaat voor de functies en gebouwen die in het huidige karakter dienen te worden behouden.

Tweede doel van het bestemmingsplan is de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht op een juiste wijze planologisch-juridisch vast te leggen in een bestemmingsplan.

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

Het resultaat van deze wijze van bestemmen is dat inzichtelijk is wat wel en niet kan in het plangebied, maar dat bovenal duidelijk is aangegeven, dat consolideren geen stilstand betekent. Daar waar dit mogelijk en verantwoord is wordt een bestemmings- of bouwverruiming toegepast.

1.6 Geldende planologische regelingen

Binnen het plangebied Bosch en Vaart gelden de volgende bestemmingsplannen (aangevuld met de zogeheten 'aanvullende bebouwingsvoorschriften' uit 1974):

Tabel 1 Vigerende bestemmingsplannen op moment van opstellen bestemmingsplan Bosch en Vaart

nr.	Naam van het plan	Vastgesteld	Goedgekeurd
404	Verordening art 43 WW blad 2 en 4	09-01-1935	03-04-1935
408	Uitbreidingsplan Eindhoven wijz. 1 ged. I en II	08-01-1958	26-11-1958
408/3	Eindhoven wijziging 2 ged. 1 en 2	03-10-1984	17-12-1985
200/1	Pijlsaan e.o. (betreft water Leidsevaart)	08-10-2003	20-04-2004
0081	Facetbestemmingsplan archeologie	25-06-2009	N.v.t.

Bij het van kracht worden van het bestemmingsplan Bosch en Vaart zullen de in Tabel 1 genoemde plannen hun rechtskracht verliezen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Bosch en Vaart.

1.7 Bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan Bosch en Vaart doorloopt net als ieder bestemmingsplan de wettelijke procedure. De vorige bestemmingsplanprocedure werd eind 2004 gestart onder de oude WRO maar werd in 2006 gestaakt nadat op het voorontwerp en ontwerp bestemmingsplan bijzonder veel zienswijzen waren ingediend bij de gemeenteraad, die met name de ontwikkeling van het Van Breementerrein betroffen. Er is in 2009 besloten deze ontwikkeling uit het plangebied van dit bestemmingsplan te halen en deze gewijzigd in het bestemmingsplan Tubergen op te nemen.

Met de reeds ingediende zienswijzen is bij dit nieuwe ontwerp bestemmingsplan rekening gehouden voor zover deze geen betrekking hadden op het uit het plangebied gehaalde Van Breementerrein. Op het nieuwe ontwerp bestemmingsplan is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing.

Het concept ontwerp bestemmingsplan is door het college van Burgemeester en Wethouders vrijgegeven voor het wettelijk vooroverleg met verschillende (semi)overheden en belangenorganisaties. Tevens is in het kader van participatie overleg gevoerd met de betrokken wijkraad in het plangebied. De gemaakte opmerkingen van de wijkraad en de reacties naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg zijn betrokken bij de aanpassing tot het ontwerp bestemmingsplan. Na bespreking in de commissie Ontwikkeling heeft het college van Burgemeester en Wethouders het ontwerp bestemmingsplan vrijgegeven voor ter visie legging conform art 3.8 Wro. Na publicatie is het ontwerp dan gedurende zes weken ter inzage gelegd. In die tijd konden door een ieder zowel mondelinge als schriftelijke zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad. De gemeente heeft in deze periode een informatiebijeenkomst georganiseerd over het nieuwe bestemmingsplan waarin het plan is toegelicht.

Na verwerking van de zienswijzen en mogelijke ambtelijke aanpassingen besluit de gemeenteraad - binnen 12 weken na afloop van de zienswijzentermijn - over de vaststelling van het bestemmingsplan. Na aanpassing van het

bestemmingsplan met inachtneming van de door de raad aangebrachte wijzigingen wordt het vastgestelde bestemmingsplan wederom zes weken ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn). Belanghebbenden die een zienswijze bij de gemeenteraad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft aangebracht.

1.8 Leeswijzer plantoelichting

Om een visie te ontwikkelen op een plangebied is het enerzijds van belang om inzicht te krijgen in de verschijningsvorm en het functioneren van een gebied. Anderzijds is een inventarisatie van beleidsdocumenten nodig omdat deze documenten immers het kader vormen voor de toekomstige ontwikkeling van een gebied.

Hoofdstuk 2 gaat in op de bestaande ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied. Door eerst in te gaan op de ontstaansgeschiedenis van het gebied wordt de huidige verschijningsvorm voor een belangrijk deel verklaard. In dit hoofdstuk wordt verder aandacht besteed aan de in het plangebied voorkomende functies.

In hoofdstuk 3 passeren de voor het plangebied relevante beleidsdocumenten de revue. Sommige beleidsdocumenten zijn gebiedsgericht zoals het Structuurplan Haarlem 2020. Andere beleidsdocumenten hebben een meer thematische invalshoek, zoals het Haarlems Verkeers- en Vervoersplan en het Integraal Waterplan Haarlem. Per document wordt kort samengevat welke kaders er voor de inrichting en/of voor de functies in het plangebied zijn vastgelegd.

Hoofdstuk 4 bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten en de resultaten van de verschillende onderzoeken. Het gaat hierbij om alle zaken die kunnen leiden tot ruimtelijke beperkingen. Het uitvoeren van onderzoeken en het maken van analyses van het plangebied is nodig overeenkomstig art. 3.1.2 van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

In hoofdstuk 5 wordt de visie op het plangebied beschreven waarbij ingegaan wordt op de ontwikkelingen die momenteel in het plangebied spelen.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de juridische aspecten waarbij een toelichting op de planregels, bedrijvenlijst, verbeelding, waarderingskaart en de regeling voor bebouwing wordt gegeven.

In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid, uitkomsten van de watertoets, uitkomsten van overleg en inspraak.

Hoofdstuk 2 **BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE**

In dit hoofdstuk wordt een historische schets van het bestemmingsplangebied Bosch en Vaart gegeven. Ook komt in dit hoofdstuk aan de orde wat de huidige situatie is met betrekking tot de ruimtelijke en functionele structuur van Bosch en Vaart. Projecten die al in uitvoering zijn worden in dit hoofdstuk meegenomen bij de beschrijving van de huidige situatie.

2.1 **Korte historische schets**

De naam van het plangebied Bosch en Vaart wijst op de uitzichten op de trekvaart en de Haarlemmerhout. Bosch en Vaart bevatte de buitens Bosch en Vaart, Eindhovenout en Vreedeheff. Het buiten Bosch en Vaart ontwikkelde zich vanaf circa 1650. Het landhuis met bijgebouwen bevond zich aan de Wagenweg. De trekvaart, de Leidsevaart, werd in 1657 aangelegd. Ten westen van de Haarlemmerhout liep de Heerenweg, thans Wagenweg. De Heerenweg was een belangrijke noord-zuid verbinding. Via deze weg kon Haarlem zich in de dertiende eeuw tot stad ontwikkelen. Voetgangers, paarden, koetsen en later auto's gebruikten deze doorgaande weg. Pas met de aanleg van de Randweg rond 1950 verminderde het karakter van de doorgaande weg enigszins, hoewel de Wagenweg een drukke verkeersader is gebleven.

In 1899 werd het buiten Bosch en Vaart geveild aan de Haagse koopman Rijk Key en de Haagse bouwkundige Pieter Kuiper. In 1900 hebben de heren hun bouwplan gereed en wordt de Maatschappij tot Exploitatie van Onroerende Goederen 'Bosch en Vaart' opgericht. De Maatschappij bouwt op een klein aantal kavels woningen, maar biedt de meeste kavels te koop aan. Gevolg hiervan is dat een bonte rij van architecten, bouwmeesters, aannemers, timmerlieden en metselaars zijn stempel drukt op het stadskwartier.

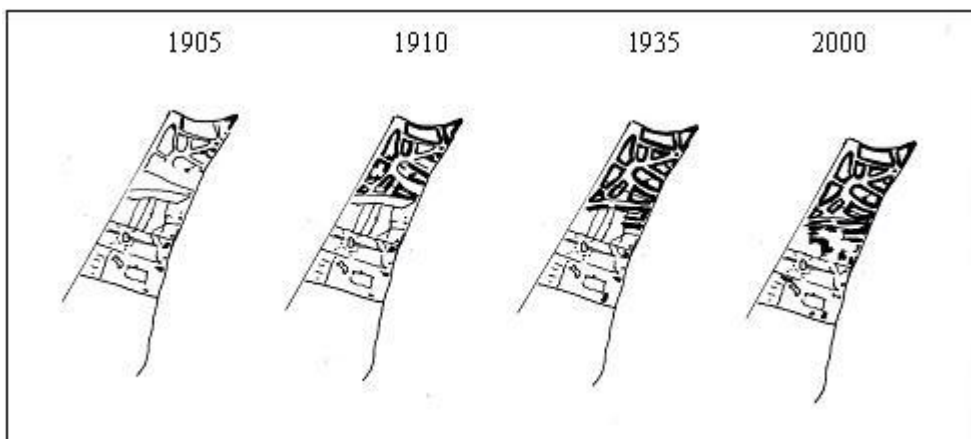
Tot 1927 behoorde het plangebied Bosch en Vaart tot de gemeente Heemstede. In 1920 is Bosch en Vaart zo goed als volgebouwd. Het zuidelijk deel vanaf de Van Hogendorpstraat tot het buiten Eindhovenout blijft een lange tijd weiland.

Vanaf de jaren zestig worden het Sancta Maria (1961), de woningen aan de Van Hogendorpstraat (1962), de manege, de houtskeletwoningen aan de Prinsesekade (1986) en de kwadrantvilla's aan de Van der Duyn van Maasdamstraat (1997) gebouwd. Eindhovenout en Vreedeheff kennen een vergelijkbare prestedelijke ontwikkeling als Bosch en Vaart wat betreft de uitzichten en kleine uitbreidingen. Oorspronkelijk zijn de landgoederen ongeveer even groot en worden ze begrensd door kaarsrechte sloten die afwateren op de Leidsevaart. Wanneer in de huidige tijd gesproken wordt van Eindhovenout, het huis met de beelden, wordt Eindhovenout II bedoeld. Dit landhuis werd in 1793/1794 gebouwd naar het ontwerp van architect P.J. Duyvené. Het monument is gebouwd in neo-classicistische stijl. De tuinkoepel werd pas in 1915 toegevoegd. Het unieke van de koepel was niet het model maar het materiaal waaruit hij was opgebouwd, namelijk gewapend beton (Monierwerk). Het was de eerste keer dat er in Haarlem Monierwerk werd toegepast. Vóór Eindhovenout II was er sprake van een hofstede Eindhovenout die in 1630 werd gebouwd. De eigenaar van de hofstede was tevens eigenaar van het

Dronckenhuisgen, een herberg gesitueerd ter hoogte van de t-splitsing Heerenweg – Grote Lindelaan (nu Spanjaardslaan). Onbekend is de oorzaak van het verdwijnen van de hofstede Eindhoven I in 1786/1787.

Ten zuiden van Eindhoven is Vreedeheff te vinden. Vermoedelijk is deze gebouwd in 1730. Het is een landhuis met in wezen rechthoekig grondplan en een zakgoot lopend in de lengterichting. Het wordt ook wel een 18^e eeuwse hofstede genoemd en bevat in de aanvang der 19^e eeuw toevoegingen en verfraaiingen. De pannen zijn donkerkleurig geglazuurd. Tot slot is er het buurtje Sluter gelegen ten zuiden van de Westelijke Randweg grenzend aan de huidige gemeentegrens met Heemstede. Voor de gefaseerde bouw van het Coornhertlyceum vanaf 1952 was het weiland. Oorspronkelijk was de school meer noordelijk nabij de sportvelden gedacht, maar de aanleg van de Westelijke Randweg verhinderde dit. Tot 1998 bevond zich ten westen van de school een weilte. Nu staat er een zorgvoorziening met aan de noordkant een geluidsscherm tegen de geluidhinder van de Westelijke Randweg. Tussen de school, de Westelijke Randweg, de Wagenweg en de gemeentegrens zijn sinds de jaren zestig een kantoor (1984), de Kinheimflat (1984) en enkele woningen aan de zuidzijde van de Lyceumlaan gesitueerd.

Afbeelding 3 Ontwikkeling Bosch en Vaart



2.2 Beschermd stadsgezicht

Per 5 oktober 2011 is Haarlem Zuidwest aangewezen als 'beschermd stadsgezicht'. Een groot deel van het plangebied Bosch en Vaart valt daar binnen. De aanwijzing tot 'beschermd stadsgezicht' betekent dat het bijzondere ruimtelijke en functionele karakter van het gebied in een bestemmingsplan moet worden beschermd. De beschermende werking van het 'beschermd stadsgezicht' is in dit bestemmingsplan ingepast door het consoliderende karakter van het plan, de opname van de waarderingskaart als onderdeel van de verbeelding en de bijbehorende specifieke planregels.

Voor het gedeelte van het plangebied Bosch en Vaart is bij de aanwijzing van het beschermd stadsgezicht destijds het volgende overwogen:

Het villapark Bosch en Vaart is een goed bewaard voorbeeld van villaparkaanleg en gegoede middenstandsbouw van rond 1900. De ruime

groenvoorzieningen zorgen voor een goede aansluiting op de Haarlemmerhout.

De buitenplaats Bosch en Vaart, gelegen aan de Wagenweg, had terreinen die uitstrekten tot aan de Leidsevaart. Voor dit terrein werd door de architect P. Kuiper in 1901 een plan ontworpen met een quasigeometrisch stratenpatroon, met als centrum het Oranjeplein. Van 1901 tot 1938 werd de wijk volgebouwd met 33 villa's en 352 geschakelde middenstandswoningen in stijl variërend van verschillende neostijlen tot Amsterdamse School, van vakwerkbouw tot chaletstijl. Het vele groen van tuinen en bomen ondersteunt de oorspronkelijke opzet van de wijk waarbij de tuinstadgedachte de leidraad vormde. De aanleg en bebouwing van Bosch en Vaart zijn uitzonderlijk gaaf bewaard gebleven.

Nadere typering van te beschermen waarden

Het gebied Haarlem-Zuidwest heeft een hoogwaardig en grotendeels gaaf bewaard gebleven stedenbouwkundig patroon met een karakteristieke architectonische invulling van villa's en geschakelde middenstandswoningen. Van zeer grote betekenis is het in dit gebied gelegen Wilhelminapark en de uitzonderlijk gaaf bewaarde aanleg en invulling van Bosch en Vaart. Het gebied is representatief voor de ontwikkeling van een vroege stadsuitbreiding waarbij gebruik werd gemaakt van een deels historisch bepaald stratenpatroon, dat enerzijds aansluit op de binnenstad van Haarlem en anderzijds op de Haarlemmerhout. Verschillende architecten van naam hebben gebouwen gerealiseerd in Haarlem-Zuidwest, zoals K.P.C de Bazel, A.J.M. Sevenhuijsen en J.A.G. van der Steur.

Te beschermen waarden zijn volgens het aanwijzingsbesluit:

- de hoofdstructuur van het stedenbouwkundig ontwerp van Bosch en Vaart;*
- het specifieke tijdsbeeld van de architectuur van de tussen 1901 en 1920 gebouwde middenstandswoningen van Bosch en Vaart;*
- de gevarieerde, luxe villabebouwing van het Wilhelminapark uit de periode 1898-1906;*
- de samenhang van deze buurten met de Haarlemmerhout;*
- de samenhang van het overwegend gebogen stratenpatroon met de architectuur van villa's en geschakelde middenstandswoningen;*
- het openbare en particuliere groen als wezenlijk onderdeel voor deze wijk;*
- het afwisselend scala van architectuur dat hier werd gerealiseerd vanaf de tweede helft van de 19e eeuw als resultaat van vroege stadsuitbreidingen voor een belangrijk deel aangestuurd door particulier initiatief.*

2.3 Ruimtelijke structuur

De prestedelijke structuur van het plangebied is vrijwel verdwenen. Alleen de historische lijnen Wagenweg, Leidsevaart, Schouwtjeslaan en de landgoederen Eindhoven en Vreedeheff zijn nog over. De historische verbindingen zijn nog steeds te beschouwen als de infrastructurele, interlokale hoofdverbindingen. Voor de omschrijving van de stedenbouwkundige structuur is het plangebied ingedeeld in de deelgebieden Bosch en Vaart, nieuwbouwzone, Eindhoven en Vreedeheff en de Lyceumstrook.

Bosch en Vaart

In dit deelgebied zijn voornamelijk herenhuizen en dubbele villa's gesitueerd langs straten die via de Wagenweg worden ontsloten. In tegenstelling tot de negentiende eeuwse uitbreidingsplannen werd een geheel nieuw stratenpatroon ontworpen en werd niet het slotenpatroon gevolgd. Geheel vanuit de traditie van Londense squares en Parijse stervormige pleinen lijkt het plan te zijn ontworpen vanuit de openbare ruimte waaromheen de bouwblokken gegroepeerd zijn. Kuiper had daarbij de vrije hand met één restrictie: de hoekbebouwing van de het buurtschapje aan de Heerenweg (nu Wagenweg)/Schouwtjeslaan. Hier was het dat Kuiper de eerste van de twee ontwikkelingskernen van zijn plan situeerde: een naamloos plein met straalsgewijs uitlopende verbindingstraten. De bestaande open driehoek werd daartoe dichtgezet door de bebouwing aan de Uit den Bosstraat. De derde straal liep rechtstreeks naar de andere ontwikkelingskern: het Oranjeplein. Ook hier komen vijf straten samen. De richting van de bouwblokken is duidelijk georiënteerd op de pleinen.

Afbeelding 4: Ontwerp stedenbouwkundige structuur Bosch en Vaart



Anno 2012 wordt de architectuur en stedenbouwkundige opzet van de wijk zeer gewaardeerd. De buurt betreft een zeldzame kruising tussen een suburbaan villapark met tuinstadkenmerken en een gebied voor de gegoede middenstand. De architectuur, de inrichting van de openbare ruimte en de groenvoorzieningen leveren nog vrijwel hetzelfde beeld op als bij het ontstaan van de wijk. De architectuur is grotendeels binnen één stijlperiode ontstaan. De stedenbouwkundige kwaliteit wordt gekenmerkt door de gesloten bouwblokstructuur, die karakteristiek is voor de periode waarin Bosch en Vaart is ontstaan (1905-1935). De meeste architectuureenheden hebben twee of drie bouwlagen onder een plat dak, niet zelden voorzien van een afgeschuind dakschild aan de straatzijde. Woningen met twee bouwlagen zijn zeldzamer alsmede woningen met een echte kap. De herenhuizen hebben in de kap of het dakschild dikwijls een steekkap of een kleine toren. De waardering voor de wijk is niet altijd positief geweest. Zo noemt bijvoorbeeld Berlage in het juryrapport van de Bosch en Vaart gevelwedstrijd (1927) het totale stadsbeeld van het kwartier verbrokken en onrustig.

Nieuwbouwzone

Het gebied vanaf de Van Hogendorpstraat en direct ten zuiden daarvan is in de na-oorlogse periode gebouwd. Het betreft woningbouw met minder interessante architectuur in vergelijking tot Bosch en Vaart. Het heeft een open stroken verkaveling. Hierdoor ontstond de rommelige beëindiging aan de erfzijde. Ten zuiden van de Van Hogendorpstraat bevindt zich een fraaie openbare ruimte met vlak groen en solitaire bomen. Grenzend hieraan ligt de school voor voortgezet onderwijs Sancta Maria. Het gebouw telt drie tot vier bouwlagen en

heeft een onregelmatige plattegrond. De school vormt een opvallend en bedoeld contrast met de bebouwing van Bosch en Vaart.

Eindhoven en Vredehoff

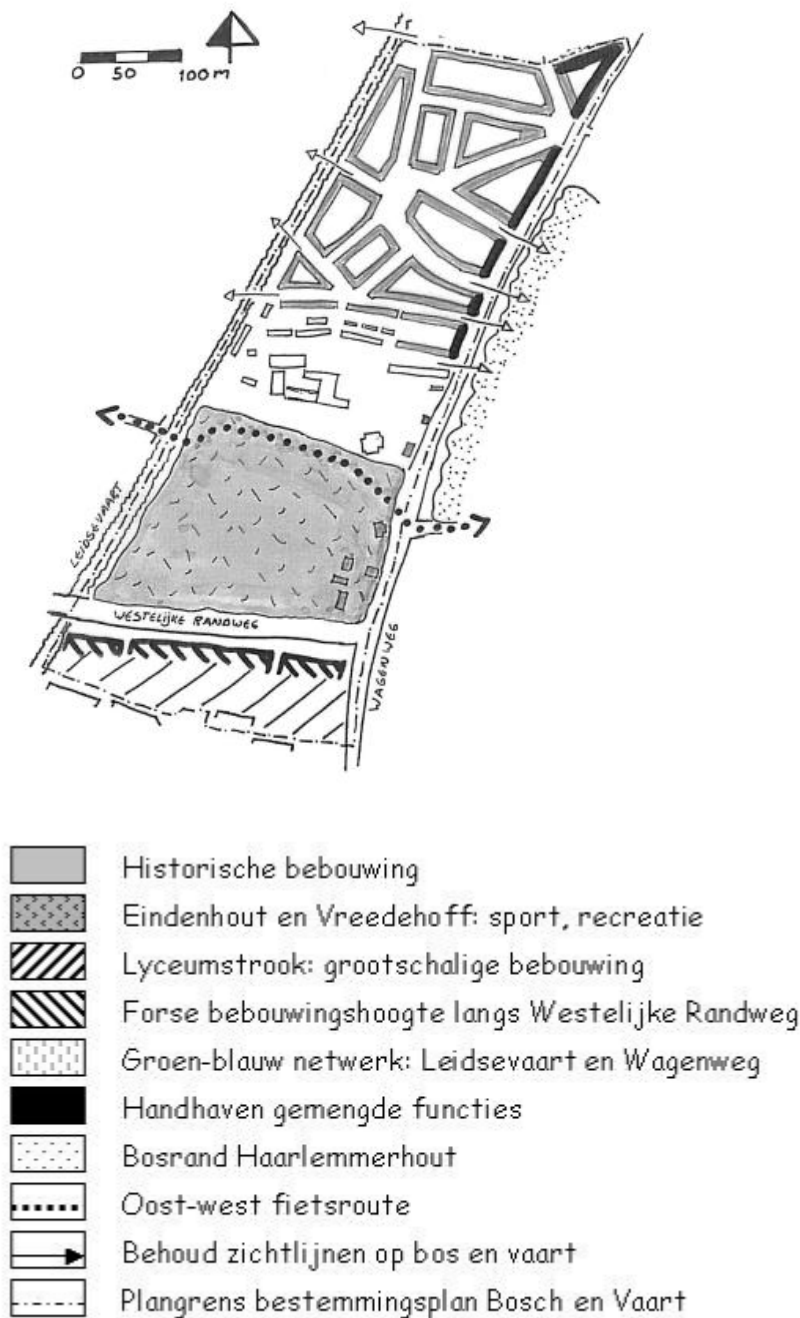
Eindhoven werd ingericht volgens een eind achttiende eeuwse parkaanleg en Vredehoff behield een meer open karakter waarbij het groen deels is omgevormd tot sportvelden. Van het landgoed Eindhoven is veel overgebleven waardoor de samenhang van landhuis en achterland nog aanwezig is. Het achterland betreft het gemeentelijk natuureservaat 'Vogelbosje'. De waterpartij met de fundering van de koepel is nog herkenbaar, echter de formele tuinaanleg bij het huis is verwaarloosd en de parkaanleg is sterk verwilderd. De noordzijde van Eindhoven is gebruikt voor nieuwbouwinvullingen waarbij door de ongelijksoortigheid van de diverse functies (recreatie, sport, onderwijs, wonen) een incompleet geheel is ontstaan. Op Vredehoff is het landhuis en een achterliggende boerderij met schuur bewaard gebleven. Kenmerkend voor het huis is de situering aan de Wagenweg, waarbij de erker boven het trottoir is geplaatst.

Lyceumstrook

Het zuidelijk deel van het bestemmingsplan Bosch en Vaart voorbij de Westelijke Randweg, ook wel de Lyceumstrook genoemd, wordt gekenmerkt door grootschalige gebouwen met moderne architectuur.

Op de hoek Wagenweg - Westelijke Randweg is de bebouwing het meest grootschalig, met als hoogteaccent een woontoren aan de Zandvoorter Allee. Daarnaast bevindt zich het kantoorpand de Houthof (waar sloop en vervangende nieuwbouw met woon- en werkfuncties wordt voorzien) en iets meer terugliggend de Kinheimflat. Verder naar het westen bevinden zich het Coornhertlyceum en het Zorgcentrum de Houttuinen. Aan de zijde van de Lyceumlaan is de hoogte van de bebouwing lager en sluit goed aan op de kleinschalige woonbebouwing van Heemstede.

Afbeelding 5: Ruimtelijk functionele structuur Bosch en Vaart



2.4 Functionele structuur

2.4.1 Wonen

In de afbeeldingen 6 t/m 9 worden op basis van gegevens van Onderzoek en Statistiek van de gemeente Haarlem enkele verschillen tussen Bosch en Vaart, Haarlem Zuid (Bosch en Vaart, Koninginnebuurt, Rozenprieel, Welgelegen en Zuiderhout/Vredenhof) en Haarlem in 2011 weergegeven. Het plangebied Bosch en Vaart bestaat voornamelijk uit grote koopwoningen. Januari 2011 stonden er in Bosch en Vaart 2001 inwoners geregistreerd in 835 woningen. De

gemiddelde woningbezetting komt daarmee op 2,41 personen per woning. Haarlem heeft per januari 2011 150.695 inwoners in 71.251 woningen ofwel 2,11 personen per woning.

Van de woningvoorraad in Bosch en Vaart betreft 80 procent koopwoningen, 12 procent particuliere huurwoningen en 8 procent sociale huurwoningen. In de gemeente Haarlem is het aandeel koopwoningen 51 procent, het aandeel particuliere huurwoningen 16 procent en het aandeel sociale huurwoningen 33 procent. Het aandeel koopwoningen is daarmee in Bosch en Vaart veel hoger en het aandeel sociale huurwoningen kleiner dan in Haarlem. In Bosch en Vaart is het aandeel eengezinswoningen met 58 procent groter dan in Haarlem waar dit 52 procent betreft. De woningvoorraad in Bosch en Vaart is grotendeels gebouwd vóór 1920.

Tabel 2 Woningvoorraad naar bouwperiode in 2011

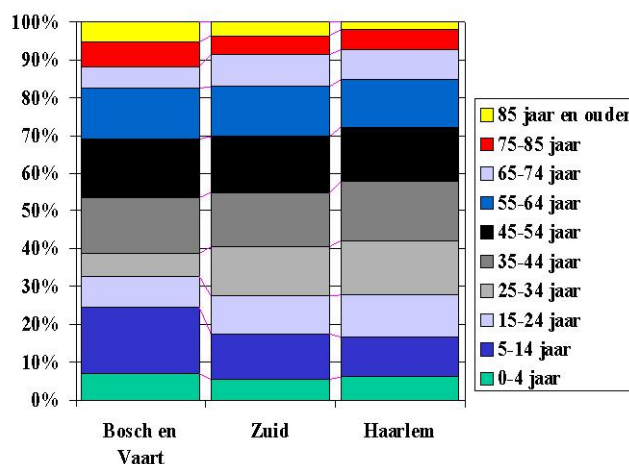
	Voor 1920	1920- 1940	1940- 1960	1960- 1980	1980- 1990	1990- 2011	totaal
Haarlem	23 %	26 %	10 %	20 %	10 %	11 %	71.251
Bosch en Vaart	62 %	7 %	0 %	19 %	9 %	3 %	835

In Bosch en Vaart ligt een relatief grotere nadruk op 5 tot 15 jarigen met een aandeel van 18 procent (Haarlem 11 procent) en minder 15 tot 35 jarigen met een aandeel van 14 procent (Haarlem 25 procent).

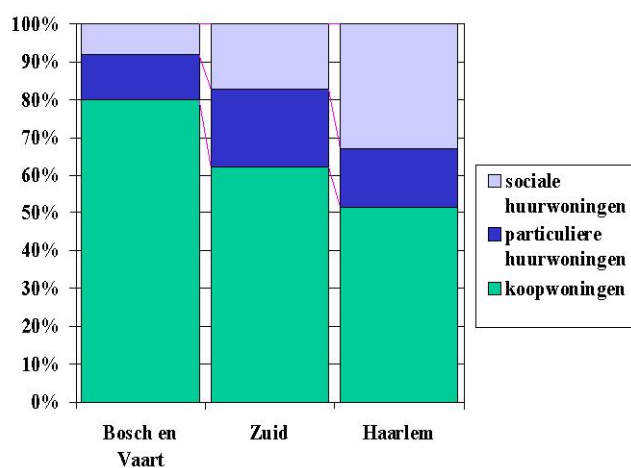
Tabel 3 Inwoners naar leeftijdscategorie in 2011

	0- 5	5- 15	15- 25	25- 35	35- 45	45- 55	55- 65	65- 75	75- 85	85+	totaal
Haarlem	6%	11%	11%	14%	16%	14%	13%	8%	5%	2%	150.695
Bosch en Vaart	7%	18%	8%	6%	15%	16%	13%	6%	6%	5%	2.011

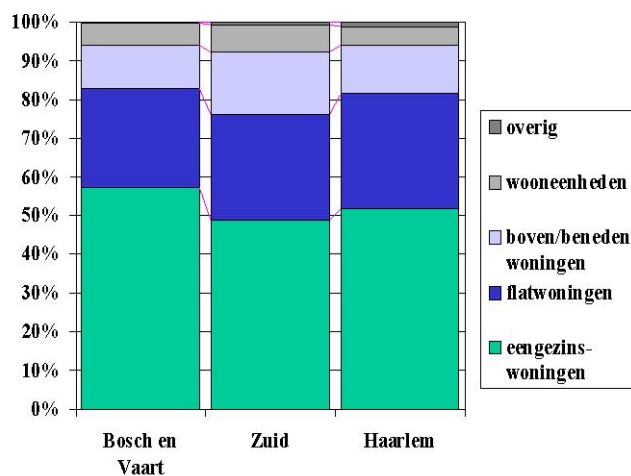
Afbeelding 6: Leeftijdsopbouw in 2011



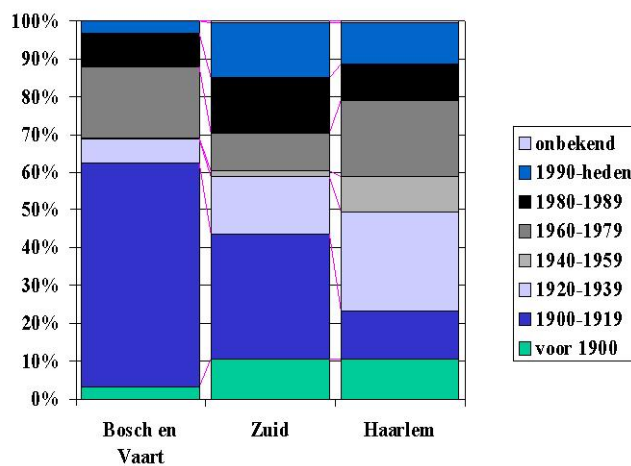
Afbeelding 7: Eigendom woningen in 2011



Afbeelding 8: Type woningen in 2011



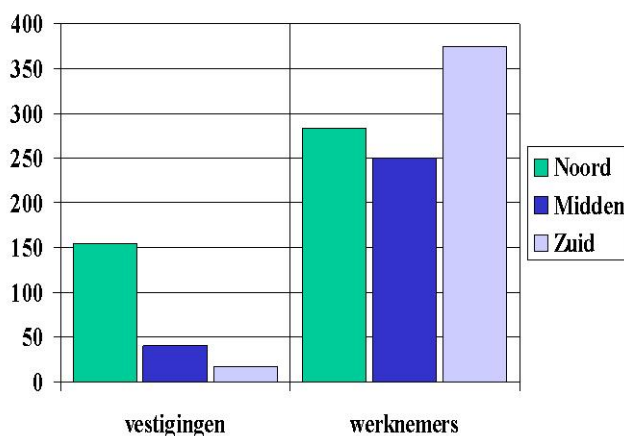
Afbeelding 9: Bouwjaar woningen in 2011



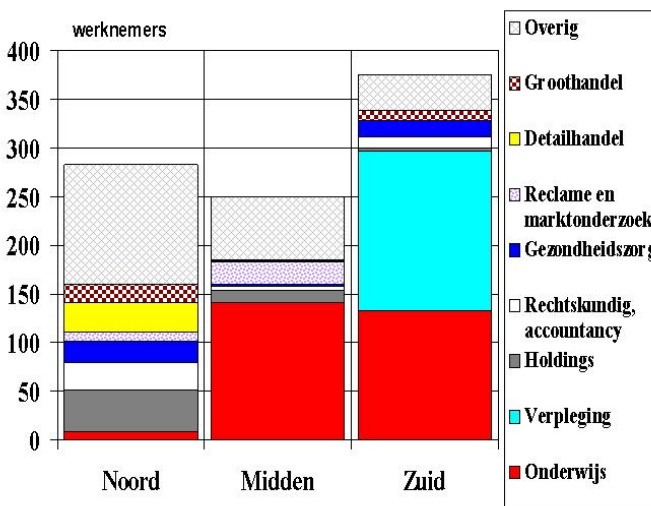
2.4.2 Bedrijven en voorzieningen

In de afbeeldingen 10 en 11 wordt op basis van gegevens van Onderzoek en Statistiek van de gemeente Haarlem (gebaseerd op gegevens van de Kamer van Koophandel) ingegaan op enkele kenmerken van de werkgelegenheid in Bosch en Vaart. In 2010 stonden in het plangebied 212 bedrijven ingeschreven met 908 werknemers (inclusief zelfstandigen). Daarvan betreffen 156 bedrijven eenpersoonsbedrijven (vaak aan huis gevestigd) en zijn er zes ondernemingen met meer dan 20 werknemers. Bijna de helft van de werkgelegenheid betreft de twee scholen Coornhert Lyceum, Lyceum Sancta Maria en de verzorgingsinstelling De Houttuinen. Onderverdeeld naar de deelbuurten 4005 (noord, het gebied tussen Schouwjtjeslaan en Eindhovenstraat), 4006 (midden, het gebied tussen Eindhovenstraat en Westelijke Randweg) en 4007 (zuid, het gebied tussen Westelijke Randweg en gemeentegrens) kan de werkgelegenheid worden getypeerd naar aantal vestigingen, aantal werknemers en type werkgelegenheid.

Afbeelding 10: Werkgelegenheid in 2010



Afbeelding 11: Werkgelegenheid in 2010 naar type activiteit



Commerciële voorzieningen

De meeste voorzieningen zijn geconcentreerd langs de Wagenweg. Daarnaast is de begane grond van een aantal (hoek)panden in gebruik of geschikt als winkel of horecavestiging. Het accent van de winkelvevestigingen ligt op het noordelijk deel van de Wagenweg, deels buiten het plangebied. Het is gewenst dat de commerciële voorzieningen in de toekomst gehandhaafd blijven rond dit zwaartepunt. Langs de Wagenweg zijn een café en een restaurant gevestigd.

Maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen betreffen functies die hun doelstelling(en) verbonden hebben aan de samenleving. De in het plangebied aanwezige maatschappelijke voorzieningen zijn grotendeels buurtoverstijgend, maar hebben voldoende draagvlak binnen de buurt. Aan particuliere initiatieven hieromtrent wordt in beginsel ruimte geboden binnen de bestemming 'gemengde doeleinden' (dienstverlenende maatschappelijke functie). Ook zijn er verspreid door de buurt diverse praktijken aan huis (waaronder artsen, fysiotherapeuten en pedicuren).

In het plangebied bevinden zich twee onderwijsinstellingen: het Lyceum Sancta Maria en het Coornhertlyceum. De eerste betreft een rooms-katholieke school en de tweede een openbare school. Beide lycea bieden de opleidingen gymnasium, atheneum en HAVO aan. Op het Coornhertlyceum bestaat eveneens de mogelijkheid tot het volgen van een VMBO-theoretische leerweg.

Indien een bestaande maatschappelijke voorziening zijn functie verliest is het wenselijk dat in hetzelfde pand een andere maatschappelijke voorziening gevestigd kan worden (bijvoorbeeld een culturele voorziening in een leegstaande school). In de regels wordt gelimiteerd welke maatschappelijke functies mogelijk zijn. Om die reden hoeven maatschappelijke voorzieningen in de regel niet specifiek benoemd te worden, zodat enige ruimte blijft voor uitwisseling van (maatschappelijke) functies.

2.4.3 Verkeer

Gemotoriseerd verkeer

De verschillende delen van het plangebied zijn goed ontsloten voor het gemotoriseerd verkeer. De wijk wordt voornamelijk ontsloten via de Schouwtjeslaan, Wagenweg en Westelijke Randweg. In het HVVP (2003) is de Wagenweg aangeduid als gebiedsontsluitingsweg B 50 km/u. Dit type heeft een belangrijke functie voor de ontsluiting van het verblijfsgebied. De Schouwtjeslaan is recent afgewaardeerd tot een wegtype met een maximum snelheid van 30 km/u.

Door de barrière in de vorm van de Leidsevaart is de wijk niet aantrekkelijk voor doorgaand (sluip)verkeer. Dit draagt bij aan het rustige karakter van de wijk. Deze karaktertrek is een belangrijke kwaliteit van het plangebied. De westzijde wordt enkel ontsloten via de brug bij de Schouwtjeslaan en de brug bij de Westelijke Randweg. De overige wegen takken op de Wagenweg aan.

De Westelijke Randweg staat in het HVVP omschreven als een stroomweg gebiedsontsluitingsweg 70 km/u. Bij dit type weg wordt niet geparkeerd, zijn er geen bromfietzers op de rijbaan en geen snelheidsbeperkende maatregelen.

Fietsverkeer, voetgangers en openbaar vervoer

Binnen het bestemmingsplangebied maken de Schouwtjeslaan, Schouwtjesplein, Uit den Bosstraat, Wagenweg, Claus Sluterweg, en Van Limburg Stirumstraat/fietspad naar de Eindhovenbrug deel uit van het fietsnetwerk HVVP. Door de enkele jaren geleden aangelegde fietsbrug over de Leidsevaart is een extra oost-west verbinding voor fietsers tussen de Haarlemmerhout en Leidsevaartbuurt ontstaan die een schakel kan gaan vormen tussen Schalkwijk en duingebied.

Over het algemeen kunnen voetgangers zich goed redden door de fijnmazige structuur van de wijk. Ook draagt het openbaar vervoer bij aan een goede ontsluiting van het plangebied. Diverse bushaltes bevinden zich aan de Leidsevaart, Schouwtjesbrug/Schouwtjeslaan en Wagenweg. Het station Heemstede/Aerdenhout ligt op fietsafstand.

2.4.4 Groen, natuur, recreatie

De buurt is stedenbouwkundig zo opgezet dat een groot aantal straten relatief ruim bemeten is, met ruimte voor ondiepe voortuinen en bomen in de trottoirs. Daarnaast kent de buurt enkele openbare groenvoorzieningen op pleintjes. Door dit concept ziet de wijk er fraai en groen uit.

Het deel ten noorden van de Westelijke Randweg bestaat uit de twee voormalige landgoederen Eindhoven en Vreedehoff. Ze worden door de Wagenweg gescheiden van de Haarlemmerhout. In het Groenstructuurplan wordt benadrukt dat de relatie tussen de landgoederen en de Haarlemmerhout versterkt moet worden. De route door de landgoederen richting de Haarlemmerhout kan hier een belangrijke bijdrage aan leveren. Voorwaarde is wel dat de Wagenweg goed over te steken is. De langzaamverkeersbrug over de Leidsevaart ter hoogte van Eindhoven kan een positieve bijdrage leveren aan het gebruik van het landgoed. In de Recreatienota wordt deze brug aangegeven als recreatieve verbinding tussen duingebied en Schalkwijk. Het takt vervolgens aan op de recreatieve routestructuren aan de oostzijde van Haarlem.

Voorts ligt het plangebied aan de Leidsevaart. Deze vaart biedt mogelijkheden tot waterrecreatie. De 'bollenroute', een regionale kano- en schaatsroute, gaat via de Leidsevaart naar de Bollenstreek.

Landgoed Vreedehoff wordt voornamelijk gebruikt voor sportvelden. Het voormalig landgoed Eindhoven betreft gedeeltelijk het zogeheten Vogelbosje. Het Vogelbosje is het restant van een vochtig gebleven deel van de veenachtige strandvlakte tussen Haarlem en de jonge duinen. In de winter staat het terrein grotendeels onder water en in de zomer daalt de grondwaterstand sterk. Het aanwezige water staat in verbinding met de Leidsevaart. Doordat het terrein lange tijd niet verstoord is kon de oorspronkelijke kwaliteit intact blijven. Begin jaren vijftig werd het bosje tot beschermd natuurterrein verklaard. Vervolgens is

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (vastgesteld)

het aan zijn lot overgelaten, wat het gebied in dit geval veel goed gedaan heeft.

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (vastgesteld)

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het gemeentelijke beleid belicht voor zover dat leidend is voor het bestemmingsplan. Eerst wordt kort ingegaan op de relevante (ruimtelijke) beleidskaders van Rijk en Provincie. Het rijks- en provinciaal beleid ten aanzien van archeologie wordt samen met het gemeentelijk beleid beschreven in de paragraaf archeologie. Het rijks- en provinciaal beleid met betrekking tot water en het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland wordt samen met het gemeentelijk beleid beschreven in de paragraaf water.

3.1 Rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Een belangrijk basisprincipe is het leggen van verantwoordelijkheden en bevoegdheden op het juiste niveau. Rijk, provincie en gemeente zijn verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er is pas sprake van bemoeienis van rijk of provincie met het gemeentelijk ruimtelijk beleid indien dat noodzakelijk is vanwege onderscheiden 'nationale', respectievelijk 'provinciale' belangen.

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

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

De belangen van het nationale ruimtelijke beleid worden geborgd in de AmvB Ruimte, een juridische vertaling van het rijksbeleid. De nationale ruimtelijke belangen omvatten globaal de nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking, de ontwikkeling van de mainports, het kustfundament, de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën en ruimtelijke garanties met betrekking tot defensiedoeleinden en energieproductie en -voorziening.

Voor onderhavig bestemmingsplan is vooral relevant de bevordering van krachtige steden. Behoud van het stedelijk draagvlak voor voorzieningen en van voldoende stedelijke 'massa' en de daarbij horende economische agglomeratievoordelen is van groot belang. In dit bestemmingsplan zijn geen nationale belangen in het geding.

Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de provinciale structuurvisie zijn de uitgangspunten van de Nota Ruimte verder uitgewerkt. De provincie zet in op 'kwaliteit door veelzijdigheid'. Het

Noord-Hollandse landschap is namelijk gevarieerd, open, heeft hoge cultuurhistorische waarden en is over het algemeen goed bereikbaar vanuit de stad. Noord-Holland moet daarom aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. De identiteit van de landschappen in Noord-Holland zijn daarom in 2040 versterkt met behoud door ontwikkeling en door transformatie. De afwisseling tussen stad en open landschap is duidelijk herkenbaar.

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

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

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

Het plangebied behoort tot het BBG. Voor ontwikkelingen binnen bestaand bebouwd gebied gelden geen aanvullende eisen uit de provinciale ruimtelijke verordening. Dit bestemmingsplan is niet in strijd met het provinciale beleid zoals vervat in de structuurvisie en met provinciale belangen zoals verwoord in de verordening.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurplan

De gemeenteraad van Haarlem heeft op 20 april 2005 het Structuurplan Haarlem 2020 vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen de ruimtelijke ontwikkeling van de stad voor de komende 15 jaar. Ambities en wensen over gebruik van de (beperkte) ruimte zijn hierin vastgelegd. De speerpunten van beleid zijn profilering op een duurzaam goed woonklimaat, versterking van de zakelijke dienstverlening en versterking van de culturele en toeristische wervingskracht. In de toekomst wil Haarlem de bestaande aantrekkelijkheid behouden en verder uitbouwen. Haarlem wil voor zijn inwoners een levendige en veilige stad zijn met veel aandacht voor een leefbare woonomgeving en voldoende voorzieningen voor alle leeftijdsgroepen. Voor bedrijven moet Haarlem nog interessanter worden als vestigingsplaats. De strategische ligging vlakbij Schiphol, Amsterdam en IJmond, de goede bereikbaarheid over de weg en per openbaar vervoer, en de aanwezigheid van een hoogopgeleide beroepsbevolking spelen daarbij een cruciale rol.

Het structuurplan geeft inzicht in de verandergebieden en dynamische knooppunten en de gebieden die consolideren. Het geeft de kaders en bestemmingsplannen zorgen vervolgens voor juridische verankering.

Buurtidentiteit

Relevant voor het plangebied Bosch en Vaart is het geformuleerde beleid ten aanzien van de woonwijken. In deze gebieden wordt met name ingezet op het speerpunt 'Duurzaam goed wonen'. Voorop staat verschillen tussen wijken te handhaven of sterker tot uiting te laten komen (buurtidentiteit). De nadruk ligt op versterking van de eigen buurtidentiteit. De opgave is een balans te scheppen tussen de gewenste mate van differentiatie binnen de stad en behoud van eigenheid in de buurten. In tegenstelling tot bijvoorbeeld de knooppunten in de stad vindt hier geen toevoeging van een substantieel programma plaats. Het Structuurplan streeft naar een hoogwaardige leefomgeving door aandacht te besteden aan, en waar mogelijk oplossingen aan te dragen voor ruimte voor ontmoeting, leefbaarheid en levendigheid.

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 zijn geschikt voor ontwikkeling tot woonwerk-assen. Vaak is hier al een gemengd karakter. Dit kan groeien tot as met een stedelijk karakter en een kenmerkend profiel. De Wagenweg is aangewezen als woonwerk-as.

Groen

De doelstelling voor de ontwikkeling van het groen netwerk in Haarlem is tweevoudig: versterking van groen met vooral ecologische waarden en versterking van groen met vooral stedelijke waarden. Voor het zuidelijke gedeelte van het plangebied is aangegeven dat het een gebied is voor intensieve dagrecreatie en stedelijke groenfuncties. Tevens is het aangegeven als een te beschermen en/of ontwikkelen gebied met een belangrijke

natuurfunctie.

3.2.2 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

In de nota Ruimtelijke Kwaliteit (2012) wordt een integrale stadsbrede visie gegeven op ruimtelijke kwaliteit die voor ieder nieuw ruimtelijk plan de basis vormt. Met de visie wil Haarlem kernachtig uitdragen waar haar kracht en haar ambitie ligt. De relatie tussen duurzaamheid, in de zin van toekomstbestendigheid en de kwaliteit van de leefomgeving, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit is een belangrijk thema van de visie. Er zijn tien gouden regels geformuleerd die een prioriteit voor ruimtelijke ontwikkeling in Haarlem uitspreken.

Voor het noordelijke deel van Bosch en Vaart dat de status heeft van beschermd stadsgezicht geldt de beschermende regie. De beschermende regie is gericht op het behouden en versterken van de zichtbare relatie tussen geschiedenis, (inrichting van de) openbare ruimte, architectuur en functie. Die herkenbaarheid maakt de stedelijke ruimte tot een prettige plek om te bezoeken en om in te wonen. De regie is behoudend en gedetailleerd. De bij het beschermd gezicht behorende toelichting vormt de basis van de criteria. Het gebied maakt deel uit van de gebiedstypering 'Villagebieden': Ontworpen patroon van (gebogen) straten, pleinen, plantsoenen en water. Groen speelt de hoofdrol in het straatbeeld. Het vele groen in de openbare ruimte (straatbomen) gaat over in privétuinen, vaak met groene erfafscheidingen. Bebouwing bestaat uit vrijstaande villa's of ensembles van herenhuizen, met duurzaam, maar divers materiaalgebruik en zorgvuldige detaillering.

Voor het zuidelijk deel van Bosch en Vaart geldt een consolidatie regie. Plannen en ontwikkelingen moeten zich voegen naar de stedenbouwkundige context: naar het stratenpatroon, het bouwbloktype en de bestaande massa- en gevelopbouw. Er is vrijheid mogelijk in architectonische expressie en materialisering op pandniveau. In het algemeen geldt hier: hoe meer een plan zich voegt naar zijn context, hoe groter de vrijheid op pandniveau. Bij panden die deel uitmaken van een serie (vrijwel) identieke gebouwen kunnen ingrepen afwijken van de buurpanden, zolang het verbouwde pand blijft passen binnen de maat- en schaalverhoudingen van de wand als geheel. In de openbare ruimte is de opgave een samenhangende inrichting te ontwerpen, waarbij de parkeerdruk in combinatie met de behoefte aan groen en speelruimte wordt aangepakt. Het gebied maakt deel uit van de gebiedstypering 'Stedelijk groen': Grote stadsparken/bossen die als recreatiegebied fungeren, begraafplaatsen, sportcomplexen. Groen gebied met daarin incidentele, solitaire bebouwing. Daarin grote diversiteit in afmeting, vorm en uitwerking. Bebouwing vaak kleinschalig, onopvallend en sober, maar elders representatief en grootschaliger.

Voor de Wagenweg en enkele bijzonder plekken en pleinen geldt de 'Bijzondere regie'. Voor de openbare ruimte van de lange lijnen betekent bijzondere regie dat ontwikkelingen van een klein stukje van de lijn altijd in het grotere geheel worden bekeken. De opgave is voldoende samenhang in het lengteprofiel te creëren (door bomen, verlichting, detaillering margestroken) zodat afwisseling in het breedte profiel mogelijk is. De beoordelingskaders voor openbare ruimte van de structuurlijnen geven hiervoor concrete criteria. De Wagenweg heeft als

typering 'Historische route': Het netwerk van historische lange lijnen bevat oude topografische routes en oude toegangswegen tot de stad die nu opgenomen in het stedelijk netwerk de ontstaansgeschiedenis van de stad verbeelden. Vaak samenvallend met de verschillende functionele lijnen door de stad zijn het die routes die door de stadsbewoners (ook nu nog) het meest intensief worden gebruikt. De bijzondere plekken en pleinen vormen stedelijke ruimtes die plek kunnen geven aan ontmoeting, aan sport en spel een verblijf in zijn algemeenheid. Ze vormen ruimtelijke oriëntatiepunten in het stedelijk weefsel en zijn ook vaak functionele knooppunten in het netwerk van routes. Het samenspel tussen bebouwing en ruimte is alles bepalend voor de uiteindelijke beleving en gebruik van de ruimte. Dit alles bij elkaar vormt de gecompliceerde ontwerpopgave die een integrale benadering vanuit alle disciplines.

3.2.3 Wonen

Haarlem kiest in de Woonvisie Haarlem 2012-2020 (2012) voor behoud en versterking van de aantrekkelijkheid van Haarlem als kwalitatieve goede woonstad. Wonen vormt een belangrijke factor bij de duurzame stedelijke ontwikkeling in Haarlem. Ruimtelijke kwaliteit geldt als uitgangspunt en aantasting van het groen in en om de stad wordt niet geaccepteerd. In de Woonvisie zijn uiteenlopende maatregelen opgesomd die een bijdrage moeten leveren aan de doelstellingen. Daarbij wordt zorgvuldig omgegaan met behoud en versterking van historisch interessante woonwijken en beschermde stadsgezichten.

Haarlem is onderdeel van de Metropoolregio Amsterdam. In dat verband zijn afspraken gemaakt over de regionale woningbouwopgave in het Regionaal Actie Programma (RAP). Hieraan zal Haarlem ook moeten bijdragen.

De grootste uitdaging ligt binnen de bestaande woningvoorraad. Het gaat om verduurzaming van deze voorraad en van de openbare ruimte, leefbaarheid en mobiliteit. Een kleinschaliger, meer organische aanpak past hierbij, met stapsgewijze, flexibele verbeteringen in plaats van grote masterplannen.

Het gemeentelijk woningbeleid heeft op het bestemmingsplangebied Bosch en Vaart maar een beperkt effect omdat er geen ruimte is voor grootschalige nieuwbouw of herstructureringsprojecten en behoud van de huidige hoogwaardige stedenbouwkundige kwaliteit voorop staat.

3.2.4 Hotels

In het gemeentelijk hotelbeleid (2012) wordt ruimte geboden voor nieuwe hotelinitiatieven. Daarbij wordt uitgegaan van marktwerking en het door de gemeente op de hoogte houden van initiatieven en marktruimte. De gemeente is faciliterend richting marktinitiatieven, maar deze worden getoetst op ruimtelijke inpasbaarheid. In het hotelbeleid worden de bijzondere logiesvormen bed & breakfast, slapen boven winkels of horeca, en camperplaatsen gestimuleerd. Om de bed & breakfast functie te stimuleren wordt deze in nieuwe bestemmingsplannen binnen de woonfunctie mogelijk gemaakt. In vigerende plannen waar de bed & breakfast functie nog niet is ondergebracht onder de woonfunctie wordt een verkorte procedure toegepast.

3.2.5 Detailhandel

Haarlem is de afgelopen jaren een paar keer verkozen tot de beste winkelstad van Nederland. De aantrekkingskracht op dagjesmensen en toeristen is daarom groot. Tegenover dit positieve beeld staat echter dat het aantal bezoekers daalt. Het beleid van de gemeente heeft tot doel deze positie te verstevigen en hieraan bekendheid te geven binnen en buiten de regio. Daarnaast wil de gemeente het fijnmazige netwerk van winkels handhaven zodat iedere Haarlemmer binnen een redelijke afstand van zijn woning de dagelijkse boodschappen kan doen.

Uit de Structuurvisie detailhandel 2012-2022 voor Zuid-Kennemerland blijkt dat de opgave voor Haarlem is om met behoud van de omgevingskwaliteit, vernieuwing mogelijk te maken. Voor het plangebied is vooral het winkelcentrum Wagenweg interessant. Het gaat hier om een strook winkels langs de Wagenweg met een buurtoverschrijdende aantrekkingskracht door de aanwezigheid van een aantal (zeer) gespecialiseerde winkels. Bovendien vormt de Wagenweg samen met het Houtplein een belangrijke entree naar de binnenstad.

In bestemmingsplannen krijgen winkelcentra met een goede toekomstverwachting voor de verkoop van dagelijkse goederen een detailhandelsbestemming. De gemeente beoogt daarmee de verkoop van dagelijkse goederen zo veel mogelijk te bevorderen. Andere winkelcentra, kunnen een gemengde publieksaantrekkende bestemming krijgen. Het winkelcentrum Wagenweg heeft een gemengde bestemming gekregen. Uitgangspunt is de handhaving van het winkelcentrum als belangrijke aankoopplaats in de non-food sfeer en aanvullende commerciële functies.

3.2.6 Maatschappelijk

In het Structuurplan Haarlem 2020 zijn gebieden aangewezen die in potentie geschikt of kansrijk zijn om (nieuwe) sociaal-maatschappelijke voorzieningen te vestigen of te clusteren. Haarlem Maatschappelijk op de Kaart (2010) geeft inzicht in de ontwikkeling van aanbod en spreiding van de sociaal maatschappelijke voorzieningen. Tevens geeft het een handvat voor de ontwikkeling of bijstelling van het eigen gemeentelijk accommodatiebeleid, met aanbevelingen voor nieuwe vormen van gecombineerd gebruik of andere keuzen voor locaties en gebruik op het gebied van welzijn, onderwijs, zorg, cultuur en sport.

Vanuit diverse invalshoeken worden die met elkaar verbonden en wordt een richting gegeven voor ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende jaren. Daarmee wordt een koppeling tot stand gebracht tussen sociaal en fysiek.

Concrete keuzen moeten worden uitgewerkt in gebiedsvisies. De visie is een instrument om op meer planmatige wijze maatschappelijke voorzieningen plek te geven in de stad en professionele partijen (veelal uitvoerder) te verleiden en te committeren om er invulling aan te geven.

In het kader van duurzaamheid is meervoudig ruimtegebruik uitgangspunt. Zo is er is niet alleen maar sprake van een bouwopgave met uitbreidingsbehoefte. Kansen liggen er om de voorzieningenstructuur anders te organiseren waarbij

de inzet van multifunctionele accommodaties een belangrijke rol speelt.

Het Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs (2004) geeft richtlijnen voor de verbetering van de onderwijshuisvesting en heeft als doelstelling te komen tot goede voorzieningen op de juiste locaties. Andere doelen zijn verbreding van de functies van de gebouwen en functionele flexibilisering van de gebouwen. Voor het vaststellen van de toekomstige investeringsbehoefte voor de schoolgebouwen zijn in het Strategisch Huisvestingsplan – Uitvoeringsplan 2007-2010 acht programmalijnen vastgesteld, waaronder de programmalijn Voortgezet Onderwijs.

Op basis van het Uitvoeringsplan hebben de afgelopen jaren binnen het plangebied investeringen plaatsgevonden in vernieuwing en uitbreiding van de scholen voor voortgezet onderwijs Sancta Maria aan de Van Limburg Stirumstraat en Coornhert Lyceum aan de Lyceumlaan.

3.2.7 Verkeer en vervoer

Het Haarlems Verkeer- en Vervoerplan (HVVP) uit 2003 beschrijft het beleid op het gebied van verkeer en vervoer voor een periode van 10 jaar. Het HVVP is een plan op hoofdlijnen. In het plan wordt een beschrijving gegeven van de hoofdstructuren voor het autoverkeer, openbaar vervoer en langzaam verkeer. Het HVVP heeft twee belangrijke doelstellingen: het vergroten van de leefbaarheid en het verbeteren van de bereikbaarheid. Dit betekent het aantrekkelijk maken van het gebruik van alternatieven voor de auto (fietsen en het gebruik van het openbaar vervoer) in de stad te stimuleren en het autoverkeer in de wijken zoveel mogelijk terug te dringen.

Langzaam verkeer:

Het HVVP gaat uit van het creëren van verblijfsgebieden met een 30 km/uur beperking, waarbij de doorstroming van het verkeer ondergeschikt is. De fiets neemt in het Haarlemse verkeersbeleid een belangrijke plaats in. De fiets moet voor verplaatsingen binnen Haarlem een groter aandeel krijgen en dat moet ertoe leiden dat de auto voor korte afstanden niet hoeft te worden gebruikt. Hiervoor zet het HVVP in op drie beleidspunten: verbetering van bestaande fietsroutes en voorzieningen, bij kruisingen voorrang geven aan de fiets boven het autoverkeer en uitbreiding van het fietsnetwerk. Uitgangspunt voor voetgangers zijn goede oversteekvoorzieningen en vermindering van de wachttijden bij verkeerslichten met extra aandacht voor kinderen, ouderen en gehandicapten.

De Schouwttjeslaan/Schouwttjesplein, Uit den Bosstraat, Wagenweg, Claus Sluterweg, en Van Limburg Stirumstraat/fietspad naar Eindhovenbrug maken deel uit van het fietsnetwerk HVVP.

Autoverkeer:

Het autoverkeer wordt via ontsluitingswegen zo direct mogelijk vanuit de verblijfsgebieden naar de randen van het gebied geleid. Dit houdt in dat het verkeer zo snel mogelijk uit de 30 km-gebieden richting de 50 km/u wegen wordt geleid. Doorgaand verkeer zal zoveel mogelijk langs de rand van de stad worden afgewikkeld.

De Wagenweg en Leidsevaart zijn in het HVVP opgenomen als gebiedsontsluitingswegen B (50 km/uur) voor de verblijfsgebieden, de direct buiten het plangebied gelegen Leidsevaart als gebiedsontsluitingsweg A (50 km/uur) voor doorgaand verkeer, de Westelijke Randweg als gebiedsontsluitingsweg (70 km/uur). Op basis van een raadsbesluit is de Schouwteslaan aangepast tot 30 km/uur straat met bus.

Openbaar vervoer

Het HVVP gaat uit van verbetering van de bereikbaarheid door versterking van het regionale openbaar vervoernetwerk, een snellere doorstroming van bussen, het waar nodig faciliteren van de bus in wijken, en behoud van de goede multimodale regionale bereikbaarheid (per fiets, openbaar vervoer en auto).

De Wagenweg is in het OV-net HVVP opgenomen als bustracé ontsluitende lijn.

3.2.8 Water

Rijks- en provinciaal beleid met betrekking tot water

Doelstelling van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW, 2000) is dat het grond- en oppervlaktewater in 2015 van goede kwaliteit zal zijn. Hierbij is de uitdaging om op een duurzame, milieuvriendelijke en energiezuinige manier de kwaliteit van het water zo hoog mogelijk te maken en te houden, en de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, 2003) is in 2003 door de rijksoverheid, provincies, gemeenten en waterschappen ondertekend en geactualiseerd in 2008. Met de ondertekening van het NBW hebben alle partijen het belang van een gezamenlijke en integrale aanpak om het water duurzaam en klimaatbestendig te beheren onderstreept.

Het akkoord sluit aan op de doelstelling van de KRW en heeft tot doel om in de periode tot 2015 het watersysteem in Nederland op orde te krijgen en daarna op orde te houden. Het gaat daarbij om het aanpakken van de gevolgen van de zeespiegelstijging, bodemdaling en een veranderend klimaat. Nederland krijgt als gevolg hiervan namelijk steeds meer te maken met extreem natte en extreem droge periodes.

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

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

Daarnaast is voor ieder Nederlands deel van de grensoverschrijdende stroomgebieden van de Eems, Maas, Rijn en Schelde een stroomgebiedbeheerplan opgesteld. In ieder beheerplan is voor de periode

2009-2015 aangegeven welke doelen er gelden voor de grond- en oppervlaktewateren, hoe de kwaliteit behouden kan blijven en waar nodig verder verbeterd gaat worden. Deze plannen maken onderdeel uit van het Nationaal Waterplan en dienen in samenhang hiermee te worden gezien.

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

In het Provinciaal Waterplan zijn strategische waterdoelen geformuleerd. De strategische waterdoelen zijn overigens in het Waterplan verder uitgewerkt, waarin de verantwoordelijkheden van de betrokken partijen naar onderwerp worden toegelicht:

- De provincie waarborgt samen met waterschappen en Rijkswaterstaat voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's via het principe: preventie (het op orde houden van de waterkeringen met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit), gevolgschade beperken (bijvoorbeeld waterbestendig bouwen daar waar nodig) en rampenbeheersing (bijvoorbeeld goede vluchtroutes en informatievoorziening).
- De provincie zorgt samen met waterschappen, gemeenten en Rijkswaterstaat dat water in balans en verantwoord benut en beleefd wordt door mens, natuur en bedrijvigheid. Het watersysteem en de beleving van het water door deze te combineren met natuurontwikkeling, recreatie en/of cultuurhistorie wordt versterkt.
- De provincie zorgt samen met gemeenten, waterschappen, Rijkswaterstaat en drinkwaterbedrijven voor schoon en voldoende water. Dat wordt georganiseerd door een kosteneffectief en klimaatbestendig grond- en oppervlaktewatersysteem.
- De provincie zorgt samen met gemeenten, waterschappen en belanghebbenden voor maatwerk in het Noord-Hollandse grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarbij wordt integrale gebiedsontwikkeling gehanteerd.

Waterbeheerplan Rijnland 2010-2015 (2009)

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

De bescherming van inwoners en voorzieningen in het beheergebied tegen overstroming behoort tot één van de kerntaken van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Cruciaal hiervoor is dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn en blijven. In de planperiode van 2010-2015 zal de focus primair op de regionale keringen liggen, waarbij alle regionale keringen zullen worden

getoetst. Het streven is dat in 2020 alle regionale keringen voldoen aan de gestelde normen en de primaire keringen in 2015. Ook de 'veiligheidsketen' staat in het kader van bescherming als hoofdpunt op de agenda. Hier geldt dat per 2015 een beproefde aanpak voor noodsituaties beschikbaar en operationeel moet zijn.

Bij het tweede hoofddoel 'voldoende water' gaat het er om het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Binnen dit kader is het baggeren een belangrijke opgave voor deze planperiode. De inzet is dat uiterlijk in 2020 alle wateren in het beheergebied de vereiste diepte hebben. Dit is enerzijds van belang om de wateraanvoer en de waterafvoer naar de gemalen veilig te stellen en anderzijds om een gezond en schoon watersysteem te krijgen en te behouden. Een andere belangrijke kerntaak van het Hoogheemraadschap van Rijnland is peilbeheer. Om de watersystemen op orde te krijgen, moeten peilbeheer, berging en afvoer integraal worden beschouwd. Het is daarom zaak om in sommige gebieden maatregelen te nemen zoals voor waterberging, maar ook in het beheer van grondwater ligt hier een taak voor het Hoogheemraadschap van Rijnland. Tot slot is het binnen dit kader noodzakelijk om gedurende de planperiode alle polder- en boezemgemalen waar nodig te renoveren.

Als beheerder van de waterkwaliteit is het Hoogheemraadschap van Rijnland ervoor verantwoordelijk dat het watersysteem zowel chemisch als ecologisch in een goede toestand verkeert (waaronder helder water, natuurvriendelijke oevers en gezonde visstand). Het eerste kernpunt is te voorkomen dat er te veel voedingsstoffen in het watersysteem terechtkomen. Het Hoogheemraadschap van Rijnland zal er op toezien dat de lozing van voedingsstoffen door Rijnlands eigen afvalwaterzuiveringsinstallaties in ieder geval tot een minimum te beperken en het beheer van de waterketen integraal te benaderen (samenwerking met andere overheden, zoals gemeente). Ten tweede zal het Hoogheemraadschap van Rijnland zich richten op ecologische uitgangspunten en randvoorwaarden zoals het aanleggen van natuurlijke oevers. Ten slotte speelt de verziltingsproblematiek, waarbij het Hoogheemraadschap van Rijnland een pro-actieve rol moet spelen om het onderwerp nadrukkelijker op de (politieke) agenda te zetten bij de verschillende overheden en belangengroepen.

Integraal waterbeheer

De gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben eind 2004 het Integraal Waterplan Haarlem (2004) vastgesteld. Centrale doelstelling van het Integraal Waterplan is het creëren van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. Het plan functioneert als strategisch kader voor gerelateerde beleidsvelden zoals het grondwater-, afvalwater-, en baggerbeleid. Om ervoor te zorgen dat het Haarlemse waternetwerk bestand is tegen klimaatverandering (hoger zeeniveau, toename van de hoeveelheid en intensiteit van de neerslag), inklinking van de bodem, en verstedelijking (toename verhard oppervlak) is ruimte voor oppervlaktewater nodig. Ruimte voor extra oppervlaktewater kan worden gevonden door het verbreden van bestaande watergangen, het graven van nieuwe watergangen en het weer open

leggen van gedempte grachten. Doelstelling voor het oppervlaktewater voor de periode tot 2015 is het creëren van een veilig watersysteem met voldoende afwaterend en bergend vermogen, een adequate doorstroming en maximale benutting van gebiedseigen water. Als streefbeeld heeft de gemeente voor ogen een verbeterd waternetwerk dat uitgebreid is met nieuw water.

Compensatieregeling

Een algemene regel met betrekking tot de waterkwantiteit is het compenseren van een eventuele toename van verharding (wegen, gebouwen). Indien verharding in een gebied toeneemt zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezwaar als gevolg van de toegenomen verharding te voorkomen. Gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland stellen als richtlijn dat - indien er gebouwd wordt en hierbij meer dan 500 m² onverhard oppervlak omgezet wordt naar verhard oppervlak - minimaal 15 procent van de toename aan verharding gecompenseerd dient te worden in de vorm van oppervlaktewater. Het uiteindelijk te compenseren oppervlak kan verlaagd worden door het treffen van maatregelen die de waterhuishouding in een gebied ten goede kunnen komen, zoals het vertraagd afvoeren van hemelwater. Voorbeelden zijn grasdaken en ontkoppeling van het rioolstelsel, waarbij het ontkoppelde water in de bodem geïnfiltreerd wordt. Tevens onderschrijft het Waterplan de noodzaak op het vlak van baggeren, afkoppelen, saneren overstorten, inrichten natuurvriendelijke oevers en afkoppelen schone verharding.

Het Integraal Waterplan geeft een visie voor het oppervlaktewater 2050 in Haarlem. Anno 2050 is het oppervlaktewater in Haarlem een belangrijke structuur- en beeldbepalend element. De inrichting, gebruiksfuncties en het beheer zijn goed afgestemd op de waterhuiskundige, stedenbouwkundige en natuurlijke omgeving van de stad.

Het bestemmingsplan Bosch & Vaart is overwegend consoliderend van aard. In het plangebied wordt geen ruimte geboden voor grootschalige stedenbouwkundige ontwikkelingen. Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot toename van het verhard oppervlak in het plangebied. Er zijn in het plangebied geen kansrijke locaties voor bergbezinkingsbassins. Wel onderschrijft het Waterplan de noodzaak op het vlak van baggeren, afkoppelen, saneren overstorten, inrichten natuurvriendelijke oevers, afkoppelen schone verharding, en het creëren van extra open water ter compensatie van toegenomen verharding.

In het Integraal Waterplan (2004) wordt in de visies voor 2015 en 2050 voorgesteld water toe te laten nemen ten noorden van de Westelijke Randweg. Tevens staat in de visie (2015) het gebied dat het vogelbosje omvat aangeduid als natte natuur. De duiker onder de Van der Duyn van Maasdamstraat is in het uitvoeringsproject 12 van het Waterplan aangemerkt als knelpunt. In de artikel 10 reactie van het Hoogheemraadschap van Rijnland uit 2005 (7, onder 2) is een mogelijke oplossing voor dit knelpunt aangegeven. Door het Hoogheemraadschap wordt voorgesteld de duiker te vervangen door een openwaterverbinding. Anticiperend op de visie en het uitvoeringsproject van het

Waterplan blijven de betreffende delen gevrijwaard van bestemmingen die een dergelijke toekomstige ontwikkeling onmogelijk maken.

3.2.9 Groen

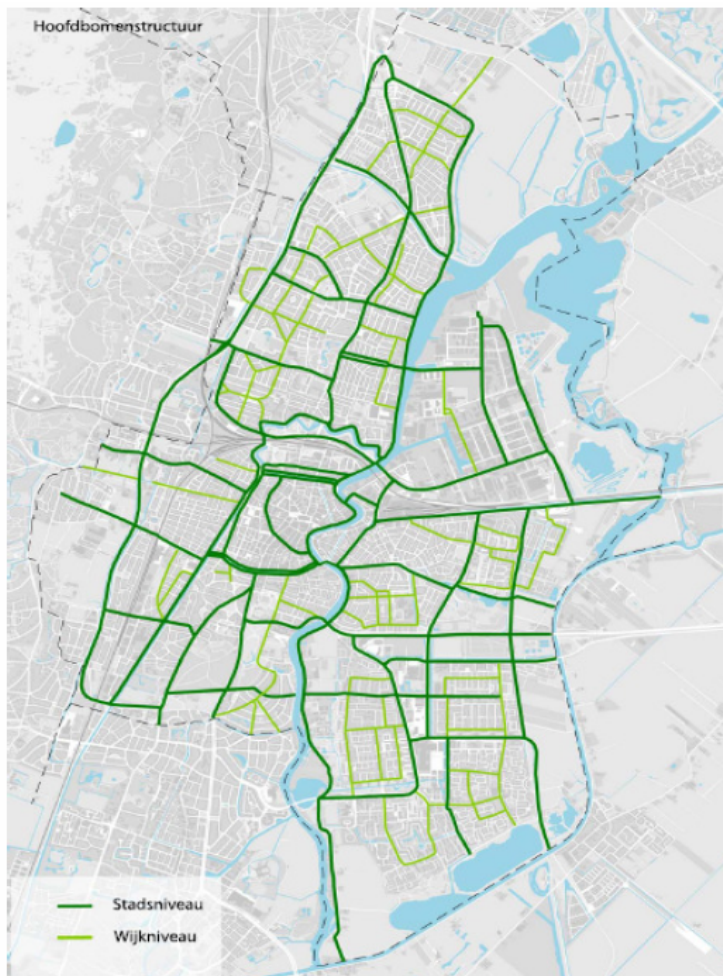
Het Groenstructuurplan (1991) is erop gericht de groenstructuur vast te leggen en te versterken. De hoofdgroenstructuur is tevens vastgelegd in het Structuurplan Haarlem 2020. Doelstelling is zowel versterking van groen met ecologische waarde als van groen met stedelijke waarde. Dit wordt bereikt door het in stand houden en versterken van de bestaande stedelijke hoofdgroenstructuur en de hoofdbomenstructuur; door uitbreiding van (kleinschalig) groen vooral in dichtbebouwde laagbouwwijken met een tekort aan buurtgroen, door het vergroten van de gebruiksintensiteit van het bestaande groen door de inrichting beter af te stemmen op recreatief gebruik en door het verbeteren van de toegankelijkheid en bereikbaarheid voor langzaam verkeer; en door herkenbare, aantrekkelijke en doorgaande recreatieve routes voor langzaam verkeer.

Het zuidelijk gedeelte van het plangebied maakt onderdeel uit van een van de groene dwarsverbanden die in de oost-westrichting door Haarlem loopt. De oost westverbindingen hebben een landschappelijke basis en vormen de groene en blauwe aders (de sporten van de ladderstructuur). In het plangebied is door het toevoegen van een nieuwe recreatieve fietsroute in het groengebied het dwarsverband versterkt.

Bomen vormen een belangrijk tegenwicht voor de verstening van onze leefomgeving, scheppen geborgenheid en maken de stad tot een plek waar mensen willen zijn en elkaar willen ontmoeten. In Haarlem zijn in totaal 58.000 bomen die staan in de plantsoenen, parken en langs straten, begraafplaatsen, kinderboerderij, sportcomplexen en openbare speelgelegenheden. Het Bomenbeleidsplan 2009-2019 (2010) geeft de visie van de gemeente Haarlem op bomen en schept samenhang in de uitvoering van het bomenbeleid. Doel is te komen tot een gezond, veilig en goed onderhouden bomenbestand. Met het Bomenbeleidsplan zijn de hoofdbomenstructuur en de monumentale bomenlijst vastgesteld.

Gezien de tekorten aan stedelijk groen, gerelateerd aan het landelijke gemiddelde dient hoge prioriteit te worden gegeven aan uitbreiding enerzijds en instandhouding anderzijds van het groenareaal. Uitgangspunten voor de bomenstructuur is het maken van een samenhangend structuurbeeld als toetsingskader en als streefbeeld voor een verdere uitbouw en verbetering van het Haarlemse bomenbestand. De kwaliteit van het bomenbestand dient te worden verbeterd. Dit betekent onder meer het toepassen van ecologisch waardevolle soorten met een lange looptijd, het verbeteren van de standplaatsen en het uitbreiden van de onderhoudsintensiteit.

Afbeelding 12: Hoofdbomenstructuur



Oude en bijzondere bomen zijn zeer beeld- en sfeerbepalend en geven een extra dimensie aan de openbare ruimte. Oude bomen dragen de omgevingsgeschiedenis van vele jaren met zich mee. Daarom wil gemeente Haarlem deze monumentale bomen extra beschermen. Hiervoor zijn alle gemeentelijke monumentale bomen geïnventariseerd en op de Haarlemse Monumentale Bomenlijst (2009) geplaatst. Het betreft bomen van minimaal 80 jaar dan wel herdenkingsbomen of bomen met een grote dendrologische waarde (zeldzame soort of variëteit of bijzondere natuurlijke groeivorm). De bomen zijn beeldbepalend en/of hebben een cultuurhistorische waarde (herdenkingsbomen, markeringsbomen, kruis/kapelbomen, bijzondere snoeivormen) en/of natuurwaarde (er leven zeldzame planten of dieren in), en de minimale levensverwachting is 10 jaar.

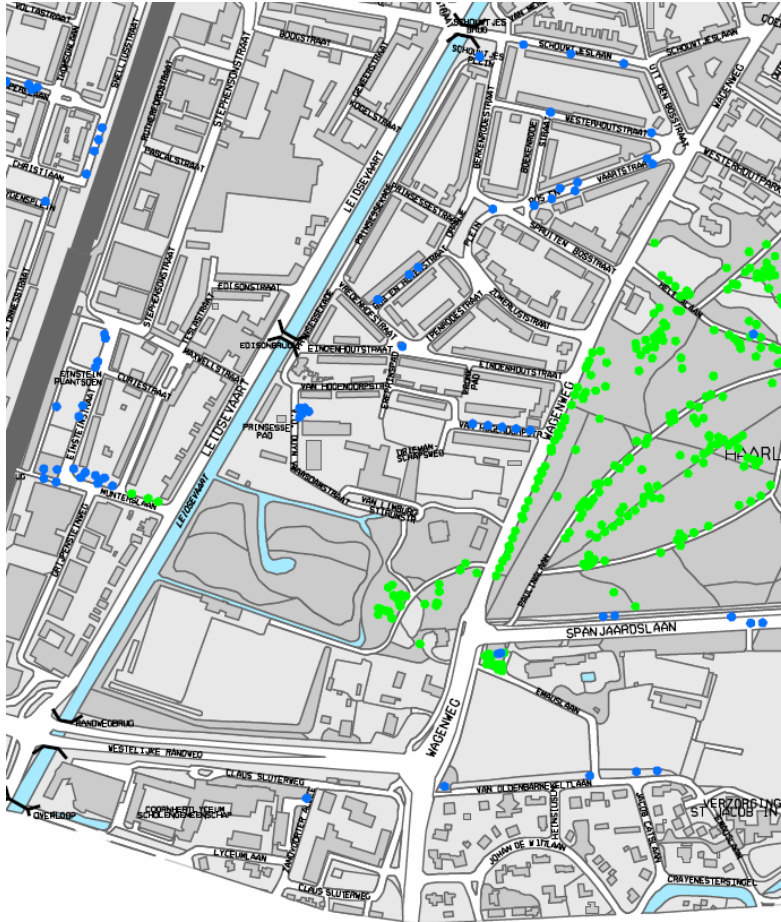
Vanwege de waarden van monumentale bomen zal voor hen in beginsel geen kapvergunning worden verleend, tenzij sprake is van een ernstige bedreiging van de openbare veiligheid, noodtoestand of bijzondere situatie (zie artikel 5.1 Bomenverordening Haarlem).

In bestemmingsplannen kunnen de kroonprojecties van monumentale bomen worden opgenomen met een dubbelbestemming, waarbij ze extra beschermd zijn tegen graaf- en bouwwerkzaamheden binnen de kroonprojectie.

De resultaten van de monumentale bomeninventarisatie zijn gepubliceerd in de

Haarlemse Monumentale Bomenlijst.

Afbeelding 13: Monumentale bomen in de openbare ruimte van Bosch en Vaart



De Monumentale bomen zijn onderverdeeld in vier categorieën en als zodanig ook op kaarten terug te vinden door middel van gekleurde stippen.

Een A-boom (rood) is een boom van 80 jaar of ouder die op de landelijke lijst van de Bomenstichting staat of daarvoor aangemeld is (landelijk

monumentaal). Een B-boom (groen) is een boom van 80 jaar of ouder die van Haarlams belang is (plaatselijk monumentaal) plus de gedenkbomen. Een C-boom (blauw) is een boom van 50 jaar tot 80 jaar met potentie om monumentaal te worden (waardevol). Een D-boom (roze) is een boom die aangeplant wordt om minstens 100 jaar te worden. Buitengewone aandacht is hierbij besteed aan groeiplaatsomstandigheden om de boom te helpen oud te worden (aankomend monumentaal).

Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt in de praktijk via de verplichte groentoets erg zorgvuldig met monumentale bomen omgegaan. Aan de hand van deze groentoets kan de raad zorgvuldig afwegen of een ruimtelijke ontwikkeling onevenredig schade aan het monumentale bomenbestand aanricht. In tegenstelling tot het bestemmingsplan geeft een groentoets gedetailleerde informatie over het bestaande groen in een plangebied en de consequenties voor het groen als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast worden in

een groenparagraaf op basis van een definitief planontwerp de consequenties wat betreft handhaven, kappen, verplanten en herplanten van bomen aangegeven.

De bomen langs de Leidsevaart, Wagenweg, Schouwtjeslaan en Uit den Bosstraat maken onderdeel uit van de hoofdbomenstructuur. Dit zijn lijnen die ruimtelijk en functioneel van belang zijn. Er staan 28 bomen van de Haarlemse Monumentale Bomenlijst binnen het plangebied.

3.2.10 Sport en recreatie

Recreatie speelt een belangrijke rol in onze samenleving. De gemeente richt zich hierbij op de zorg voor voldoende recreatievoorzieningen dicht bij huis en de bereikbaarheid van recreatievoorzieningen voor de gebruikers. In de Recreatienota (1997) wordt langzaam verkeer voor recreatieve doeleinden gestimuleerd. Haarlem is omgeven door waardevolle natuur- en recreatiegebieden. De duingebieden, het recreatiegebied Spaarnwoude en het groengebied Haarlemmermeer vervullen een belangrijke functie voor de recreërende Haarlemmer. Met betrekking tot het ontwikkelen van recreatieve waarden sluit de Recreatienota aan op de uitgangspunten van het Groenstructuurplan.

De Manege aan de Van der Duyn van Maasdamstraat en de Scouting aan de Wagenweg maken onderdeel uit van de recreatievoorzieningen.

Haarlem stimuleert een gezonde en verantwoorde sportbeoefening. Sport wordt ingezet als middel om een aanvullende bijdrage te leveren aan de sociaalmaatschappelijke cohesie en op beleidsterreinen als volksgezondheid, jeugd- en jongerenwerk en integratie. De afgelopen jaren heeft de gemeente Haarlem veel geïnvesteerd in haar sportbeleid om sporten voor Haarlemmers toegankelijk, laagdrempelig en uitdagend te maken. Met Haarlem Sport! Agenda voor de Sport 2010-2014 (2010) zal de gemeente zich vanuit de volgende invalshoeken inzetten op het vergroten van de sportparticipatie:

- Breedtesportontwikkeling: Hierbij wordt de nadruk gelegd op specifieke doelgroepen (ouderen, kinderen uit aandachtswijken, allochtone vrouwen, VMBO-scholieren, kinderen op het speciaal onderwijs) en op de ondersteuning van het sportverenigingsleven, de samenwerking met het onderwijs, schoolsporttoernooien en de organisatie van (breedte)sport-evenementen;
- Topsport en talentontwikkeling;
- Commerciële sport: Hierbij gaat de aandacht uit naar het stimuleren van het gebruik van sportfaciliteiten binnen de eigen wijk;
- Sport, recreatie en gezondheid: Hierbij wordt de nadruk gelegd op gezondheid. Zo zal een minimale beweegnorm in het basisonderwijs gehaald moeten worden, en zal de gemeente zorg moeten dragen voor goede en aantrekkelijke (hard)loop-, fiets- en kanoroutes zodat de Haarlemmer op een recreatieve manier kan bewegen;
- Optimalisering sportaccommodaties: Hierbij geldt dat er aandacht moet zijn voor de kwaliteit en gevarieerdheid van het aanbod, aanbod in de wijk en

multifunctionele inzetbaarheid van accommodaties. Zowel spreiding van de accommodaties en faciliteiten over de stad en onder de verenigingen als het gedrag van de gebruikers zijn van belang.

Met het Tennispark en Sportcomplex Eindhoven aan de Wagenweg liggen binnen het plangebied enkele belangrijke sportvoorzieningen.

Een goed spreiding van speelvoorzieningen zowel op buurt-, wijk- als stadsdeelniveau is gewenst. Met het Speelruimteplan Haarlem (2000) wordt in eerste instantie gemikt op bespeelbare open ruimte, in tweede instantie gaat het om speeltoestellen. Formele speelplaatsen zijn vooral gewenst waar de informele speelruimte onvoldoende aanwezig is of de openbare ruimte ongeschikt is om te spelen.

Door de ruime opzet van de wijk en het ruime aanbod van informele speelruimte is een vergaande uitbreiding van de formele speelvoorzieningen niet nodig. De nog uit te breiden centrale speelplek aan de Driemanschapsweg kan aantakken op de in ontwikkeling zijnde oost-westverbinding voor langzaam verkeer.

3.2.11 Archeologie

Rijksbeleid

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

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

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

Provinciaal beleid

Het archeologisch beleid van het provinciaal bestuur van Noord-Holland is vastgelegd in het Cultuurconvenant tussen het rijk en de provincie Noord-Holland, de Provinciale Cultuurnota en de Cultuurhistorische Regio-profielen. Het beleid is gebaseerd op wettelijke verplichtingen en autonoom cultuurhistorisch provinciaal beleid.

Een belangrijk instrument voor het provinciaal beleid is de Cultuurhistorische

Waardenkaart (CHW). De CHW heeft een archeologische kaartlaag. De terreinen die op deze kaartlaag staan moeten vanuit cultuurhistorisch oogpunt bescherming krijgen. Daarom moet de gemeente in de ruimtelijke afweging rekening houden met deze terreinen.

Gemeentelijk beleid

Met de goedkeuring van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg heeft de gemeente er vanaf 1 september 2007 een aantal nieuwe verplichtingen bij gekregen met betrekking tot de zorg voor het archeologische erfgoed. In de wetgeving is opgenomen dat gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening moeten houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Ook is bepaald dat in een bestemmingsplan regelingen kunnen worden opgenomen ten behoeve van het beschermen van archeologische waarden. Aangezien de verantwoordelijkheid voor het archeologische erfgoed wordt gedecentraliseerd dienen de gemeenten hun eigen beleid te ontwikkelen. In dit kader heeft de gemeente Haarlem het initiatief genomen tot de ontwikkeling van diverse maatregelen waardoor archeologie meer onderdeel van het planologische instrumentarium wordt. De uitgangspunten voor gemeentelijke beslissingen om op een werkbare en doelmatige manier zorg te dragen voor het Haarlemse bodemarchief zijn vastgelegd in de Beleidsnota Archeologie (2009) met bijbehorende beleidskaart.

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (vastgesteld)

Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, alsmede resultaten van de verschillende milieuonderzoeken (in bijlage 3 wordt nader ingegaan op bodem- en akoestisch onderzoek). Daarbij komen aspecten aan de orde zoals geluid, lucht- en bodemkwaliteit, natuurwaarden en externe veiligheid. Het gaat hier om zaken die kunnen leiden tot ruimtelijke beperkingen in het plangebied. Gestreefd wordt om voor buurten of straten waar nu te hoge milieuhinder aanwezig is dit te verlagen en voor nieuwe situaties milieuhinder te voorkomen. Door middel van zonering en specifieke (her)bestemmingsregelingen kan hieraan vorm worden gegeven.

Bestaande milieuhinder, zoals geluidhinder van bestaande wegen of bestaande legale bedrijvigheid, kan in beginsel niet via het bestemmingsplan worden verminderd voor zolang de bestaande situatie wordt gehandhaafd. Pas als nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het bestemmingsplan worden nagestreefd - bijvoorbeeld nieuwe woningen, nieuwe bedrijfsfuncties (al dan niet in een bestaand bedrijfsgebouw) of een nieuwe wegconstructie - kan dit worden vastgelegd met een bestemming die past binnen de (ruimtelijk relevante) milieunormen.

4.1 Milieuzonerings

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Het gebruik van milieuzonering biedt de mogelijkheid om gevoelige functies te vrijwaren van (zware) bedrijvigheid, maar biedt ook de mogelijkheid bepaalde bedrijvigheid te versterken.

In de milieuzonering staat de typering van (woon)gebieden centraal. Bij het wel of niet toelaten van bepaalde bedrijvigheid in (woon)gebieden is gelet op onder andere de ligging van (potentiële) bedrijven ten opzichte van de omgeving, de mate van eventueel te verwachten hinder en het na te streven karakter van de buurt/wijk.

Door middel van een passende bestemmings- en gebruiksregeling kan het bestemmingsplan een bijdrage leveren aan een afname van overlast binnen het plangebied door niet passende bedrijvigheid of activiteiten zoveel mogelijk te weren, te reduceren, of door hinder beperkende maatregelen te treffen. In geval van wegbestemming zal een financiële regeling moeten worden getroffen en/of zal er een verplaatsing moeten worden geregeld.

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones. Deze opdeling is bepaald door specifieke kenmerken van die gebieden (waaronder aanwezige functies, bebouwingsdichtheid, ligging ten opzichte van wegen en stations).

Gebiedstype

Binnen het plangebied Bosch en Vaart is sprake van een gemengd gebied. Het noordelijke deel van Bosch en Vaart valt volgens de milieuzonering in de gebiedstypering wonen met een maximaal toegestane milieucategorie B

(wonen met overwegend laagbouw in een lage dichtheid).

Het gebied ten zuiden van de Van Hogendorpstraat en ten noorden van de Westelijke Randweg valt in de gebiedstypering dagrecreatie, waaronder sport. Afhankelijk van de nabijheid van gevoelige bestemmingen en de verkeersaantrekkende werking kan hier een milieucategorie C worden toegestaan. Dit geldt voor de in dit gebied aanwezige sportvoorzieningen die maar een beperkte milieuhinder geven en niet binnen de woonbebouwing liggen.

Het gebied ten zuiden van de Westelijke Randweg valt in de gebiedstypering werken met een maximaal toegestane milieucategorie C (corridors/gemengd gebied met hoofdfunctie werken; bedrijven zijn gemengd met woningen en/of werkfuncties langs stadsstructuurwegen). Voor categorie C bedrijven geldt in principe een indicatieve afstand van 50 meter.

Toetsing bestaande bedrijven aan beoogde milieuzonering

Aan de hand van een lijst met bedrijven vallend onder de Wet milieubeheer (Wm) (zie bijlage 4) die binnen het plangebied zijn gelegen is een onderzoek uitgevoerd naar de potentiële hinder daarvan. Per bedrijf is onderzocht welke categorie van toepassing is. Deze categorieën worden bepaald aan de hand van de zoneringlijst. Uit het onderzoek is gebleken dat alle bedrijven passen binnen het plangebied en positief kunnen worden bestemd.

De zoneringlijst is opgenomen in bijlage 1 van de regels en geeft – voor zover passend binnen de bestemming – op basis van de hindercategorie aan welk type activiteiten zijn toegestaan. Activiteiten die niet in de lijst omschreven staan kunnen – voor zover passend binnen de bestemming – worden beoordeeld op basis van de hinder die ze (kunnen) veroorzaken. Naast deze planologische toetsing vindt ook altijd een toetsing plaats in het kader van de Wet milieubeheer (onder meer het verlenen van een milieuvergunning) wanneer een nieuw bedrijf (de wet spreekt over een inrichting) gevestigd wordt.

4.2 Geluid

In het uitvoeringsbesluit van de Wet geluidhinder (WGH) zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï opgenomen.

Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig is en deze locatie binnen de geluidszone van een 50 km/u weg (of hogere snelheid) valt moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Onder meer woningen, scholen en ziekenhuizen worden als geluidsgevoelige bestemming aangemerkt.

In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt in een 'voorkeursgrenswaarde' en een 'maximum ontheffingswaarde'. Wanneer het geluidsniveau ter plaatse van een geluidsgevoelige functie niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde kan via een wettelijk geregelde procedure ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden aangevraagd zolang het geluidsniveau niet hoger is dan de maximum ontheffingswaarde. Het spoortraject Haarlem-Leiden is op minimaal 170 meter van het plangebied gesitueerd. Gezien de afstand tot het plangebied en de afscherming door de tussenliggende bebouwing voldoet de geluidhinder van het spoorverkeer aan de voorkeursgrenswaarde. In de directe omgeving van het plangebied is geen gezoneerd industrieterrein gesitueerd. Binnen het plangebied is dus alleen sprake van geluidhinder ten gevolge van wegverkeerslawaaï.

Geluidhinder ten gevolge van wegverkeer

Door en langs het gebied lopen vijf verkeerswegen die een relevante geluidbelasting op de omgeving hebben. Dat zijn de Wagenweg, Schouwteslaan, Uit den Bosstraat, Westelijke Randweg en de Leidsevaart. De voertuigverdeling op deze wegen is ontleend aan de verkeersmilieukaart, de verkeersintensiteiten van deze wegen zijn ontleend aan de verkeersstudie HLM097 voor het peiljaar 2020. De gegevens zijn omgerekend naar 2021 door rekening te houden met een procent groei van het verkeer op de Westelijke Randweg en Wagenweg tussen Spanjaardslaan en Westelijke Randweg, en met een groei van een half procent op de overige wegen. De maximaal toegestane rijsnelheid bedraagt op de Westelijke Randweg 70 km/uur, op de Schouwteslaan 30 km/uur en op de andere genoemde wegen 50 km/uur.

Volgens de Wet Geluidhinder geldt voor wegverkeerslawaaï een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mag het college van B&W een hogere waarde vaststellen. De maximale ontheffingswaarde voor 'nieuwe situaties' in stedelijk gebied bedraagt 63 dB, voor bestaande situatie is dat 68 dB. Nieuwe situaties zijn situaties waar door het gewijzigde bestemmingsplan geluidgevoelige bestemmingen mogelijk zijn. Conform artikel 110g uit de Wet Geluidhinder mag voor de toetsing bij wegen met een maximum snelheid van 70 km/uur 2dB worden afgetrokken en bij overige wegen 5 dB.

Binnen het plangebied wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden, de maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Voor nieuwe situaties moet akoestisch onderzoek uitgevoerd worden waarin de afweging tussen bron- en overdrachtsmaatregelen gemaakt wordt. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde moet een Hogere

Waarde worden vastgesteld waarbij de 'Beleidsregels Hogere Waarden Wet Geluidhinder' gevolgd moeten worden.

Gezien de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde dient tevens naar maatregelen te worden gekeken. Het toepassen van een stil wegdek zoals dunne deklagen levert een verlaging van de geluidbelasting op. Het toepassen van een type dunne deklaagverharding zorgt voor een verlaging van circa 2 a 3 dB. Daarnaast kunnen bij of voor opdrachtverstrekking om het asfalt te vervangen door een stil wegdektype aanvullende eisen worden gesteld en berekeningen worden uitgevoerd. Het aanbrengen van geluidsschermen ten behoeve van de woningen in het bestemmingsplan is gezien stedenbouwkundige bezwaren niet gewenst. Naast bron- en overdrachtmaatregelen zijn ontvangermaatregelen mogelijk, zoals geluidsisolerende voorzieningen aan de gevel.

Conclusie

Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting groter is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. De geluidbelasting is maximaal 62 dB. Voor nieuwe situaties dient na specifiek onderzoek ontheffing te worden aangevraagd.

4.3 Bodemparagraaf

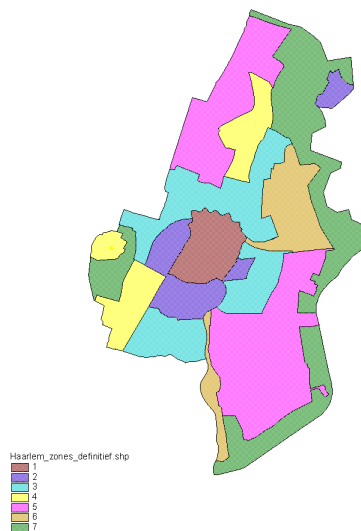
In de Wet bodembescherming zijn bepalingen opgenomen ter behoud en verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Wanneer (graaf)werkzaamheden worden uitgevoerd is een (verkennd) bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of het nodig is om eventuele vervuilde grond te saneren. Dit heeft met name gevolgen voor het bestemmingsplan voor zover nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan.

De buurt Bosch en Vaart is aangelegd in een duinzandgebied met veen (noordoosten). Het veenpakket vangt aan tussen de twee à drie meter diepte en heeft een dikte van circa een meter. Hieronder bevindt zich het strandwalzand. Uit diverse onderzoeken is gebleken dat het veenpakket voorkomt in wisselende diktes. In enkele gevallen is het afwezig.

Bodemkwaliteitszones

Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld. In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per bodemkwaliteitszone is de *gemiddelde* bodemkwaliteit vastgesteld.

Afbeelding 14 Bodemkwaliteitskaart Haarlem



Het bestemmingsplangebied is gelegen in de bodemkwaliteitszones 2 en 3. In de bodemkwaliteitszone 2 is de bovengrond (tot 0,5 meter onder maaiveld) gemiddeld matig verontreinigd met lood en zink. Verder is de grond gemiddeld licht verontreinigd met kwik, koper, minerale olie en PAK (teerachtige verbindingen in bijvoorbeeld koolas). Er komen uitschieters voor van sterke verontreinigingen met lood en zink. Koper en PAK komen plaatselijk als matige verontreiniging voor. De ondergrond (0,5 – 2,0 meter onder maaiveld) is gemiddeld licht verontreinigd met kwik, koper, lood, zink, PAK en minerale olie. In de ondergrond komen uitschieters voor van sterke verontreinigingen met koper, zink en lood. In de bodemkwaliteitszone 3 is de bovengrond gemiddeld licht verontreinigd met koper, lood, zink, minerale olie en PAK (teerachtige stoffen in bijvoorbeeld koolas). Er komen plaatselijk uitschieters voor van sterke verontreinigingen met lood en zink. PAK komt plaatselijk als matige verontreiniging voor. De ondergrond is gemiddeld licht verontreinigd met kwik, koper, lood, zink, PAK en minerale olie. Ook in de ondergrond komen uitschieters tot matige verontreinigingen met koper, zink en lood voor.

Tabel 4 Bodemkwaliteitszone 2: Stof mg/kg droge stof

Ar- seen	Cad- mium	Chro- om	Ko- per	Kwik	Lood	Nikkel	Zink	Pak' s	EOX	mo
P95 bovengrond										
11,16	-0,96	23,44	65,83	1,04	697,39	17,12	665,14	27,00	0,79	217,50
P95 ondergrond										

12,44	-	0,59	s	22,40	-	128,93	i	0,80	s	459,06	s	16,16	s	409,40	i	19,00	s	0,70	s	270,37	s
-------	---	------	---	-------	---	--------	---	------	---	--------	---	-------	---	--------	---	-------	---	------	---	--------	---

Gemiddelde bovengrond (achtergrondgehalte)

6,37	-	0,44	-	13,34	-	29,15	s	0,31	s	227,06	t	9,72	-	245,39	t	8,28	s	0,25	-	103,70	s
------	---	------	---	-------	---	-------	---	------	---	--------	---	------	---	--------	---	------	---	------	---	--------	---

Gemiddelde ondergrond (achtergrondgehalte)

6,67	-	0,35	-	12,76	-	36,75	s	0,29	s	154,46	s	8,99	-	139,82	s	5,53	s	0,22	-	107,65	s
------	---	------	---	-------	---	-------	---	------	---	--------	---	------	---	--------	---	------	---	------	---	--------	---

Tabel 5 Bodemkwaliteitszone 3: Stof mg/kg ds

Ar-seen	Cad-mium	Chro-m	Ko-per	Kwik	Lood	Nikkel	Zink	Pak's	EOX	mo
---------	----------	--------	--------	------	------	--------	------	-------	-----	----

P95 bovengrond

10,45	-	0,84	s	17,78	-	55,35	s	0,6	s	371,89	i	12,63	-	479,76	i	25,82	t	0,7	s	261,94	s
-------	---	------	---	-------	---	-------	---	-----	---	--------	---	-------	---	--------	---	-------	---	-----	---	--------	---

P95 ondergrond

17,11	-	0,77	s	20,95	-	102,52	t	1,29	s	323,48	t	20	s	350,82	t	17	s	0,53	s	305,41	s
-------	---	------	---	-------	---	--------	---	------	---	--------	---	----	---	--------	---	----	---	------	---	--------	---

Gemiddelde bovengrond (achtergrondgehalte)

5,58	-	0,35	-	10,84	-	19,8	s	0,2	-	105,04	s	6,9	-	129,66	s	5,16	s	0,21	-	94,73	s
------	---	------	---	-------	---	------	---	-----	---	--------	---	-----	---	--------	---	------	---	------	---	-------	---

Gemiddelde ondergrond (achtergrondgehalte)

6,64	-	0,31	-	11,19	-	27,44	-	0,28	s	85,89	s	8,13	-	92,88	s	3,77	s	0,17	-	128,23	s
------	---	------	---	-------	---	-------	---	------	---	-------	---	------	---	-------	---	------	---	------	---	--------	---

toelichting:

- : gehalte kleiner dan streefwaarde (niet verontreinigd)

s : gehalte groter dan streefwaarde (licht verontreinigd)

t : gehalte groter dan toetsingswaarde (matig verontreinigd)

i : gehalte groter dan interventiewaarde (ernstig verontreinigd)

Bodemverontreiniging

Indien binnen het bestemmingsplangebied sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zal het meestal een bodemverontreiniging betreffen die ontstaan is door de plaatselijke bedrijfsactiviteiten of door aanwezigheid van olietanks. Voor wat betreft nieuwbouwplannen is in het algemeen een

bodemtoets nodig. Deze bodemtoets bestaat uit een vooronderzoek en een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 aangevuld met een verkennend bodemonderzoek naar asbest NEN5707. Indien er geen saneringsurgentie (spoedeisendheid) aanwezig is, zullen dergelijke gevallen gesaneerd moeten worden alvorens ter plaatse grondverzet plaats mag vinden en/of nieuwe functies gerealiseerd worden. Op basis van een op te stellen saneringsplan wordt beoordeeld of na sanering de bodem geschikt is voor de gewenste functie(s). Algemene saneringsdoelstelling in het bestemmingsplangebied is dat na sanering de bodem geschikt is voor de beoogde functie en de kwaliteit van de grond minimaal gelijk is aan de vastgestelde achtergrondwaarden in de bodemkwaliteitszone van het bestemmingsplangebied.

In het gebied is een aantal bedrijven/bedrijfsactiviteiten bekend die een bodemverontreiniging zouden kunnen veroorzaken. Uit de inventarisatie van de ondergrondse brandstoftanks blijkt dat de in onbruik zijnde ondergrondse tanks zijn gesaneerd. De eventuele bodemverontreiniging in het gebied als gevolg van deze ondergrondse tanks is in voldoende mate gesaneerd.

Binnen het gebied is een aantal gevallen van ernstige verontreiniging bekend. Enkele daarvan zijn gesaneerd zodat ze geschikt zijn voor gebruik. Er resteert nog een geval van ernstige verontreiniging met minerale olie aan de Wagenweg 126-132. Deze verontreiniging vormt geen belemmering voor het huidige gebruik.

Overige bodemonderzoeken die zijn uitgevoerd, laten resultaten zien die passen binnen het beeld van de bodemkwaliteitskaart, de aangetoonde verontreinigingen uit deze onderzoeken vormen geen belemmering voor het beoogde gebruik in het gebied.

Conclusie

De bodemkwaliteit en de gevallen van bodemverontreiniging vormen geen belemmering voor het huidige gebruik. Indien bestemming worden gewijzigd of nieuwe bestemming worden toegevoegd moet een onderzoek worden uitgevoerd.

4.4 Waterparagraaf

Watertoets

Doel van de watertoets is dat waterhuishoudkundige doelstellingen in beschouwing worden genomen in het bestemmingsplan. Het betrekken van de waterbeheerder bij de planvoorbereiding behoort hier toe.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft 3 december 2004 een positief wateradvies voor het plangebied gegeven en de verwerking in het bestemmingsplan op 19 april 2012 onderschreven (zie bijlage 2). De opmerkingen van het Hoogheemraadschap zijn in de toelichting verwerkt. Tevens is een afschrift van het wateradvies verstuurd naar de betreffende bureaus binnen de gemeente Haarlem. Derhalve kunnen deze opmerkingen op het juiste planniveau worden meegenomen.

Oppervlaktewater

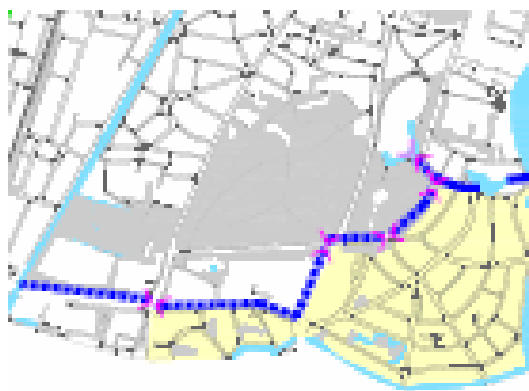
Het oppervlaktewater dat in het plangebied is opgenomen betreft een deel van

de Leidsevaart en een aantal daarmee in verbinding zijnde wateren op de voormalige buitens Eindhovenout en Vreedehoff. Allen zijn onderdeel van het boezemstelsel van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

De Leidsevaart is een belangrijke watergang die van zuid naar noord stroomt en diende vroeger als trekvaart. De andere wateren zijn voornamelijk kleinere watergangen (sloten). De Leidsevaart en de watergangen op de landgoederen zijn niet van ecologisch groot belang. Aan de inrichting van de oevers worden daarom geen specifieke eisen gesteld, maar aan zachte, begroeide oevers wordt een voorkeur gegeven. In het wateradvies van het Hoogheemraadschap wordt verzocht om bij het aanleggen of herinrichten van waterpartijen er naar te streven om minimaal 50 procent van de oevers natuurvriendelijk in te richten. Het aanleggen of herinrichten van waterpartijen betreft echter een ander planniveau. De verzochte inrichting is wel mogelijk binnen de betreffende bestemmingen in dit bestemmingsplan.

Door het Hoogheemraadschap wordt gestreefd naar verbetering van de waterinfrastructuur. Daartoe zijn (concept) streefbeelden 2025 en 2050 opgesteld voor het Waterplan Haarlem. In afbeelding 15 wordt een uitsnede van het Streefbeeld 2025 weergegeven. Daarin wordt uitgegaan van nieuwe duikerverbindingen en verbreding van bestaande watergangen tussen Leidsevaart en Zuider Buiten Spaarne. Uitgegaan wordt van verbreding van de bestaande watergang tussen het sportveld en de Westelijke Randweg en doortrekking via een duiker naar de watergang bij de Van Oldenbarneveldlaan. Een alternatieve verbinding zou gevonden kunnen worden via de watergang ten noorden van het sportveld en doortrekking in oostwaartse richting van deze watergang en verbinding via een duiker met de watergang bij de Emauslaan. Voor de aansluiting op de Leidsevaart heeft het Hoogheemraadschap de voorkeur voor het toepassen van een brug in plaats van een duiker. Indien toch een duiker geplaatst wordt dient deze voldoende gedimensioneerd te zijn en mag deze niet langer zijn dan 15 meter. Dit bestemmingsplan faciliteert hierin door dergelijke ingrepen mogelijk te laten zijn binnen de bestemmingen 'Verkeers- en Verblijfsdoeleinden' en 'Groen'.

Afbeelding 15 Uitsnede Concept Streefbeeld 2025 Waterplan Haarlem



Grondwater

De grondwaterstanden in Haarlem zijn over het algemeen vrij hoog. Om grondwateroverlast te voorkomen zijn dan ook onder een groot aantal wijken

drainagesystemen aangelegd. Deze systemen hebben grote invloed op het functioneren van het lokale grondwatersysteem.

Waterketen

Het bestemmingsplangebied heeft een gemengd rioolstelsel. Hierin wordt zowel het afvalwater als regenwater verzameld en naar de rioolzuivering gevoerd. Het bestemmingsplangebied leent zich door het consoliderende karakter niet voor een grootschalige vervanging van het gemengde stelsel door een verbeterd gescheiden stelsel. Dit betekent dat de mogelijkheden voor het afkoppelen van schone verharding goed onderzocht en benut moeten worden. Bij het afkoppelen van verharding zullen tevens maatregelen ter voorkoming van uitloging door bouwmaterialen (voornamelijk zink en lood) genomen moeten worden. Het Hoogheemraadschap verzoekt in het wateradvies om tijdens het opstellen van een afkoppelkansenkaart voor dit gebied de mogelijkheid tot infiltreren van afgekoppeld water in groenstroken en natuurgebieden te onderzoeken. De gemeente neemt afkoppelkansen mee in de uitwerking van het basisrioleringsplan voor het gebied.

Het afkoppelen van hemelwater kan niet in een bestemmingsplan verplicht worden gesteld. De meest geëigende plaats om een scheiding tussen afvalwater en hemelwater te regelen is de gemeentelijke bouwverordening. Op dit moment staat de bouwverordening lozing van hemelwater, anders dan op de openbare riolering, toe voor zover uitsluitend hemelwater wordt geloosd. Indien aan of in bouwwerken aan te brengen voorzieningen voor de afvoer van hemelwater niet aan een openbaar riool worden aangesloten, geldt onder andere de bepaling dat leidingen voor de afvoer van hemelwater zodanig moeten lozen dat geen verontreiniging kan optreden van water, bodem of lucht. De bouwverordening is bindend bij het toetsen van bouwaanvragen, net als een bestemmingsplan en het bouwbesluit.

Watervergunning

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is integraal waterbeheerder in haar beheersgebied. Daarbij wordt rekening gehouden met zowel de (interne) relaties tussen kwantiteits- en kwaliteitsaspecten van het oppervlakte- en grondwater (inclusief ecologische kwaliteit en natte natuurwaarden) en de externe relaties tussen waterbeheer en andere beleidsterreinen zoals ruimtelijke ordening, milieu, natuur en landschap, landbouw en recreatie.

Hoogheemraadschap Rijnland hanteert conform de Waterwet een eigen Keur. Voor aanpassing van de waterhuishouding moet bij de waterbeheerder een watervergunning worden aangevraagd op grond van de Keur. De toetspunten en adviespunten zijn gebaseerd op beleidsdocumenten. Nadere informatie hierover is beschikbaar via de website van Rijnland (www.rijnland.net). De Keur is een juridisch document waarin is vastgelegd wat zonder vergunning niet is toegestaan in, op en rond water, dijken, gemalen, enzovoort. In 2009 is de Keur voor het laatst herzien. De Keur Rijnland (2009) bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot het onderhoud en gebruik van het watersysteem en waterkeringen. In de Keur is opgenomen dat een aantal activiteiten met betrekking tot de aanleg c.q. inrichting van oppervlaktewateren en kunstwerken in beginsel verboden is. Onder welke voorwaarden deze activiteiten wel mogen plaatsvinden is beschreven in de Beleidsregels en

Algemene Regels Inrichting Watersysteem 2011. De Algemene regels en Beleidsregels zijn in 2011 vastgesteld. Regels over waterkeringen en grondwater zijn beschreven in de Nota Waterkeringen, deel 2 beleidsregels, en de Adviesnota grondwater.

4.5 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit is van belang voor de gezondheid van mens en dier en voor de kwaliteit van het milieu. In de Europese Unie zijn daarom grenswaarden afgesproken waaraan de concentraties van een aantal stoffen vanaf bepaalde ingangsdata moeten voldoen. Die grenswaarden en regelgeving om ze tijdig te bereiken en te handhaven zijn in Nederland opgenomen in de Wet milieubeheer, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. Indien een bestemmingsplan vastgesteld of gewijzigd wordt dient vast te staan dat de gevolgen voor de luchtkwaliteit voldoen aan die eisen (als gevolg van art. 5.16 lid 1 en 2). Die gevolgen worden bepaald door de verandering in gebruik en functies die door het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt ten opzichte van de bestaande (toegestane) functies. Maatgevend is de met de veranderingen samenhangende groei van het autoverkeer en de daardoor veroorzaakte uitstoot van de stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}). Indien met inbegrip van de door het plan mogelijk gemaakte functies wordt voldaan aan de grenswaarden vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan Bosch en Vaart is in hoofdzaak consoliderend. Er vinden geen voor de luchtkwaliteit relevante wijzigingen van toegestane functies plaats die niet al in vorige bestemmingsplannen of vrijstellingen/projectbesluiten ruimtelijk zijn vastgelegd. De plaatselijke, beperkte verruimingen van functies maken geen grootschalige horeca, detailhandel of loket/kantoorfuncties mogelijk. Om de bestaande en te verwachten luchtkwaliteit te beoordelen is de zogeheten NSL-Monitoringstool geraadpleegd (www.nsl-monitoring.nl). Met dit Monitoringstool stelt de Rijksoverheid jaarlijks de luchtkwaliteit langs (ondermeer) relevante wegen in Nederland vast. Deze gegevens vormen ook de basis voor de verplichte rapportage van de luchtkwaliteit aan de EU. De berekeningen en prognoses voldoen aan alle voorschriften voor de berekening van de luchtkwaliteit (Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007). Zij worden jaarlijks geactualiseerd, met controle door de wegbeheerder (in dit geval Haarlem en de Provincie Noord-Holland). In de onderliggende verkeersmodelgegevens zijn alle bekende lopende en toekomstige projecten en ontwikkelingen in en rond Haarlem en regio verwerkt.

De relevante wegen in en rond het plangebied zijn (delen van) de Wagenweg, Westelijke Randweg, Pijlsaan/Schouwteslaan en Leidsevaart. De Monitoringtool geeft aan dat de hoogste concentraties in de rekenjaren 2011, 2015 (ingangsjaar grenswaarde NO_2) en 2020 optreden langs de Westelijke Randweg. Deze hoogst voorkomende concentraties NO_2 en fijnstof zijn overgenomen in tabel 4. Langs de andere wegen en elders in het plangebied zijn de concentraties in de betreffende jaren lager.

Tabel 6. Berekende hoogste concentratie NO_2 en PM_{10} (fijnstof) (na wettelijke

correctie voor 6 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ aandeel zeezout) binnen en rond bestemmingsplan Bosch en Vaart volgens Monitoringtool versie 2010

Stof	Eenheid	2011	2015	2020	Norm	Locatie (weg)
NO ₂	$\mu\text{g}/\text{m}^3$ als jaargemiddelde	34	31	24	40 miv 2015	Westelijke Randweg
PM ₁₀	$\mu\text{g}/\text{m}^3$ als jaargemiddelde	20	19	17	40 miv 2011	Westelijke Randweg

Hieruit volgt dat de hoogst berekende concentraties in en rond het plangebied ruim beneden de grenswaarden van NO₂ en PM₁₀ (fijnstof) liggen. Opgemerkt wordt dat tevens ruim voldaan wordt aan de eis die geldt voor de etmaalgemiddelde concentratie fijnstof. Een etmaalgemiddelde waarde van 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ mag maximaal 35 keer per jaar overschreden worden. Uit het wettelijk vastgelegde rekenverband met het jaargemiddelde volgt dat aan deze norm voldaan wordt bij een jaargemiddelde concentratie van 26,5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (na correctie voor aandeel zeezout). Met een maximale concentratie van 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (2011) wordt ook die waarde niet overschreden of benaderd.

Conclusie

Uit de Monitoringtool blijkt dat de luchtkwaliteit in het plangebied Bosch en Vaart ruim voldoet aan de grenswaarden in alle relevante beoordelingsjaren. Daarmee voldoet het bestemmingsplan aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.6 Natuurwaarden

De Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) zijn Europese richtlijnen. Het doel van de Vogelrichtlijn is het bieden van bescherming en ontwikkelingsperspectief voor leefgebieden van zeldzame en bedreigde vogelsoorten en bescherming van alle vogelsoorten. De habitatrichtlijn is gericht op de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna. De gebiedsbescherming van beide richtlijnen valt in Nederland momenteel onder de Natuurbeschermingswet. De Soortenbescherming is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. De natuurwetgeving in Nederland richt zich enerzijds op soortenbescherming en anderzijds op gebiedsbescherming. In de Natuurbeschermingswet zijn zogenaamde Natura 2000-gebieden aangewezen. Dit zijn gebieden die op Europees niveau een netwerk van te beschermen natuurgebieden vormen. De Natura 2000-gebieden in Nederland komen overeen met de gebieden volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn. Dit valt grotendeels samen met de nationale Ecologische Hoofd Structuur. Voorts zijn er kleinere natuurreservaten die buiten Natura 2000 vallen. Die gebieden zijn ook beschermd en bevatten vaak soorten die wettelijk beschermd zijn en ontheffingsplichtig op basis van de Flora- en faunawet. Het noodzakelijke leefgebied van deze beschermde soorten is soms groter dan het reservaat.

De soortenbescherming in Nederland is wettelijk geregeld in de Flora- en faunawet. Het doel van deze wet is het beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten en hun leefgebieden. In de Flora en Faunawet is het soortenbeschermingsdeel van de Habitat- en Vogelrichtlijn geïmplementeerd. In bovengenoemde wet is bepaald dat alle in Nederland van

nature voorkomende soorten vallen onder de algemene zorgplicht. Dat wil zeggen dat een soort in een gunstige staat van voortbestaan moet blijven. Bij menselijk handelen, beheerwerk, nieuwbouw en planologische ontwikkelingen dient een ieder hiermee rekening te houden. Die zorgplicht houdt ondermeer in dat 'een ieder die weet heeft of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is (...) alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden geleverd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voorzover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken'. Daarnaast geldt extra bescherming voor de met name genoemde wettelijke beschermde soorten. Voor de soorten van lijst 1 geldt geen ontheffingsverplichting meer, maar de aanwezige exemplaren van deze soorten mogen niet worden gedood, voor zover dat in redelijkheid kan worden voorkomen. Voor de soorten van de lijsten 2 t/m 4 moet altijd een ontheffing worden aangevraagd, wanneer exemplaren van die soorten door een voorgenomen activiteit zouden kunnen worden beschadigd of gedood. Voor deze soorten geldt dat activiteiten met een schadelijk effect in principe verboden zijn. Onder voorwaarden is echter een ontheffing mogelijk. De minister is formeel bevoegd om deze ontheffing te verlenen. De Flora- en faunawet is op het gebied van soortenbescherming passief, in die zin dat verslechtering van natuurwaarden wordt voorkomen. Actieve soortenbescherming geschiedt in Nederland door het opstellen van soortenbeschermingsplannen en zogenaamde Rode Lijsten. De status van rode lijst-soort geeft geen juridische status als wettelijk beschermde soort. Wel geldt uiteraard de algemene zorgplicht dat de soort in ieder geval niet lokaal mag worden uitgeroeid. Concrete voorschriften of criteria ontbreken. Per geval kan de rechter worden gevraagd te beslissen, welke maatregelen noodzakelijk zijn om aan de zorgplicht te voldoen.

Bij voorgenomen activiteiten of ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van wettelijk extra streng beschermde soorten als vleermuizen en huiszwaluw. In bermen en oevers moet men rekening houden met verplichtingen vanuit de algemene zorgplicht in verband met het (mogelijk) voorkomen van een aantal soorten van rode lijsten en van soorten die uniek zijn voor Haarlem.

Gebiedsbescherming en soortenbescherming

In het kader van de natuurtoets wordt nagegaan of het bestemmingsplangebied binnen een speciale beschermingszone valt. Op basis van gegevens van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplangebied geen deel uitmaakt van de Natura-2000 gebieden. Het plangebied heeft daarnaast ook geen significante gevolgen voor deze gebieden, en evenmin voor gebieden van de Provinciale Ecologische Hoofd Structuur.

In het bestemmingsplangebied moet bij het uitvoeren van werken en van beheer en verbouwen van opstallen rekening worden gehouden met het mogelijk voorkomen van gierzwaluwen en vleermuizen. [gier]Zwaluwen verdienen als beschermde soort extra aandacht. Deze vogels nestelen onder dakpannen of dakranden of in gebouwen Zij hebben jaar in jaar uit dezelfde broedplek en weigeren een andere broedplek te accepteren wanneer hun vaste plek is verdwenen. Dit betekent, dat bij verbouwen of afbraak van daken met

broedplekken van de gierzwaluw ontheffing moet worden aangevraagd in het kader van de Flora- en faunawet. Er wordt immers een vaste broedplaats vernietigd. Dit geldt ook bij afbraak buiten het broedseizoen. Voor de gierzwaluw geldt de zelfde soort verplichtingen als voor vleermuizen.

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn geraadpleegd de brochure van de provincie Noord-Holland 'Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord-Holland' en het voorkomen van soorten in de database van www.waarneming.nl. Daarnaast zijn de waarnemingen van de stadsecoloog en de resultaten van een quickscan verwerkt. Aan de hand van kaartmateriaal uit bovengenoemde gegevens kan geconcludeerd worden dat de dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis als streng beschermde en ontheffingsplichtige soort in principe overal kan voorkomen in gebouwen. Voor hen geldt dezelfde verplichting als voor de gierzwaluw en de huiszwaluw. Wanneer deze soorten aanwezig zijn in een af te breken of een te renoveren pand, dient ontheffing Van de beschermingsverplichting te worden aangevraagd bij het ministerie ELI. Aan de ontheffing worden vaak voorwaarden gesteld van te nemen compenserende en beschermende maatregelen.

Uniek in het bestemmingsplangebied is het reeds genoemde landgoed Eindhout met het Vogelbosje. Hieronder zal eerst het resultaat van de raadpleging beschreven worden en vervolgens zal nader in worden gegaan op Eindhout.

Habitat- en Vogelrichtlijn

In Noord-Holland zijn Specifieke Beschermingszones Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn aangewezen. Het plangebied valt niet binnen deze zones en heeft daarnaast ook geen significante gevolgen voor de richtlijngebieden.

In de provincie Noord-Holland komen 21 Habitatrichtlijnsoorten voor. Deze soorten moeten worden beschermd volgens bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn. Uit de verspreidingskaarten van de provincie Noord-Holland blijkt dat in het plangebied 1 Habitatrichtlijnsoort in het bestemmingsplangebied voorkomt. Dit is een vleermuissoort die de stad gebruikt als winterverblijfplaats.

Het bestemmingsplan is consoliderend en zodoende wijzigt de omgeving of habitat voor de eventueel wel voorkomende soorten niet.

Landgoed Eindhout en natuureservaat Vogelbosje

Het landgoed is een cultuurmonument. Alleen het Vogelbosje heeft een status als gemeentelijk natuureservaat. Zodoende heeft het Vogelbosje in dit bestemmingsplan de bestemming natuur. De originele aanleg van het landgoed uit circa 1795 is goed bewaard gebleven, maar verwaarloosd in beheer.

Direct achter het landhuis was een parkachtige aanleg in de Engelse Landschapsstijl met gazons en boom- en struikgroepen. Op een kaart uit 1799 is de huidige paden- en beplantingsstructuur al aanwezig. Het landgoed is nu in twee delen gesplitst: het openbaar toegankelijke voor-vogelbos met de vervallen historische tuinkoepel en het vochtige hakhoutgebied (Vogelbosje).

De twee delen zijn rond 1960 door een sloot gescheiden. Doordat Eindhout op de overgang van de zandige hoger gelegen strandwal naar de venige lager gelegen oude strandvlakte ligt zijn er verschillen in vegetatie. Zo groeien bij het

landhuis wel beuken en lelietjes der dalen en in het Vogelbosje niet. Omgekeerd komt de els alleen in het lage, venige gedeelte voor en niet in het hogere langs de Wagenweg. De overgang van zand naar veen geeft een apart soort leefomgeving met van nature een extra rijke plantengroei. In Eindhout ligt deze vage grens helaas buiten het reservaat en is van de bijzondere begroeiing niet veel meer over.

De paadjes in het Vogelbos zijn nog onveranderd en vanouds werden ze met duinzand opgehoogd. In de winter staan grote delen van het Vogelbosje blank. De lager gelegen terreindelen tot aan de Leidsevaart zijn oorspronkelijk ingericht met exploitabel essenhakhout in de vakken en langs de paden zware bomen en bloeiende inheemse heesters. De van tijd tot tijd afgehakte hakhoutstammetjes werden verkocht voor bonenstaken gereedschapsstelen of takkenbossen, zodat het beheer van het gebied weinig of niets kostte. Essenhout is waardevoller dan elzenhout, daarom staan er in het Vogelbosje voornamelijk essen, hoewel het milieu van nature meer geschikt is voor els dan voor es.

Het buitenplaatskarakter is ook in het Vogelbosje nog te herkennen aan het voorkomen van kronkelpaden en aan bepaalde uitheemse soorten, zoals bamboe, rhododendron, Italiaanse aronskelk, herfstcrocus en sneeuwkllokjes met gevulde bloemen.

Op het landgoed komen de volgende vogelsoorten voor: winterkoning, roodborst, koolmees, pimpelmees, boomkruiper, boomklever, tiftjaf, zwartkop, merel en mogelijk andere soorten. Wielewaal en ijsvogel zijn als zwerver waargenomen, en kunnen potentieel broedvogel worden. De vogelbevolking is rijk, maar bevat geen zeldzame soorten. De flora bevat, voor Haarlem in het bijzonder, wel zeldzame soorten: gulden boterbloem, heksenkruid, groot springzaad, ijle zegge, grote keverorchis en beekbegeleidende type zwarte els. Daarnaast komen een aantal regionaal zeldzame planten voor.

Na het eventueel verdwijnen van een vogelsoort is hervestiging goed mogelijk vanuit de Haarlemmer Hout of de binnenduinderand. Als één van de zeldzame plantensoorten uitsterft is hervestiging niet mogelijk omdat deze soorten tot in de verre omtrek niet meer voorkomen. Vanuit de Flora- en Faunawet bestaat de algemene zorgplicht. Dit betekent dat zeldzame soorten in duurzame staat van voldoende voortplanting moeten worden gehouden. Ofwel zij mogen niet worden uitgeroeid.

Onder de zorgplicht valt eveneens het bijzondere milieutype en de begroeiing met essenhakhout. Zijnde een onderdeel van de leefomgeving van de hierboven genoemde soorten levert dit een basisvoorwaarde die in stand moet blijven om de bijzondere soorten in stand te houden. De (grond)waterhuishouding van Eindhout is hiermee ook impliciet beschermd.

Afbeelding 16: (van links naar rechts): Heksenkruid, Grote Muur, Gulden Boterbloem, Groot Springzaad en Zwarte Els



Groot springzaad is een heel zeldzame plant. In 1979 was de plant bijna verdwenen en drong het uitheemse klein springzaad het bosje binnen. Door het hakhoutbeheer weer in te voeren is er veel meer licht en nu is het groot springzaad weer algemeen op de natte grond en breidt hij zich zelfs uit naar het openbare parkdeel. Voorts moet een deel van de takken worden opgehoopt om mossen, paddestoelen en dieren een gunstig milieu te bieden, wat een verrijking is ten opzichte van de vroegere situatie. Tevens maakt dit en de beperkte toegankelijkheid het Vogelbosje tot een waardevol rustpunt voor vogels en dieren. Het vogelbosje heeft een unieke natuurwaarde door de combinatie van speciale bodemgesteldheid met de bijzondere vegetatiesamenstelling en het klassieke beheerregime.

4.7 Cultuurhistorie

Cultuurhistorische waarden

Uit de Cultuur Historische Waardenkaart blijkt dat delen van het plangebied bouwkundig zeer hoog gewaardeerd worden. De betreffende gebieden zijn aangeduid als KEN004B en KEN001B. De eerste betreft de bebouwing van Bosch en Vaart. De tweede betreft terrein bij het huis met de beelden.

Afbeelding 17: Bouwkundige waardenkaart (Bron: CHW Provincie Noord-Holland, 2004)



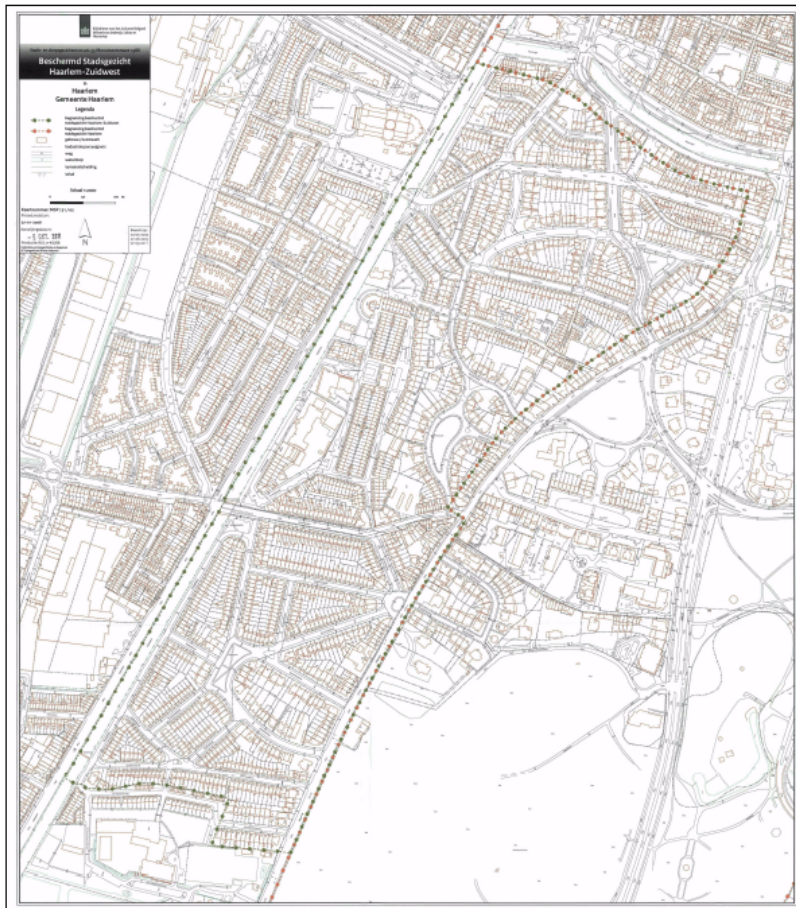
Tabel 7. Omschrijving cultuurhistorische waarden

	KEN004B	KEN001B
Cultuur-historische typering	Stadsgezicht	Stadsgezicht
Cultuur-historische hoofdtypering	Historische stedenbouwkundige structuur	Historische stedenbouwkundige structuur
Periode van ontstaan	Begin 20e eeuw	Omstreeks 13e eeuw
Huidig voorkomen	Stedelijk woongebied	Oude stadskern/ binnenstad
Waardering	Zeer hoge waarde	Zeer hoge waarde
Motivering	Rijksbeschermd stadsgezicht.	Rijksbeschermd stadsgezicht

Beschermd stadsgezicht

Sinds 5 december 1990 is de binnenstad van Haarlem en de Haarlemmerhout aangewezen als 'beschermd stadsgezicht' in de zin van de Monumentenwet 1988. Binnen het plangebied Bosch en Vaart werd daarbij Eindhoven en bijbehorend groen aangewezen als beschermd stadsgezicht. Per 5 oktober 2011 is via een besluit ex artikel 35 van de Monumentenwet het 'beschermd stadsgezicht' uitgebreid met gebieden in Haarlem Zuid, Haarlem Zuidwest en Haarlem Noord. Daarmee is nu het merendeel van het plangebied aangewezen tot beschermd stadsgezicht. De aanwijzing tot 'beschermd stadsgezicht' betekent dat het bijzondere ruimtelijke en functionele karakter van het gebied in een bestemmingsplan moet worden beschermd (ex artikel 36 van de Monumentenwet). De beschermende werking van het 'beschermd stadsgezicht' is in dit bestemmingsplan ingepast door het consoliderende karakter van het plan, de opname van de waarderingskaart als onderdeel van de toelichting en de bijbehorende specifieke planregels. De beschermende werking is 1 januari 2012 ingegaan.

Afbeelding 18: Beschermd stadsgezicht Haarlem Zuidwest per januari 2012



Waarderingskaart

Op de waarderingskaart zijn alle panden in het plangebied Bosch en Vaart gewaardeerd. Doel van deze kaart is de beschermende werking van het beschermd stads- en dorpsgezicht in het bestemmingsplan handen en voeten te geven. Gewerkt wordt met drie orden, nieuwbouw, ensembles & seriebouw. Deze worden van de waarderingskaart doorvertaald naar de verbeelding en gekoppeld aan de mate van bescherming in de planregels. Zo is bijvoorbeeld voor orde 3 panden een marge van een minimale en een maximale goothoogte aangegeven, terwijl voor orde 1 en 2 panden de bestaande goothoogte is vastgelegd op de verbeelding. De methodiek die gebruikt is bij het opstellen van de orden staat omschreven in bijlage 1, waar eveneens de redengevende omschrijving is opgenomen van de orde 2 panden. De Waarderingskaart Beschermd Stadsgezicht heeft tevens een communicatieve waarde naar bewoners en gebruikers van Bosch en Vaart over de waarde van het Beschermd Stadsgezicht op perceelsniveau.

Monumenten

Het plangebied bevat 9 rijksmonumenten en 25 gemeentelijke monumenten.

Tabel 8. Monumenten in het plangebied Bosch & Vaart.

Adres	Status monument
-------	-----------------

Boekenrodestraat 9	Gemeentelijk monument
Bos en Vaartstraat 31	Gemeentelijk monument
Bos en Vaartstraat 33	Gemeentelijk monument
Oranjeplein 1	Rijksmonument
Oranjeplein 3	Rijksmonument
Oranjeplein 5	Rijksmonument
Oranjeplein 9	Rijksmonument
Oranjeplein 11	Rijksmonument
Oranjeplein 13	Gemeentelijk monument
Oranjeplein 30	Gemeentelijk monument
Oranjeplein 32	Gemeentelijk monument
Prinsessestraat 2	Rijksmonument
Prinsessestraat 10	Gemeentelijk monument
Spruitenbosstraat 10	Gemeentelijk monument
Spruitenbosstraat 12	Gemeentelijk monument
Spruitenbosstraat 14	Gemeentelijk monument
Spruitenbosstraat 19	Gemeentelijk monument
Spruitenbosstraat 21	Gemeentelijk monument
Vredenhofstraat 23	Gemeentelijk monument
Vredenhofstraat 25	Gemeentelijk monument
Wagenweg 200	Gemeentelijk monument
Wagenweg 202	Gemeentelijk monument
Wagenweg 204	Gemeentelijk monument
Wagenweg 208	Gemeentelijk monument
Wagenweg 224	Gemeentelijk monument
Wagenweg 230	Gemeentelijk monument
Wagenweg 242	Rijksmonument
Wagenweg, tuinkoepel bij nr. 242	Rijksmonument
Wagenweg 244-246 (Landhuis Vreedeheff)	Rijksmonument
Zomerluststraat 2	Gemeentelijk monument
Zomerluststraat 4	Gemeentelijk monument
Zomerluststraat 15	Gemeentelijk monument
Zomerluststraat 23	Gemeentelijk monument
Zomerluststraat 25	Gemeentelijk monument

De gemeentelijke en rijksmonumenten worden op de waarderingskaart weergegeven als orde 1. Dit heeft voornamelijk een informatieve waarde. De bescherming zelf is geregeld in de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening. Het bestemmingsplan heeft geen directe invloed op de bescherming, onderhoud en herstel van het monument. Wel zal bij het bestemmen van de betreffende panden en directe omgeving, in het bestemmingsplan waar nodig rekening worden gehouden met de cultuurhistorische waarde. Bestaande maten (omvang en (goot)hoogte bebouwing) worden zoveel mogelijk vastgelegd.

4.8 Archeologie

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

Gemeenten zijn wettelijk verantwoordelijk voor het behoud van het eigen bodemarchief. Het rijke bodemarchief van Haarlem maakt het niet alleen noodzakelijk, maar ook zeer wenselijk om een gemeentelijk archeologiebeleid te voeren. De uitgangspunten voor gemeentelijke beslissingen in Haarlem zijn vastgelegd in een beleidsnota archeologie. De archeologische verwachtingen die voor het Haarlems grondgebied gelden zijn vertaald naar de Archeologische Beleidskaart Haarlem. De kaart geeft aan in welke gebieden bodemversturende activiteiten van een bepaalde omvang vergunningplichtig zijn. Dit wordt aangegeven in de vorm van verschillende categorieën. Voor elk van deze categorieën heeft de gemeente bepaald vanaf welke planomvang rekening gehouden moet worden met het (laten) opstellen van een archeologisch rapport, het zogeheten regime.

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

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

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

Archeologische verwachting plangebied

Rijks- en Provinciale kaarten archeologie

Het plangebied staat vermeld op de Archeologische Monumenten Kaart van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed vermeld als een terrein van archeologische waarde. Op de Indicatieve Kaart Archeologische waarden van

de Rijksdienst heeft het plangebied grotendeels een hoge verwachtingswaarde, dat wil zeggen dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden gemiddeld hoog wordt geacht. Een klein deel heeft een middelhoge verwachting. Het gehele plangebied is vermeld op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) als een archeologisch waardevol gebied. Verwacht wordt dat zich hier sporen van bewoning zullen bevinden daterend vanaf het Laat-Neolithicum tot en met de Romeinse tijd.

Afbeelding 19 Detail Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH)



Groen : Oranje: categorie 3 Grijs: categorie 5

Blauw: water, archeologievrij

Categorie 3

Het plangebied behoort voor het grootste deel volgens de ABH tot categorie 3. Op grond van vondsten en de geologische ondergrond (strandwal) wordt verwacht dat zich hier sporen van bewoning zullen bevinden daterend vanaf het Laat-Neolithicum tot en met de Romeinse tijd. In het plangebied is een tiental archeologische waarnemingen geregistreerd, waarbij prehistorische vuurstenen werktuigen zijn gevonden en aardewerk uit de Romeinse tijd en de periode 1500-1850. Gezien de aard van deze archeologische waarden geldt hier een regime, dat door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw-, aanleg- en/of sloopvergunning bij bodemverstorende activiteiten met een oppervlakte van 500 m² en groter en dieper dan 30 cm onder het maaiveld van toepassing is.

Categorie 5

Een klein deel, een strook langs de Leidse Vaart, behoort tot categorie 5. Deze categorie geldt voor die gedeelten van Haarlem die relatief laat voor bewoning geschikt gemaakt zijn. Dit gebied wordt begrensd door de westelijke

gemeentegrens en de Haarlemse strandwal: de westelijke Haarlemse strandvlakte. Er zijn sporen daterend vanaf de Middeleeuwen tot de Nieuwe Tijd te verwachten. Met name uit de periode van de 17e tot 19e eeuw zijn vondsten gedaan. De te verwachten archeologische sporen kunnen zich al binnen enkele decimeters onder de oppervlakte bevinden en bestaan concreet uit fundamente van huizen, ophogingen, waterputten, beerputten/gemetselde riolering en gebruiksvoorwerpen. Hiervoor geldt een regime, dat door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw-, aanleg- en/of sloopvergunning bij bodemverstoring activiteiten met een oppervlakte van 10.000 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld.

4.9 Duurzaamheid en energie

Duurzame stedelijke ontwikkeling

De gemeente Haarlem heeft in de beleidsnota 'Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw' bepaald dat alle ruimtelijk relevante plannen vanaf 2006 moeten voldoen aan de basiskwaliteit duurzame stedenbouw en waar mogelijk aan een streefkwaliteit. De praktijkrichtlijn duurzame stedenbouw bestaat uit uitgangspunten en een checklist duurzame stedenbouw op basis van de ervaringen in Haarlem. Hierbij is gebruik gemaakt van het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw (NPDS 1999). Toepassen van maatregelen is afhankelijk van het stedelijk milieutype, bijvoorbeeld een grote waterberging past niet in een hoog stedelijk gebied. In de checklist zijn naast de wettelijke maatregelen (watertoets) een groot aantal (vrijwillig te nemen) maatregelen beschreven op het gebied van verkeer/vervoer (parkeren op eigen terrein), afval (het plaatsen van ondergrondse containers), water en energie (zuid gerichte verkaveling zonoriëntering). De vrijwillig te nemen maatregelen zorgen ervoor dat een ruimtelijk plan aan de streefkwaliteit kan voldoen. Dat is dus een kwaliteit die verder gaat dan wettelijke regelingen ofwel de basiskwaliteit.

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 zogenoemde basiskwaliteit Duurzaam bouwen (Dubo) worden toegepast. Deze basiskwaliteit kan worden bereikt door het toepassen van kostenneutrale duurzame maatregelen. De basiskwaliteit is gebaseerd op een voortschrijdende normstelling en zal worden aangescherpt. De basiskwaliteit duurzame nieuwbouw binnen het plangebied kan op twee manieren worden bereikt:

- Door het toepassen van de voorkeurslijst duurzaam bouwen maatregelen nieuwbouw.
- Door het instrument GPR-gebouwen toe te passen. Met dit rekeninstrument kunnen projecteigenaren zelf een alternatief maatregelenpakket samenstellen.

De gemeente kan het initiatief nemen om samen met de projecteigenaar een hogere kwaliteit te bereiken (streefkwaliteit).

De Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Duurzaam Bouwen (GPR) is het resultaat van praktijkervaringen in de gemeente Tilburg en 80 andere gemeenten. Met het rekeninstrument kunnen projecteigenaren zelf een alternatief maatregelenpakket samenstellen. GPR Gebouw zet ontwerpgegevens van een gebouw om naar prestaties op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid. Ter toelichting hierop het volgende: Invullen van maatregelen conform het Bouwbesluit levert een score van 5 op. Invullen van de voorkeurslijst levert een 6 op (zie voor meer informatie gprgebouw.nl).

Haarlem Klimaatneutraal

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

Nieuwbouw

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

4.10 Vliegverkeer

Luchthavenindelingbesluit

Met ingang van 1 februari 2003 is het zogenoemde Luchthavenindelingbesluit (LIB) van kracht. In het LIB, onderdeel van de gewijzigde Wet Luchtvaart (ofwel de 'Schipholwet') is rond de luchthaven Schiphol een beperkingengebied aangewezen. Hierbinnen gelden regels omtrent beperking van bestemming en gebruik van grond in verband met het externe veiligheidsrisico en de geluidbelasting vanwege het luchthavenverkeer. Daarnaast worden regels gesteld omtrent beperkingen van de maximale hoogte van objecten en van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik. De hoogtebeperkingen zijn opgelegd om ervoor te zorgen dat vliegtuigen op een veilige manier van en naar de luchthaven Schiphol kunnen vliegen.

De beperkingen voor de vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik zijn opgelegd om te voorkomen dat zich in de nabijheid van de luchthaven concentraties vogels bevinden die hinderlijk kunnen zijn voor vliegtuigen. Onder vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik wordt verstaan:

- industrie in de voedselsector met extramurale opslag of overslag;
- viskwekerijen met extramurale bassins;
- opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
- natuurreservaten en vogelreservaten;
- moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare.

Voor het bestemmingsplangebied gelden met betrekking tot het LIB geen hoogtebeperkingen en beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik.

4.11 Externe veiligheid

Met betrekking tot externe veiligheid is tot juli 2012 de Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke stoffen (RNVGS) van toepassing. Daarna wordt deze naar verwachting opgevolgd door het Besluit Transport Externe Veiligheid (Btev). De Circulaire heeft betrekking op transport van gevaarlijke stoffen. Dat transport brengt immers risico's met zich mee voor personen die zich binnen het invloedsgebied van de weg bevinden. De Circulaire hanteert 2 verschillende waarden die verschillende risico's tot uitdrukking brengen: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

Het Plaatsgebonden Risico (PR) is de kans per jaar op overlijden van een individu die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Deze grenswaarde resulteert in een afstand die in acht moet worden genomen tussen risicovolle activiteiten, zoals in dit geval het transport van gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten. Onder andere woningen (en kantoren) worden in de regelgeving beschouwd als (beperkt) kwetsbare objecten. De grenswaarde voor het Plaatsgebonden Risico in nieuwe situaties is de contour (afstand vanaf de risicobron) waar een Plaatsgebonden Risico geldt van 1 op de 1.000.000.

Het Groeps Risico (GR) is de kans op gelijktijdig overlijden van een groep mensen als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico bestaat geen harde grenswaarde. Wel bestaat er een referentie (oriëntatiewaarde).

De Circulaire verplicht het bevoegd gezag bij de overschrijding van de oriëntatiewaarde of een toename ervan het groepsrisico expliciet te betrekken bij de vaststelling van het omgevingsbesluit. Dit is in het bijzonder van belang in verband met aspecten van zelfredzaamheid en hulpverlening. Hiervoor dient advies in gewonnen te worden bij de Veiligheidsregio. In dit geval moet het bestuur van de gemeente Haarlem de hoogte en de toename van het groepsrisico verantwoorden.

Binnen het bestemmingsplangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats via de Westelijke Randweg. Recent onderzoek van de Provincie Noord-Holland naar het vervoer van gevaarlijke stoffen heeft aangetoond dat het groepsrisico ter plaatse laag is, minder dan 10 procent van de oriëntatiewaarde. Het

groepsrisico zou kunnen gaan oplopen als gevolg van enerzijds toename van het transport van gevaarlijke stoffen en indien het aantal personen binnen het invloedsgebied zou gaan toenemen.

Volgens tellingen van de Provincie Noord-Holland 2011 zijn de vervoercijfers:

- aantal transporten brandbare vloeistoffen LF1 en LF2 is 285 respectievelijk 285 per jaar
- aantal transporten brandbare gassen GF3 (LPG) is 24 per jaar.

Er vindt relevant transport van brandbare vloeistoffen en gassen plaats. Een incident met een tankwagen kan leiden tot een zogeheten BLEVE (LC100 = 90 meter, LC10 = 140 meter, LC01 = 230 meter). Binnen het effectgebied LC01 bevinden zich enkele (beperkt) kwetsbare objecten.

In plaats van het kantoorgebouw aan de Claus Sluterweg en op de kavel ten oosten daarvan wordt een bouwvolume voorzien waarbij de nadruk op wonen komt te liggen. Hierdoor zal het groepsrisico ten opzichte van de huidige gebruiksmogelijkheden afnemen en daarmee ter plaatse binnen de gestelde norm blijven. Dit betekent dat een verdere verantwoording achterwege kan blijven. Om die reden heeft de Veiligheidsregio er eveneens van afgezien om aanvullende maatregelen te adviseren.

4.12 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen

In de Schouwtjeslaan ligt een 20" drinkwatertransportleiding die is opgenomen op de verbeelding. Aan de westzijde onder de Wagenweg liggen 30" en 24" gietijzeren leidingen.

4.13 Milieu Effect Rapportage

In de Wet milieubeheer zijn bepalingen opgenomen voor het behoud en het verbeteren van de milieukwaliteit. Dit heeft uiteraard raakvlakken met het bestemmingsplan waarin de milieukwaliteit een belangrijk onderdeel is van de ruimtelijke belangenafweging. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de bepaling in de Wet milieubeheer dat voor (bepaalde) inrichtingen een milieuvergunning vereist is. De Wet milieubeheer bevat bepalingen die een rechtstreekse relatie hebben met bestemmingsplannen. In de Wet milieubeheer en het op grond van deze wet vastgestelde Besluit milieu-effectrapportage 1994 is bepaald dat voor een bestemmingsplan in bepaalde gevallen een milieu-effectrapportage (mer) moet worden opgesteld. Volgens het Besluit milieueffectrapportage 1994 bestaat er een mer-beoordelingsplicht voor de uitvoering of wijziging van een stadsproject. Er is sprake van een stadsproject wanneer een nieuwbouw project de omvang heeft van 100 hectare of meer of wanneer wordt voorzien in de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 m² of meer. Volgens het Besluit milieu-effectrapportage 1994 moet er voor een ruimtelijk plan (zoals een bestemmingsplan of een uitwerkingsplan) dat de nieuwbouw van 2.000 woningen of meer mogelijk maakt in een aaneengesloten gebied binnen de bebouwde kom, worden beoordeeld of er een milieueffectrapportage (mer) opgesteld dient te worden. De MER wetgeving is in 2011 aangepast (Besluit van 21 februari 2011). De verandering gaat om de D-lijst met activiteiten, plannen en besluiten, waarvan het uitvoeren van een MER-beoordeling verplicht is. Dit geldt voor zover de drempel, zoals bij iedere activiteit genoemd, wordt overschreden. Is dit niet het geval dan moet een zogeheten vormvrije MER-beoordeling worden uitgevoerd. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarde vallen moet een toets worden uitgevoerd.

In dit bestemmingsplan wordt niet voorzien in de realisatie van mer-plichtige dan wel mer-beoordelingsplichtige activiteiten.

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (vastgesteld)

Hoofdstuk 5 PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt eerst de visie op het plangebied beschreven. Hierin worden ook de ontwikkelingen die momenteel in het plangebied spelen meegenomen. Vervolgens wordt een stedenbouwkundige beschrijving toegelicht.

5.1 Visie op het plangebied

5.1.1 Visie op het beschermd stadsgezicht

Een groot deel van Bosch en Vaart is aangewezen als "beschermd stadsgezicht". Dit betekent dat het bijzondere ruimtelijke karakter van het plangebied op grond van de Monumentenwet dient te worden beschermd in het bestemmingsplan. Dit betekent dat het beschermen van de bestaande kwaliteiten het stedenbouwkundig hoofduitgangspunt is. Deze kwaliteiten worden met name bepaald door:

- a. de historische ruimtelijke hoofdstructuur en de samenhang van de openbare ruimte en de waardering van de kwaliteit van de daaraan gelegen bebouwing;
- b. de schaal en verscheidenheid van de bebouwing;
- c. de verscheidenheid en vervlechting van functies en activiteiten.

De aanwijzing tot beschermd stadsgezicht is niet bedoeld om de bestaande toestand in al zijn facetten te "bevriezen". De stad moet kunnen leven. De opgave van dit bestemmingsplan is om bij nieuwe ontwikkelingen de historisch stedenbouwkundige eenheid zoveel mogelijk te behouden.

In het kader van dit bestemmingsplan is een waarderingskaart van het plangebied opgesteld. De waarderingskaart is een combinatie van de waardering van afzonderlijke gebouwen met de waardering van de stedenbouwkundige structuur. Het behouden van architectonische en stedenbouwkundige waarden heeft concrete gevolgen voor het vastleggen van rooilijnen, dakopbouwen, goot- en bouwhoogtes, erfafscheidingen, overstekken e.d. Daar waar de historische waarden van het beschermd stadsgezicht desondanks in het geding zouden kunnen komen, wordt gedetailleerd bestemd.

Enerzijds biedt dit bestemmingsplan bescherming voor de kwaliteit van de woonomgeving in die gebouwen en woongedeelten waar de functie nog strikt wonen is. Daarnaast biedt het bestemmingsplan ruimte voor een flexibele invulling aan de begane grond in gebouwen die gelegen zijn aan de grotere toegangswegen, waar het bestaande karakter reeds gemengd is.

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

- een dubbelbestemming 'Waarde - beschermd stadsgezicht' waarin gedetailleerde, strakke bouwregels zijn opgenomen die de bestaande

- situatie vastleggen met slechts beperkte ontwikkelingsmogelijkheden;
- strakke bouwvlakken op de verbeelding, waarbinnen de hoofdbebouwing moet zijn gesitueerd;
- om de karakteristieke structuur van de open binnenterreinen en tussen panden gelegen tuinen te behouden is voorzien in tuinbestemmingen met beperkte bebouwingsmogelijkheden, die doorgaans niet verder reiken dan wat vergunningsvrij op grond van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht is toegestaan;
- de orde-aanduidingen op de verbeelding en in de planregels. De basis van de orde-aanduidingen is terug te vinden op de waarderingskaart;
- gelet op de gedetailleerde, strakke bestemmingsregels zijn specifieke afwijkingsmogelijkheden opgenomen, die passen bij de aard van het gebied en die tegemoet komen aan karakter van de levende stad.

5.1.2 Stedenbouwkundig instrumentarium/ uitgangspunten

Het behouden van architectonische en stedenbouwkundige waarden heeft concrete gevolgen voor het vastleggen van rooilijnen, dakopbouwen, goot- en bouwhoogtes, erfafscheidingen, overstekken e.d. Daar waar de historische waarden van het beschermd stadsgezicht desondanks in het geding zouden kunnen komen, is gedetailleerd bestemd. Voor dit bestemmingsplan is de mate van bescherming gekoppeld aan de indeling in orden. Zo is voor orde 3 panden een marge van een minimale en een maximale goothoogte aangegeven, terwijl voor orde 1 en 2 panden de bestaande goothoogte gehandhaafd dient te worden, evenals bijvoorbeeld de kap- of dakvorm. Om aan te geven welke onderdelen van een orde 2 pand cultuurhistorisch waardevol worden geacht is er voor de orde 2 panden een redengevende omschrijving opgesteld (zie bijlage 2 van de toelichting).

Ten behoeve van het behoud, herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het plangebied worden de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten gebruikt.

Voorgevelrooilijn

De voorgevelrooilijn is de lijn waar de weg de voorgevel raakt. Het is de scheidslijn tussen bebouwd en onbebouwd. De manier waarop de voorgevelrooilijn loopt bepaalt de loop van de gevels en daarmee vaak de vorm van de openbare ruimte. Uitgangspunt is dat voor bebouwing in het beschermd stadsgezicht de voorgevel in de voorgevelrooilijn dient te zijn gebouwd.

Bescherming typologieën

Het plangebied is voornamelijk samengesteld uit twee typologieën bebouwing: individuele villa's en geschakelde ensemblebouw. Voor de villa's geldt dat er veel variatie in het daklandschap en gevelaanzichten bestaat. Elke villa in de Bosch en vaartbuurt kent immers een individuele goothoogte, dakvorm en nokrichting. Voor de geschakelde bouw geldt juist dat de eenheid in een ensemble bewaard moet blijven. Bescherming van de verschillende typologieën vindt via verschillende manieren plaats, bijvoorbeeld door het vastleggen van bouwvlak, parcellering en goot- of nokhoogtes.

Bouwvlak

Met het bouwvlak worden de gronden aangeduid waar bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten. In het bestemmingsplan is zoveel mogelijk rekening gehouden met de historisch bepaalde situatie. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd waarbij moet worden aangesloten op de belendende gebouwen. Zo blijven vrijstaande villa's in het groen zo vrij mogelijk staan en zullen de geschakelde woningen juist als stedenbouwkundige wand blijven fungeren.

Parcellering

De typologie van met name de villa's in de Bosch en Vaartbuurt kenmerkt zich door historische panden. Samenvoegen van panden gaat ten koste van de fijnmazige structuur. Slechts onder bepaalde voorwaarden kan samenvoeging van gebouwen worden toegestaan.

Hoogtes

In het gebied staan voornamelijk kleine series herenhuizen, maar ook lange wanden met middenstandswoningen. Voor de geschakelde bouw geldt dat de eenheid in een ensemble bewaard moet blijven. De bestaande variatie (villa's) en eenheid (geschakelde bouw) in goothoogte wordt in het bestemmingsplan gewaarborgd door de bestaande goothoogte gedetailleerd vast te leggen. Daarbij heeft afronding van de hoogtes naar boven plaatsgevonden en op hele meters. Onder strikte voorwaarden mag hiervan worden afgeweken.

Monumenten kennen wettelijk al een beschermde status. Orde 2 panden (zie ook bijlage 2 met de redengevende omschrijvingen) krijgen bescherming met een te handhaven goothoogte. Deze is afgerond naar boven op hele meters. Bij orde 3 en overige panden worden over het algemeen minimale en maximale bouwhoogten gehanteerd. Om daarmee enige flexibiliteit te bieden.

Voortuinen

In een groot deel van de Bosch en Vaartbuurt liggen voortuinen, vaak met groene erfafscheidingen. Privé- en openbaar groen gaan soms naadloos in elkaar over. Met name deze laatste karakteristieke groene voortuinen worden beschermd in het plan door ze te bestemmen als tuin 1, waar slechts minimaal gebouwd mag worden (bijvoorbeeld erfafscheidingen en erkers in één bouwlaag) Erkers in meerder bouwlagen worden in de hoofdbestemming aangegeven.

Daklandschap

De Bosch en Vaartbuurt kent een veelzijdig daklandschap. De panden verschillen onderling sterk qua kapvorm, kleur en materiaalgebruik. Naast de volledige kap is een bebouwing van 3 lagen met een afgeschuind dakschild aan de voorzijde ook een gebruikelijke dakvorm. Vanaf de straat gezien ontstaat een gelijk straatbeeld voor beide vormen. De panden zijn, met uitzondering van meer recente invullingen, op zichzelf herkenbaar en verschillen onderling sterk qua kapvorm, bouwstijl, kleur- en materiaalgebruik. De bouwhoogte is over het algemeen twee bouwlagen met een kap, of drie met een plat dak en een afgeschuind dakschild aan de voorzijde. Het straatbeeld is daardoor hetzelfde als bij twee bouwlagen met een kap. De kappen zijn veelvuldig onderbroken

door verschillende typen topgevels, torentjes of dakkapellen, zodat een levendig straatbeeld is ontstaan. Het is belangrijk dat de hoofdkarakteristieken gehandhaafd blijven. Uitgangspunt is dan ook dat een gebouw voorzien dient te zijn van een kap en dat de bestaande nokrichting en dakvorm behouden blijven. Waar kappen in de loop der tijd verdwenen zijn, wordt gepoogd deze weer te herstellen. Dit is een reden om hoogte van bouwwerken in het bestemmingsplan te bepalen aan de hand van de goothoogte, zodat de mogelijkheid open blijft het bouwwerk nog te voorzien van een echte kap. Voorwaarde hierbij is dat bij deze categorie panden de maximale nokhoogte 4 meter bedraagt en dat de dakhelling gekoppeld is aan een minimale en maximale hellingshoek. Ook is het toegestaan onder voorwaarden om op orde 3 panden dakopbouwen te plaatsen. Deze passen, doordat ook zij een kap suggereren maar in feite een platte dakbedekking hebben, in de traditie van het afgeschuind dakschild als afdekking. Dakkapellen mogen worden opgericht maar hieraan worden stringente eisen gesteld ten aanzien van hoogte, breedte en afstand tot nok en dakvlak. Onder bepaalde voorwaarden mogen op (gedeeltelijk) platte daken ook dakterrassen en daktuinen worden toegestaan.

5.1.3 Visie op ontwikkelingen

Voor het plangebied Bosch en Vaart is een beknopte visie wenselijk op een aantal plandelen en hun onderlinge samenhang. Deze plandelen omvatten de manege, de Claus Sluterweg en het overig plangebied. De visie vormt de basis voor de diverse regelingen in het bestemmingsplan Bosch en Vaart. Bij het opstellen van deze visie is notie genomen van diverse nota's die betrekking hebben op het plangebied, zowel in algemene als in specifieke zin.

Visie op de (her)bebouwingsmogelijkheden van de manege

Begin 2004 is door brand de kantine van de manege verwoest. Het bestemmingsplan maakterschikking van de paardenbak, stallen en kantine mogelijk door middel van een bebouwingspercentage en een maximale bouwhoogte. Een belangrijke randvoorwaarde bij herschikking op het terrein is dat nieuwe bebouwing op minimaal 6 meter van de Leidsevaart af ligt in verband met de voorgevelrooilijn van de woningen aan de Prinsessekade en met een groenstrook van minimaal 3 meter tussen de bebouwing en het fietspad langs het natuurgebied. Voorts dient met de inrichting van de manege rekening te worden gehouden met het beperken van hinder voor de direct ten noorden van de manege gelegen woningen door de stallen. Er worden mogelijkheden geboden voor herbouw van de stallen en herbouw van de kantine annex clubhuis van manege en buitenschoolse opvang. Op termijn zijn er plannen voor een overdekte rijbak. Deze plannen zijn nog onvoldoende concreet om op te nemen in het bestemmingsplan.

Visie op de bebouwingsmogelijkheden van het sportterrein bij Eindhovenout

De sportverenigingen op het sportterrein hebben plannen voor uitbreiding en nieuwbouw van de bestaande gebouwen. Ook liggen er plannen om de sportvelden opnieuw in te richten. Belangrijk bij de nieuwe plannen is om het gebied zoveel mogelijk open te houden of anders gezegd om nieuwe

bebouwing zo veel mogelijk te concentreren en compact te houden. Een andere randvoorwaarde is dat er nog genoeg zicht blijft vanaf de Westelijke Randweg (zuid) op het noordelijk gelegen natuurgebied. De plannen zijn nog onvoldoende concreet om op te nemen in het bestemmingsplan, maar er is wel gekozen om redelijk ruim te bestemmen ten behoeve van enige vrijheid.

Visie op bebouwingsmogelijkheden aan de Claus Sluterweg

De bocht van de Claus Sluterweg is een markante plek in de stad omdat de hoofdverkeerswegen Westelijke Randweg en Wagenweg elkaar hier ontmoeten. De huidige situatie bij dit knooppunt bevat de flat (Kinheim) uit de jaren zestig en een kantoorgebouw en woontoren uit de jaren tachtig. De huidige bebouwing zorgt voor een goede begeleiding van beide hoofdverkeerswegen. Echter een tweetal elementen zorgt ervoor dat het knooppunt stedenbouwkundig niet compleet is. Het betreft de situering van de Kinheimflat aan de Zandvoorter Allee, welke vanuit stedenbouwkundig oogpunt beter op het knooppunt Westelijke Randweg/ Wagenweg geplaatst had kunnen worden. Daarnaast geeft de huidige hoekoplossing, waarbij de kopgevels van het kantoorgebouw en de Kinheimflat een rol spelen, weinig ruimtelijke structuur aan het knooppunt.

In het bestemmingsplan wordt daarom in plaats van de kantoorbebouwing en de onbebouwde kavel ten oosten daarvan de bouw mogelijk gemaakt van appartementen met in de onderlaag niet-woonfuncties.

Visie op het overig plangebied

Het consoliderende karakter van het bestemmingsplan en de recente aanwijzing van een groot deel van het woongebied tot Beschermd Stadsgezicht spelen een belangrijke rol. Dit betekent dat voor een groot deel de feitelijke situatie in het plan is vastgelegd en dat er slechts enkele verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden worden geboden.

Op de structuurplankaart (2005) is de Wagenweg aangeduid als woon-werkas. Ter hoogte van de Wagenweg/Schouwjtjeslaan is een zone aangeduid voor het versterken van sociaal maatschappelijke functies.

Tot slot zijn er in het historische deel van Bosch en Vaart drie onbebouwde percelen waar binnen strikte stedenbouwkundige randvoorwaarden uitbreidingsruimte mogelijk is. Het gaat om het perceel tussen Spruitenbosstraat 13 en 15, het perceel naast Ipenrodestraat 2 en het perceel naast Bos en Hovenstraat 4. Behalve de gegeven stedenbouwkundige kaders die op de verbeelding en in de regels vertaald zijn zal nieuwbouw op deze plekken moeten voldoen aan de toetsingscriteria van het allerhoogste welstandsniveau (welstandsniveau I van de Welstandsnota).

Uitbreiding/aanpassing van de woning

Bij bestaande woningen neemt in de regel de wens tot veranderingen in en aan de woning toe naarmate de woning ouder is. Aanvragen hebben meestal

betrekking op de uitbreiding van de woonruimte, luxer maken van de woning, dan wel een grotere berging/garageruimte in de achter- of zijtuin. Nieuwe wensen hangen voor een groot deel samen met een verandering van levensfase (bijvoorbeeld kinderen krijgen of de deur uit, hoger inkomen, pensionering). Ook maatschappelijke veranderingen zoals de wens om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen kunnen een reden zijn voor aanpassing. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is onderzocht of uitbreiding van de woningen in Bosch en Vaart mogelijk en gewenst is. Bij deze afweging spelen diverse aspecten een rol, zoals stedenbouw, architectuur, welstand en cultuur historische waarde. De wijk dankt de grote cultuurhistorische waarde vooral aan het feit dat de wijk nagenoeg oorspronkelijk is. Om de huidige kwaliteit van de wijk te bewaren is vergroting van de woning dan ook slechts beperkt toegestaan.

Beroepsmatige activiteiten aan huis

Werken aan huis kan een bijdrage leveren aan het plaatselijk (met name dienstverlenend) voorzieningenniveau. Het toestaan van beroepsmatige activiteiten aan huis kan een stimulans geven aan de economische ontwikkeling. Het starten van een bedrijf is op deze wijze heel laagdrempelig. Veel ondernemers zijn op deze manier begonnen. Binnen de ruimtelijk-functionele opzet van bestaande woonwijken zijn de mogelijkheden van het toestaan van beroepsmatige activiteiten aan huis uiteraard beperkt. Overlast voor het wonen moet voorkomen worden, omdat bijvoorbeeld het verkeerssysteem en de verkaveling niet inspelen op andere functies en de gevolgen van die andere functies. Ook mag het werken de woonfunctie niet verdrijven. Kortom: de gemeente staat in principe positief tegenover deze ontwikkeling zonder de mogelijke nadelen uit het oog te verliezen.

Het gebruiken en inrichten van woningen en bijgebouwen voor beroepsmatige activiteiten aan huis is mogelijk mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Zo zijn alleen dienstverlenende beroepen mogelijk en mag er geen overlast voor de woonomgeving ontstaan. Bovendien geldt als uitgangspunt dat de woonfunctie gehandhaafd dient te blijven. De omvang van de beroepsmatige activiteiten wordt daarom in de regels gelimiteerd: 35 procent van het bruto vloeroppervlak van een woning tot een maximum van 70 m² mag voor beroepsmatige activiteiten aan huis worden gebruikt.

Bedrijven

De bestaande detailhandel-, horeca-, dienstverlening- en/of kantoorfuncties worden door verschillende bestemmingen dan wel als 'gemengde doeleinden' in het plan opgenomen. Voor wat betreft de begane grondverdieping geeft dat enige flexibiliteit en biedt dit ruimte voor functieverandering in die gebouwen. De bebouwingsmogelijkheden behorende bij de 'oude' functie blijven gelden. Op deze wijze wordt voorkomen dat zich ongewenste grootschalige ontwikkelingen zullen voordoen.

In het bestemmingsplan worden alleen die bedrijven, (kleine) kantoren, (zakelijke) dienstverlenende en ideële bedrijven bestemd die zich duidelijk onderscheiden van de woonfunctie. In de toekomst blijft handhaving van de

huidige karakteristiek (de overwegende woonfunctie met verspreid enige bedrijvigheid) uitgangspunt. In het plan wordt geen ruimte geboden voor de vestiging van detailhandel, dienstverlening of horeca op geheel nieuwe locaties.

Op de structuurplankaart (2005) is de Wagenweg aangeduid als woon-werkas. Ter hoogte van de Wagenweg/Schouwteslaan is een zone aangeduid voor het versterken van sociaal maatschappelijke functies. Naar aanleiding van de tijdens de in 2006 bij de inspraak op het voorontwerp en ontwerp bestemmingsplan gemaakte opmerkingen en binnengekomen inspraakreacties wordt in het bestemmingsplan nauwelijks meer ruimte geboden voor functiemenging door middel van de bestemming Gemengde Doeleinden. Detailhandel is alleen mogelijk binnen de bestemming Gemengde Doeleinden langs de Wagenweg ten noorden van de hoek Uit den Bosstraat/Wagenweg. Uitzondering hierop is de in de vorige paragraaf genoemde flexibiliteit met betrekking tot beroepsmatige activiteiten aan huis (dit heeft met name betrekking op kleinschalige kantoor- en dienstverlenende functies).

Wat betreft ontwikkelingsmogelijkheden per bedrijfslocatie wordt aangesloten bij de milieuzonering. Uitbreiding van een bedrijf kan slechts beperkt zijn of zelfs geheel uitgesloten als er sprake is van een uit milieuhygiënisch en ruimtelijk oogpunt niet-optimale situatie. Vergroting van de milieuhygiënische problemen is in elk geval ongewenst. Een verdere toelichting wordt in de milieuparagraaf gegeven. De bestaande bedrijven die onder een hogere categorie vallen dan in het bestemmingsplan wordt toegelaten worden specifiek als bedrijf bestemd en in de regels benoemd. Op die manier kan - bijvoorbeeld na vertrek van het zittende bedrijf - alleen een identieke bedrijfssoort of een lagere categorie bedrijf zich op die plaats vestigen.

Verkeer

Het is gewenst om het fietspad dat over de Leidsevaart en langs de manege is aangelegd door te gaan trekken langs de zuidzijde van de Van Limburg Stirumstraat en deze rechtstreeks op de Spanjaardslaan aan te sluiten. Voorts is het gewenst een fietsverbinding aan te leggen in de zuidberm van de Westelijke Randweg tussen de Claus Sluterweg via de Randwegbrug langs de AAWN locatie richting Aerdenhout.

Inrichting openbare ruimte

Binnen de op de verbeelding opgenomen bestemmingen bestaat ruimte om zonodig veranderingen te kunnen aanbrengen in de inrichting van de openbare ruimte, afgestemd op wijzigende behoeften. Ter bescherming van de parken en groenvoorzieningen is ervoor gekozen terughoudend te zijn qua bouw mogelijkheden. Binnen de bestemming verkeer is ruimte voor diverse verkeerstechnische aanpassingen (zoals veiligere inrichtingen), goede inrichting voor fietsers en voetgangers, goede en voldoende parkeervoorzieningen, verkeersremmende maatregelen in woonstraten (drempels, 30-kilometer zones), stallingmogelijkheden voor fietsen en aanleg van kleine groen- en speelvoorzieningen.

Bij de inrichting van de openbare ruimte moeten gebruik, veiligheid en

beeldkwaliteit samengaan, zoals vastgelegd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

5.2 Stedenbouwkundige omschrijving

De opzet van het plan is zoals aangegeven in de visie op het plangebied overwegend consoliderend van karakter. Dit betekent dat het beschermen van de bestaande kwaliteiten van het plangebied het stedenbouwkundig hoofduitgangspunt is. Daarom is tevens voor een waarderingskaart gekozen.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan is de huidige verkaveling aangegeven. Hierbij is niet alleen de voorgevelrooilijn van belang. Ook de achtergevelrooilijn is aangegeven. In Bosch en Vaart zijn veel woningen aan de achterzijde voorzien van een serre. Het is van belang deze verkavelingskarakteristiek te bewaren. Op plaatsen waar de structuur van serres nog aanwezig is, is het behoud van deze serres uitgangspunt. Rond de Van Hogendorpstraat zijn woningen in een naoorlogse periode gebouwd. De verkaveling van deze straten is minder kwetsbaar dan in de vooroorlogse delen van de buurt. Het aanbouwen bij deze woningen is wel toegestaan.

Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN

De beleidsuitgangspunten zijn in de regels vervat en op de verbeelding weergegeven als bestemmingen en aanduidingen. Dit hoofdstuk geeft een verklaring van de regels en geeft aan waarom voor een bepaalde regeling is gekozen. Tot slot wordt een toelichting gegeven op de verbeelding.

6.1 Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van ontheffingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente Haarlem. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan. Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De planregels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan Bosch en Vaart is te karakteriseren als een overwegend conserverend bestemmingsplan. Dat betekent dat de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden zoveel mogelijk zijn overgenomen.

6.2 Juridische planopzet

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meer locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van groot belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Denk hierbij aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling, de monitoring van beleid en de handhaving. De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (hierna SVBP) maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels.

De regels van het bestemmingsplan vallen conform het SVBP in 4 hoofdstukken uiteen.

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels.

Hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels.

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels.

6.3 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Op de artikelen in de regels kan de volgende toelichting worden gegeven:

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

6.4 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

6.4.1 Bestemmingen

Artikel 3 Bedrijf

Als bestemming 'Bedrijf' is in dit bestemmingsplan opgenomen de nutsvoorziening aan de Prinsessestraat 10.

Artikel 4-8 Gemengd 1,2,4, 5 en 6

De bestemming 'Gemengde Doeleinden' wordt gebruikt voor gebouwen waarin een menging van wonen en werken aanwezig of gewenst is. Voor een aantal typen Gemengde Doeleinden is monofunctioneel gebruik toegestaan, maar uitgangspunt blijft het stimuleren van functiemenging ter bevordering van de leefbaarheid van de buurt. Waar wonen en werken gemengd voor kunnen komen moeten de werkfuncties die toegestaan worden passen binnen de woonomgeving.

Binnen de bestemming Gemengde Doeleinden worden 5 standaard typen onderscheiden, variërend van woongebouwen met beperkte mogelijkheden voor economische functies tot gebouwen waarin alleen een menging van werkfuncties is toegestaan. In Gemengde Doeleinden 6 kan (nader te

omschrijven) maatwerk worden toegepast. Binnen het plangebied komen de typen Gemengde Doeleinden 1,2, 4, 5 en 6 voor.

GD 1: (wonen en op begane grond beperkt verkeeraantrekkende functies): Deze bestemming wordt vooral gebruikt voor gebouwen in gebieden waar hoofdzakelijk wordt gewoond waar op de begane grond zowel wonen als kleinschalige functies met een beperkte verkeeraantrekkende werking en hinder zijn toegestaan, zoals kantoor zonder loketfunctie, praktijkruimten, ateliers en kleinschalige bedrijven. Op de overige verdiepingen is uitsluitend wonen toegestaan. Beroepsuitoefening aan huis behoort tot de mogelijkheden.

GD 2: (wonen en op begane grond meer verkeeraantrekkende functies): Deze bestemming wordt vooral gebruikt voor gebouwen in aanloopstraten naar het centrum waar op de begane grond zowel wonen als (beperkt dan wel meer verkeeraantrekkende) kleinschalige functies zijn toegestaan, zoals detailhandel, kantoor, dienstverlening en kleinschalige bedrijven. Op de overige verdiepingen is uitsluitend wonen toegestaan. Beroepsuitoefening aan huis behoort tot de mogelijkheden.

GD 4: (wonen en werken): Deze bestemming wordt gebruikt voor gebouwen waar op de begane grond én op de overige verdiepingen zowel wonen als werkfuncties zijn toegestaan, zoals kantoor en dienstverlening. Vaak gaat het om gebouwen die (onder meer door hun ligging, grootte en/of monumentale status) een bijzonder uitstraling hebben. Detailhandel, maatschappelijk en bedrijven zijn niet toegestaan. Beroepsuitoefening aan huis behoort tot de mogelijkheden.

GD 5: (geen wonen): Deze bestemming wordt gebruikt voor gebouwen waar niet mag worden gewoond maar uitsluitend werkfuncties zijn toegestaan, zoals kantoor, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en bedrijven. Vaak gaat het om gebouwen die (onder meer door hun ligging, grootte en/of monumentale status) een bijzonder uitstraling hebben. Detailhandel is niet toegestaan, bedrijven alleen op de begane grond.

GD 6: Deze bestemming wordt gebruikt voor de bebouwingsmogelijkheden aan de Claus Sluterweg. Op de eerste en tweede bouwlaag worden werkfuncties toegestaan zoals kantoor en dienstverlening. Detailhandel, maatschappelijk en bedrijven zijn niet toegestaan. Op de overige verdiepingen is alleen wonen toegestaan. Beroepsuitoefening aan huis behoort tot de mogelijkheden.

Het is mogelijk om binnen Gemengde Doeleinden functies toe te laten dan wel uit te sluiten door middel van een aanduiding. Op deze manier kunnen bestaande of gewenste situaties die niet binnen de systematiek passen wel positief (dan wel negatief) bestemd worden. Horecafuncties worden niet standaard binnen de bestemming gemengd toegestaan, maar altijd met een aanduiding op de verbeelding weergegeven.

Tabel 9. Gebruiksmogelijkheden Gemengde Doeleinden

GD1	GD2	GD4	GD5	GD6
Begane grond				

Wonen	Wonen	Wonen		
Kantoor (zonder loketfunctie)	Kantoor (eventueel met loketfunctie)	Kantoor (eventueel met loketfunctie)	Kantoor (eventueel met loketfunctie)	Kantoor (eventueel met loketfunctie)
Praktijkruimte/ atelierruimte	Praktijkruimte / atelierruimte	Praktijkruimte / atelierruimte	Praktijkruimte / atelierruimte	Praktijkruimte / atelierruimte
	Dienst- verlening	Dienst- verlening	Dienst- verlening	Dienst- verlening
			Maatschap- pelijk	
	Detailhandel			
Bedrijven	Bedrijven		Bedrijven	
Horeca (indien op verbeelding aangeduid)	Horeca (indien op verbeelding aangeduid)	Horeca (indien op verbeelding aangeduid)	Horeca (indien op verbeelding aangeduid)	Horeca (indien op verbeelding aangeduid)
Parkeer- voorzieningen	Parkeer- voorzieningen	Parkeer- voorzieningen	Parkeer- voorzieningen	Parkeer- voorzieningen
Tuinen	Tuinen	Tuinen	Tuinen	Tuinen
Bijbehorende voorzieningen	Bijbehorende voorzieningen	Bijbehorende voorzieningen	Bijbehorende voorzieningen	Bijbehorende voorzieningen
Overige verdiepingen				
Wonen	Wonen	Wonen		Wonen
		Kantoor (eventueel. met loketfunctie)	Kantoor (eventueel. met loketfunctie)	Kantoor (eventueel. met loketfunctie)
		Praktijkruimte / atelierruimte	Praktijkruimte / atelierruimte	Praktijkruimte / atelierruimte
		Dienstverlenin g	Dienstverlenin g	Dienstverlenin g
			Maatschap- pelijk	
		Horeca (indien op verbeelding aangeduid)	Horeca (indien op verbeelding aangeduid)	
Ondergrondse parkeer- voorzieningen	Ondergronds e parkeer- voorzieningen	Ondergronds e parkeer- voorzieningen	Ondergronds e parkeer- voorzieningen	Ondergronds e parkeer- voorzieningen
Daktuinen	Daktuinen	Daktuinen	Daktuinen	Daktuinen
Bijbehorende voorzieningen	Bijbehorende voorzieningen	Bijbehorende voorzieningen	Bijbehorende voorzieningen	Bijbehorende voorzieningen
Afwijkingsbevoegdheid:				
	Horeca 1 (bg)	Horeca = 4 (bg en overige verdiepingen)	Horeca = 4 (bg en overige verdiepingen)	

In het bestemmingsplan Bosch en Vaart zijn binnen de bestemming Gemengde Doeleinden op de verbeelding enkele panden aangeduid als horeca. Binnen de bestemming 'Horeca' (hotel-restaurant-café) worden binnen het plangebied drie typen onderscheiden:

H1: horecabedrijven die hoofdzakelijk overdag eenvoudige etenswaren verstrekken en als nevenactiviteit licht- en niet-alcoholische dranken verstrekken, zoals lunchrooms, ijssalons, koffie/theehuizen en gelijkwaardige horecabedrijven. Deze horecabedrijven (complementaire daghoreca) hebben openingstijden die meestal gerelateerd zijn aan winkeltijden. Dit wil niet zeggen dat de daghoreca exact ook deze tijden moet hanteren, maar het moet hier wel een relatie mee hebben. Het gaat erom dat er geen publiek naar de locatie getrokken wordt specifiek voor de horecafunctie.

H2: horecabedrijven die hoofdzakelijk maaltijden verstrekken en als nevenactiviteit alcoholische en niet-alcoholische dranken verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van maaltijden, zoals restaurants en eethuisjes en gelijkwaardige horecabedrijven. Deze horecabedrijven (maaltijdverstrekking onafhankelijk van winkeltijden) onderscheiden zich door aard van de functie en openingstijden, hebben in de regel vooral fiets- en voetgangersverkeer en maar een beperkte verkeersaantrekkende werking voor autoverkeer.

H3: horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken en eten verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van dranken, zoals cafés en eetcafés en gelijkwaardige horecabedrijven. Horecabedrijven zoals cafés (verkoop alcohol als hoofdactiviteit, muziek/dansen en eten bijkomstig) onderscheiden zich door openingstijden (vroeg open en laat dicht), normaliter een geleidelijker instroom en uitstroom van bezoekers dan discotheken, minder verkeersaantrekkende werking (meer fiets/voetgangers verkeer), vaak een beperkte omvang, veel alcoholgebruik, potentieel zware overlast voor directe omgeving doordat alcoholverstrekking hoofddoel is.

Binnen het plangebied is Horeca 3 toegestaan op de begane grond van Wagenweg 134 en Horeca 2 op de begane grond en eerste etage van Wagenweg 214. Om binnen de horeca een functiewisseling naar minder overlast gevende typen horeca mogelijk te maken is functiewisseling van Horeca 3 naar Horeca 2 en Horeca 1 toegestaan, en van Horeca 2 naar Horeca 1.

Artikel 9 Groen

De (openbare) groengebieden van structurele aard zijn specifiek bestemd als 'Groen'. Bomen langs wegen maken onderdeel uit van de bestemming 'Verkeer'.

Binnen de bestemming 'Groen' zijn bouwwerken ten behoeve van de verkeers- en verblijfsfunctie toegestaan, waaronder nutsgebouwtjes,abri's, (ondergrondse) afval- en recyclebakken, lichtmasten, reclameborden en andere bouwwerken zoals fietsenrekken. De oppervlakte van gebouwen mag per gebouw niet meer bedragen dan 10 m² en de hoogte niet meer dan 3 meter.

Binnen de bestemming 'Groen' zijn speelvoorzieningen toegestaan en is ruimte voor waterpartijen en waterlopen zoals slootjes.

In verband met het beschermen van het stadsgezicht wordt het groene karakter van het plangebied zoveel mogelijk beschermd door onderscheid te maken in enerzijds groenbestemmingen en anderzijds de verschillende tuinbestemmingen (zie verbeelding en regels).

Artikel 10 Maatschappelijk

Met de bestemming 'Maatschappelijk' wordt bedoeld op activiteiten, gebouwen of terreinen met een functie op het gebied van onderwijs, openbaar bestuur, cultuur, welzijn, religie, maatschappelijke opvang en/of gezondheid(szorg). De bestemming 'Maatschappelijk' is bedoeld voor gebouwen die geheel worden gebruikt ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen. Per voorziening zijn, voor zover ruimtelijk mogelijk en wenselijk, onder voorwaarden uitbreidingen toegestaan. Binnen deze bestemming bestaat flexibiliteit om andere maatschappelijke functies toe te staan. Het soort maatschappelijke voorzieningen is gelimiteerd in de regels.

Artikel 11 Natuur

De in dit plangebied voorkomende gronden die behoren tot het gemeentelijk natuurreservaat (Vogelbosje) zijn bestemd als 'Natuur'. Op de gronden met de bestemming 'Natuur' mogen geen gebouwen worden opgericht.

Artikel 12 Recreatie

Op de verbeelding is een bouwvlak met een bebouwingspercentage en bouwhoogte of goothoogte aangegeven zodat binnen de bestemming de flexibiliteit bestaat voor de situering van de bebouwing. Buiten het bouwvlak zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan (zoals overdekte fietsenstallingen), mits deze ten dienste van de bestemming 'Recreatie' worden opgericht en gebruikt.

Artikel 13 Sport

Op de verbeelding is een bebouwingspercentage met een bouwhoogte of goothoogte aangegeven zodat binnen de bestemming de flexibiliteit bestaat voor de situering van de bebouwing.

Buiten het bouwvlak zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan (zoals overdekte fietsenstallingen), mits deze ten dienste van de bestemming 'Sport' worden opgericht en gebruikt.

Ten behoeve van de aan de hoofdbestemming ondergeschikte en daarmee verbonden eventuele horeca is het onder deze bestemming toegestaan tot een maximum van 25 procent van de bruto vloeroppervlakte te gebruiken ten behoeve van deze activiteiten. Voorts wordt binnen deze bestemming ook de mogelijkheid geboden om maatschappelijke voorzieningen te realiseren zoals kinderopvang.

Artikel 14-16 Tuin

Het groene karakter van het plangebied wordt ten behoeve van het beschermd stadsgezicht zoveel mogelijk beschermd door de opgenomen groenbestemmingen enerzijds en de verschillende tuinbestemmingen anderzijds (zie verbeelding en regels).

Artikel 14 Tuin 1

De in het gebied niet voor gebouwen bedoelde gronden behorende bij onder andere woningen en gemengde doeleinden worden bestemd als 'Tuin 1'. Binnen deze bestemming zijn slechts erkers (in één bouwlaag), tuinen en verhardingen toegestaan. Onder voorwaarden kunnen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden toegestaan zoals erfafscheidingen en vlaggenmasten. Een aan- of uitbouw of een bijgebouw zoals een berging kan niet binnen deze bestemming worden gebouwd. Deze bestemming komt vaak voor aan de voorzijde van woningen. Bebouwing aan de voorzijde van woningen geeft een rommelig beeld en kan met name bij hoekwoningen het uitzicht voor automobilisten verminderen waardoor gevaarlijke situaties kunnen ontstaan.

Parkeren in tuinen met bestemming 'Tuin 1' is slechts toegestaan waar dit met een aanduiding in de verbeelding is aangegeven. Dit geldt ook voor verharding ten behoeve van het parkeren van voertuigen.

Artikel 15 Tuin 2

De onder andere bij de bestemming wonen en gemengde doeleinden behorende gronden waar wel gebouwen zijn toegestaan worden bestemd als 'Tuin 2'. Deze bestemming komt met name voor in tuinen aan de achterkant van gebouwen, de zogeheten erven. Op deze gronden mogen onder voorwaarden aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. Het is niet toegestaan dat de gronden met de bestemming 'Tuin 2' geheel worden volgebouwd. Dit in het belang van de woonkwaliteit in de vorm van voldoende openheid. In de planregels zijn daarom maxima bouwregels opgenomen. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 procent van het bestemmingsvlak met een maximum oppervlakte van 40 m², tenzij op de verbeelding anders is weergegeven met de aanduiding maximum toegestaan bebouwd oppervlak in vierkante meters.(o.a. in de Schouwtjeslaan) Dakterrassen zijn toegestaan op aan- en uitbouwen.

Parkeren in tuinen met bestemming 'Tuin 2' is (behalve in gebouwde voorzieningen) slechts toegestaan waar dit met een aanduiding in de verbeelding is aangegeven. Dit geldt ook voor verharding ten behoeve van het parkeren van voertuigen.

Aanduidingen waar parkeren is toegestaan betreft (delen van) tuinen met bestemming 'Tuin 1' en 'Tuin 2' van Berkenrodestraat 11, Boekenrodestraat 13, Bos en Hovenstraat (nieuwbouw) naast 4, Bos en Vaartstraat 31, 33, 35, Eindhovenstraat 4 en 38, Ipenrodestraat (nieuwbouw) naast 2, Lyceumlaan 2, 4 en 6, Oranjeplein 2, Prinsessekade 50, Prinsessestraat 2 en 6,

Spruitenbosstraat 1a, 1 en (nieuwbouw) naast 15, Uit den Bosstraat 1c, Van Limburg Stirumstraat 1, 3, 5 en 7, Wagenweg 164-178, 208, 214, 218, 220, 222, 224, 226, 238, 240, 242, 248 en 250-252, Westerhoutstraat 1, 5, 7 en 33, en Zomerluststraat 2, 5, 10, 19 en 21.

Artikel 16 Tuin 3

Bij de nieuwbouw in plaats van de huidige kantoorbebouwing van de Houthof en de onbebouwde kavel ten oosten daarvan wordt voorzien in de aanleg van een ondergrondse dan wel halfverdiepte parkeergarage met daarbovenop een groene binnentuin. Daarom wordt hieraan de bestemming 'Tuin 3' gegeven, waarbij onder de tuin een parkeergarage is toegestaan.

Artikel 17 Verkeer

De in het plangebied voorkomende wegen, met bijbehorende bermen, parkeerplaatsen, bomen, fiets- en voetpaden en alle andere bijbehorende voorzieningen zijn ondergebracht in de verzamelbestemming 'Verkeer'. Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn groen-, water- en speelvoorzieningen toegestaan evenals bouwwerken ten behoeve van de verkeers- en verblijfsfunctie, waaronder nutsvoorzieningen,abri's, (ondergrondse) afval- en recyclebakken, verkeers- en lichtmasten, reclameborden en andere bouwwerken zoals fietsenrekken. Tenzij anders aangegeven op de verbeelding mag de hoogte van gebouwen niet meer bedragen dan 3 meter en mag de oppervlakte (met uitzondering van autostalling) niet meer bedragen dan 10 m².

Binnen de bestemming 'Verkeer' moet ruimte gelaten worden om zonodig veranderingen te kunnen aanbrengen in de inrichting van de openbare ruimte, afgestemd op wijzigende behoeften. Gedacht kan worden aan ruimte voor diverse verkeerstechnische aanpassingen (zoals veiligere inrichtingen), goede inrichting voor fietsers en voetgangers, goede en voldoende parkeervoorzieningen, verkeersremmende maatregelen in woonstraten (drempels, 30-kilometer zones), stallingmogelijkheden voor fietsen en aanleg van kleine groen- en speelvoorzieningen. Bij de inrichting van de openbare ruimte moeten gebruik, veiligheid en beeldkwaliteit samengaan. In de regels wordt de bestemming 'Verkeer' zodanig ruim omschreven dat deze wijzigingen in de openbare ruimte doorgevoerd kunnen worden zonder dat het bestemmingsplan gewijzigd hoeft te worden.

Als specifieke vorm van verkeer wordt de ondergrondse parkeergarage onder de woningen en achtertuin van Wagenweg 164-178 aangegeven.

Het karakteristieke gebogen stratenpatroon is vastgelegd in de bestemming 'Verkeer'. Daarop mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken voor voorzieningen van openbaar nut, speelvoorzieningen en bouwwerken ten dienste van de bestemming Verkeer. Deze wijze van bestemmen draagt bij aan de bescherming van het beschermd stadsgezicht.

Artikel 18 Water

De in het plangebied voorkomende waterlopen, waterwegen en waterpartijen, en bijbehorende voorzieningen zijn ondergebracht in de bestemming 'Water'. Deze gronden zijn bestemd voor verkeer over water, waterberging en de waterhuishouding, waterlopen en waterpartijen, groenvoorzieningen, oevers, kunstwerken en bijbehorende voorzieningen, zoals bruggen, sluizen, stuwen, dammen, steigers, duikers, gemalen. Op gronden met de bestemming 'Water' mag niet worden gebouwd, behoudens waar het gaat om het veranderen of vernieuwen van bestaande beschoeiingen, kaden, aanlegplaatsen, remmingen, meerpalen en dukdalven. Woonschepen, hotel- en horecaschepen zijn niet toegestaan.

Voor het oprichten van een steiger is een omgevingsvergunning van de gemeente én een keurvergunning van het Hoogheemraadschap van Rijnland nodig.

Artikel 19 Wonen

De bestemming 'Wonen' is bedoeld voor gebouwen binnen het plangebied die uitsluitend voor woningen worden gebruikt. Op enkele plaatsen is (beperkte) uitbreiding van de bestaande woningen toegestaan.

Beroepsmatige activiteiten aan huis zijn toegestaan onder de voorwaarde dat deze activiteiten ondergeschikt zijn aan het wonen en niet meer ruimte in beslag nemen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak van een woning met een maximum van 70 m². Aan huis verbonden dienstverlenende beroepen kunnen bijvoorbeeld zijn: kleine adviesbureaus, kleine financiële instellingen, pedicures en praktijkruimten voor de zogenaamde vrije beroepen zoals arts, tandarts en notaris. Voorts is gastouderopvang en bed & breakfast toegestaan.

6.4.2 Dubbelbestemmingen

Artikel 20 Leiding – water (dubbelbestemming)

Ondergrondse drinkwatertransportleidingen zijn op de verbeelding aangeduid als dubbelbestemming 'Leiding-water' met een veiligheidsstrook ter breedte van 2,5 meter aan weerszijde van de hartlijn van de leiding. Deze dubbelbestemming is leidend ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen. Op deze gronden mag in principe niet worden gebouwd. Voor bepaalde werken is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

Artikel 21 Waarde - beschermd stadsgezicht (dubbelbestemming)

Bij de Hoofdropzet waarderingskaart (zie paragraaf 6.8) wordt uitgebreid ingegaan op de regeling zoals die geldt voor gebieden die zijn aangewezen tot beschermd stadsgezicht. Dit betreft een groot gedeelte van het woongebied in Bosch en Vaart.

De dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' ligt over een groot deel van het plangebied. Deze dubbelbestemming valt samen met het op grond van de Monumentenwet aangewezen gebied van het Beschermd Stadsgezicht Haarlem. Het doel van het bestemmingsplan is de essentiële waarden van dit

Beschermd Stadsgezicht te beschermen. De waarden van het beschermde stadsgezicht zijn in het bestemmingsplan in vrijwel alle bestemmingen vastgelegd.

Ten behoeve van de bescherming van het beschermd stadsgezicht zijn bij het opstellen van de regels van dit bestemmingsplan de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Behoud, bescherming en waar mogelijk versterking van het straat- en bebouwingsbeeld.
- Instandhouding en/of herstel van de monumenten en beeldbepalende gebouwen. Deze zijn op de verbeelding respectievelijk aangegeven als orde 1 (rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten) en als orde 2 (beeldbepalende gebouwen).
- Bij beeldbepalende gebouwen (orde 2) dienen specifieke waarden van het pand (zoals opgenomen in de redengevende omschrijving (bijlage 2) binnen de gevelwand behouden te blijven. Bij verbouwing heeft een restauratieve aanpak van de straatgevels en de kap de voorkeur.
- Bij bouwwerken die op de verbeelding zijn aangeduid als "orde 3" dient de schaal binnen de gevelwand behouden te blijven. Bij verbouwing moet hiermee rekening worden gehouden.
- Voor bouwwerken die op de waarderingskaart zijn aangeduid als "nieuwbouw" is vervanging in beginsel mogelijk binnen de kaders van dit plan. Hiervoor gelden tevens criteria voor ruimtelijke kwaliteit, die zijn opgenomen in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.
- Voor ensembles en seriebouw geldt dat de samenhang tussen de verschillende gebouwen moet worden gehandhaafd. Bij verbouwingen waarbij het beeld van gevel en/of kap wordt gewijzigd, dient dat in de afzonderlijke gebouwen zodanig te gebeuren dat de samenhang in het ensemble niet wordt verstoord. Daarom moet een bouwkundige ingreep worden afgestemd met de overige gebouwen in een ensemble of een serie identieke gebouwen.

Artikel 22 Waarde – archeologie (dubbelbestemming)

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

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de Archeologische Beleidskaart Haarlem. Voor categorie 1a geldt een bouwverbod tenzij ontheffing wordt verleend. Voor categorie 6 (water) gelden geen bestemmingsplanregels ten aanzien van 'Waarde-archeologie'. Voor de overige categorieën dient (behalve voor lichte bouwaanvragen) een archeologisch rapport te worden overlegd bij de volgende bodemversturende activiteiten dieper dan 30 centimeter onder maaiveld:

categorie	bij een oppervlak
1b	> 0 m ²
2	> 50 m ²

3	> 500 m ²
4	> 2.500 m ²
5	> 10.000 m ²

In het bestemmingsplan Bosch en Vaart komen de categorieën 3, 5 en 6 voor. Categorie 6 (water) is archeologievrij.

Categorie 3: Op de standwallen en de zandopduikingen in de gemeente Haarlem kunnen relatief veel sporen van bewoning uit de prehistorie worden verwacht. In de periode na het Late Neolithicum zijn deze hoger gelegen gebieden in een vrij nat landschap geschikt geweest voor bewoning. Gezien de aard van deze archeologische waarden geldt hier een regime dat door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw- en/of aanlegvergunning bij bodemroerende activiteiten met een oppervlak groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld van toepassing is.

Categorie 5: Dit geldt voor de gedeelten van het grondgebied van Haarlem die relatief laat voor bewoning geschikt gemaakt zijn. Daarom geldt hier een regime dat door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw- en/of aanlegvergunning bij bodemroerende activiteiten met een oppervlak groter dan 10.000 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld van toepassing is.

6.4.3 Nadere eisen

Tabel 8: bestemming waar nadere eisen gelden

Dubbelbestemming:	Nadere eisen ten aanzien van:
Waarde - archeologie	- situering - de inrichting van de gronden - het gebruik van de gronden

Binnen de dubbelbestemming Waarde - archeologie is de bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders (bevoegd gezag) nadere eisen te stellen aan de gebruiks- en bouwregels indien uit onderzoek is gebleken dat beschermenswaardige archeologische resten aanwezig zijn.

6.4.4 Afwijken van de bouwregels

Tabel 9: overzicht afwijkingsbevoegdheden bouwregels

(Dubbel)bestemming:	Afwijking ten behoeve van:
Gemengd 5	- dakkapellen
Groen	- bouwhoogte van andere bouwwerken
Tuin 2	- aan- en uitbouw - hogere bouwhoogte bijgebouw - afdekken bijgebouwen met een kap
Tuin 3	- een kap op een aan- en uitbouw - hogere bouwhoogte van aan-/uitbouw - hogere bouwhoogte bijgebouwen - afdekken bijgebouwen met een kap
Water	- maatvoering steigers

Wonen	- dakkapellen
Leiding - water	- oprichten van 'andere bouwwerken'
Waarde - archeologie	- bodemverstorende bouwwerkzaamheden
Waarde - beschermd stadsgezicht	- gevelindeling - kap en dakvorm - dakopbouw / gootverhoging - dakkapellen - dakterrassen - samenvoegen
Algemene afwijkingsregels	- goot-/bouwhoogten/oppervlakten/ bebouwingspercentage - wegprofiel - luifels, balkons, erkers, buitentrappen - centrale technische voorzieningen

Criteria bij afwijken van bouwregels

Bij de uitoefening van deze bevoegdheid wordt afhankelijk van de aard van de afwijking aan een aantal criteria getoetst:

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

Het straat- en bebouwingsbeeld

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

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

Trends zijn de binnen een (deel van een) straat voorkomende nagenoeg indentieke dakopbouwen, kapvormen, dakkapellen of dakterrassen en dergelijke (die juridisch, technisch en qua ruimtelijke kwaliteit gewenst bevonden is). Hieronder vallen in ieder geval ensembles en seriebouw.

Het historisch daklandschap

In verband met de toetsing aan het historisch daklandschap wordt verwezen naar de Nota Dak.

De bezonningssituatie

Voor het aspect bezonning is relevant te vermelden dat momenteel beleid

hierover in voorbereiding is. Het doel hierbij is om te komen tot een 'Haarlemse bezonningsnorm'. Zodra dit beleid is vastgesteld vormt dit het toetsingskader. Besluitvorming over dit beleid vindt naar verwachting plaats in het derde kwartaal van 2013.

De verkeerssituatie ter plaatse

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

De cultuurhistorische waarden

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

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

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

De brandveiligheid en rampenbestrijding

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen en bouwmogelijkheden dient rekening te worden gehouden met de brandveiligheid en rampenbestrijding, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

Afwijkingen binnen bestemming 'Waarde - beschermd stadsgezicht'

Binnen de dubbelbestemming Waarde - beschermd stadsgezicht is de bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders om van de bouwregels af te mogen wijken ten behoeve van de volgende onderdelen:

- Wijziging gevelindeling: wanneer is sprake van herstel of verbetering. Onder herstel wordt verstaan: het herstel van de gevelindeling, zoals deze was ten tijde van de oorspronkelijke bouw.

Van verbetering is sprake indien bij panden, met name winkels en kantoren, waar de begane grond (plint) zich in de loop der tijd heeft getransformeerd zonder zich rekenschap te geven van de bovenliggende gevel de eenheid tussen plint en bovengevel wordt teruggebracht. Ook is sprake van verbetering als bij een in de loop der tijd afgesloten gevel, de blinde gevel wordt opgeheven. Daarnaast zijn de criteria van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van toepassing.

- Afwijkende kap of dakvorm: herstel of verbetering conform Nota Dak.

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

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

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

- Dakkapellen: passend in (aanwezige) trend / Nota Dak
Dakkapellen moeten voldoen aan de eisen uit de Nota Dak. Afwijkingen zijn toegestaan indien er sprake is van vervanging van dakkapellen die behoren bij de oorspronkelijke bouw of indien ze aansluiten op een bestaande trend. Daarnaast zijn afwijkingen mogelijk bij enkele specifieke bouwkundige situaties, zoals een afwijkende vloerhoogte ten opzichte van de goot of vanuit het karakter van de kap, die om een afwijkende dakkapel vragen.
- Dakterras op hoofdbebouwing: dubbelgebruik / Nota Dak
De Nota Dak heeft als uitgangspunt dubbelgebruik van elk plat dak. Afwijking is onder voorwaarden mogelijk op hoofdbebouwing. Dat hangt samen met terughoudendheid in de beïnvloeding van het straatbeeld en de privacy van omwonenden.
- Samenvoegen van gebouwen: vanwege cultuurhistorische belangen is het samenvoegen van panden ongewenst. Uit oogpunt van de stedelijke dynamiek is verandering van parcellering en pandindeling van alle tijden. Daarom kan onder voorwaarden aan het samenvoegen van panden worden meegewerkt. Doel is de invloed op de gevelindeling, de parcellering en het straatbeeld beperkt te houden.

6.4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Tabel 10: overzicht afwijkingsbevoegdheden gebruiksregels

(Dubbel)bestemming:	Afwijking ten behoeve van:
Tuin 1	- parkeren
Tuin 2	- parkeren

Bij de uitoefening van deze bevoegdheid wordt afhankelijk van de aard van de afwijking aan een aantal criteria getoetst:

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

In paragraaf 6.4.4 is een uitleg van deze criteria opgenomen.

6.5 Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 23 Anti-dubbelregel

Deze bepaling in de regels houdt in dat dezelfde oppervlakte van gronden, die als maatstaf heeft gediend voor het bepalen van de toelaatbare oppervlakte van (bijvoorbeeld) bouwwerk A, niet nog eens mag dienen als maatstaf voor het bepalen van de toelaatbare oppervlakte van bouwwerk B, voor zover daardoor de oppervlakte van bouwwerk A niet meer aan de betreffende planbepaling voldoet. Deze bepaling dient dus om te voorkomen dat door het 'verschuiven' van gronden tussen percelen (met name via al of niet tijdelijke eigendomsoverdrachten) op een van de of op alle betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte ontstaat, die groter is dan het plan blijkens de regels beoogt toe te staan. Ook de oppervlaktebepaling van bijvoorbeeld de functie 'praktijkruimte' als percentage van de oppervlakte van de woning plus bijbehorende bijgebouwen valt binnen het bereik van deze anti-dubbelregel.

Artikel 24 Algemene procedureregels

Dit artikel verwijst naar de procedure van wijziging en die van de verlening van een aanlegvergunning. Deze zijn voorgeschreven in de Wro, waarnaar voor deze procedures dan ook wordt verwezen. Voor nadere eisenregelingen en vrijstellingsregels zijn de algemene regels van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 25 Algemene afwijkingsregels

Het bestemmingsplan als bindende verordening is opgebouwd uit objectief vastgelegde ruimtelijke begrenzingen. De mogelijkheden en onmogelijkheden voor het bouwen en het gebruik zijn nauwkeurig vastgelegd. Die ruimtelijke begrenzing is een afgeleide van kadastrale gegevens en de lijnen van de grootschalige basiskaart. Die gegevens in combinatie met planontwikkelingen, kunnen in de praktijk maatafwijkingen opleveren. Ook kan gelet op voortschrijdende ontwikkelingen toch behoefte zijn aan een grotere hoogte van bouwwerken ten behoeve 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 enigermate van flexibiliteit mogelijk. Vrijstelling verlenen gebeurt altijd met inachtneming van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, zodat belanghebbenden de

mogelijkheid tot bezwaar/beroep hebben wanneer op grond van dit artikel van het plan wordt afgeweken. Een aantal van de gegeven maxima kan op grond van dit artikel in beperkte mate worden overschreden.

6.6 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 26 Overgangsregels

Het overgangsrecht is van toepassing op situaties (gebruik) die op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan van het nieuwe plan afwijken, dan wel op basis van een geldige omgevingsvergunning 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 qua gebruik mag 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 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 de overgangsbepalingen wordt deze categorie nadrukkelijk uitgesloten van overgangsrecht. Ten behoeve van de bestuurlijke zorgvuldigheid en om in te kunnen spelen op praktische situaties, kennen de overgangsbepalingen ook een afwijkingsmogelijkheid.

Artikel 27 Slotregels

Het laatste artikel van de regels geeft aan hoe dit bestemmingsplan kan worden aangehaald, namelijk als de regels van het bestemmingsplan 'Bosch en Vaart'

Bijlage 1 Zoneringslijst

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

Milieuzonering is het waar nodig ruimtelijk scheiden van milieubelastende

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

6.7 Hoofdopzet verbeelding

In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van behoud van de bestaande situatie waarbij vervanging binnen grenzen mogelijk wordt gemaakt. Voor wat betreft de voor- en achtergevelrooilijnen wordt in het bestemmingsplan aangesloten op de bestaande situatie. Dit houdt in dat de contouren van de originele hoofdbebouwing conserverend worden ingetekend op de verbeelding.

De gemeente Haarlem heeft op de volgende wijze onderzoek gedaan om de bestaande situatie goed in beeld te brengen ten behoeve van de totstandkoming van dit bestemmingsplan:

- bouwblokonderzoek, rapportage d.d. mei 2010;
- daarnaast zijn er meerdere locatiebezoeken gebracht aan het plangebied door de kerngroep(leden) om specifieke situaties te controleren c.q. in beeld te krijgen;
- waar nodig is er een analyse gemaakt van de luchtfoto's en de 360° foto's zoals beschikbaar via het gemeentelijke interne informatienetwerk Stroomlijn;
- waar nodig is ten behoeve van dit bestemmingsplan het gemeentelijke bouwarchief geraadpleegd met bouwvergunningen, omgevingsvergunningen en vrijstellingen/ontheffingen/afwijkingen.

Met de informatie van deze bronnen is een compleet beeld van het plangebied ontstaan op basis waarvan de bestemmingen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden en de bouwvlakken op de verbeelding konden worden vastgelegd en in de regels konden worden geregeld.

Regeling voor huidige bebouwing, bouw- en goothoogte

Bebouwingsgrenzen

Uitgaande van de bestaande bebouwing en bestaand gebruik zijn op de verbeelding bebouwingsgrenzen en in de regels bebouwingsregelingen aangegeven. De bebouwingsgrenzen geven het gebied aan waarbinnen mag worden gebouwd. In de meeste gevallen laten de bebouwingsgrenzen op de verbeelding en de bebouwingsregelingen in de regels, verbetering, vernieuwing, bescheiden vergroting of vervanging met gelijkwaardige bouw toe. Daarbij is rekening gehouden met de nodige flexibiliteit, de nodige kwaliteitseisen voor de bebouwing, de woonomgeving en bereikbaarheid ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen.

Over het algemeen zijn de bebouwingsgrenzen van de vigerende bestemmingsplannen overgenomen. Voor woningen wordt uitgegaan van de

algemene 'basiswoning' waarbij de grootte van het bouwblok bepalend is.

Hoogtescheidingsgrenzen en bestemmingsgrenzen

Behalve de bebouwingsgrenzen bevinden zich op de verbeelding tevens hoogtescheidingsgrenzen en bestemmingsgrenzen. Zowel de bebouwingsgrens als de hoogtescheidingsgrens geven een overgang in goothoogte en/ of bebouwingshoogte aan. Op deze manier kunnen bijvoorbeeld twee verschillende bestemmingen die naast elkaar gesitueerd zijn dezelfde bouwhoogte hebben, die maar één keer wordt weergegeven. De bestemmingen worden gescheiden door de bestemmingsgrens.

Bebouwingspercentage

Binnen een aantal percelen is een bebouwingspercentage opgenomen. Binnen de bebouwingsgrenzen mag voor het aangegeven percentage aan bebouwing worden opgericht.

Bouwhoogte

De bestaande goothoogte van gebouwen is op de verbeelding aangegeven als maximale goothoogte. Via afwijkingsbevoegdheid mag de bestaande goothoogte met maximaal 1 meter worden verhoogd. Boven de goothoogte is een kap verplicht met een maximale hoogte van 4 meter, gemeten vanaf de goothoogte. Hierop zijn twee uitzonderingen mogelijk:

1. via een afwijkingsbevoegdheid is een kap tot maximaal 5 meter toegestaan;
2. via een afwijkingsbevoegdheid is een platte afdekking in plaats van een kap mogelijk. In dat geval is de op de verbeelding aangegeven goothoogte tevens de maximale hoogte van het gebouw.

Ten aanzien van de vormgeving van de daken, de hellingshoek van de kap en het aanbrengen van dakkapellen en dakopbouwen zijn stedenbouwkundige bepalingen in de regels opgenomen.

Voor gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als orde 1 of orde 2 is de bestaande goothoogte vastgelegd op de verbeelding. Voor orde 3 gebouwen en nieuwbouw is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor een afwijkende goothoogte, dakhelling of plat dak. Voordat deze afwijkingsbevoegdheid wordt toegepast zal getoetst moeten worden aan aspecten zoals het straat- en bebouwingsbeeld en de bezonningssituatie op aangrenzende bouwpercelen. Ook kan via een afwijkingsbevoegdheid de goothoogte van orde 3 gebouwen, gebouwen die op de verbeelding staan aangeduid als nieuwbouw of in wanneer er sprake is van nieuwbouw worden verhoogd. Hiertoe zijn voorwaarden opgenomen in de regels.

De bouw van dakterrassen op aanbouwen en uitbouwen is alleen toegestaan via een afwijkingsbevoegdheid. Deze dakterrassen dienen in verband met de beeldkwaliteit van het bestemmingsplangebied niet zichtbaar te zijn vanaf de openbare weg. Daarnaast dient het terras minimaal 3 meter vanaf de voorgevel gesitueerd te zijn. Uitzondering hierop is de afwijkingsbevoegdheid voor dakterrassen op de erker binnen de tuinbestemming. In situaties van bijvoorbeeld een bovenwoning geeft dit de gelegenheid voor de bewoners van die bovenwoning een buitenruimte te creëren. Overigens gelden er privaatrechtelijke regels met betrekking tot de aan te houden afstand tot

perceels- en erfgrenzen in geval van aanleg van een dakterras.

Nu het woongebied van Bosch en Vaart officieel de status Beschermd Stadsgezicht heeft gekregen houdt dit in dat het zonder of in afwijking van een sloopvergunning van het college van burgemeester en wethouders is verboden om een pand geheel of gedeeltelijk te slopen. Alleen in uitzonderingsgevallen zal deze vergunning worden verleend. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan bouwvalligheid van bouwwerken die recent zijn (aan)gebouwd.

6.8 Hoofdopzet waarderingskaart

Per 5 oktober 2011 is een groot deel van het bestemmingsplangebied 'Bosch en Vaart' aangewezen als beschermd stadsgezicht in de zin van artikel 35 van de Monumentenwet. Doel van de aanwijzing is de karakteristieke met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te behouden en een nadrukkelijke plaats te geven bij de verdere ontwikkeling binnen het gebied.

In het geheel als beschermd stadsgezicht aangewezen gebied is het patroon van straten en waterlopen in samenhang met de schaal van de bebouwing van belang. In het grootste deel van het beschermd stadsgezicht is het historisch karakter in sterke mate bewaard gebleven. Ook de profilering en inrichting van de openbare ruimten en de structuur van verkaveling en bebouwing is in een groot deel van het gebied nog blijven bestaan.

Bosch en Vaart is een ruim opgezette wijk tussen de Wagenweg en de Leidsevaart. Het gebied kenmerkt zich door een overwegend stratenpatroon met villabebouwing en geschakelde middenstandsbouw. Restanten van vroegere bebouwing en aanleg zijn in de laat negentiende eeuwse ontwikkeling van het plan van P. Kuiper jr. opgenomen.

Het bestemmingsplan beoogt de hoofdstructuur van het gebied in stand te houden, de functionele ontwikkeling in hoofdlijn te laten aansluiten op de historische ontwikkeling en verandering aan gebouwen of ruimtelijke inrichting te toetsen aan de historische karakteristieken en waar mogelijk te herstellen en te versterken.

Bij het bestemmingsplan is naast de verbeelding ook een waarderingskaart toegevoegd. Op de waarderingskaart zijn alle gebouwen die vallen onder het beschermd stadsgezicht gewaardeerd. Het doel van de waarderingskaart is de beschermende werking van het beschermd stadsgezicht vast te leggen in een indeling in drie verschillende orden, welke zijn gekoppeld aan een mate van bescherming in de planregels en de verbeelding. Deze waardering is uitgevoerd om te komen tot op maat gesneden bestemmingsplanregels die recht doen aan de bestaande cultuurhistorische waarden in een bepaald gebied gelegen binnen het beschermde stadsgezicht. De onderverdeling van de verschillende gebouwde objecten in respectievelijk orde 1, orde 2, orde 3 en nieuwbouw is tot stand gekomen op basis van visuele inspecties en globaal onderzoek.

Bij dat onderzoek is gekeken naar drie hoofdthema's:

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

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

De volgende elementen worden onderscheiden op de waarderingskaart:

- orde 1: Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten, beschermd door de Monumentenwet. De lijst met monumenten is opgenomen in paragraaf 4.7;
- orde 2: beeldbepalende bouwwerken ouder dan 50 jaar (ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan), die op grond van hun architectonische kwaliteit, op grond van hun plaats in de stedenbouwkundige structuur of als toonaangevend element behoudenswaardig zijn; De lijst met de redengevende omschrijving per orde 2 bouwwerk is opgenomen in bijlage 2.

In de redengevende beschrijvingen van de orde 2 panden wordt een aantal elementen benoemd die de aanleiding zijn geweest om een bepaald pand aan te merken als beeldbepalend. Deze beschrijving is echter beperkt en niet limitatief en kan daarom niet gezien worden als een alles omvattende beschrijving van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

- orde 3: bouwwerken ouder dan 50 jaar die geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben.
- Nieuwbouw: bouwwerken jonger dan 50 jaar. Op de waarderingskaart worden panden die jonger zijn dan 50 jaar aangeduid als nieuwbouw. Omdat deze grens steeds opschuift wordt als peilmoment de start van het opstellen van het bestemmingsplan genomen.

Het niet-cultuurhistorisch waarderen van panden jonger dan 50 jaar betekent niet dat deze panden geen waarde zouden hebben. Wij zijn van mening dat om een goed oordeel te kunnen geven over een gebouwd object het nodig is om een zekere afstand in de tijd te hebben.

Zo was er in Haarlem lange tijd weinig waardering voor de grote gebouwen als het gebouw van de V&D, terwijl dat nu rijksmonument is. En de Brinkmannpassage kon juist tijdens het ontwerpproces op veel instemming rekenen maar wordt momenteel eerder als een verstoring van de binnenstad gezien.

Door de afstand in tijd is het makkelijker een gebouwd object los te zien van de emoties rondom het ontstaansproces. Ook kan er pas na langere tijd bepaald worden hoe het pand gezien kan worden in zijn tijd; als een typische representant van zijn periode of juist als een uniek en uitzonderlijk object. Tenslotte is het vaak pas na een tijd mogelijk om goed te beoordelen hoe

het object zich gedraagt in zijn omgeving en of het bijvoorbeeld mooi veroudert.

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

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (vastgesteld)

Hoofdstuk 7 UITVOERBAARHEID, OVERLEG EN INSPRAAK

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Behoudens de ontwikkelingslocaties voorziet het bestemmingsplan niet in grote stedenbouwkundige veranderingen in het plangebied. De ontwikkeling en invulling van die gebieden vindt - uiteraard binnen de randvoorwaarden die de gemeente in dit plan stelt - plaats voor risico van de marktpartij. Op die manier is de economische uitvoerbaarheid van dit plan gewaarborgd.

7.2 Uitkomst watertoets

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft 3 december 2004 een positief wateradvies voor het plangebied gegeven (zie bijlage 2). Inhoudelijk heeft het Hoogheemraadschap opmerkingen gemaakt die in het bestemmingsplan zijn overgenomen. Op 17 april 2012 heeft overleg met het Hoogheemraadschap plaatsgevonden. De opmerkingen zijn verwerkt in de Waterparagraaf (zie paragraaf 4.4). Op 19 april 2012 heeft het Hoogheemraadschap opnieuw een positief advies gegeven.

7.3 Uitkomsten overleg

Het in artikel 3.1.1 van Besluit op de ruimtelijke ordening voorgeschreven overleg is gevoerd met alle instanties zoals vermeld in bijlage 5. De artikel 3.1.1 reacties en het gemeentelijk antwoord daarop zijn opgenomen in bijlage 7. Van de overige instanties is geen reactie ontvangen. In deze bijlage zijn eveneens de reacties op het ontwerp bestemmingsplan uit 2005 opgenomen.

7.4 Rapportering zienswijzen

De inspraakreacties uit 2005 (de reacties op het Van Breementerrein aan de Schouwteslaan zijn hier buiten beschouwing gelaten omdat dit deelgebied inmiddels geen deel meer uitmaakt van het bestemmingsplangebied) en de schriftelijk en via de website ingekomen zienswijzen uit 2012 zijn in bijlage 6 samengevat weergegeven, samen met de reactie van het gemeentebestuur.

7.5 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. Immers, 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.

Daarom dient hier het beleid van de gemeente inzake handhaving uiteen gezet te worden en te worden aangegeven hoe de handhaving van het bestemmingsplan zal worden opgepakt. De landelijke Stuurgroep Handhaven op Niveau heeft het concept programmatisch handhaven ontwikkeld. Eens in de vier jaar wordt een integraal handhavingsbeleid opgesteld waarin de projecten staan aangegeven die worden aangepakt. De prioritering van de gemeente laat onverlet dat altijd als eerste prioriteit zal gelden dat calamiteiten met een levensbedreigend karakter, waarbij men moet denken aan instortings- en brandgevaar en asbestvervuiling die worden aangepakt.

Handhaving van de 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 men 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.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (vastgesteld)

Bijlage 1 Methodiek waarderingskaart en redengevende omschrijving orde 2

Bij dit bestemmingsplan is een waarderingskaart opgesteld, die als bijlage bij de toelichting is opgenomen. Hierin zijn een aantal orden weergegeven. In deze bijlage worden de orden, de methodiek tot het toekennen van een orde toegelicht. Vervolgens wordt een redengevende beschrijving gegeven van de orde 2 gebouwen. Dit om te motiveren aan de burger welke elementen het gebouw tot een orde 2 gebouw maken.

De waarderingskaart, de bijbehorende redengevende omschrijving en de verankering ervan in de regels is een co-productie geweest tussen ambtenaren van Bureau Ruimtelijk Ontwerp, Bureau Ruimtelijke en Cultuurhistorische plannen van afdeling Beleid en Bureau Specifieke Taken van afdeling Vergunningen en Toezicht. In deze groep is zowel de stedenbouwkundige als de architectuurhistorische discipline vertegenwoordigd. Het beeldkwaliteitplan Bosch en Vaart van Bureau Mattie en de Moor is als uitgangspunt gebruikt voor het opstellen van de waarderingskaart.

1. Doel

Het doel van de waarderingskaart is om de beschermende werking van het beschermd stadsgezicht handen en voeten te geven. Tevens zijn de gebouwen buiten het beschermd stadsgezicht, maar binnen hetzelfde bestemmingsplangebied meegenomen in de waardering. Op de kaart is een waardering van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van het stadsbeeld aangegeven. Zij geven inzicht in datgene wat uit het oogpunt van het stadsbeeld behouden moet worden en beschermd. Bij gebouwen die binnen beschermd stads- en dorpsgezicht liggen, fungeren de orden en de bijbehorende voorschriften in die zin ook als inhoudelijk toetsingskader voor sloopaanvragen ex artikel 37 van de Monumentenwet 1988.

2. Orden

In de waarderingskaart wordt gewerkt met een aantal orden die de mate van bescherming van een pand of straatwand aangeven. De gebouwen die de afgelopen vijftig jaar zijn gebouwd worden aangegeven middels de aanduiding 'Nieuwbouw'. Een aantal gebouwen naast elkaar die in één bouwstroom zijn neergezet worden aangegeven als 'ensembles en seriebouw'. De betekenis van de aanduidingen is als volgt:

Orde 1 (rood), Monumenten: Dit zijn gebouwen die zijn beschermd op grond van de Monumentenwet of de gemeentelijke Monumentenverordening, dat wil zeggen dat ze op de rijksmonumentenlijst respectievelijk gemeentelijke monumentlijst staan. Om het onderscheid tussen rijksmonument en gemeentelijk monument op de waarderingskaart zichtbaar te maken zijn de gemeentelijke monumenten voorzien van een aparte aanduiding.

Orde 2 (oranje), Beeldbepalende gebouwen: Dit zijn gebouwen die ouder zijn dan vijftig jaar en die op grond van hun hoge architectonische kwaliteit en / of

vanwege het feit dat ze zeer bepalend zijn voor het beeld van de straatwand ter plaatse, behoudenswaardig zijn. Gebouwen die op de nominatie staan te worden toegevoegd aan de lijst met gemeentelijke monumenten worden gewaardeerd als orde 2 pand en op de waarderingskaart voorzien van de aanduiding 'kandidaat gemeentelijk monument'. De door het rijk geïnterpreteerde MIP gebouwen (Monumenten Inventarisatie Project) en de BB-panden (beeldbepalende gebouwen) worden op de waarderingskaart eveneens aangeduid als orde 2.

Sloop van orde 2 gebouwen is ongewenst. Een vergunning hiervoor wordt in beginsel geweigerd. Alleen in uitzonderingsgevallen kan sloop van deze gebouwen aan de orde zijn. Bij verbouwing dient zoveel mogelijk te worden uitgegaan van een restauratieve aanpak van de straatgevels en de kap, Oorspronkelijke gevelelementen dienen te worden gehandhaafd en indien nodig hersteld. Hiervoor zijn tevens welstandscriteria opgenomen in de welstandsnota.

Orde 3 (geel): Deze orde omvat bouwwerken die ouder zijn dan vijftig jaar en van wisselende architectonische kwaliteit, die wat schaal en detaillering betreft passen in de gevelwand maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben. Ook gebouwen die ouder zijn dan vijftig jaar die door ingrijpende wijzigingen hun meerwaarde hebben verloren en de zogenaamde 'missers' behoren tot deze categorie. Vervanging is in principe mogelijk. Bij verbouwing is behoud van de schaal en de cultuurhistorische waarden binnen de gevelwand het uitgangspunt. Hiervoor zijn welstandscriteria opgenomen in de welstandsnota.

Nieuwbouw (grijs): Gebouwen die de afgelopen vijftig jaren zijn gebouwd. Deze gebouwen zijn niet gewaardeerd. Het uitspreken van een afgewogen oordeel over deze bebouwing is vanwege de jonge leeftijd ervan lastig. De benodigde historische afstand, en dus het overzicht dat nodig is voor een kwalitatief oordeel, ontbreekt. Voor deze bouwwerken zijn in het kader van de waarderingskaart geen bijzondere regels opgenomen. Bij verbouwing gelden de kaders van het bestemmingsplan en de welstandscriteria van de welstandsnota.

Ensembles en seriebouw (groene lijn): Dit zijn gebouwen die in één bouwstroom zijn neergezet. Als in de vormgeving van de verschillende gebouwen de suggestie wordt gewekt dat het om een groter gebouw gaat, wordt dat een ensemble genoemd. Een aantal gebouwen naast elkaar in dezelfde architectuur is seriebouw. Voor ensembles geldt dat de samenhang tussen de verschillende gebouwen niet mag worden verstoord. Daarom moet een bouwkundige ingreep worden afgestemd met de overige gebouwen in een ensemble en een serie identieke gebouwen.

Kandidaat gemeentelijk monument: De gebouwen die op de nominatie staan om toegevoegd te worden aan de lijst met gemeentelijke monumenten zijn in de waarderingskaart behalve van een orde 2 status voorzien van een extra aanduiding. Dit heeft voornamelijk een informatieve waarde. Zodra de monumentenstatus van toepassing is veranderen deze gebouwen in feite van orde 2 gebouw in een orde 1 gebouw. In de Toelichting is een lijst opgenomen van de als gemeentelijk monument genomineerde gebouwen.

3. Redengevende omschrijving orde 2

Door het bureau Specifieke Taken (monumentenzorg) is een redengevende beschrijving gemaakt van alle orde 2 gebouwen. Deze matrix geeft per gebouw of ensemble een omschrijving van de karakteristieke onderdelen.

Straat	Huisnr.	Korte omschrijving	Steden bouw- kundige zone
Berkenrode-straat	1-7	Architect A. de Haan; bouwjaar 1902; architectonische eenheid met Schouwtesplein 1-12 eclecticisme; afwisselend blok dat is opgebouwd uit vier symmetrische gedeeltes van telkens vier woningen; elk gedeelte bestaat uit vijf traveeën, links en rechts een wat bredere en in het midden een smalle travee witgepleisterd ter weerszijden van traveeën in baksteen, de drie middelste traveeën opgetrokken over drie lagen met plat dak, oorspronkelijk bekroond met kanteelvormige elementen, de buitenste traveeën over twee lagen met pannendak, diverse details in siermetselwerk en gemetselde boogfriesjes langs de zijgevels; traditionele schuifraamkozijnen waar de oorspronkelijke raamindeling grotendeels uit is verdwenen; dakkapellen met lessenaarsdak in dakschilden; zijgevel van nr. 7 aan de Westerhoutstraat met pleisterwerk in spaarvelden en driezijdige erker over twee bouwlagen, waarvan de openslaande deuren op de begane grond in 1963 zijn veranderd in een raam met borstwering.	A
Berkenrode-straat	9-15	Nrs. 9 en 15: Architect H.M. Fockens; bouwjaar 1909; nrs. 11 en 13 daarop aansluitend Eenvoudige baksteenarchitectuur in twee lagen met zadeldak; siertopgevel met zadeldak op nr. 11 en sierklokgevel op nr. 13; nr. 9 met afgeschuinde hoek en veelzijdig uitgebouwde hoektoren spitsdak; nr. 15 met vierkant uitgebouwd torenelement met inzwenkend tentdak; dakschild deels met overstek en deels met als kroonlijst behandelde bakgoot; dakkapellen van verschillende grootte; driezijdige erkers met schilddak bij nrs. 11, 13 en 15	A

Berkenrode- straat	17-19	Architect J. Verhagen jr.; bouwjaar 1910 Eenvoudige baksteenarchitectuur in twee lagen met dakschilden boven voor- en achtergevel bij een overigens plat dak; siertopgevels met vakwerkelementen; rechthoekige erkers met balkon en houten balkonhek; kleine dakkapellen in het voorgeveldakschild; voordeurkozijn met smalle zijlichten tot kalfhoogte	A
Berkenrode- straat	21-31	Architect J.P. Benner & H.; bouwjaar 1912 Eclecticisme Blok van zes huizen symmetrisch opgezet; eclectische baksteenarchitectuur in twee lagen met plat dak en voorgeveldakschild in het midden doorbroken door twee siertopgevels en bij de uiteinden van het blok met sierklokgevels met spiegelboog; over volle gevellengte van de eerste verdieping een dubbele siersteenband in contrastkleur; in het midden ruitvormige gevelsteen; vier van de zes voordeuren terugliggend in boognis met ontlastingsboog in siermetselwerk met natuurstenen consoles; segmentbogen met sluitsteen boven de bredere kozijnen en rollagen boven de overige kozijnen; nrs. 21, 25, 27 en 31 met driezijdige erkers; nrs. 23 en 29 met houten balkon op consoles; balkons met houten balustrades; dakkapellen grotendeels niet oorspronkelijk (nr. 29 met niet oorspronkelijk dakterras in het dakschild).	A
Berkenrode- straat	2-4	Architect J.C. Groen; bouwjaar 1906; eenvoudige baksteenarchitectuur in twee lagen met plat dak, met opgemetselde balustraden langs de dakrand en in het midden op consoles uitstekende houten daklijst boven de iets terugspringende middenpartij van de gevel; driezijdige erkers met openslaande deuren en balkon met houten hekwerk	A
Berkenrode- straat	6-8	Architect A. de Maaker; bouwjaar 1907; eenvoudige baksteenarchitectuur in twee lagen met zadeldak met zwaar overstek en bakgoot; gemetselde dakkapellen met zadeldak met groot overstek; kleine dakkapellen in het dakvlak; kozijnen op de begane grond met segmentbogen	A

Berkenrode-straat	10-12	Architect H.M. Fockens; bouwjaar 1907; eenvoudige baksteenarchitectuur in twee lagen met zadeldak; met driezijdige erkers en door overstekend dakvlak overdekte erkerbalkons; grote dakkapellen boven de erker-balkon partij en kleine dakkapellen boven de voordeuren	A
Berkenrode-straat	14	Bouwjaar 1908; eenvoudige baksteenarchitectuur in twee lagen onder zadeldak met torenvormige stenen dakkapel met tentdakje; kleine dakkapel in het dakschild; gevel op de verdieping en stenen dakkapel gepleisterd; driezijdige erker met schilddak; luifel boven de voordeur	A
Berkenrode-straat	16-18	Architect G. Meppelink; bouwjaar 1909; eenvoudige baksteenarchitectuur met voorgeveldakschild (daarachter plat dak) met als siertopgevel uitgebouwd geveldeel met dakoverstek en houten stickstyle elementen; nr. 18 siertopgevel met wolfseind; overstekende bakgoot op consoles; kleine dakkapellen in de dakschilden; voordeuren met zijlichten en bovenlicht en op het half aansluitende luifel; nr. 16 met balkon op consoles boven het begane grondraam; nr. 18 met driezijdige erker met balkon	A
Berkenrode-straat	20-22	Architect J. Verhagen; bouwjaar 1910; eenvoudige baksteenarchitectuur in twee lagen met voorgeveldakschild (daarachter plat dak) met als siertopgevel uitgebouwd geveldeel met dakoverstek en houten stickstyle elementen; nr. 22 siertopgevel met wolfseind; overstekende bakgoot op consoles; kleine dakkapellen in de dakschilden; voordeuren met zijlichten en bovenlicht en op het half aansluitende luifel; driezijdige erkers met balkon met houten balkonhek	A

Berkenrode- straat	24-26	Architect J. Verhagen jr.; bouwjaar 1912; symmetrisch opgezette eenvoudige baksteenarchitectuur in twee lagen met voorgeveldakschild (daarachter plat dak) met als siertopgevel uitgebouwd geveldeel met vakwerkelementen; gootlijst en dakoverstekken op consoles; driezijdige brede erkers op de begane grond overgaand, met inzwenkende overgangsvorm, in smallere erkers op de verdieping; spaarbogen boven de overige kozijnen; kleine dakkapellen in het dakschild	A
Berkenrode- straat	28-34	Architect G. van den Aardweg; bouwjaar 1913; eenvoudige baksteenarchitectuur in drie lagen met plat dak; erkers over één en over twee verdiepingen	A
Berkenrode- straat	36-42	Architect G. van den Aardweg; bouwjaar 1914; zeer eenvoudige baksteenarchitectuur met erkers en balkons in drie lagen; schijnzadeldak voor een voor de rest plat dak	A
Berkenrode- straat	44-50	Architect C. Grootes; bouwjaar 1914; zeer eenvoudige baksteenarchitectuur in drie bouwlagen, met erkeruitbouw aan twee zijden over de volle hoogte, plat dak	A
Boekenrode- straat	1	Architect R.A.H. de Heer Kloots; bouwjaar 1909; eenvoudige baksteenarchitectuur in twee lagen aansluitend op de bebouwing van de Westerhoutstraat met trapgevel en driezijdige erker aan de Westerhoutstraat; niet oorspronkelijke vóór 1950 afgeplatte trapgevel aan de Boekenrodestraat op iets vooruitspringend bouwdeel; dakschild aan de Boekenrodestraat voor een overigens plat dak.; entreepartij met luifel.	A
Boekenrode- straat	3-7	Architect R.A.M. de Heer Kloots; bouwjaar 1910; eenvoudige baksteenarchitectuur in twee lagen met siertopgevels; voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; twee driezijdige erkers en een rechthoekige erker; nr. 7 met luifel boven de entree.	A

Boekenrode- straat	9	In 1912 gebouwd als dienstgebouw van de gemeente Heemstede met een meervoudige functie. Vrijstaande baksteenarchitectuur in twee lagen met natuursteendetails op hoog hardstenen plint; gebogen erker met natuurstenen bekroning met het wapen van Heemstede; gedenksteen van de Ned. Ver. Van Huisvrouwen; met leien gedekte zadeldaken en steekkappen. Kandidaat gemeentelijk monument.	A
Boekenrode- straat	11-13	Architect L. Evendijk; bouwjaar 1917; eenvoudige baksteenarchitectuur in twee bouwlagen; flauw zadeldak met siertopgevels; driezijdige erkers; entree's met luifels; vakwerkbouwdetails en pleisterwerk in de siertopgevels.	A
Boekenrode- straat	15	Architect G.J. Stekelenburg; bouwjaar 1926; eenvoudige, vrijstaande baksteenarchitectuur in twee lagen met omlopend schilddak	A
Boekenrode- straat	2-24	Architect R.A.M. de Heer Kloots; bouwjaar 1912-1914; eenvoudige baksteenarchitectuur met chaletstijl elementen, zoals houten balkonbalustrades boven de erkers; houten luifels boven de voordeuren; laag doorgetrokken kapconstructie met zwaar overstek met daklijsten op klossen; nu en dan afgeschuinde topgevels met overstek; enkele rondboognisjes boven de vensters	A
Boekenrode- straat	26	Architect G. van den Aardweg; bouwjaar 1914; architectonische kenmerken overeenkomstig de aangrenzende panden nrs. 2-24	A
Bos en Hovenstraat	1-5	Architect A. van der Veen; bouwjaar 1913; baksteenarchitectuur in twee lagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; siertopgevels met centraal klokgevel geflankeerd door twee trapgevels; spekstenen rondom de raamkozijnen; driezijdige erkers met balkon; voordeuren in rondbogige spaarvelden.	A

Bos en Hovenstraat	7-17	Architect A. van der Veen; bouwjaar 1914-1915; eenvoudige baksteenbouw in twee lagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; siertopgevels deels gepleisterd en deels met afgesnuitte vorm; geprofileerde, over de topgevels omlopende kroongootlijst op consoles; driezijdige erkers met balkons; bij nr. 13 en 17 erker over twee bouwlagen.	A
Bos en Hovenstraat	4-20	Architect J.B.; bouwjaar 1920; symmetrisch opgebouwd blok in twee bouwlagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; nrs 12 en 14 met siertopgevels in mansarde-vorm; driezijdige erkers met balkons met bijzondere houten balustrades; grote houten luifels in topgevelvorm boven de voordeuren met ovale bovenlichten.	A
Bos en Hovenstraat	22-32	Architect J. Verhagen jr.; bouwjaar 1915-1920; baksteenarchitectuur in twee lagen met voorgeveldakschild, omlopend bij de zijgevel op nr. 32, voor een overigens plat dak; siertopgevels met steekappen en nr. 22 met tentdak; uitkragende gootlijst op geprononceerde consoles; driezijdige en rechthoekige erkers met balkons; nr. 30 met erker over 2 bouwlagen; nr. 22 en 26 met ovaal bovenlicht; nr. 24, 26 en 28 met entreepartij onder halfronde boog; nr. 32 entree met luifel	A
Bos en Vaartstraat	1	Bouwer M.C. van Rhijn; bouwjaar 1902; markante eind- of hoekbebouwing in twee lagen met boven het dakvlak opgaande veelhoekige torenopbouw met spitsdak en aansluitend klein balkon; veelhoekige erker met balkon aan de noordkant; driezijdige erker over twee bouwlagen aan de oostkant; dakschilden rond een overigens plat dak met siertopgevel en sterk uitkragende steekkap aan de oostkant.	A
Bos en Vaartstraat	3-5	Architect nn; bouwjaar 1903; eenvoudige asymmetrische baksteenbouw in twee en drie bouwlagen met gevarieerde bekapping; erker over drie verdiepingen; boogvensters; tegen de oostgevel uitbouw onder lessenaarsdak met de ingangspartij in een ronde boog.	A

Bos en Vaartstraat	7-9	Architect De Ridder; bouwjaar 1902; eclectisch bouwblok in drie lagen; neorenaissance details, als spekstenen in de ontlastingsbogen boven de vensters en horizontale siersteenverbanden; de voordeuren teruggeplaatst in boognissen; plat dak met op consoles rustende daklijst	A
Bos en Vaartstraat	11-13	Architect A. de Haan; bouwjaar 1901; decoratieve, symmetrische, witgepleisterde bouw in twee tot drie lagen, met deels voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; elementen zoals boogfriesjes, ontlastingsbogen en siersteentjes onder de vensterdorpels in schoon metselwerk	A
Bos en Vaartstraat	15-15 A	Architect nn; bouwjaar 1904; stadvilla in Engelse landhuisstijl; twee bouwlagen met hoog voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; driezijdige, gepleisterde erker met balkon door de bekapping heenbrekend; kleine ronde erker op de begane grond, overgaand in een grote ronde erker op de verdieping onder een rechthoekig uitspringende dakuitbouw	A
Bos en Vaartstraat	17-23	Architect nn; bouwjaar 1904; symmetrisch blok van geschakelde stadsvilla's in Engelse landhuisstijl; twee bouwlagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; twee driezijdige erkers, boven de gootlijst uitgebouwd tot torentjes met hoge spits; twee driezijdige erkers over twee verdiepingen onder uitspringende, als vakwerkbouw behandelde siertopgevels; bakstenen gevels deels gepleisterd.	A
Bos en Vaartstraat	25-29	Architect nn; bouwjaar nn; vrijstaande, deels gepleisterde baksteenbouw in twee lagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; middenpartij uitgebouwd met hoger opgaande siertopgevels; middenwoning met driezijdige erker.	A
Bos en Vaartstraat	31-33	Architect P. Kuiper jr.; bouwjaar 1905 Vrijstaande dubbele villa in Engelse landhuisstijl met gevarieerde kap op 1 tot 3 bouwkagen; benedenverdieping overwegend schoon metselwerk, op de verdiepingen pleisterwerk met deels houten vakwerk; rechthoekige serre tegen de rechterzijgevel overgaand in balkons op de eerste en tweede verdieping; bovenlichten van de serrerammen bezet met Jugendstil glas-in-lood ramen.	A

Bos en Vaartstraat	2	Architect Joh. Jansen; bouwjaar 1906; deels vrijstaande, dubbele villa (met Westerhoutstraat 1) in eenvoudige baksteenstijl; twee bouwlagen met pannengedekte zadeldaken en steekkappen; driezijdige erker over twee verdiepingen met gemetselde balustrade aan de zuidgevel; vijfzijdige erker met houten balkonhek aan de oostgevel; bovenlichten met kleine ruitindeling.	A
Bos en Vaartstraat	4-6	Architect nn; bouwjaar 1905; baksteenbouw in twee en drie lagen met deels voorgeveldakschild en siertopgevel; nr. 6 hoger opgaand met gemetselde hoekpenanten naast sterk overkragende kroongootlijst op consoles; natuurstenen sluit- en accentstenen; nr. 4 met driezijdige erker met houten balkonhek; nr. 6 met deels sterk, in 1978, gewijzigde kozijnen en balkonhek	A
Bos en Vaartstraat	8	Architect C. van Unnik; bouwjaar 1905; asymmetrische opgezette woning in twee bouwlagen met plat dak; voorgevel met siermetselwerk deels hoger opgaand.	A
Bos en Vaartstraat	10-12	Architect A.C. Vander; bouwjaar 1908; eclecticisme; symmetrisch opgezet in twee bouwlagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; baksteen met wit pleisterwerk en siermetselwerk; groene geglazuurde tegels als boogvulling; elementen van de Engelse landhuisstijl: houten 'baywindows', onder ver doorgetrokken dakluifels op de eerste verdieping, vensters met kleine ruitjes.	A

Bos en Vaartstraat	14-16	Architect A.C. Vander; bouwjaar 1909; eclecticisme; symmetrisch opgezet in twee bouwlagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; asymmetrisch geplaatste, gepleisterde siertopgevels; baksteen met wit pleisterwerk en siermetselwerk; groene geglazuurde tegels als boogvulling; rechthoekige erkers op houten consoles op de verdieping; centrale siertopgevel met pleisterwerk; goot- en dakkapellijsten sterk overkragend op consoles; vensters met kleine ruitjes in de bovenlichten.	A
--------------------	-------	---	---

Bos en Vaartstraat	18-20	Architect C. van Looy; bouwjaar 1906; eenvoudige baksteenbouw in twee bouwlagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; centrale siertopgevel met gekoppeld boograam met wolfseind; driezijdige erkers op de begane grond met houten balkonhek; gootlijst op consoles; dakkapellen met steekkapjes.	A
Bos en Vaartstraat	22-24	Architect C. van Looy; bouwjaar 1906; eenvoudige baksteenbouw in twee bouwlagen met voorgeveldakschild en twee siertopgevels voor een overigens plat dak; driezijdige erkers over twee verdiepingen; gootlijst op consoles	A
Bos en Vaartstraat	26	Architect C. van Looy; bouwjaar 1906; half vrijstaande, eenvoudige baksteenbouw in twee bouwlagen met afgeschuinde hoek met omlopend voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; rechthoekige erker over twee verdiepingen bij het dakschild overgaand in een loggia.	A
Bos en Vaartstraat	28	Architect P. Kuiper jr.; bouwjaar 1917; eenvoudige baksteenbouw in twee bouwlagen onder half zadeldak met steekkap en voorgeveltop voor een overigens plat dak; terugliggende entreepartij onder gemetselde boog	A
Bos en Vaartstraat	30-34	Architect G.J. Stekelenburg; bouwjaar 1926; oorspronkelijk als winkelpand opgezette, sobere, strakke baksteenbouw in twee bouwlagen met afgeschuinde hoek; diep entreeportiek; omlopend dakschild	A
Eindhovenstraat	1A	Architect H. Eeltink; bouwjaar 1921; strakke, sobere baksteenbouw in twee lagen met voorgeveldakschild en steekkap met topgevel voor een overigens plat dak; driezijdige erker met houten balkonhek.	A
Eindhovenstraat	1-5	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1909; schilderachtig blok met gevels in baksteen en pleisterwerk; twee bouwlagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; siertopgevels met decoratieve ronde raampjes; steekkapen en gootlijst met overstek op consoles; rechthoekige erkers met gemetselde hoekpanten met een houten balkonhek.	A

Eindhovenstraat	7-9	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1909; neo-rennaissance trapgevels met speksteendecoratie in twee bouwlagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; entreepartijen met luifel; driezijdige erkers met houten balkon; naamschilden boven de entreepartijen; jaartalstenen in voorgeveelfries; gootlijst met zwaar overstek op consoles; nr. 7 met bijzonder bovenlicht boven de voordeur.	A
Eindhovenstraat	11-15	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1910; afwisselende baksteenarchitectuur in twee lagen met voorgeveldakschild en siertopgevels met steekkappen voor een overigens plat dak; steekkappen en gootlijst met overstek op consoles; gevelwerk versierd met pleisterwerk en spekstenen; driezijdige erkers met houten balkons (bij nr. 15 niet oorspronkelijk); entreedeuken met luifels.	A

Eindhovenstraat	17-19	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1910; afwisselende baksteenarchitectuur in twee lagen met voorgeveldakschild en siertopgevels voor een overigens plat dak; steekkappen en gootlijst met overstek op consoles; gevelmetselwerk versierd met spekstenen en spaarvelden boven de kozijnen; driezijdige erkers met houten balkonhek; entreedeuken met luifels.	A
Eindhovenstraat	21	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1911; woonhuis in Engelse landhuisstijl in twee bouwlagen met brede siertopgevel en voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; voorgeltop in vakwerk en begane grond schoon metselwerk; verdiepingkozijnen met luiken; rechthoekige erker; entreepartij met luifel.	A
Eindhovenstraat	23	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1911; hoekwoning in twee lagen met voorgeveldakschild en siertopgevel met steekkap op de zijgevel omlopend als dakschild; afgeschuinde hoek bovendaks uitgebouwd tot veelhoekige toren met ingezwenkte spits; sierpleisterwerk onder de spitsrand; houten balkon op consoles op de hoek; driezijdige erker onder schilddakje.	A

Eindhoven- straat	25-35	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1911; afwisselende baksteenarchitectuur met uiteenlopende eclectische elementen; twee bouwlagen met voorgeveldakschild en topgevels in verschillende vormen voor een overigens plat dak; bij eindwoning nr. 25 met dakschild omlopend op de zijgevel en siertopgevel in klokmodel; nr. 31 siertopgevel met kwartronde en ronde beëindiging; nr. 27 en 35 met siertopgevel met vakwerkinvulling; nr. 29 en 33 siertopgevels met steekkappen met overstek; nr. 29 en 33 met driezijdig erkerraam op de verdieping, bij nr. 29 direct aansluitend op het dakschild; nr. 31 raamkozijnen op de verdieping met luiken; erkers in verschillende vormen: nr. 25 driezijdige erker met gemetselde balustrade, nr. 27 met driezijdige erker met houten balkonhek, nr. 29 met rechthoekige erker met modern balkonhek, nr. 31 driezijdige erker met koepelvormige afdekking, nr. 33 met driezijdige erker met schilddakje, nr. 35 met driezijdige erker over twee verdiepingen met gemetselde balustrade; entreepartijen met luifels.	A
Eindhoven- straat	37-45	Architect G. van den Aardweg; bouwjaar 1911; afwisselende baksteenarchitectuur in twee bouwlagen met voorgeveldakschild en siertopgevels voor een overigens plat dak; nr. 39 en 45 met recht afgesloten siertopgevel met zwaar dakoverstek en driezijdige erkers over twee verdiepingen met houten balustrade; nr. 41 en 43 met deels gepleisterde siertopgevels en driezijdige erkers op de begane grond en houten balkonhek ; entreepartijen met kleine luifels.	A
Eindhovenstra at	47-49	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1912; afwisselende baksteenarchitectuur in twee bouwlagen met voorgeveldakschild en siertopgevels voor een overigens plat dak; gevels vanaf de verdiepingsvloer gepleisterd met ontlastingsbogen en sierbanden in schoon metselwerk; rondboogvensters met roederamen in de siertopgevels; driezijdige erkers met bij nr. 49 nog een houten balkonhek.	A

Eindhoven- straat	51	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1912; baksteenarchitectuur in twee lagen met hoger opgaande hoektoren met tentdak; voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; grote dakkapel met zadeldak; markante gootlijst op consoles; rechthoekige erker op verdieping boven grotere drieszijdige erker op de begane grond; ondiep drieszijdig erkerkozijn op het 'torendeel' van de verdieping; entree met luifel en rond bovenlicht; licht overhoekse situering parallel aan het Erfprinspad.	A
----------------------	----	---	---

Eindhoven- straat	53	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1912; sobere baksteenarchitectuur in twee bouwlagen met voorgeveldakschild en naar verhouding brede siertopgevel met steekkap; drieszijdige erker met houten balkonhek; entree met luifel; kleine dakkapel met roederamen; licht overhoekse situering parallel aan het Erfprinspad.	A
Eindhoven- straat	55-57	Architect C. Van der Leek; bouwjaar 1912; afwisselende baksteenarchitectuur in twee bouwlagen met voorgeveldakschild en siertopgevels voor een overigens plat dak; gevels vanaf de onderdorpel van de verdiepingskozijnen gepleisterd met ontlastingsbogen en sierbanden in schoon metselwerk; drieszijdige erkers met niet oorspronkelijke balkonhekken; nr. 57 met ondiep drieszijdig erkerkozijn op de verdieping; entreepartijen met luifels en rond bovenlicht bij nr. 55; licht overhoekse situering parallel aan het Erfprinspad.	A
Eindhoven- straat	59-65	Architect G. van den Aardweg; bouwjaar 1913; eenvoudige baksteenarchitectuur in twee bouwlagen met voorgeveldakschild en als dakkapel behandelde siertopgevels met sterk doorstekende steekkapjes; dakschild met zwaar overstek; drieszijdige erkers met gemetselde balustrade; entreepartijen met luifels van verschillende breedte; licht overhoekse situering parallel aan het Erfprinspad.	A

Eindhoven-straat	67-77	Architect R.A.M. de Heer Kloots; bouwjaar 1919; woningenblok in drie bouwlagen met plat dak; Amsterdamse Schoolarchitectuur met sculpturale behandeling van het metselwerk; iets naar voren springende geveldelen met hoger opgaande driehoekige bekroning; markante penantvormen op de woningscheiding en eindgevel; vlak behandelde erkers met karakteristieke houten balkonhekken (bij nr. 69 verdwenen); voordeuren met luifels; licht overhoekse situering parallel aan het Erfprinspad.	A
Eindhoven-straat	4-10	Architect H. Tuninga jr.; bouwjaar 1937-1938; symmetrisch blok , in twee bouwlagen onder zadeldak met overstek, gevel op twee plaatsen uitgebouwd en met aparte topgevel onder steekkap afgesloten; gevel vanaf de eerste verdiepingsvloer gepleisterd/wit geschilderd; voordeuren met luifels; kozijnindeling grotendeels vernieuwd.	A
Eindhoven-straat	12-14	Architect L. Evendijk; bouwjaar 1909-1910; gepleisterde wit geschilderd bouwblok in twee lagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak, hoger opgaande, als stenen dakkapel uitgebouwde geveldelen in de as van de voordeur, bij nr. 12 met zadeldak en nr. 14 met een tentdak; driezijdige erkers met houten balkonhek.	A
Eindhoven-straat	16-18	Architect L. Evendijk; bouwjaar 1909-1910; eenvoudige baksteenarchitectuur in twee lagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; nr. 18 met siertopgevel in trapeziumvorm in de as van de erker; nr. 16 met als stenen dakkapel verhoogd geveldeel in de as van de voordeur; driezijdige erkers, nr. 16 alleen op de begane grond met niet oorspronkelijk balkonhek en nr. 18 over twee verdiepingen met houten balkonhek; dakoverstek op consoles.	A

Eindhovenstraat	20-22	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1910; eenvoudige baksteenarchitectuur in twee lagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; driehoekige siertopgevels in de as van iedere erker; ontlastingsbogen en gevellijsten contrasterend behandeld; nr. 22 met niet oorspronkelijk balkon en dakkapel in het dakvalk en geheel wit geschilderd; rechthoekige erkers met houten balkonhekken.	A
-----------------	-------	---	---

Eindhovenstraat	24	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1910; baksteenarchitectuur in twee lagen met voorgeveldakschild met tuile-du-nord-dakpannen voor een overigens plat dak; driehoekige siertopgevel met vakwerkvvulling in de as van de erker; driezijdige erker met houten balkon; gevelmetselwerk verlevendigd met contrasterende gevellijsten ter hoogte van de onder-, boven en tussendorpels.	A
Eindhovenstraat	26	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1913; wit geschilderde baksteenarchitectuur in twee lagen met voorgeveldakschild met tuile-du-nord-dakpannen voor een overigens plat dak; driezijdige erker over twee verdiepingen in het dak overgaand in een stenen dakkapel onder zadeldak; zwaar dakoverstek, deels omlopend bij de erker; voordeur met luifel	A
Eindhovenstraat	28	Architect G. van den Aardweg; bouwjaar 1916; wit geschilderde baksteenarchitectuur in twee lagen met voorgeveldakschild met shingles; driezijdige erker over twee verdiepingen met inzwinkende bogen in het dak overgaand in een driehoekige siertopgevel; dakrand en topgevel met siermetselwerk	A
Eindhovenstraat	30	Architect G. van den Aardweg; bouwjaar 1916; eenvoudige baksteenarchitectuur in twee bouwlagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; driezijdige erker op de verdieping met uitmetselingen overgaand in een forse rechthoekige erker bekroond met een driehoekige siertopgevel onder steekkap; siermetselwerk als bij nr. 28; metselwerk vanaf de verdiepingsvloer wit geschilderd.	A

Eindhoven-straat	32-36	Architect G. van den Aardweg; bouwjaar 1915; eenvoudige baksteenarchitectuur in twee bouwlagen onder voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; brede erkers op de begane grond overgaand in smallere, ondiepere erkerkozijnen op de verdieping onder sterk overkragend dakvlak; voordeuren met luifels.	A
Eindhoven-straat	38	Architect G. van den Aardweg; bouwjaar 1915; breed pand in twee bouwlagen met geknikt voorgeveldakschild met leien voor een overigens plat dak; voorgevel grotendeels als brede rechthoekige erker uitgebouwd ter hoogte het dak overgaand in een dakkapel met twee afgeschuinde raamkozijnen onder zadeldak in het overigens geknikte voorgeveldakschild; kleine dakkapel met timpaan in het dakvlak boven de voordeur; voordeur met luifel; opschrift 'URSA MINOR' op centraal op de gevel geplaatst gepleisterd spaarveld.	A
Eindhoven-straat	46-50	Bouwer L. Klaassen; bouwjaar 1915; eenvoudige baksteenarchitectuur in twee bouwlagen onder zadeldak met in de as van de erker van nr. 46 driehoekige siertopgevel onder steekkap; driezijdige erkers zonder balkon; voordeuren met luifels.	A
Eindhoven-straat	52-54	Architect H.M. Fockens; bouwjaar 1915; eenvoudige, deels gepleisterde baksteenarchitectuur in twee lagen met voorgeveldakschild met rode pannen voor een overigens plat dak; rechthoekige erkers, bij nr. 54 op de verdieping als veranda uitgebouwd onder een in het dakschild overgaand lessenaarsdak; ovale bovenlichten en luifels boven de voordeuren; in de eindgevel bijzonder hoekraam op de verdieping van nr. 54.	A
Ipenrodestraat	3-5	Architect A. de Maaker; bouwjaar 1911-1912; symmetrisch opgezette, sobere baksteenarchitectuur in twee bouwlagen onder zadeldak met vanuit het gevelvlak doorgetrokken, grote dakkapellen onder steekkap met houten geveltop; gootlijsten en dakoverstekken op consoles; driezijdige erkers; voordeuren met luifel	A

penrodestraat	7-9	Architect A. de Maaker; bouwjaar 1911-1912; symmetrisch opgezette, sobere baksteenarchitectuur in twee bouwlagen onder zadeldak met vanuit het gevelvlak doorgetrokken , grote dakkapellen onder steekkap met houten geveltop; gootlijsten en dakoverstekken op consoles; driezijdige erkers met, niet oorspronkelijk, balkonhek; voordeuren met ondiepe, gebogen luifel	A
penrodestraat	11-13	Architect G. van den Aardweg; bouwjaar 1911; sobere, gepleisterde baksteenarchitectuur met accenten in schoon metselwerk; twee bouwlagen met geknikt voorgeveldakschild, doorbroken door als dakkapel behandelde siertopgevels, voor een overigens plat dak; driezijdige erkers met houten balkonhekken; voordeuren met luifel.	A
penrodestraat	15-19	Architect G. van den Aardweg; bouwjaar 1912; baksteenarchitectuur in twee bouwlagen met geknikt voorgeveldakschild omlopend bij de eindgevel, voor een overigens plat dak; vanuit het gevelvlak als siertopgevel en torentje opgetrokken grote dakkapellen; torentje met spitsdak en dakkapellen met steekkappen; lateien boven de kzoijnen contrasterend behandeld en gevelvlak van de dakkapellen gepleisterd; driezijdige erkers met stenen balustrade; bij de eindgevel rechthoekige erker met stenen balustrade.	A
penrodestraat	2-8	Architect R.A.M. de Heer Kloots; bouwjaar 1913; sobere baksteenbouw in twee bouwlagen met voorgeveldakschild met shingles voor een overigens platdak; vanuit het gevelvlak doorgetrokken grote dakkapellen onder steekkappen met zwaar overstek op sierspanten; driezijdige erkers met balkons; voordeuren met luifels.	A
penrodestraat	10-14	Architect R.A.M. de Heer Kloots; bouwjaar 1913; sobere baksteenbouw in twee bouwlagen met voorgeveldakschild met shingles voor een overigens plat dak; nr. 12 met vanuit het gevelvlak opgetrokken grote, als siertopgevel behandelde dakkapel; nr. 10 en 14 met driezijdige erker over twee verdiepingen waarop het dakschild omloopt; kleine dakkapellen met timpaanbekroning en geprofileerde oren; voordeuren met luifels.	A

Ipenrodestraat	16	Architect J.B.; bouwjaar 1920; sobere baksteenbouw met plat dak in drie bouwlagen, aansluitend op de bebouwing van de Vredenhofstraat; details in siermetselwerk in Amsterdamse Schooltrant; driezijdig erkerkozijn op de eerste verdieping; kozijnen aan de Ipenrodestraat deels met sierlijsten. In 2004 zijn bij de voordeur een luifel op kolommen toegevoegd, gepleisterde hoekblokken op de eindmuren en is de erker aan de Vredenhofstraat gewijzigd. Bovendien is de gevel in dat jaar opnieuw gevoegd.	A
Oranjeplein	13	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1911; in Engelse landhuisstijl gebouwde villa in twee bouwlagen; in hoofdvorm symmetrisch opgebouwd onder afgeplat omlopend schilddak, doorbroken met siertopgevels met vakwerk; rode tuile-du-nord-dakpannen; centraal dakkapel onder lessenaarsdak; gevels op de begane grond schoon metselwerk, overige gepleisterd; halfronde, centraal geplaatste en vlak afgedekte erker; kozijnen als kruiskozijnen behandeld onderlichten deels met luiken, bovenlichten met decoratief glas-in-lood. Kandidaat gemeentelijk monument	A
Oranjeplein	15-21	Architect B.J. Benner; bouwjaar 1912; deels symmetrisch opgebouwd woonblok in twee lagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; bij de hoeken hoger opgetrokken, bij nr. 15 afgeschuind en op de begane grond met veelhoekige erker met houten balkonhek en boven de voordeur op de verdieping houten balkon; nr. 17 en 19 driezijdige erkers met houten balkonhek waarboven het gevelvlak hoger opgaat in een driehoekige siertopgevel met sierspanten; nr. 17, 19 en 21 witgepleisterd met details in schoon metselwerk en lessenaarsdakje als luifel boven de voordeur; nr. 21 met driezijdige erker over twee verdiepingen met balkon ter hoogte van het dakschild.	A

Oranjeplein	23-29	Architect G. van den Aardweg; bouwjaar 1914; sobere baksteenbouw in twee bouwlagen, bij nr. 29 terugliggend geplaatst; voorgeveldakschild met zwaar overstek op doorstekende sporen, omlopend bij de eindgevel aan de Boekenrodestraat; in de as van de erkers hoger opgetrokken gevelvlak overgaand in als siertopgevels behandelde dakkapellen onder steekkapen, waarvan die van nr. 25 een met een piron bekroond klein wolfseind heeft; kleine dakkapellen afwisselend vlak en met een zadeldak gedekt; driezijdige erkers met houten balkons; voordeuren met luifels.	A
Oranjeplein	2-10	Bouwer H.M. Fockens; bouwjaar 1910, 1912 en 1913; baksteenarchitectuur in twee bouwlagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; siertopgevels met natuurstenen of kunststenen afwerking (nr. 4 en 6) met overstek op consoles (nr. 10) en met overstek en houten geveltop boven driezijdig erkerkozijn (nr. 2 en 8); nr. 2 en 4 met verspringende gevellijn met afgeschuind gevelvlak en aangepaste kozijnvormen onder doorstekend dakschild; erkers, driezijdig en rechthoekig (nr. 8) met houten balkons; voordeuren nr. 6, 8 en 10 met luifels;	A
Oranjeplein	12-14	Architect A. de Maaker; bouwjaar 1913; op nr. 10 aansluitende baksteenarchitectuur in twee bouwlagen met voorgevel- en zijgeveldakschild op de afgeschuinde hoek omlopend voor een overigens plat dak; siertopgevels met overstek op consoles; erkers over twee en drie bouwlagen, bij nr. 14 rechthoekig en overgaand in een siertopgevel en bij nr. 12 driezijdig en met gemetselde balustrade; zijgevel nr. 14 tot drie bouwlagen opgetrokken met rechthoekige uitmetseling over twee bouwlagen onder schilddak overgaand in uitgemetselde schoorsteen, die met een tweede uitgemetselde schoorsteen een met een gemetselde boog bekroond kozijn op de tweede verdieping flankeert; driezijdig erkerkozijn op de verdieping van nr. 14; voordeuren met luifels.	A

Oranjeplein	26	Architect W. Groenewegen; bouwjaar 1926; rustieke bakstenen, vrijstaande villa met één bouwlaag en hoge steile pannengedekte daken; T-vormige plattegrond met zadeldakbekroning; rechthoekige plattegrondbeëindiging met volledig dakschild en veelhoekige beëindigingen onder als tentdak omlopende dakschilden met een piron als bekroning; zwaar dakoverstek met eenvoudige gootlijst; centrale, deels uit het dakschild vrijkomende zware schoorsteen geflankeerd door dakkapellen.	A
Oranjeplein	28	Architect M. Nederkoorn; bouwjaar 1920; eenvoudige bakstenen, deels vrijstaande villa in twee bouwlagen onder gebroken kap met betimmerde siertopgevel boven de voorgevel en omlopend bij de zijgevel; driezijdige erker met houten balkonhek; voordeur in portiek.	A
Oranjeplein	30-32	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1913 Symmetrisch opgezette dubbele vrijstaande villa in Engelse landhuisstijl; twee bouwlagen onder omlopend met leien gedekt afgeplat schilddak; middendeel van de voorgevel naar voren springend en met driezijdige erkers, op de verdieping overgaand in rechthoekige vorm en in het dakschild met als vakwerk behandelde steekkappen bekroond; ter weerszijden twee kleine driehoekige dakkapellen; gevel ter hoogte van de begane grond schoon metselwerk, overige gevels gepleisterd; entreepartijen als portiek behandeld met houten balkon op de verdieping, ondersteund door de deels doorstekende zijgevels; siermetselwerk rond de rondbogige voordeurkozijnen. Kandidaat gemeentelijk monument	A
Oranjeplein	34	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1915; vrijstaande villa in twee bouwlagen onder met pannen gedekt schilddak met zwaar overstek; Engelse landhuisstijl, met deels gepleisterde gevels; dakkapellen en kozijn deels met roederamen; driezijdige erker onder schilddak aan de westgevel en een ver uitgebouwde erker met houten balkonhek aan de noordgevel.	A

Prinsessekade	1-4	Architect J.C. Groen; bouwjaar 1906; sobere baksteenarchitectuur in twee bouwlagen met plat dak aan de voorgevel bekroond met uitkragende daklijst op consoles tussen symmetrisch opgemetselde hoekpenanten; siermetselwerk ter hoogte van de dorpels en wisseldorpels; voordeuren met luifels (nr. 1, 2 en 3).	B
Prinsessekade	5-9	Architect A. de Maaker; bouwjaar 1906; sobere baksteenarchitectuur in twee bouwlagen met zadeldak (bij nr. 9 is het achterdakvlak gewijzigd in een plat dak ; voorgeveelfries en siertopgevel met contrasterende bekleding, deels in vakwerk; smalle siertopgevel bij nr. 9 in metselwerk; erker met schilddak bij nr. 6; spaarvelden onder segmentbogen boven de begane grondkozijnen van nr. 8 en 9; voordeuren met luifels; nr. 9 met niet oorspronkelijk, uitgebouwd rechthoekig erkerkozijn.	B
Prinsessekade	10-11	Architect A. de Maaker; bouwjaar 1907; sobere baksteenarchitectuur in twee bouwlagen met zadeldak; gootlijst op consoles; kleine, tweelichts dakkapellen; plat gedekte, driezijdige erkers; voordeuren met luifels.	B
Prinsessekade	12-13	Architect A. de Maaker; bouwjaar 1908; sobere baksteenarchitectuur in twee bouwlagen met zadeldak; drielichts dakkapellen; voordeuren met luifel; nr. 13 met driezijdige erker met houten balkonhek.	B
Prinsessekade	14-17	Bouwer H.M. Fockens; bouwjaar 1908; sobere baksteenarchitectuur in twee bouwlagen met zadeldak, doorbroken door met hout bekleedde siertopgevels; dakoverstek met windveren met versierd uiteinde; tweelichts dakkapellen met daklijst op consoles; dakschilden met gootlijst op consoles; driezijdige erkers met houten balkonhek; voordeuren met zijlicht en luifel.	B

Prinsessekade	18-19	Architect A. de Maaker; bouwjaar 1908; sobere baksteenarchitectuur in twee bouwlagen met oorspronkelijk een plat dak; gebouwd als twee woonhuizen die een werkplaats in het midden flankeren; alleen het linker geveldeel heeft nog de oorspronkelijke opzet met stenen, opengewerkte balustrade en doorgemetselde, iets uitkragende penanten; werkplaatsdeel later hoger opgetrokken en bij de woning gevoegd en met een zadeldak bekroond; driezijdige erker met houten balkonhek is alleen bij het rechter geveldeel oorspronkelijk; de erkers op het centrale en linkerdeel zijn later toegevoegd; de gevelbeëindiging van het rechter deel is sterk versoberd; voordeuren met luifels.	B
Prinsessekade	20-21	Architect A. de Maaker; bouwjaar 1908; sobere baksteenarchitectuur in twee bouwlagen met afgeplat zadeldak en kleine siertopgevels; bovenste deel van de gevels gepleisterd; nr. 21 met driezijdige erker.	B
Prinsessekade	22-23	Architect A. de Maaker; bouwjaar 1908; zeer sobere baksteenarchitectuur in twee bouwlagen met zadeldak (nok parallel aan de voorgevel); driezijdige erkers en voordeuren met luifel.	B
Prinsessekade	24-25	Architect A. de Maaker; bouwjaar 1912; dubbele hoekwoning, sobere baksteenarchitectuur in twee bouwlagen onder zadeldak met markante siertopgevel; gootlijsten en windveren op consoles; zijgevel met erkervormige uitbouw onder schilddakje waarop uitgemetselde schoorsteen; zijgeveltop en siertopgevel deels met staande houten delen bekleed; driezijdige erker aan de voorgevel en rechthoekig uitgebouwde erker aan de erker met merkwaardige figuratief uitgezaagde balkonhekken; dubbele voordeur met luifel.	B

Prinsessekade	26	Architect J. Verhagen jr.; bouwjaar 1913; hoekhuis in twee bouwlagen met steile dakschilden voor een overigens plat dak, noordgevel aan de Prinsessestraat met iets uitgebouwde schoorsteen, deels in drie bouwlagen met plat dak; uitgebouwde veelhoekige hoektoren – op de begane grond breder uitgebouwd - met tentdak en piron; gootlijsten op consoles; dakschilden met kruispannen; voordeur met zijlicht en luifel.	B
Prinsessekade	27-31	Architect J. Verhagen jr.; bouwjaar 1912-1913; sobere baksteen architectuur in twee lagen met een voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; nr. 28, 30 en 31 met vanuit het gevelvlak opgetrokken brede dakkapellen onder zadeldak in de as van de erker op de begane grond; nr. 27 en 29 met kleine houten dakkapel met zadeldakje in de as van de erker; driezijdige erkers (met bij nr. 29, 30 en 31 – vermoedelijk niet oorspronkelijk - stalen balkonhek); voordeuren met luifel; gootlijst op consoles.	B
Prinsessekade	32-33	Architect A. de Maaker; bouwjaar 1914; symmetrisch opgezette sobere baksteenarchitectuur in twee lagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; siertopgevels in de as van de erkers met zadeldak; driezijdige erkers; voordeuren met luifels; gootlijst op consoles; bij nr. 33 is het houtwerk van alle kozijnen vervangen door blank behandeld hardhout.	B
Prinsessekade	34-36	Architect W.J. Nelissen; bouwjaar 1917; symmetrisch opgezette sobere baksteenarchitectuur in twee bouwlagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; siertopgevels in de as van de erkers; goot- en daklijsten op consoles; driezijdige erkers over twee verdiepingen, bij nr. 34 en 36 breder uitgebouwd op de begane grond, afgesloten met een bol zinken dak, nr. 35 met gemetselde balustrade; nr. 35 met ovale bovenlichten in het metselwerk boven de voordeuren.	B

Prinsessekade	37-40	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1916; plastische baksteenarchitectuur in twee bouwlagen met een voorgeveldakschild voor een overigens plat dak siertopgevels in de as van de erkers; vlak gedekte ronde erkers over twee verdiepingen; driezijdige erkerramen op de verdiepingen op getrapte uitmetseling; voordeuren in getrapte terugspringende rondboogvormen met in het metselwerk opgenomen kleine raamopeningen; dakschilden kragend over de erkerramen; kleine dakkapellen in de as voordeur –erkerraam; erkerraambovenlichten bezet met glas-in-lood.	B
Prinsessekade	41-43	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1914; blok van drie herenhuizen in twee bouwlagen met voorgeveldakschild en drie spitse siertopgevels met markant dakoverstek voor een overigens plat dak; driezijdige erkers met balkondeuren in de as van de topgevels; bij nr. 42 en 43 halfronde bovenlichten bij de balkondeuren en entreedeuken; de laatste tevens met luifel en zuiltjes; bij nr. 43 loopt de bekapping van de siertopgevel als een pseudo-zadeldak door over de zijgevel, die verder een rechthoekige erker met balkon kreeg, in de as van de daar gesitueerde siertopgevel; traditioneel vormgegeven kozijnen met roede-indeling in de bovenlichten en kleinere lichtopeningen.	B

Prinsessekade	44-48	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1913; oorspronkelijk symmetrisch opgezet blok van 5 herenhuizen, waarvan nr. 46 in het midden tot drie bouwlagen en met een zadeldak en topgevel het hoogst is opgetrokken; nr. 44 en 48 kregen als beëindiging van het bouwblok een hoektorentje met tentdak; nr. 47 kreeg in de as van de voordeur een siertopgeveltje, voor een voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; nr. 45 is al in 1929 hoger opgetrokken met een topgevel en zadeldak als nr. 46, waarbij de oorspronkelijke symmetrie verloren ging; driezijdige erkers met balkons; traditioneel vormgegeven kozijnen met soms glas-in-lood in de bovenlichten, ronde bovenlichten boven de voordeuren van nr. 44 en 48; witte bepleistering van nr. 47 en 48 niet oorspronkelijk.	B
Prinsessekade	49-51	Architect A. de Maaker; bouwjaar 1914; sobere baksteenarchitectuur in twee bouwlagen onder zadeldak met siertopgevel en daarop aansluitende einddakschild bij nr. 51; bouwmassa op de hoek met de Eindhovenstraat afgeschuind en met grote kraagsteen overgaand in de rechthoekige hoofdvorm; entree-deuren met zuilenportiek en ovaal bovenlicht; rechthoekige erkers met balkons (bij nr. 50 vereenvoudigd); grote vierlichtsdakkapellen met driehoekige, met houten delen ingevulde top; traditioneel vormgegeven kozijnen met roede-indeling in de bovenlichten en kleinere lichtopeningen.	B
Prinsessekade	52	Architect J. Brouwer; bouwjaar 1919; robuuste, schuin op de rooilijn geplaatste villa in de trant van de Amsterdamse School, in twee bouwlagen met geknikt schilddak; bijzondere dakkapel en gemetselde borstwering en andere details uit de Amsterdamse school.	B
Prinsessekade	53	Architect G. van den Aardweg; bouwjaar 1913; sobere, kubistische baksteenarchitectuur in drie bouwlagen met contrasterende gecementeerde stroken in het metselwerk; gemetselde balustrades; houten balkons tegen voor- en zijgevel; onregelmatige hoofdvorm inspelend op de situatie; kozijnen op de bovenste verdieping met afgeschuinde hoeken.	B

Prinsessestraat	1-7	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1912; blok van vier herenhuizen in twee bouwlagen met voorgeveldakschild en siertopgevels met neo-barokke beëindiging driehoekig met dakoverstek, voor een overigens plat dak; dreizijdige erkers in de as van de siertopgevels, bij nr. 1 overgaand in ondiepere en smallere erkers op de eerste en twee verdieping; nr. 1 en 5 tevens met ondiepe erker op kraagsteen op de eerste verdieping in de as van de voordeur; nr. 7 met kleine driezijdige erker in de geveltop; entreedeuken met zijlichten, bovenlicht en luifel; traditioneel vormgegeven kozijnen met roede-indeling in de bovenlichten en de kleinere lichtopeningen.	A
Prinsessestraat	9	Architect J. Verhagen jr.; bouwjaar 1913; half vrijstaand herenhuis in twee bouwlagen met voorgeveldakschild en als vakwerk behandelde siertopgevel voor een overigens plat dak; driezijdige erker met balkon in de as van de topgevel; asymmetrische entreepartij met zijlicht, bovenlicht en luifel; traditioneel vormgegeven kozijnen met roede-indeling in de bovenlichten en kleinere lichtopeningen.	A
Prinsessestraat	4-8	Architect H. Tuninga; bouwjaar 1935; eenvoudige baksteenbouw in twee bouwlagen onder zadeldak met siertopgevel en dwarsdak op naar voren springend gedeelte; markering van de ingangseuken en brede raampartijen met iets uitgebouwde luifels.	A
Prinsessestraat	Ong.	Transformatorhuisje, gerealiseerd omstreeks 1930 door het gemeentelijk Electriciteits Bedrijf. Wat betreft vormgeving sloot het huisje aan bij de zakelijke ontwikkelingen in de jaren '30. Karakteristiek hiervoor is de opzet met sobere bakstenen gevels en een pannendak met brede overstekken. Het lettertype van de tekst op de latei komt overeen met de typografische ontwikkelingen in deze periode. Kandidaat gemeentelijk monument	A
Schouwttjeslaan	2r en 2	Architectonische eenheid met Wagenweg 180, zie aldaar	?

Schouwtjeslaan	2 a t/m b	Opvallend vóór de rooilijn gebouwd, dubbel, laat 19de-eeuws woonhuis van oorspronkelijk één bouwlaag met dwarsgeplaatste mansardekap; voorgevel in metselwerk met hanenkammen boven de kozijnen en rijk gedetailleerde kroonlijst; in 1977 uitgebreid met doorgaande dakkapel; restant van de onregelmatige bebouwing van vóór de systematische aanleg van het Bosch en Vaartkwartier.	C
Schouwtjeslaan	4 en 6	Opvallend terug van de rooilijn ca. 1900 gebouwde, geschakelde woonhuisjes met mansardekap, bij de voorgevel omlopend en met grote, door timpaan bekroonde dakkapellen; kroonlijst op gevel in schoonmetselwerk met gebogen rollagen boven de kozijnen. Gekoppeld raamkozijn bij no. 6 onder latei; restant van de onregelmatige bebouwing van vóór de systematische aanleg van het Bosch en Vaartkwartier.	C
Schouwtjeslaan	8 en 10	Opvallend vóór de rooilijn gebouwd, dubbel, laat 19de-eeuws woonhuis van oorspronkelijk één bouwlaag met dwarsgeplaatst zadeldak; voorgevel in metselwerk met hanenkammen boven de kozijnen; kroonlijst; dakkapellen niet uit de bouwtijd; restant van de onregelmatige bebouwing van vóór de systematische aanleg van het Bosch en Vaartkwartier.	C
Schouwtjeslaan	14a	In 1907 als werkplaats met bovenwoning gebouwd en in 1931 tot de huidige vorm verbouwd met driezijdige erker op de eerste verdieping en siertopgevel met natuurstenen rand; voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; bakgoot op consoles; bedrijfsdeuren onder tot sierlijst uitgebreide latei; hanenkammen met sluit- en sierstenen in natuur- of kunststeen; aansluitend op de vroeg 20ste-aarchitectuur van het Bosch en Vaartkwartier.	C

Schouwtjeslaan	16	Architect L. Evendijk, bouwjaar 1904, winkelwoonhuis in twee, deels drie bouwlagen, deels met voorgeveldakschild met kleine dakkapel uit de bouwtijd, tot kroonlijst uitgebouwde bakgoot, voor een overigens plat dak; hoger opgaand deel van het gevelmetselwerk geflankeerd door uitgebouwde pilasters op kraagstenen van kunst- of natuursteen; alle oorspronkelijke (schuif)raamkozijnen met roederamen in de bovenlichten en tweedeling in de onderramen; die op de begane grond zin in 1998 gereconstrueerd naar de oorspronkelijke situatie van 1904; portiek voor deurkozijnen niet oorspronkelijk. Het rechts naast dit pand gelegen bouwdeel werd omstreeks dezelfde tijd als zelfstandig pakhuis gebouwd waarvan de gevel ook de naastgelegen poort afsloot; met uitzondering van het recent gewijzigde raamkozijn verbouwd in 1923 en samengevoegd met no. 16; driezijdig erkerkozijn op de eerste verdieping en voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; aansluitend op de vroeg 20ste-aarchitectuur van het Bosch en Vaartkwartier.	C
----------------	----	---	---

Schouwtjeslaan	32a-3 2	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1910; eenheid met Uit den Bosstraat 18, gebouwd als winkel en pakhuis met bovenwoning, karakteristieke hoekbebouwing, Engelse landhuisstijl, in drie bouwlagen onder geknikt zadeldak met eindschilden en klein middenplat; torenbekroning op de hoek, driezijdige erkers over twee bouwlagen aan beide straatgevels; houten balkon en grote gevelsteen 'Het wapen van Enkhuizen' tegen torengeweldeel; kozijnen met roedeverdeling in de bovenlichten uit de bouwtijd; contrasterende hoekblokken van natuursteen in bruinrood metselwerk; spaarveldbogen boven enkele kozijnen en boogfries bij de torenafsluiting; kleine dakkapellen uit de bouwtijd.	C
----------------	------------	--	---

Schouwtjeslaan	34-36	Architect H.J. Peper; bouwjaar 1908; dubbel woonhuis in twee bouwlagen met voorgeveldakschild en siertopgevels voor een overigens plat dak; dubbele gevel met gelijkvormige indeling met erkers op de begane grondverdieping en balkons op de erkers.	B
Schouwtjeslaan	38	Architect J.A. Traanberg; bouwjaar 1908; herenhuys in twee bouwlagen onder zadeldak; geveltop met natuur- of kunststenen afdeklaag en colonnetvormige versieringen; driezijdige erker op de begane grond met balkon, waar kozijn in boogvormige sparing op aansluit; kozijnen in traditionele vormgeving, deels met roede-indeling.	B
Schouwtjeslaan	40-46	Architect A. de Maaker; bouwjaar 1908; boven- en benedenwoningen in twee bouwlagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; driezijdige erkers in vakwerkbouw vanaf de eerste verdieping, deels eerst rechthoekig, overgaand in siertopgevel; traditionele kozijnen deels met roede-indeling.	B
Schouwtjeslaan	48-70	Architect G. Meppelink; bouwjaar 1910; boven- en benedenwoningen in twee bouwlagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; met vier siertopgevels; twee driezijdige erkers met balkon; gekoppelde voordeurkozijnen; traditionele raamkozijnen; dakkapellen niet uit de bouwtijd.	B
Schouwtjeslaan	72-78	Architect G. Meppelink; bouwjaar 1910; boven- en benedenwoningen in twee bouwlagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; twee siertopgevels en twee driezijdige erkers met balkon; gekoppelde voordeurkozijnen; traditionele raamkozijnen	B
Schouwtjeslaan	80-90	Architect G. Meppelink; bouwjaar 1910; boven- en benedenwoningen in twee bouwlagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; drie gebogen erkers over twee verdiepingen; drie siertopgevels met beëindiging in vakwerk; traditionele kozijnen met roede-indeling in de bovenlichten en de kleine lichtopeningen; gekoppelde voordeurkozijnen.	B

Schouwtjeslaan	92-10 6	Architect G. Meppelink; bouwjaar 1910; boven- en benedenwoningen in twee bouwlagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; vier driezijdige erkers over twee verdiepingen met balkon voor siertopgevels met vakwerk met gebogen balkondeurkozijn; gekoppelde voordeurkozijnen; traditionele kozijnen met roede-indeling in de bovenlichten en de kleine lichtopeningen; metselwerk met contrasterende sierbanden.	B
Schouwtjeslaan	108	Architect B. Hagen; bouwjaar 1908; herenhuis in twee bouwlagen onder zadeldak met driezijdige erker met balkon aan de voorgevel en rechthoekige, vlak afgesloten uitbouw aan de rechterzijgevel; begane grondverdieping met schoon metselwerk en gevel met stucwerk met contrasterend hanenkammen in baksteen boven de kozijnen; geveltop met verticaal houten delen boven symmetrisch, driedelig, in het midden hoger opgaand, kozijn; traditionele kozijnen met roedeverdeling in de bovenlichten en kleinere lichtopeningen.	B

Schouwtjes- plein	1-12	Architect A. de Haan; bouwjaar 1902 (architectonische eenheid met Berkenrodestraat 1-7); eclecticisme; afwisselend blok dat is opgebouwd uit vier symmetrische gedeeltes van telkens vier woningen; elk gedeelte bestaat uit vijf traveeën, links en rechts een wat bredere en in het midden een smalle travee witgepleisterd ter weerszijden van traveeën in baksteen, de drie middelste traveeën opgetrokken over drie lagen met plat dak bekroond met kanteelvormige elementen (alleen nog aanwezig bij nrs. 3 en 11, en deels bij nr. 10; en de zijgevel van nr. 1), de buitenste traveeën over twee lagen met pannendakschild, diverse details in siermetselwerk en gemetselde boogfriesjes langs de zijgevels; traditionele schuifraamkozijnen waar de oorspronkelijke raamindeling grotendeels uit is verdwenen; driezijdige erkers met schilddak bij nrs. 4 en 5, toegevoegd in de 30-er jaren; dakkapellen met lessenaarsdak in dakschilden (bij nr. 8 niet oorspronkelijke, sterk vergrootte dakkapel); zijgevel nr. 1 aan de Schouwtjeslaan met pleisterwerk in spaarvelden en driezijdige erker over twee bouwlagen	B
Schouwtjes- plein	13-14	Bouwjaar 1911; sobere baksteenbouw in twee bouwlagen met schilddaken aan voor en zijgevel, overigens platdak; afgesnuten hoek met hoger opgaand metselwerk, siertopgevel en omlopend kozijn op de begane grond; nr. 14 met driezijdige erker over twee bouwlagen; goot-, gevel- en kroonlijst op consoles; voordeuren met luifels; kleine dakkapellen in de dakschilden	B
Schouwtjes- plein	15-16	Bouwer H.J. Hangeveld; bouwjaar 1903; sobere witgepleisterde baksteenbouw in twee bouwlagen met voorgeveldakschild en deels houten siertopgevel op zware consoles voor het overigens platte dak; driezijdige erker met balkon en openslaande deuren op de verdieping; onder gemetselde rondboog terugliggend geplaatste, gekoppelde voordeuren; houten balkonhek en goot- kroon- en gevellijst op consoles.	B

Schouwtjes-plein	17-18	Bouwer K. Hoesbergen; bouwjaar 1908; sobere, deels gepleisterde baksteenbouw in twee bouwlagen, met deels asymmetrisch zadeldak om een overigens plat dak; houten balkon en siertopgevel aan de pleinzijde; driezijdige erker met schilddak aan de vaartzijde; plattegrond op de hoek afgesneden	B
Spruitenbosstraat	1	Architect nn; bouwjaar nn; vrijstaande bakstenen villa, Huize Land en Bosch, in twee bouwlagen met schilddak; zwaar dakoverstek op houten consoles, waartussen de gevel gestucadoord is; rechthoekige, hoog opgaande in siertopgevel eindigende uitbouw aan de voorgevel met symmetrisch geplaatste schoorstenen; traditionele kozijnvormen, waarvan de indeling vermoedelijk deels vereenvoudigd is; rondboograam in gepleisterd bovendeel van de uitbouw; op de hoek met de Wagenweg afgeschuind en met rechthoekige erker met balkon met baksteenomranding; gevel aan de Wagenweg met driezijdige erker; contrasterende horizontale banden van natuursteen in het metselwerk; boogvelden boven enkele kozijnen met siertegeltjes; garage in aanbouw uit 1917.	A
Spruitenbos--straat	3-5	Architect P. Kuiper jr.; bouwjaar 1906; dubbel herenhuis in twee bouwlagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; een driezijdige erekr met balkon op de begane grond en tweezijdige erker over twee verdiepingen; siertopgevels in de as van de erkers; traditionele kozijnen met roede-indeling in de bovenlichten en kleine lichtopeningen.	A
Spruitenbosstraat	7	Architect J. de Heer Kloots; bouwjaar 1917; herenhuis in drie bouwlagen met plat dak en rechthoekige uitbouw aan de rechterzijde; geveltop eindigend in flauwe driehoek met gemetselde sierrand; grote driezijdige erker op de begane grond over de volle breedte; op de verdiepingen gekoppelde vierlichtskozijnen; entree met luifel in de uitbouw.	A

Spruitenbos- straat	9-13	Architect B. Hagen; bouwjaar 1907; symmetrisch opgezette driedubbele stadsvilla in twee bouwlagen met schilddak; vier siertopgevels met vakwerkdecoratie, de beide buitenste met afgeschuinde kap of wolfseind; traditionele kozijnen met roede-indeling in de bovenlichten en kleine lichtopeningen; kozijnen op de begane grond met boogvormig bovenlicht, resp. met rollagen in boogsegmentvorm; driezijdige erkers met balkons; aan de eindgevels rechthoekige uitbouw onder lessenaarsdak, in combinatie met een in vakwerk uitgevoerde grote dakkapel.	A
Spruitenbos- straat	15-17	Architect J. Martens & Zn.; bouwjaar 1911; eclecticisme; groot symmetrisch dubbel woonhuis in twee bouwlagen onder schilddak met centraal twee hoger opgaande klokgevels met tympaanbekroning en siervazen; geblokte pilasters als siermetselwerk op de grenzen van de traveeën, twee driezijdige erkers met balkon met natuurstenen balusters; traditionele kozijnen met roede-indeling in de bovenlichten en kleinere lichtopeningen; nr. 15 met luiken op de begane grond.	A
Spruitenbos- straat	19	Villa Marguerite, in 1908 gebouwd naar ontwerp van Jb. Van den Ban. Karakteristiek is de op de Hollandse Renaissance geïnspireerde toepassing van baksteen gevels en natuurstenen details. Opvallend is de gevarieerde opzet van de gevel: met een trapgevel, een hoektoren en driezijdige erker met balkon, waardoor een schilderachtig geheel ontstond. Kandidaat gemeentelijk monument	A
Spruitenbos- straat	21	Gaaf bewaard gebleven villa, in 1905 gebouwd naar ontwerp van J.A.G. van der Steur. Het pand is uitgevoerd in een rationalistische trant met invloed van de Engelse landhuisstijl. Karakteristiek voor de Engelse invloed bij de villa aan de Spruitenbosstraat is onder meer de schilderachtige opzet met een balkonluifel in de vorm van een afsteek. Van der Steur gaf het pand verder een vrij sober, tamelijk rationalistisch karakter, met vlakke bakstenen gevels. Kandidaat gemeentelijk monument	A

Spruitenbos-straat	2-4	Architect J.A. Fetter; bouwjaar 1905; wit gepleisterd blok in twee bouwlagen met plat dak; Art Nouveau-trant, curvilineaire geveldecoratie; apart gevormde boognissen met teruggeplaatste voordeuren; driezijdige erkers met balkons met stenen balustrade.	A
Spruitenbos-straat	6-8	Architect J. de Heer Kloots; bouwjaar 1912; op Engelse landhuisstijl geïnspireerde baksteenbouw in twee bouwlagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; topgevels met sierspanten; horizontale siersteenbanden.	A
Spruitenbos-straat	10-12	Vrij gaaf bewaard gebleven dubbel herenhuis, dat in 1913-1914 werd gebouwd door R.A.M. de Heer Kloots. Het pand is symmetrisch opgezet met twee hoektorens, twee bouwlagen en een schilddak met aansluitende zadeldaken. Het totaal karakter leunt aan tegen de historiserende bouwkunst, maar een aantal detailleringen sluiten aan bij de meer vernieuwende Jugendstil. Kandidaat gemeentelijk monument	A
Spruitenbos-straat	16-18	Architect L. Evendijk; bouwjaar 1911; dubbel herenhuis in twee bouwlagen met voorgeveldakschild op de linker zijgevel omlopend, voor een overigens plat dak; oorspronkelijk schoon metselwerk deels gepleisterd; drie driezijdige erkers waarvan de middelste over twee verdiepingen (deels gemoderniseerd); siertopgevels in de as van de erkers met vakwerkelementen; entree no. 16 met boogvormig kozijn.	A
Uit den Bosstraat	1	Architect H. Schornagel; bouwjaar 1906; dubbele vrijstaande villa (met Wagenweg 148) in twee bouwlagen met schilddaken; Art Nouveau-detaillering in natuursteen en geveltoppen; vensters met ronde vormen.	A
Uit den Bosstraat	3	Architect A. de Maaker; bouwjaar 1908; eenvoudige baksteenarchitectuur in twee bouwlagen met voorgeveldakschild met siertopgevel in vakwerk met pleisterwerk; driezijdige erker met balkon; monumentale omlijsting van het voordeurkozijn.	A

Uit den Bosstraat	5-7	Architect C. Groot Czn.; bouwjaar 1906; dubbel herenhuis in eclectische trant in twee bouwlagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; siertopgevels als trapgevel en tuitgevel; driezijdige erkers op de begane grond; balkondeuren met hoger opgaand middendeel; spitsboograamkozijn in tuitgevel; traditionele kozijnvormen met roed-indeling in de bovenlichten; baksteen met pleisterwerk.	A
Uit den Bosstraat	9-11	Architect nn; bouwjaar 1906; sobere baksteenarchitectuur in twee bouwlagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; driezijdige erkers met balkon en in de as hiervan siertopgevels met natuurstenen afdekking, resp. dakoverstek met windveren.	A
Uit den Bosstraat	13	Architect L. Evendijk; bouwjaar 1906; sobere baksteenarchitectuur in drie bouwlagen met plat dak; driezijdige erker; natuurstenen eind- en sluitstenen.	A
Uit den Bosstraat	15	Architect L. Evendijk; bouwjaar 1905; baksteenarchitectuur in renaissancistische trant in twee bouwlagen met siertrapgevel voor een voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; contrasterende horizontale lijsten en sluitblokken; traditioneel vormgegeven kozijnen met roede-indeling in de bovenlichten en de kleinere lichtopeningen.	A
Uit den Bosstraat	17	Architect L. Evendijk; bouwjaar 1904; hoek-woonwinkelhuis in sobere baksteenarchitectuur, met tot drie lagen hoog opgetrokken, afgeschuinde hoekpartij, afgesloten met kroonlijsten en gemetselde balustrade; overige bouwdelen twee lagen hoog met dakschild, voor een overigens plat dak; houten balkon op consoles op de afgeschuinde hoek; traditioneel vormgegeven kozijnen en dakkapellen met roed-indeling in de bovenlichten en kleinere lichtopeningen.	A
Uit den Bosstraat	2	Architect C.E. Dekker; bouwjaar 1906 (één geheel met Westerhoutstraat 2); dubbele villa in decoratieve baksteenbouw met veel pleisterwerk en stickstyle elementen; topgevels met dakoverstek en sierspanten; grote diversiteit in de vormen van de topgevels; ook enkele torentjes als gevelbekroning; veel erkers en balkons met houten balustrades	A

Uit den Bosstraat	4	Architect H.M. Fockens; bouwjaar 1907; half vrijstaand herenhuis in twee bouwlagen onder asymmetrisch zadeldak met sierklokgevel met gebogen timpaan en geboortekrullen; ovaal raamkozijn in siertopgevel; driezijdige erker met balkon; kozijnen traditioneel vormgegeven met roede-indeling in de bovenlichten en kleinere lichtopeningen; witte beschildering van de baksteen niet oorspronkelijk.	A
Uit den Bosstraat	6-8	Bouwer W. Hilgerman; bouwjaar 1907; asymmetrisch dubbel herenhuis, links in twee bouwlagen met siertopgevel met voorgeveldakschild voor een overigens plat daken, rechts opgetrokken tot drie bouwlagen; siertopgevel afgedekt met natuursteen en rechte gevel met kroonlijst op consoles tussen gemetselde penanten; twee driezijdige erkers in de as van de topgevel en het hoger opgetrokken deel; hoger geveldeel met spaarvelden naast centraal kozijn; traditioneel vormgegeven kozijnen met roed-indeling in de bovenlichten en de kleinere lichtopeningen; deels witte beschildering van de baksteen niet oorspronkelijk.	A
Uit den Bosstraat	10-16	Architect H.J. Peper; bouwjaar 1907; serie van vier herenhuizen in eenvoudige baksteenarchitectuur in twee bouwlagen met siertopgevels in de as van de driezijdige erkers en dakschild voor een overigens plat dak; traditioneel vormgegeven kozijnen met roede-indeling in de bovenlichten en kleinere lichtopeningen; grote dakkapellen van no. 12 en no. 14 niet oorspronkelijk.	A

Uit den Bosstraat	18	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1910; eenheid met Schouwtjeslaan 32, gebouwd als winkel en pakhuis met bovenwoning, karakteristieke hoekbebouwing, Engelse landhuisstijl, in drie bouwlagen onder geknikt zadeldak met eindschilden en klein middenplat; met torenbekroning op de hoek, driezijdige erkers over twee bouwlagen aan beide straatgevels; houten balkon en grote gevelsteen 'Het wapen van Enkhuizen' tegen torengeweldeel; kozijnen met roedeverdeling in de bovenlichten uit de bouwtijd; contrasterende hoekblokken van natuursteen in bruinrood metselwerk; spaarveldbogen boven enkele kozijnen en boogfries bij de torenafsluiting; kleine dakkapellen uit de bouwtijd.	A
Van Hogendorp- straat	1	Architect H. Korringa; bouwjaar 1914; deels vrijstaande villa in twee bouwlagen onder zadeldak en asymmetrische dwarskap; plastisch vormgegeven baksteenarchitectuur; rechthoekige uitbouw aan de voorgevel met lessenaarsdak, aansluitend op centraal geplaatste, uitgebouwde schoorsteen; voordeurportiek met rondboog en rechts daarvan in zwaarte, iets uitlopend, metselwerk; siertopgevel en houten balkon in de asymmetrisch behandelde, en in plattegrond verspringende zijgevel; traditioneel vormgegeven kozijnen met roede-indeling in de bovenlichten en kleinere lichtopeningen.	A
Van Hogendorp- straat	3-7	Architect J. Nederkoorn Czn.; bouwjaar 1914; driedubbel herenhuis met neo-barokke elementen in twee bouwlagen met geknikt voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; met siertopgevels in neo-barokke trant met in de as hiervan driezijdige erkers; ondiepe driezijdige erker op de verdieping van no. 5 oorspronkelijk, maar in 1919 uitgebreid met een grote erker op de begane grond; entreedeuken met zijlichten en bovenlichten in neo-barokke trant; bij no. 5 tevens met omlijsting en luifel; contrasterende sluitstenen in de hanekammen boven de kozijnen, die verder traditioneel zijn vormgegeven met roede-indeling in de bovenlichten en kleinere lichtopeningen.	A

Van Hogendorp-straat	9-11	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1914; Architectuur met Engelse landhuiskarakteristieken; dubbel herenhuis in twee bouwlagen met omlopend schilddak rond een overigens plat dak; twee siertopgevels in de as van de driezijdige erkers met Palladiaans balkondeurkozijn op de eerste verdieping en getrapt raamkozijn in de geveltoppen; entreedeuken met luifel, zijlichten en half rond bovenlicht; driehoekvormige dakkapellen; tot tweederde van de hoogte met schoon metselwerk, daarboven gepleisterd; traditioneel vormgegeven kozijnen met roede-indeling in de bovenlichten en kleinere lichtopeningen.	A
Van Hogendorp-straat	13-17	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1914 ; Architectuur met Engelse landhuiskarakteristieken; driedubbel herenhuis, vormgeving overeenkomstig no. 9-11, maar nu met rechthoekig behandelde balkondeurkozijnen en bovenlichten van de voordeurkozijnen.	A
Van Hogendorp-straat	19-21	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1914; Architectuur met Engelse landhuiskarakteristieken; dubbel herenhuis, vormgeving overeenkomstig no. 9-11, maar nu met ronde bovenlichten boven de voordeurkozijnen en in de as hiervan kruiskozijnen op de verdieping.	A
Van Hogendorp-straat	23-25	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1914 ; Architectuur met Engelse landhuiskarakteristieken; dubbel herenhuis, vormgeving overeenkomstig no. 9-11, maar nu met afgesneden siertopgevels en rechthoekig behandelde bovenlichten en balkondeurkozijnen.	A

Van Hogendorp-straat	2-4	Architect L. Evendijk; bouwjaar 1916; dubbele villa in twee bouwlagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; siertopgevels met vakwerk, als afsluiting van het naar voren geplaatste middendeel van de voorgevel; breed balkon op kolommen uitgebouwd over twee driezijdige erkers; entree-deuren in de terugliggende delen van de voorgevel; gevel tot de wisseldorpelhoogte van de kozijnen op de eerste verdieping in schoon metselwerk, daarboven gepleisterd; traditioneel vormgegeven kozijnen met roede-indeling in de bovenlichten en kleinere lichtopeningen.	A
Van Hogendorp-straat	6-8	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1916; dubbele villa in twee bouwlagen met hoog schilddakvlak voor een overigens plat dak; sterk geprononceerde middenpartij met breed balkon op classicistische zuilen; centrale brede dakkapel met driehoekig fronton; entree-deuren in sterk terugliggende geveldelen ter weerszijden van de middenpartij; traditioneel vormgegeven kozijnen met roede-indeling in de bovenlichten en de kleinere lichtopeningen.	A
Van Hogendorp-straat	10-16	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1916; blok van vier herenhuizen in twee bouwlagen met hoog voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; eclectische architectuur; twee grote siertopgevels met daarin twee kleinere topgevels, die in de as van de vier driezijdige erkers met het daarboven gesitueerde balkondeurkozijn zijn geplaatst; in het midden is het dakoverstek deels opgetild en omgevoerd als kroonlijst; invulling grote siertopgevels als tot raamkozijn opengewerkt vakwerk; schoon metselwerk tot de bovenkant van de gemetselde hoofdbalusters van de balkonhekken; entree-deuren onder rondboog met brede rollaag, doorlopend in het daarboven gelegen ronde bovenlicht; traditioneel vormgegeven kozijnen met roed-indeling in de bovenlichten en kleinere lichtopeningen.	A

Van Hogendorp-straat	18	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1915; grote, deel vrijstaande stadsvilla in twee bouwlagen onder licht geknikt schilddak met zwaar overstek; twee driezijdige erkers met tuindeuren en schilddak aan de voorgevel, grote rechthoekige erker met balkon aan de zijgevel; schoon metselwerk tot de onderdorpel van de verdiepingskozijnen, daarboven pleisterwerk; traditioneel vormgegeven kozijnen met roede-indeling in de bovenlichten en kleinere lichtopeningen.	A
Vredenhofstraat	1-3	Architect H.M. Fockens; bouwjaar 1916; eenvoudige baksteenarchitectuur	A
Vredenhofstraat	5-7	Architect L. Klaassen; bouwjaar 1917; eenvoudige baksteenarchitectuur	A
Vredenhofstraat	9-13	Architect G. van den Aardweg; bouwjaar 1917; baksteenarchitectuur met telkens terugspringende muurgedeeltes bekroond door een gemetselde balustrade; siermetselwerk en rondboognissen boven ramen en deuren	A
Vredenhofstraat	15-17	Architect G. van den Aardweg; bouwjaar 1916; baksteenarchitectuur met telkens terugspringende muurgedeeltes bekroond door een gemetselde balustrade; siermetselwerk en rondboognissen boven ramen en deuren	A
Vredenhofstraat	19-21	Architect G. van den Aardweg; bouwjaar 1914; baksteenarchitectuur met telkens terugspringende muurgedeeltes bekroond door een gemetselde balustrade; siermetselwerk en rondboognissen boven ramen en deuren	A
Vredenhofstraat	23-25	Dubbele villa, in 1912 gebouwd naar ontwerp van F.L. Janssen. Het ontwerp is geïnspireerd door de Engelse landhuisstijl. Karakteristiek is de schilderachtige opzet met een gevarieerd uitgevoerde kapvorm met roodgedekte schilden, topgevels en deels bakstenen deels gepleisterde gevels. Door de manier waarop de architect het hoekpand heeft vormgegeven fungeert het als een sterke blikvanger bij de entree tot de Vredenhofstraat. Kandidaat gemeentelijk monument	A

Vredenhofstraat	2-4	Architect J.B.; bouwjaar 1920; woningbouwblok van telkens twee gelijke delen met vier woningen, waarvan een deel iets naar achteren is geplaatst; topgevels en detaillering in de trant van de Amsterdamse School	A
Vredenhofstraat	6-16	Architect J.B.; bouwjaar 1920; woningbouwblok van telkens twee gelijke delen met vier woningen, waarvan een deel iets naar achteren is geplaatst; topgevels en detaillering in de trant van de Amsterdamse School; accentuering van de zijkant van het blok met uitkragend erkertje boven de voordeur van no. 16	A
Wagenweg	108	Architect M. Doeglas, bouwjaar 1914; Markant, omvangrijk hoekpand in rode baksteen, architectonische eenheid met Schouwtjeslaan 2 e t/m k, gebouwd als 'winkelhuis met woning en afzonderlijke bovenwoning en een wagenhuis eveneens met bovenwoning', bestaande uit twee hoofddelen in twee bouwlagen met omlopend dakschild voor een overigens plat dak, verbonden door een smal deel in één bouwlaag; hoektoren met extra verdieping en siertopgevels aan de Wagenweg en de Schouwtjeslaan; zwaar overkragende dak- en gootlijsten op geprofileerde consoles; traditionele houten kozijnen met schuiframen met roedeverdeling in de bovenramen onder segmentbogen met keramische boogveldvulling; hoektoren op afgeschuinde hoek met houten balkon; entreeuren met zijlicht en dubbele winkeldeur in rondboogramen en 'palladiaans' raamkozijn in siertopgevels.	B
Wagenweg	110	Zeer eenvoudige traditionele bouw, vermoedelijk eind 19de eeuw, in één bouwlaag met mansardekap met geglazuurde pannen, kroonlijst, kozijnen met hanenkammen in het schoon metselwerk.	B
Wagenweg	134	Café-woonhuis in twee bouwlagen met mansardekap waarvan het voorgeveldakschild niet geknikt is; eenvoudige kroonlijst; pui verschillende keren verbouwd in de 20ste eeuw.	B

Wagenweg	140	Op het binnenterrein gelegen woonhuis met poort aan de Wagenweg, oorspronkelijk aan doorgaand pad en steeg. Eenvoudig woonhuis uit ca. 1900 in één bouwlaag met op de voorgevel omlopende mansardekap; traditionele schuifraamkozijnen met T-ramen en voordeur met gietijzeren bovenpaneel; kroonlijst en dakkapel met zadeldakje en bewerkte rand. Aangebouwd atelier niet oorspronkelijk.	B
Wagenweg	142-1 44	Dubbel winkelpand met bovenwoningen van vóór 1910 op verspringende rooilijn; twee bouwlagen waarvan het middendeel met voorgeveldakschild en het rechter- en linkerdeel ieder met een door kunststeen afgedekte siertopgevel; het uitspringende rechterdeel op de verdieping als loggia met segmentboog behandeld; het middendeel met uitgemetselde erker op zware kraagstenen; het linker deel met raamkozijnen in rondbogen met keramisch bekleedde boogvelden; winkelpuizen niet uit de bouwtijd.	B
Wagenweg	146	Architect G. Meppelink, ca. 1900 als dubbel woonhuis gebouwd en in 1919 tot winkel-woonhuis verbouwd pand in twee bouwlagen met hoge, steile siertopgevel en omlopend pannengedekt schilddak; recente huidige winkelpui; ter plaatse van het pand sprong in de rooilijn, op de verdieping met terugliggend gevelvlak en balkon.	B
Wagenweg	148-1 50	Architect H. Schornagel; architectonische eenheid met Uit den Bosstraat 1; bouwjaar 1902 grote dubbele villa, in twee bouwlagen met omlopend schilddak voor een overigens plat dak, met hoger opgetrokken siertopgevels en torenelementen; Art Nouveau-detaillering in natuursteen en geveltoppen; vensters met ronde vormen.	B
Wagenweg	152-1 54	In opdracht van M.C. van Rhijn gebouwde dubbele villa; bouwjaar 1902; twee bouwlagen met voorgeveldakschild met siertopgevels voor een overigens plat dak; driezijdig uitgebouwde erkers op de begane grond met houten balkonhekken; siertopgevels afwisselend vormgegeven en met sterk uitgebouwd dakoverstek; dakkapellen met zinken tentdak.	B

Wagenweg	156-1 62	Bouwjaar 1903; 4 grote, geschakelde stadsvilla's, symmetrisch opegezet waarvan de geveldelen van het uiterste rechter- en linkerdeel met siertopgevels gepleisterd werden en het dubbele middendeel schoon metselwerk hield; opgezet in twee bouwlagen en bij het middendeel uitgebouwd tot drie bouwlagen tussen twee als torens met tentdakjes behandelde elementen, voor een overigens plat dak; gemetselde balustrades bij de loggia's en op de erkers; oorspronkelijke kozijnen, ramen en deuren; loggia bij no. 156 met niet oorspronkelijke beglazing.	B
Wagenweg	180	Bouwjaar 1904, grote stadswoning of geschakelde villa in twee bouwlagen met siertopgevel en voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; rond uitgebouwde erker op de begane grond; portiek met rondboog boven de voordeur; smal, hoog rechthoekig erkerkozijn op de verdieping boven de voordeur.	B
Wagenweg	182	Bouwjaar 1904, grote stadswoning of geschakelde villa in twee bouwlagen met siertopgevel en voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; driezijdig uitgebouwde erker op de begane grond met houten balkonhek van later datum; merkwaardig dakbalkon van vóór 1950.	B
Wagenweg	184- 188	Architect A.Th. Werner; bouwjaar 1903; topgevels met natuurstenen Art Nouveau-details in combinatie met siermetselwerk; architectuur omlopend in de Spruitenbosstraat	B
Wagenweg	192- 194	Bouwjaar 1903, grote dubbele stadswoning of geschakelde villa's in twee bouwlagen onder dwars geplaatst zadeldak met tot siertopgevel uitgebouwde dakkapel; no. 194 met pannen gedekt, no. 192 met leien of shingles; driezijdig uigebouwde erkers op de begane grond met houten balkonhekken; segment- en rondbogen met siermetselwerk en sluitstenen boven de kozijnen; bekapping van de siertopgevels en dakkapellen met overstek met sierspanten.	B

Wagenweg	196	Architect W.F. Doeglas; bouwjaar 1910; neo-rennaissance; twee bouwlagen onder zadeldak met omlopend voorgeveldakschild en als trapgevel uitgevoerde siertopgevel; metselwerk in paarsrode steen met speklagen, waterlijsten en korfbogen met spaarvelden boven de kozijnen; driezijdig uitgebouwde erker met houten balkonhek; voordeur met zijlicht en luifel; traditionele houten kozijnen met vast kalf en middenstijl met roedeverdeling in de bovenlichten.	B
Wagenweg	198	Bouwjaar 1910, architect W.F. Doeglas; twee bouwlagen onder zadeldak met omlopend voorgeveldakschild en siertopgevel; dakoverstek en als kroonlijst behandelde goten op consoles; 'palladiaans' raam in siertopgevel en tot ellips uitgerekte bovenlicht met snijraam bij de voordeur, met gebogen kalf en smalle zijlichten; driezijdige erker met houten balkonhek; traditionele houten kozijnen met vast kalf en middenstijl met roedeverdeling in de bovenlichten.	B
Wagenweg	200-204	Het uit vier villa's bestaande bouwblok is ontstaan vanuit één opzet in 1906-1907 naar ontwerp van bouwkundige Arie Groen. Deze was eigenaar van het perceel en voerde het bouwblok uit in Engelse landhuisstijl. Karakteristiek is de schilderachtig opgezette bouwmassa met enkele van vakwerk voorziene geveldelen. De vakwerkgevels sluiten aan op veranda's met pijlers in geglazuurde steen. Enige invloed van nieuw-historiserende bouwkunst blijkt uit de topgevels met aan de oudhollandse architectuur ontleend motieven (trapgevel, rolwerk) . Aan de zijde van de Zomerluststraat plaatste Groen een toren met veelzijdige koepel. De woningen hebben twee bouwlagen en ieder een afzonderlijke kap. De kappen zijn uitgevoerd als (deels afgeplatte omlopende) schilddaken die aan de achterzijde aansluiten op een tuitgevel. De dakschilden zijn gedekt met rode kruispannen. Zie ook Zomerluststraat 2. Kandidaat gemeentelijk monument	B

Wagenweg	208	Grote villa in Engelse landhuisstijl gerealiseerd in 1908 naar ontwerp van de architect B. Hagen. Karakteristiek is de schilderachtige en gevarieerde opzet met van vakwerk voorziene topgevels, een hangende erker en een toren met tentdak. De schilderachtige uitstraling wordt versterkt door de deels in pleisterwerk en deels in baksteen uitgevoerde gevels en door de toepassing van vensterluiken, en bovenlichten met veelruitsroedenverdeling. Het pand heeft een samengestelde plattegrond, twee bouwlagen en een schilddak (hoofddak) waarop zadeldaken aansluiten. De dakschilden zijn breed overstekend en gedekt met roodgeglazuurde Tuile-du-Nordpannen. De Engelse invloed blijkt in het interieur vooral uit de situering van de vertrekken rondom een centrale hal. Via een vide loopt deze door tot de zolderkap waar een lichtkoof met decoratief glas-in-lood is geplaatst. Verder zijn er in het interieur nog diverse originele details bewaard gebleven. Kandidaat gemeentelijk monument	B
Wagenweg	210-212	Architect H. Tuninga; bouwjaar 1936; eenvoudige, later wit geschilderde, baksteenbouw in twee bouwlagen onder zadeldak met uitgebouwde vierkante erker; markering van de ingangsdeuren met gebogen luifeldak [Architectonisch hetzelfde ontwerp als Prinsessestraat 4-8].	B
Wagenweg	214	In opdracht van B.W. Lindenboom gebouwd dubbel woon-winkelhuis in 1932, waarvan de begane grondverdieping in 1975 tot restaurant is verbouwd; drie bouwlagen onder omlopend schilddak met zwaar overstek.	B
Wagenweg	216	Architect P. Kuiper jr.; bouwjaar 1906; half vrijstaande woning in twee bouwlagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak, waarvan het linker deel als een over de volle hoogte doorlopende driezijdige erker is behandeld met een klokvormig bekroning, afgewerkt met natuur- of kunststeen, dat ook als spekblokken en sluitstenen in het metselwerk rond de kozijnen terugkomt.	B

Wagenweg	218	Vrijstaande, vroeg 20ste-eeuwse villa in twee bouwlagen met zadeldak en trapgevel; kozijnen op de verdiepingen onder gemetselde bogen met siermetselwerk in het boogveld; entreedeur en als iets uitspringende erker behandelde woonkamerkozijn op de begane grond in iets terugspringende gevelvlakken; sierankers.	B
Wagenweg	220	Vrijstaande villa uit 1913 in twee bouwlagen onder een zadeldak, dat als schilddak bij de voor- en achtergevel omloopt; asymmetrisch behandelde voorgevel met rechthoekig uitgebouwde erker met plat en tuin- resp. balkondeuren, waarboven siertopgevel met rond raamkozijn; entreedeur met half rond bovenlicht en smalle zijlichten; aan de rechterzijde uitspringende bouwmasa ter hoogte van de achter de trap en vestibule gelegen keuken met eigen 'voordeur'.	B
Wagenweg	222	Bouwjaar 1914, naar ontwerp van C. v.d. Leek; villa in twee bouwlagen met voorgeveldakschild voor een overigens plat dak; linkerdeel met driezijdig, iets uitgebouwde erker en houten balkon en in vakwerk uitgevoerde siertopgevel; kozijnen ter weerszijden van de balkondeur als kleine erkerkozijnen uitgevoerd; voordeur met luifel.	B
Wagenweg	224	Villa in Engelse landhuisstijl gerealiseerd in 1914 naar ontwerp van C. van der Leek. Karakteristiek is onder meer de schilderachtige en gevarieerde opzet met (deels van vakwerk voorziene) topgevels en erkers. Binnen het interieur werden de diverse vertrekken gesitueerd rondom een ruime 'Engelse hal' met daarin een stooknis. De op de woonvertrekken aansluitende kleine erkers werden opgezet als zg. cosy corners met houten zitbanken. Er zijn diverse authentieke interieurelementen behouden gebleven. Het pand heeft een hoofdzakelijk rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen en een schilddak waarop zadeldaken aansluiten. De dakschilden zijn breed overstekend en gedekt met roodgeglazuurde Tuile-du-Nord pannen.	B

Wagenweg	226	Vrijstaand woonhuis met achtergelegen schuur, gebouwd op het terrein dat destijds deel uitmaakte van buitenplaats Eindhoven. De schuur is ouder dan 1913, want het stond er al toen het woonhuis werd gebouwd. Het pand is uitgevoerd in een sobere chaletstijl met detailleringen in hout. Het pand bestaat uit één bouwlaag, aan de zuidzijde opgetrokken tot twee lagen. De kap is samengesteld en gedekt met kruispannen. Aan de voorzijde een topgevel. De voorgevel heeft een driezijdige erker met een balkon.	B
Wagenweg	228	Houten landhuisje in 1920-1921 gebouwd naar ontwerp van A. Verspoor. Het pand is uitgevoerd met gevels in gerabat houtbeschoot en een betonnen fundament. Waarschijnlijk was het huisje bedoeld als tijdelijk bouwwerk. Karakteristiek is de schilderachtige opzet met topgevels met steekkappen en een door korbelen gedragen balkon en een (later dichtgezette) veranda. De detaillering van het houtbeschoot van de veranda als ook van het trappenhuis toont enige invloed van de Amsterdamse School.	B
Wagenweg	238	Dubbel woonhuis, oorspronkelijk gebouwd als stal met zolder behorende bij de buitenplaats Eindhoven. Het betreft een zeer groot gepleisterd pand met een mansardekap over twee verdiepingen. De gevels zijn sober met alleen staafankers en verschillende raamopeningen, maar desondanks monumentaal. De luiken zijn later aangebracht.	B
Wagenweg	240	Woonhuis in 1909 gebouwd als koetsierswoning van de buitenplaats Eindhoven. Uitgevoerd in een sobere chaletstijl die heel gebruikelijk was voor dit soort landelijke gebouwtjes. Het pand bestaat uit één verdieping onder een zadeldak. De voorgevel is van de weg af aan de oostzijde gesitueerd. De ingang krijgt een extra accent door de aangekapte siertopgevel.	B

Wagenweg	248	Voormalig koetshuis, ooit onderdeel uitmakend van het landgoed Vredenhof. In de jaren '20 van de 20ste eeuw in twee fasen verbouwd tot royaal woonhuis. De eenvoudige architectuur van het pand werd toen behoorlijk verrijkt om het meer aanzien te geven. Hiertoe werden luiken aangebracht, rijk versierde dakkapellen en vernieuwde deuren en ramen. Ook werd een terras, afgesloten door een laag muurtje aangelegd. Het pand bestaat uit één verdieping onder een mansardedak met gesmoorde pannen. De gepleisterde gevels zijn symmetrisch ingedeeld, met aan de tuinzijde drie tuindeuren en aan de voorzijde een centrale ingang met aan weerszijden ramen, alle openingen voorzien van luiken.	B
Wagenweg	250a	Oorspronkelijk gebouwd als schuur annex garage bij de villa Nijenhove. Het pand werd in dezelfde traditionele stijl gebouwd met hetzelfde type met leien gedekte uitzwenkende kap. De leien zijn inmiddels vervangen door shingles. Opvallend is de zeer rijke dakkapel in de oostgevel. In 1934 werd het gebouwtje uitgebreid en werd de bergplaats verbouwd tot tuinmanswoning. De garage bleef op dat moment nog wel in gebruik.	B
Wagenweg	252	Dubbele villa, Villa Nijenhove, in 1923 gebouwd naar ontwerp van de architect J.C. Francken Jz. op het terrein dat ooit deel uitmaakte van het landgoed Vredenhof. Later bekend als villa Nijenhove. De villa is uitgevoerd in een traditionele historiserende stijl, ook wel um1800-beweging, die heel rijk en monumentaal is. Karakteristiek is de rijke ingangspartij met portico en het monumentale met leien gedekte uitzwenkende dak.	B
Westerhout-straat	1	Architect Joh. Jansen; bouwjaar 1906; decoratieve baksteenbouw met veel pleisterwerk en stickstyle elementen; topgevels met dakoverstek en sierspanten; grote diversiteit in de vormen van de topgevels; ook enkele torentjes als gevelbekroning; veel erkers en balkons met houten balustrades	A

Westerhout-straat	3-9	Architect H. Bloem; bouwjaar 1906; decoratieve baksteenbouw met veel pleisterwerk en stickstyle elementen; topgevels met dakoverstek en sierspanten; grote diversiteit in de vormen van de topgevels; ook enkele torentjes als gevelbekroning; veel erkers en balkons met houten balustrades	A
Westerhout-straat	11	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1910; decoratieve baksteenbouw met veel pleisterwerk en stickstyle elementen; topgevels met dakoverstek en sierspanten; grote diversiteit in de vormen van de topgevels; ook enkele torentjes als gevelbekroning; veel erkers en balkons met houten balustrades	A
Westerhout-straat	13	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1910 ; decoratieve baksteenbouw met veel pleisterwerk en stickstyle elementen; topgevels met dakoverstek en sierspanten; grote diversiteit in de vormen van de topgevels; ook enkele torentjes als gevelbekroning; veel erkers en balkons met houten balustrades	A
Westerhout-straat	15-23	Architect P. Gusteijn & D. Vettevogel; bouwjaar 1910; decoratieve baksteenbouw met veel pleisterwerk en stickstyle elementen; topgevels met dakoverstek en sierspanten; grote diversiteit in de vormen van de topgevels; ook enkele torentjes als gevelbekroning; veel erkers en balkons met houten balustrades	A

Westerhout-straat	25-31	Architect R.A.M. de Heer Kloots; bouwjaar 1910; decoratieve baksteenbouw met veel pleisterwerk en stickstyle elementen; topgevels met dakoverstek en sierspanten; grote diversiteit in de vormen van de topgevels; ook enkele torentjes als gevelbekroning; veel erkers en balkons met houten balustrades	A
Westerhout-straat	33	Architect R.A.M. de Heer Kloots; bouwjaar 1912; decoratieve baksteenbouw met veel pleisterwerk en stickstyle elementen; topgevels met dakoverstek en sierspanten; grote diversiteit in de vormen van de topgevels; ook enkele torentjes als gevelbekroning; veel erkers en balkons met houten balustrades	A

Westerhout-straat	35	Architect C. van der Leek; bouwjaar 1911; decoratieve baksteenbouw met veel pleisterwerk en stickstyle elementen; topgevels met dakoverstek en sierspanten; grote diversiteit in de vormen van de topgevels; ook enkele torentjes als gevelbekroning; veel erkers en balkons met houten balustrades	A
Westerhout-straat	2	Architect C.E. Dekker; bouwjaar 1906; één geheel met Uit den Bosstraat 2; dubbele villa in decoratieve baksteenbouw met veel pleisterwerk en stickstyle elementen; topgevels met dakoverstek en sierspanten; grote diversiteit in de vormen van de topgevels; ook enkele torentjes als gevelbekroning; veel erkers en balkons met houten balustrades	A
Westerhout-straat	4	Architect A. de Maaker; bouwjaar 1910; decoratieve baksteenbouw met veel pleisterwerk en stickstyle elementen; topgevels met dakoverstek en sierspanten; grote diversiteit in de vormen van de topgevels; ook enkele torentjes als gevelbekroning; veel erkers en balkons met houten balustrades	A
Westerhout-straat	6-10	Architect A. de Maaker; bouwjaar 1909-1910; decoratieve baksteenbouw met veel pleisterwerk en stickstyle elementen; topgevels met dakoverstek en sierspanten; grote diversiteit in de vormen van de topgevels; ook enkele torentjes als gevelbekroning; veel erkers en balkons met houten balustrades	A
Westerhout-straat	12-30	Architect R.A.M. de Heer Kloots; bouwjaar 1910; decoratieve baksteenbouw met veel pleisterwerk en stickstyle elementen; topgevels met dakoverstek en sierspanten; grote diversiteit in de vormen van de topgevels; ook enkele torentjes als gevelbekroning; veel erkers en balkons met houten balustrades	A

Westerhout-straat	32-50	Architect R.A.M. de Heer Kloots; bouwjaar 1911; decoratieve baksteenbouw met veel pleisterwerk en stickstyle elementen; topgevels met dakoverstek en sierspanten; grote diversiteit in de vormen van de topgevels; ook enkele torentjes als gevelbekroning; veel erkers en balkons met houten balustrades	A
Zomerluststraat	1-5	Ensemble van één beneden en twee bovenwoningen van architect P. Kuiper jr.; bouwjaar 1908; eenvoudige, witgeverfde baksteenarchitectuur in twee bouwlagen met een kapverdieping onder plat dak met voorgeveldakschild; dubbel middendeel van de voorgevel risaliserend met siertopgevels met vakwerkindeling; nr. 1 met driezijdige erker op de begane grond, overig traditionele houten kozijnen met enkele bovenlichten met roederamen.	A
Zomerluststraat	7-9	Asymmetrisch opgezette dubbele villa van architect P. Kuiper jr.; bouwjaar 1913; baksteenarchitectuur van anderhalf tot twee bouwlagen onder een zadeldak met dubbele siertopgevel van verschillende hoogte met stickstyle elementen (topgevels met ver overstekende kappen en betimmeringen in de nokken) ; houten balustrade op halfronde erker; traditionele houten kozijnen deels met roederamen.	A
Zomerluststraat	11-13	Dubbel woonhuis van architect W.J. Nelissen; bouwjaar 1920; sobere baksteenarchitectuur van twee bouwlagen onder een plat dak met voorgeveldakschild en siertopgevels op iets risaliserende voorgeveldelen met driezijdige erkers met balkon en getrapte kozijnvormen; traditionele houten kozijnen, deel bezet met roederamen.	A
Zomerluststraat	17	Witgepleisterd huis uit de dertiger jaren van architect A.J.C. van Suchtelen, asymmetrische voorgevel met links brede erkers op de begane grond en verdieping en rechts entreepartij met half rond bovenlicht rechts; twee bouwlagen met zadeldak; stalen kozijnen, met rechts aangebouwde garage, die een eenheid vormt met de garage van nr. 23.	A
Zomerluststraat	2	Zie Wagenweg 200-204	A

Zomerluststraat	6-10	Driedubbele villa van architect A. Zonneveld; bouwjaar 1906; eclectische, witgepleisterde gevels met siersteenbanden en siermetselwerk boven vensters en deuren; twee puntgevels en een trapgevel; verspringende voorgevellijn die de bocht van de straat volgt; twee bouwlagen onder een plat dak met voorgeveldakschild; traditionele houten kozijnen.	A
Zomerluststraat	12	Bakstenen villa van architect A. de Maaker; bouwjaar 1913 met Engelse landhuisstijlelementen; twee bouwlagen en een kapverdieping onder een schilddak asymmetrisch opgezet, met siertopgevel rechts en opengewerkte loggia boven de terugspringende entree links; erker met schilddakje en driezijdig erkertje in de topgevel, spiegelbeeldig herhaald in de dakkapel; traditionele, strak belijnde, houten kozijnen.	A
Zomerluststraat	14-20	Ensemble van vijf huizen van architect P. Kuiper jr. uit 1918 in sobere baksteenarchitectuur waarvan twee huizen iets naar achter zijn gebouwd, de bocht van de straat volgend; twee bouwlagen met een kapverdieping onder een plat dak met voorgeveldakschild (deels rode, deels blauwgrijze pannen) met tot siertopgevels ontwikkelde gemeselde dakkapellen, opgevuld met siermetselwerk en opgemetselde balustrades op de driezijdige erkers van de bagane grond; traditionele houten kozijnen met deels roedeverdeling; het ensemble is deels wit geschilderd, deels sterk vernieuwd.	A
Zomerluststraat	22-24	Dubbel woonhuis van architect P. Kuiper jr. uit 1915; twee bouwlagen met kapverdieping onder plat dak met voorgeveldakschild in sobere baksteenarchitectuur met siertopgevels met achthoekige kozijnen; voordeuren met zware omlijsting natuur-of kunststenen omlijsting.	A

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (vastgesteld)

Bijlage 2 Wateradvies Hoogheemraadschap van Rijnland (2004)



Hoogheemraadschap van
Rijnland

uw kenmerk: SC/BIJ/04/
 uw brief van: 17 november 2004
 uw kenmerk: 04.20402
 bijlage:
 inhoud: Anja van Baaren / Els Faassen
 doorkiesnummer: 071 - 51 68 521 / 529
 onderwerp: Concept voorontwerp
 bestemmingsplan Bosch en Vaart

Gemeente Haarlem
 T.a.v. De J. J. J. J.
 Postbus 741
 2000 RS Haarlem

Leden. = 3 DEC 7804

Gedachte heer Jenker.

Naar aanleiding van het ons – in het kader van de watersnood – toegezonden concept voorontwerp bestemmingsplan Bosch en Vaart, berispen wij u het volgende.

Wij kunnen instemmen met het concept voorontwerp bestemmingsplan en zijn verheugd dat in het plan rekening gehouden is met de inhoud van het Integraal Waterplan Hengelo. Inhoudelijk hebben wij slechts de volgende opmerkingen:

- Wij verzoeken u om tijdens het opstellen van een afkoppelkansenkaart voor dit gebied de mogelijkheid tot het infiltreren van afgekoppeld water in groenstroken en natuurgebieden te onderzoeken.
- Indien in de toekomst het water direct ten noorden van de Westelijke Randweg wordt gecreëerd en wordt aangesloten aan de Cingenesiersingel, dient de wijze waarop deze aansluiting uitgevoerd gaat worden voldoende aandacht te krijgen. Rijkland heeft de voorkeur voor het toepassen van een brug in plaats van een duiker. Indien toch een duiker toegepast gaat worden, dient deze voldoende gedimensioneerd te zijn (minimaal 10 centimeter lucht boven het hoogste reguliere peil maar bij voorkeur een duikerhoogte van 4/3 van de waterdiepte) en mag deze niet langer zijn dan 1,5 meter.
- Wij verzoeken u om bij het aanleggen of herinrichten van waterpartijen ernaar te streven om minimaal 30% van de oevers natuurvriendelijk in te richten.

Wij verwachten u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met Anja van Baaren of Els Frijssen.

Dijkgraaf en hoogheemraden,
namens deen

12

dr. ir. E.H.S. van Duin,
hoofd afdeling Integrale Plannen en Projecten.

Archived on: 11/11/2019
 2180 AD Laiden
 telefoon (0031) 6 168 360
 telefax (0031) 6 371 9116

Copyright © 2004 John Wiley & Sons, Ltd.

Journal of Management Education 35(1)

Bijlage 3 Geluidsonderzoek

1 Wettelijk kader en geluidzones

Volgens de Wet Geluidhinder gelden zogenaamde zones langs wegen, spoorwegen en rond industrieterreinen, waar grote lawaaimakers zijn gevestigd. Binnen deze zones moet er in het kader van de wet akoestisch onderzoek uitgevoerd worden naar de geluidbelasting van de weg, spoorweg of het industrieterrein. Deze geluidbelasting moet vervolgens getoetst worden aan de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarden voor de verschillende soorten geluid.

Zones wegverkeer

In artikel 74 van de wet is aangegeven welke breedte de zone voor de verschillende wegtypen heeft waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen stedelijk en buitenstedelijk gebied. Volgens de definitie van de wet is het stedelijk gebied het 'gebied binnen de bebouwde kom, doch, voor de toepassing van de hoofdstukken VI en VII voor zover het betreft een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs die autoweg of autosnelweg', en het buitenstedelijk gebied het 'gebied buiten de bebouwde kom alsmede, voor de toepassing van de hoofdstukken VI en VII voor zover het betreft een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs die autoweg of autosnelweg'. De zone wordt gemeten vanuit de as van de weg. In tabel 2 is per wegtype de breedte van de zone aangegeven.

Tabel 1: Zonebreedte wegverkeer Wet Geluidhinder

Aantal rijstroken	Zonebreedte (m)	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2	200	250
3 of 4	-	400
3 of meer	350	-
4 of meer	-	600

De geluidzones gelden niet met betrekking tot wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

Zones spoorwegverkeer

Langs een landelijke spoorweg bevindt zich een zone, waarvan de breedte, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf, is aangegeven op de spoorkaart. Deze kaart wordt jaarlijks geactualiseerd en wordt opgenomen in het zogenaamde

'Akoestisch spoorboekje' (ASWIN).

Zones industrieterrein

De geluidzone rond een industrieterrein wordt vastgesteld bij vaststelling van een bestemmingsplan. Er geldt dat buiten de zone de geluidbelasting vanwege dat terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

2 Geluidbelasting

De vast te stellen geluidbelasting L_{den} (day, evening, night) ten gevolge van weg- en spoorwegverkeerslawaai is het rekenkundig gemiddelde van de volgende drie waarden:

het equivalente geluidsniveau gedurende de dagperiode (7.00-19.00 uur);

het equivalente geluidsniveau gedurende de avondperiode (19.00-23.00 uur), vermeerderd met 5 dB(A);

het equivalente geluidsniveau gedurende de nachtperiode (23.00-7.00 uur), vermeerderd met 10 dB(A).

De vast te stellen geluidbelasting L_{eq} (equivalente geluidsniveau) ten gevolge van industrielawaai is de hoogste van de volgende drie waarden:

het equivalente geluidsniveau gedurende de dagperiode (7.00-19.00 uur);

het equivalente geluidsniveau gedurende de avondperiode (19.00-23.00 uur), vermeerderd met 5 dB(A);

het equivalente geluidsniveau gedurende de nachtperiode (23.00-7.00 uur), vermeerderd met 10 dB(A).

3 Geluidsnormen

Normering wegverkeerslawaai

Volgens de Wet geluidhinder geldt voor wegverkeerslawaai een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Hierbij moet opgemerkt worden dat alvorens toetsing plaatsvindt van de berekende waarde 2 of 5 dB mag worden afgetrokken. Deze aftrek heeft betrekking op het redelijkerwijs te verwachten stiller worden van het wegverkeer in de toekomst (artikel 110g Wet geluidhinder). In het rekenmodel is namelijk het wagenpark gemeten zoals dat eind jaren '70 en begin jaren '80 reed op de Nederlandse wegen. De berekening van de geluidbelasting leidt dus voor de aftrek in feite tot een te hoge geluidbelasting. Bij wegen met een maximale snelheid vanaf 70 km/uur mag 2 dB aftrek worden toegepast en bij de overige wegen 5 dB.

Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mag het college van B&W een hogere waarde vaststellen. Hierbij zijn specifieke beleidsregels van toepassing. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe situaties in stedelijk gebied bedraagt 63 dB, voor bestaande situaties 68 dB. In buitenstedelijk gebied

bedraagt de maximale waarde voor nieuwe situaties 53 dB (58 dB vanwege uitvoering van een agrarisch bedrijf) en 68 dB in bestaande situaties.

Voordat ontheffing wordt verleend zal het gemeentebestuur eerst moeten nagaan of er maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting te verlagen.

Normering spoorweglawaai

Volgens de Wet geluidhinder geldt voor spoorweglawaai een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mag het gemeentebestuur een hogere waarde vaststellen. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 68 dB. Hierbij zijn dezelfde beleidsregels als bij wegverkeerslawaai van toepassing.

Normering industrielawaai

Volgens de Wet geluidhinder geldt voor industrielawaai een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mag het gemeentebestuur een hogere waarde vaststellen. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 55 dB(A) en voor aanwezige woningen 60 dB(A). Hierbij zijn dezelfde beleidsregels als bij wegverkeerslawaai van toepassing.

4 Toepassingsvolgorde geluidsreducerende maatregelen

Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, ongeacht de bron van het geluid (weg-, rail- of industrielawaai) is de volgorde van toepassing van geluidsreducerende maatregelen als volgt: Eerst worden bronmaatregelen beoordeeld. Vervolgens maatregelen in de overdrachtsweg; Als laatste komen geluidwerende maatregelen in of aan de gevel aan de orde.

Bronmaatregelen

Een voorbeeld van een bronmaatregel bij wegverkeer, die binnen de competentie van de lokale overheid ligt is het aanbrengen van geluidsreducerend asfalt. De praktische mogelijkheden en de te bereiken reducties zijn de laatste jaren verder ontwikkeld. Ook binnenstedelijk zijn er tegenwoordig belangrijke reducties te behalen. De kosten van het aanbrengen van bijvoorbeeld Twinlay, en de kosten van extra onderhoud ten opzichte van het standaard dichte asfaltbeton moeten echter binnen het project worden gedekt. Alleen bij grootschalige (ver-)nieuwbouwprojecten kan dit toegepast worden.

Maatregelen in de overdrachtsweg

Voorbeelden van maatregelen in de overdrachtsweg zijn geluidsschermen of geluidswallen. In de Haarlemse praktijk worden deze weinig toegepast vanwege stedenbouwkundige bezwaren en financiële drempels. De kans dat een geluidsscherm wordt gebouwd is bij railverkeerslawaai groter dan bij wegverkeerslawaai.

Geluidwerende maatregelen

Geluidwerende maatregelen, ook wel gevelmaatregelen genoemd, worden veruit het meest toegepast bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. De maatregelen hebben als doel het beperken van het geluidsniveau in de woning tot een waarde (het 'binnenniveau') zoals die in het Bouwbesluit is vastgelegd. Een nadeel van deze maatregel is dat het geluidsniveau buiten nog steeds te hoog is. Dit doet afbreuk aan de leefbaarheid van de omgeving, zowel de privé-terreinen (tuinen) als de openbare terreinen (park, plein, straat). Voor nieuw te bouwen woningen bedraagt het binnenniveau maximaal 33 dB in geluidsgevoelige ruimten.

Bij elk bestemmingsplan moet specifiek voor de zogenaamde 'nieuwe situaties' nagegaan worden of de bovengenoemde maatregelen kunnen worden toegepast.

5 Uitgangspunten

Het plan Bosch en Vaartkwartier is een bestemmingsplan met één nieuwe ontwikkelingslocatie (Houthof) welke apart beoordeeld is. Het plangebied is binnen de geluidzones van diverse stedelijke wegen gesitueerd. Het spoortraject Haarlem-Leiden is op minimaal 170 meter van het plangebied gesitueerd. Met een eenvoudige berekening is vastgesteld dat de geluidbelasting op de grens van het bestemmingsplan vanwege de afstand en de afscherming door de tussenliggende bebouwing voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. In de directe omgeving van het plangebied is geen gezoneerd industrieterrein aanwezig en het bestemmingsplan is dus niet binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein gesitueerd. Binnen het bestemmingsplan is dus sprake van alleen wegverkeerslawaai.

Rekenmethode

De berekeningen voor wegverkeerslawaai zijn uitgevoerd conform rekenmethode 1 van het reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006.

Verkeersgegevens

Voor de verkeersgegevens is uitgegaan van de verkeersgegevens voor 2020 van de verkeersstudie HLM097. Voor de verkeersgegevens voor 2021 is uitgegaan van 0,5 % autonome groei per jaar vanaf 2020 uitgezonderd de Westelijke Randweg en de Wagenweg tussen de Spanjaardlaan en Westelijke Randweg. Voor de Westelijke Randweg en de Wagenweg tussen de Spanjaardlaan en Westelijke Randweg is 1% groei gehanteerd. De voertuigverdeling is afkomstig uit de verkeersmilieukaart (variant 2010HVVP van VMK Haarlem). De gehanteerde busintensiteiten zijn afkomstig uit het busboekje (2009-2010). Voor de intensiteit in 2021 is uitgegaan van dezelfde intensiteiten omdat er in de nieuwe Openbaar Vervoer concessie geen ruimte is

voor meer bussen.

Tabel 1 Verkeersintensiteiten in 2021, snelheid, wegdek, periode- en voertuigverdeling

Wegvak	van	tot	Intensiteit [mvt/etm]	Snelheid [km/uur]	Weg- dek	Verdeling [%]			Voertuig- verdeling [%]			Bussen [mvt/etm]
						Dag	Avond	Nacht	LV	MV	ZV	
Schouw- tjeslaan	Wagen- weg	Uit den Bosstraat	3216	50	Dab	7	2,8	0,6	98	2	0	59
	Berkeuro- destraat	Leidse- vaart	5528	50	Dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	59
Uit den Bosstraat			3718	50	Dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	0
Wagen- weg	Schouw- tjeslaan	Uit den Bosstraat	6532	50	Dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	143
	Uit den Bosstraat	Van Hogen- dorpstraat	5527	50	Dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	143
	Van Hogen- dorpstraat	Spanjaards- laan	5628	50	Dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	143
	Spanjaards- laan	Westelijke Randweg	17085	50	Dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	143
	Westelijke Randweg	Johan de Wittlaan	31858	50	Dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	143
Westelijke Randweg	Wagen- weg	Leidse- vaart	28482	70	Dab	6,5	3,9	0,8	94,9	4,9	0,2	0
Leidse- vaart	Schouw- tjeslaan	Maxwell- straat	9145	50	Dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	195
Spanjaards- laan			12462	50	Dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	0

Tabel 2. Verdeling bussen over de etmaalperioden (percentage van intensiteit per uur)

Etmaalintensiteit	Dag	Avond	Nacht
59	6,4	3,8	1,1
143	6,7	2,4	1,2
195	6,3	3,5	1,3

Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van het beschikbare digitale kaartmateriaal van de Vastgoed Raadpleeg Applicatie van de gemeente Haarlem. Langs de relevante wegvakken is steeds op de meest kritische woning de geluidbelasting berekend.

Tabel 3. beoordelingsafstanden

weg	huisnrs	Afstanden [m]				
		Schouw- tjeslaan	Uit den Bosstraat	Wagen- weg	Westelijk e Randwe g	Leidse- vaart
Schouwtjeslaan	19 t/m 21	6				
Schouwtjeslaan	2	9				

Schouwtjeslaan	12 t/m 16	9				
Wagenweg	108 t/m 150	8,5		7		
Wagenweg	152 t/m 188			12		
Wagenweg	192 t/m 204			13		
Wagenweg	208			17		
Wagenweg	210-21 2			15		
Wagenweg	214 t/m 224			15		
Wagenweg	238 t/m 240			22		
Wagenweg	242			22		
Wagenweg	244-24 6			14	90	
Uit den Bosstraat	1			10		
Uit den Bosstraat	17	9,5	11			
Spruitenbosstraat	1		10	14		
Zomerluststraat	2			18		
Eindhovenstraat	2			26		
Van Hogendorpstraat	1			16		
Schouwtjesplein	13-17	41				51
Schouwtjesplein	18	41				36
Bos en Vaartstraat	1			10		

Voor de Westelijke Randweg geldt een maximale snelheid van 70 km/uur en is bij de berekeningsresultaten een aftrek van 2 dB toegepast (conform artikel 110g van de Wet geluidhinder). Aangezien de snelheid van de overige wegvakken maximaal 50 km/uur bedraagt, is voor die wegvakken een aftrek van 5 dB toegepast.

6 Resultaten

In tabel 4 zijn de resultaten samengevat. De opgenomen geluidbelasting is inclusief aftrek conform artikel 110g.

Tabel 4. Berekeningsresultaten

weg	huisnum- mers	Geluidbelasting L_{den} inclusief aftrek artikel 110g [dB]				
		Schou- w-tjesla an	Uit den Bosstraat	Wagen -weg	Westelijk e Randw eg	Leidse- vaart
Schouwtjeslaan	19 tm 21	59				
Schouwtjeslaan	2	59				

Schouwtjeslaan	12 t/m 16	59				
Wagenweg	108 t/m 150			62		
Wagenweg	152 t/m 188			59		
Wagenweg	192 t/m 204			59		
Wagenweg	208			57		
Wagenweg	210-212			58		
Wagenweg	214 t/m 224			58		
Wagenweg	238 t/m 240			56		
Wagenweg	242			61		
Wagenweg	244-246			63	61	
Uit den Bosstraat	1			62		
Uit den Bosstraat	17	57	57			
Spruitenbosstraat	1		58	58		
Zomerluststraat	2			57		
Eindhovenstraat	2			55		
van Hogendorpstraat	1					
Schouwtjesplein	13-17	53				54
Schouwtjesplein	18	53		60		56
Bos en Vaartstraat	1	59				

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden, de maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Voor nieuwe situaties moet akoestisch onderzoek uitgevoerd worden waarin de afweging tussen bron- en overdrachtsmaatregelen gemaakt wordt. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde moet een Hogere Waarde worden vastgesteld waarbij de 'Beleidsregels Hogere Waarden Wet Geluidhinder' gevolgd moeten worden.

2.7 Maatregelen

Gezien de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde dient tevens naar maatregelen te worden gekeken. Het toepassen van een stil wegdek zoals dunne deklagen levert een verlaging van de geluidbelasting op. Het toepassen van een type dunne deklaagverharding zorgt voor een verlaging van circa 2 a 3 dB. Daarnaast kan bij of voor opdrachtverstrekking om het asfalt te vervangen door een stil wegdektype aanvullende eisen worden gesteld en berekeningen worden uitgevoerd. Het aanbrengen van geluidsschermen ten behoeve van de woningen in het bestemmingsplan is gezien stedenbouwkundige bezwaren niet gewenst. Naast bron- en overdrachtmaatregelen zijn ontvangermaatregelen mogelijk, zoals geluidsisolerende voorzieningen aan de gevel.

2.8 Conclusie

Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting groter is dan de

voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. De geluidbelasting is maximaal 62 dB. Voor nieuwe situaties dient na specifiek onderzoek ontheffing te worden aangevraagd.

Bijlage 4 Bedrijvenlijst Bosch en Vaart

Naam inrichting	Straat	h. nr.		Stra Mis	cat.	SBI opmerking
Stichting ZorgBalans, locatie De Houttuinen	Overloop	1		2102	2 B	Verpleeghuis St. ZorgBalans
Gemeentelijke Coornhert Lyceum	Lyceumlaan	1		2239	2 B	Scholengemeenschap (vwo)
Elan wonen	Sluterweg, Claus	1	-119	247	1 A	Woongebouw
Kantoorgebouw Houthof	Sluterweg, Claus	125		248	1 A	Kantoorgebouw
Gasstation 113	Zandvoorter Allee		B	285	1 B	Gasdrukregel- en meetstation
Kinheim, serviceflat	Zandvoorter Allee	40		2658	1 A	Woongebouw
Gasstation 1170 (links van het verpleegtehuis)	Westelijke Randweg		B	8119	1 B	Gasdrukregel- en meetstation
Gasstation 706 (Coornhert lyceum)	Westelijke Randweg		C	8131	1 B	Gasdrukregel- en meetstation
Sancta Maria, Lyceum	Limburg Stirumstraat, van	4		2467	1 B	v.w.o onderwijs
Kindermanege Bosch en Vaart	Duyn v. Maasdamstraat	4		1580	2 C	Manege
Bronbemaling Bosch en Vaartkwartier	Prinsessestraat		ong	8801	1 B	
Datawell B.V.	Zomerluststraat	4		287	2 A	Research instelling
Het Vriendenhuis	Spruitenbosstraat	17		2080	2 B	Gezinsvervangend tehuis
Special Carservice	Schouwtjeslaan	12	a	270	3 B	Autorep.bedrijf
Content Garage	Schouwtjeslaan	2	H	1320	3 B	Autoherstelinrichting
Tandartspraktijk Vissers en Lammerts	Schouwtjeslaan	16		1386	2 A	Tandartspraktijk
De Beste Schaar	Wagenweg	114		8771	0 A	Herstelinrichting
Café Westerhout	Wagenweg	134		1072	2 A	Café
restaurant Hout	Wagenweg	214		278	2 A	Restaurant
Balletstudio Kennemerland	Wagenweg	216	B	1887	2 B	Balletschool

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (vastgesteld)

Sportpark Eindhoven	Wagenweg	22 8		1754	2	C	Sportvelden met kantine
DHW Tennispark Eindhoven	Wagenweg	22 8		8916	0	A	Horeca
KOV Het Kabouterhuis KDV	Wagenweg	24 0	A	9064	1	B	Kinderdagverblijf
Voetbalvereniging THB (sportpark Eindhoven)	Wagenweg	24 2		1294	2	C	Sportvelden met kantine
Gemeentelijke werkplaats sportterrein	Wagenweg		A	2055	2	B	Werkplaats

Bijlage 5 Deelnemers artikel 3.1.1 Bro overleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het voorontwerp bestemmingsplan toegestuurd aan:

1. Connexion, Postbus 514, 2003 RM Haarlem
2. *Directeur LNO*, Postbus 603, 1110 AP Diemen Zuid
3. *Eerstaanw. Ing. Dir. Ministerie van Defensie, Directie West-Nederland*, Postbus 90027, 3509 AA Utrecht
4. *Gasunie West*, Coenecoop 7, 2741 PG Waddinxveen
5. *Gemeente Heemstede*, Dhr R. van der Aar, Postbus 352, 2100AJ Heemstede
6. *Gemeente Bloemendaal*, Postbus 20, 2050AE Overveen
7. *Hoogheemraadschap van Rijnland, t.a.v. Dijkgraaf Hoogheemraden, Afdeling IPP (integrale plannen en projecten)*, Postbus 156, 2300 AD Leiden
8. *Horeca Nederland, Afdeling Haarlem*, Dhr. J. Proper, Lange Veerstraat 45, 201 DA Haarlem
9. *Kamer van Koophandel en Fabrieken*, Dhr. D. Hulsebosch, Nassauplein 2-6, 2011 PG Haarlem
10. *KPN, Afdeling Projectering BouwHaarlem*, A. Hofmanweg 1 B-C, 2031 BH Haarlem
11. *Milieufederatie Noord-Holland*, Stationsstraat 38, 1506 DH Zaandam
12. *MKB*, Nassauplein 2-8, 2011 PG Haarlem
13. *NUON N.V.*, Postbus 521, 2003 RM Haarlem
14. *NV Nederlandse Spoorwegen, afdeling Bedrijfs- en Productontwikkeling*, Hoofdgebouw IV kamer 18.k.03, Postbus 2025, 3500 HA Utrecht
15. *Provincie Noord-Holland, Vakafdeling RWB*, Postbus 3007, 2001 DA Haarlem
16. *Railinfrabeheer, Afdeling G.J.Z. bureau planologie*, Postbus 2025, 3500 HA Utrecht
17. *Rijksdienst voor de Monumentenzorg*, Postbus 1001, 3700 BA Zeist
18. *Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek*, Postbus 1001, 3700 BA Zeist
19. *Rijkswaterstaat directie Noord-Holland*, Toekanweg 7, 2035 LC Haarlem
20. *Vrouwen Advies Commissie*, Postbus 479, 2000 AL Haarlem
21. *VROM-inspectie regio Noord-West*, Kennemerplein 6-8, postbus 1006, 2001 BA Haarlem
22. *Waterschap Groot Haarlemmermeer*, Postbus 82, 2130 AB Hoofddorp
23. *Winkeliersvereniging City Haarlem*, Postbus 5582, 2000 GN Haarlem
24. *Wijkraad Bosch en Vaart*, Van Hogendorpstraat 2, 2012 MR Haarlem
25. *Wijkraad Koninginnebuurt*, Wagenweg 68, 2012 NG Haarlem

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (vastgesteld)

Bijlage 6 Inspraakreacties 2005, inspraakreacties 2012 en verwerking inspraakreacties

In deze bijlage worden de binnengekomen inspraakreacties op het voorgaande voorontwerp bestemmingsplan uit 2005 verwerkt voor zover dit geen betrekking heeft op het inmiddels niet meer in het plangebied opgenomen Van Breementerrein. Voorts zullen na inspraak de reacties op het ontwerp bestemmingsplan 2012 worden verwerkt. Hierbij wordt de gemeentelijke reactie op de inspraakreactie steeds cursief weergegeven.

Reacties 2005:

1. C.A.M. van Scheijndel, Spruitenbosstraat 14, 2012 LK Haarlem

L.C. van Lent, Wagenweg 186, 2012 NL Haarlem

Markus Ravenhorst, Wagenweg 184, 2012 NL Haarlem

F.R.S. Scheffelaar, Wagenweg 180, 2012 NL Haarlem

H.J. Takken, Wagenweg 188, 2012 NL Haarlem

J. Schafrat, Wagenweg 182, 2012 NL Haarlem

C.M. Nieuwenhuizen, Spruitenbosstraat 3, 2012 LJ Haarlem

A. Kampenaar/A. Pilon, Wagenweg 156, 2012 NL Haarlem

Fam. Imhoff, Spruitenbosstraat 2, 2012 LK Haarlem

Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan Bosch en Vaart tekenen bovengenoemden bezwaar aan tegen de uitbreiding van de bestemmingsfunctie van de woonhuizen aan de Wagenweg, Spruitenbosstraat en de Zomerluststraat.

De voorgestelde bestemming voor deze woningen staat een uitbreiding van de bestemming toe, welke in strijd is met de woonfunctie. Historisch gezien hebben de betreffende gebouwen een woonfunctie, hetgeen in lijn is met het karakter, de sfeer en de uitstraling van de buurt.

De bezwaren spitsen zich toe op de volgende punten:

- Het uitbreiden van de bestemmingsfunctie, waarbij met name het toestaan van detailhandel grote gevolgen zal hebben.
- De aangewezen plaatsen zijn niet berekend op de verkeersintensiteit en parkeerbehoefte die detailhandel oproept. Zeker met de thans in uitvoer zijnde herontwikkeling van de Wagenweg met afzonderlijke fietspaden zal de veiligheid van met name fietsers te lijden hebben onder wildparkeerders indien ter plaatse detailhandel zich vestigt.
- Het uitbreiden van de bestemmingsfunctie zal leiden tot grote parkeeroverlast in de aansluitende straten, waar nu reeds een groot

parkeerprobleem heerst.

- Uitbreiding van de bestemming zal leiden tot aantasting van de privacy (vooral in de achtertuinen) en het woongenot.
- Detailhandel op de aangewezen plaatsen zal een negatieve invloed hebben op de waarde van de woningen in de directe omgeving en de uitstraling van de wijk Bosch en Vaart, hetgeen kan leiden tot een beroep van bewoners op een vergoeding in het kader van planschade.
- Omdat deze wijk in het voorontwerp-bestemmingsplan Bosch en Vaart aangewezen wordt als beschermd stadsgezicht is de voorgestelde bestemming hiermee niet in overeenstemming.

Bovendien is in het verleden met de gemeente en de wijk steeds gesproken over het standpunt om de woonfunctie in de wijk voorop te stellen en in de gebouwen waar een kantoor zit dit toe te staan maar niet uit te breiden. Gelet op het bovenstaande maakt men bezwaar tegen de voorgestelde bestemming.

Het bestemmingsplan Bosch en Vaart is een voor het merendeel consoliderend bestemmingsplan. Dit betekent dat voor een groot deel de feitelijke situatie in het plan is vastgelegd. Beroepsmatige activiteiten aan huis zijn binnen de woonfunctie toegestaan onder de voorwaarde dat deze activiteiten ondergeschikt zijn aan het wonen en niet meer ruimte in beslag nemen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak van een woning met een maximum van 70 m².

Er wordt tegemoet gekomen aan de bezwaren tegen uitbreiding van de bestemmingsfunctie van de woonhuizen aan de Wagenweg, Spruitenbosstraat en Zomerluststraat door uit te gaan van het gebruik van de gebouwen per mei 2010.

2. B.E.T. Neerincx, Bos en Vaartstraat 7 rood, 2012 LG Haarlem

Meneer/mevrouw heeft een vergunning voor een dakopbouw ten behoeve van een trap met toegang tot het dakterras. Graag wordt gezien dat deze dakopbouw expliciet in het plan wordt opgenomen/ingetekend.

Het streven van de gemeente is niet om de aan-, uit-, en opbouwen gedetailleerd te bestemmen op de verbeelding maar om algemene bebouwingskaders op de verbeelding aan te geven.

De voorgenomen bouwhoogte voor de bebouwing op de Wagenweg 162-180 wordt bepaald op 15 meter. Deze 15 meter is volledig 'uit ritme' met de overige hoogtes in het straatbeeld. Graag zie ik dat de maximale bouwhoogte voor dit deel wordt teruggebracht in de bestemming tot 11 meter. De overgangsbepalingen zorgen er dan wel voor dat de reeds vergeven vergunning kan worden uitgevoerd.

Een bestemmingsplan dient de bestaande situatie c.q. vergunde situatie vast te leggen. Inmiddels is het betreffende pand gerealiseerd. Op de verbeelding wordt het pand aangegeven met een maximale goothoogte van 11 meter.

3. Sacha Koenes, Eindhovenstraat 15, 2012 MH Haarlem

De bestemmingsgrens van de achtergevel van de gebouwen aan de Eindhovenstraat 7 t/m 21 is op de verbeelding niet aangegeven door een rechte lijn maar door een 'gekartelde' lijn. Omdat deze gekartelde lijn niet conform de huidige situatie is, wordt het hiermee planologisch mogelijk de hoofdmassa van deze gebouwen aan de achterzijde over een hoogte van drie bouwlagen met een diepte van ruim één meter een breedte van ongeveer drie meter te vergroten.

Hiermee wijkt de gedachte over uitbreiding van de hoofdmassa voor deze gebouwen sterk af van die voor de overige gebouwen in het plangebied. Omdat voor deze afwijking geen ruimtelijk relevante aanleiding bestaat, gaat mevrouw ervan uit dat het hier een vergissing betreft en dat de gekartelde lijn gebaseerd is op onjuiste interpretatie van luchtfoto's en dergelijke. Wellicht dat de balkons van de derde bouwlaag debet zijn aan deze interpretatie.

De gekartelde lijn aan de achterzijde van de woningen aan de Eindhovenstraat is zodanig bestemd dat de uitbouwen op de tweede bouwlaag niet worden wegbestemd. Bij de gebouwen in Eindhoven 7 t/m 21 is inderdaad een fout gemaakt doordat de balkons van de derde bouwlaag zijn aangezien als een uitbouw op de tweede bouwlaag. De gehele achterzijde van de Eindhovenstraat is nog eens nader bekeken en conform de huidige situatie bestemd op de verbeelding.

4. N. van Wijk, Van Limburg Stirumstraat 7, 2012 MX Haarlem

Het bestemmingsplan Bosch en Vaart beperkt ons in de eventuele uitbreidingsmogelijkheden van ons huis, omdat wij gezien de vorm van deze kwadrantwoningen niet binnen normale (al dan niet vergunningsvrije) uitbreidingsmogelijkheden vallen. Op 4 punten zouden wij het bestemmingsplan veranderd willen zien:

- Uitbreiding van de garage en de entree: de ruimte aan de voorgevel van het huis zouden wij willen bestemmen voor een mogelijke uitbreiding van de garage en de entree.
- Uitbreiding van de keuken: de ruimte tussen de keuken en de woonkamer zouden we willen bestemmen voor een mogelijke uitbreiding van de keuken of voor een eetkamer.
- Uitbreiding eerste verdieping: als uitbreiding 1 mogelijk is, wil men op deze uitbreiding een extra kamertje willen creëren onder een doorgetrokken schuin dak.
- Uitbreiding van de tweede verdieping: op het terras van de tweede verdieping

zouden we een extra kamer willen maken die rondom nog ongeveer 1,5 meter balkon overlaat.

Bij de kwadrantwoningen is met het ontwerp gerefereerd aan het torentje van de voormalige manege. Tevens dienen de kwadrantwoningen te worden gezien als één vrijstaand object waarin de diverse kwadranten duidelijk te onderscheiden zijn. Het complex heeft aan alle zijden voorkanten naar het omliggend openbaar terrein. Om deze reden heeft de tuin de bestemming 'Tuin 1' gekregen waarin niet mag worden gebouwd. Om toch enige bouw mogelijkheden toe te staan is het bouwvlak met de bestemming 'Wonen' aan de noord- en zuidkant van de kwadrantwoningen op de verbeelding uitgebreid in de vorm van een aanbouw met een bouwhoogte van maximaal 3 meter

5. Wijkraad Bosch en Vaart, Westerhoutstraat 46, 2012 JS Haarlem

De waarderingskaart toont enige fouten in de waardering. Gebouwen zijn ten onrechte aangeduid als daterend van voor 1950 (Voorbeeld: Coornhert Lyceum).

Op de waarderingskaart worden de gebouwen die de afgelopen vijftig jaren zijn gebouwd aangegeven als Nieuwbouw. Het genoemde voorbeeld van het Coornhertlyceum is daterend van na 1960 en is dan ook als zodanig op de waarderingskaart aangegeven. De overige bebouwing ten zuiden van de Westelijke randweg (Lyceumstrook) is tevens van na 1960 en dus voorzien van de aanduiding Nieuwbouw.

De op de waarderingskaart aangeduide grens van het Beschermd Stadsgezicht dient naar onze mening aan de zuidzijde langs de Wagenweg in de westelijke richting te worden verlegd. Met deze correctie wordt de in historische zin waardevolle losse bebouwing (nrs 226 t/m 240) langs de Wagenweg opgenomen binnen de begrenzing.

Sinds 5 december 1990 is de binnenstad van Haarlem en de Haarlemmerhout aangewezen als 'beschermd stadsgezicht' in de zin van de Monumentenwet 1988. Per 5 oktober 2011 is het beschermde stadsgezicht uitgebreid met delen van Haarlem Noord, Zuid en Zuidwest, waaronder een groot deel van het woongebied van Bosch en Vaart. Structureel gezien betreft Wagenweg 226 t/m 240 geen samenhangende bebouwing. Ook kan er niet worden gesproken van een ensemblewaarde, zoals het Huis met de Beelden dat wél heeft met het park er omheen. Ook heeft dit huis een nauwe samenhang met de Spanjaardslaan. Kortom, het is, zoals de reactie ook stelt, losse bebouwing, en een beschermd stadsgezicht is niet bedoeld om losse bebouwing te beschermen maar grotere ensembles en structuren. Deze

bebouwing is dus ook niet opgenomen in de recente uitbreiding van het beschermd stadsgezicht.

Er is nagelaten een motivatie op te nemen ten aanzien van de planologische ruimte voor de ontwikkeling van een bebouwing met een hoogte van 16 meter op de kop van de Westelijke Randweg.

Voor de kantoorbebouwing aan de Claus Sluterweg en de onbebouwde kavel ten oosten daarvan is in de vergadering van de gemeenteraad van 16 mei 2012 een verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van de omgevingsvergunningsaanvraag voor het bouwplan Het Houthof vastgesteld. In het kader hiervan is een ruimtelijke onderbouwing gemaakt.

Bij de waardering in het kader van het voorgenomen Beschermd Stadsgezicht is onvoldoende aandacht voor de inrichting van de openbare ruimte. In de rapportage van bureau Mattie & De Moor is nadrukkelijk gewezen op de kwaliteit van de klinkerbestrating. Wij achten het van belang deze kwaliteit in de waardering te benoemen. Het ter discussie stellen van het bestratingsmateriaal en patroon wordt met klem afgewezen.

Bij de waardering van de straten in het kader van de recente uitbreiding van het Beschermd Stadsgezicht is wel degelijk rekening gehouden met de huidige inrichting van de openbare ruimte. Bij het waarden van de stedenbouwkundige zones is het beeldkwaliteitplan Bos en Vaart van Mattie en de Moor als uitgangspunt genomen. In bijlage 1 van het bestemmingsplan is een nieuwe toelichting op de methodiek van de waarderingskaart bijgevoegd waarin duidelijk wordt aangegeven dat ook het groen en de bestrating (openbare ruimte) in de waardering is meegenomen. Opgemerkt dient te worden dat keuzen in materiaalgebruik het uitvoeringsniveau betreft. Het bestemmingsplan faciliteert hierin.

De uitwerking van de (her)bebouwing van een manege is te gedetailleerd. Wij achten het geen goede keus om het bebouwingsvlak vast te leggen. Een bebouwingspercentage geniet onze voorkeur vanwege de kansen die dit biedt voor een weloverwogen ruimtelijke inpassing in de toekomst wanneer concrete plannen worden ontwikkeld.

In het ontwerp bestemmingsplan is er voor gekozen om voor de manege alsnog een bebouwingspercentage op te nemen om meer flexibiliteit te bieden. De bebouwingsmogelijkheden van de manege worden middels een percentage en een maximale bouwhoogte op de verbeelding bepaald. De verbeelding en voorschriften zijn hiertoe aangepast.

De verruiming van de bestemming langs de Wagenweg en de Spruitenbosstraat bevreemdt ons. Het aantal bedrijven aan huis is groot in de wijk. Dit past ook binnen de bestemming 'Woondoeleinden' zoals opgenomen in de toelichting. Wij vinden de gekozen bestemming 'gemengde doeleinden' grof gekozen in verhouding tot het voornemen een Beschermd Stadsgezicht aan te wijzen. Vele gebouwen in deze categorie hebben een maatvoering en detaillering die kwetsbaar is. Een gemengde functie kan leiden tot gebruikswensen die strijdig kunnen zijn met de architectonische kwaliteit. Zelfs een aantal gemeentelijke monumenten die altijd als woning gebruikt zijn, krijgen de gemengde bestemming. Er bestaat geen principieel bezwaar tegen ruimte bieden voor economische veranderingen, echter wel tegen deze grove benadering.

Zie beantwoording inspraakreactie nummer 1.

De erven van de woningen aan de Van Hogendorpstraat nrs 1 t/m 25 zijn aan de zuidzijde ten dele bestemd tot tuin. Wij maken bezwaar tegen deze bestemming. Ten onrechte wordt de stedenbouwkundige suggestie gewekt als zou er een open ruimte werking gewenst zijn tussen het sportcomplex (gravel-tennisbanen) en de tuinen. In de praktijk is dit niet zo en is dit ook niet gewenst. In deze zone zijn diverse bergingen gerealiseerd en zijn maatregelen tegen inkijk genomen. Wij vragen u de bestemming 'erf' tot de erfgrans door te trekken.

In de plansystematiek is de bestemming 'Erf' vervangen door 'Tuin 2'. De bestemming 'Tuin 2' biedt dezelfde gebruiksmogelijkheden als 'Erf'. Aangezien de tuinen niet grenzen aan openbaar groen en daarom de noodzaak voor het maken van openheid niet aanwezig is, is de verbeelding aangepast waarbij de bestemming 'Tuin 2' tot de erfgrans is opgerekt. Zodoende wordt de bestaande situatie gerespecteerd. Er staan immers al veel bouwwerken in deze zone.

De bestemming 'Tuin' (Tb) rond de kwadrantwoningen sluit het parkeren van auto's uit. Deze woningen zijn zo ontwikkeld dat ruimte gegeven is aan het parkeren op eigen terrein. Uw kaart dient op dit onderdeel te worden aangepast.

In de voorschriften is het betreffende aspect veranderd zodat binnen de bestemming 'Tuin 3' (T3) parkeren op eigen terrein mogelijk is.

6. W. Burmanje, Bosch en Vaartstraat 16, 2012 LH Haarlem

Op de verbeelding staat de woning Bos en Vaartstraat 16 onjuist afgebeeld. Toen wij het pand 15 jaar geleden kochten was er boven op de uitbouw van de keuken, tevens een badkamer gebouwd. Dit staat niet aangegeven op de

tekening. Gelieve de tekening alsnog zodanig aan te passen zodat e.e.a in overeenstemming is met de werkelijkheid.

Uit de luchtfoto blijkt inderdaad dat de aanbouw met twee bouwlagen niet is ingetekend op de verbeelding. De verbeelding is aangepast.

7. J. Schafrat, Wagenweg 182, 2012 NL Haarlem

Conform het voorontwerp mag er maximaal 50 procent van het erf of maximaal 40 m² worden aangebouwd aan de woning. Hierbij wordt uitgegaan van de achtergevelrooilijn. Ik heb mij uit laten leggen dat deze lijn uitgaat van de achtergevel van de eerste verdieping en dus niet de balkons en al bestaande aanbouw van de begane grond bevat. Bij een mogelijke nieuwe aanbouw worden de oppervlaktes van deze bestaande ruimten bij de nieuw aan te bouwen oppervlakte opgeteld voor de toets van de maximale aan te bouwen oppervlakte. Deze regeling werkt nadelig in het kader van de aan te bouwen oppervlakte omdat veel huizen in de Bosch & Vaart al vanaf de bouw rond 1900 ruime balkons/serres en aangebouwde keukens hebben. Het verzoek is dan ook om bij de toets voor de maximale aan te bouwen oppervlakte uit te gaan van de originele bouwtekening, zodat origineel aangebouwde keukens niet meetellen als aanbouw in de zin van het voorontwerp.

De gemeente Haarlem hanteert in het algemeen voor de erfbepalingen de regel dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 50 procent van het erfperceel met een maximum oppervlakte van 40 m². Deze bepaling garandeert een bepaalde openheid van erven.

Het klopt inderdaad dat de achtergevelrooilijn is neergelegd bij de grens van de hoofdbouwmassa. Dit is in het algemeen daar waar minimaal twee bouwlagen aanwezig zijn. De van oudsher aangebouwde keukens en balkons vallen binnen de erfbepalingen. Dit wordt beschouwd als bebouwing die ondergeschikt is aan de hoofdbouwmassa.

Door de situering van de voorgevelrooilijn wordt voorkomen dat achter bestaande aan- en uitbouwen forse uitbreiding kan plaatsvinden van bebouwing met aantasting van de groene binnenterreinen als gevolg.

De tweede opmerking betreft de maximale uit te bouwen grootte van 3 meter vanaf de achtergevelrooilijn. Ik wil hierbij voorstellen om dit te wijzigen in 3 meter, gerekend vanuit de originele bouwtekening. Dit doet veel meer recht aan het karakter van Bosch en Vaart, waarbij de huizen veelal een unieke vorm hebben, die op deze wijze ook wordt gecontinueerd.

De maximale uit te bouwen diepte is inderdaad gemeten vanaf de achtergevelrooilijn. In de meeste gevallen is de grens van achtergevelrooilijn

en de daadwerkelijke achtergevel gelijk. In een aantal gevallen is de achtergevelrooilijn iets ruimer gekozen dan de huidige achtergevel.

Vanuit de originele bouw zijn er vaak al uit- en uitbouwen en bijgebouwen gerealiseerd. Veel van deze bouwwerken vallen binnen de bestemming erf. Immers, deze bebouwing is ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa. Het is, zoals reeds gesteld in het hiervoor gaande antwoord, de bedoeling om het groene karakter van de binnenterreinen/binnenvelden in stand te houden.

8. Wijkraad Koninginnebuurt, Olieslagerslaan 16, 2012 EX Haarlem

De wijkraad juicht het toe dat in het plan wordt uitgesproken dat het gebied van het bestemmingsplan in de toekomst zal worden aangewezen tot beschermd stadsgezicht. Helaas zijn op de verbeelding en de toelichting niet de grenzen van het gebied dat onder het beschermd stadsgezicht gaat vallen vermeld. Daarom nemen wij aan dat deze samenvallen met de plangrens.

Het bestemmingsplan Bosch & Vaart bevat twee kaarten. Dit zijn de verbeelding en de waarderingskaart. De waarderingskaart is ten behoeve van de recente aanwijzing tot beschermd stadsgezicht aan het bestemmingsplan gevoegd. Op deze kaart zijn de grenzen van het beschermd stadsgezicht opgenomen. De grenzen van het gebied dat onder het beschermd stadsgezicht gaat vallen is zodoende wel vermeld. Uit de waarderingskaart valt op te maken dat de grenzen niet samenvallen met de bestemmingsplangrens.

9. C. Brunner/B. Tanner, Bosch en Vaartstraat 22, 2012 LH Haarlem.

Binnen grote delen van onze wijk zijn er onvoldoende mogelijkheden voor de stalling van fietsen. Ook wij overwegen om, vanwege het ontbreken van een achterom, in onze voortuin een afdak te realiseren ten behoeve van de stalling van onze fietsen. De bestemming tuin biedt daarvoor in beginsel een mogelijkheid. Volgens de planvoorschriften mag een dergelijke bebouwing maximaal 20 procent van het oppervlak bedragen en maximaal 1,25 meter hoog zijn. Deze maat is echter, zeker in ons geval, onvoldoende om een praktisch bruikbaar afdak voor fietsen te kunnen realiseren. Onze voortuin is circa 11 m² groot. Dit zou betekenen dat het oppervlak van een afdak voor fietsen slecht 2,2 m² zou mogen bedragen. Dit is te klein voor de benodigde 4 fietsen (ca 3 m²). Een grote fiets voor volwassenen is inclusief stuur bovendien al hoger dan de maximale hoogtemaat van 1,25 meter; inclusief constructiehoogte van het dakje is 1,40 meter is het absolute minimum. Wij verzoeken u daarom deze maten aan te passen.

Het is stedenbouwkundig niet wenselijk om toe te staan dat in de voortuinen van woningen bebouwing kan worden gerealiseerd. Dit kan immers grote afbreuk doen aan het algehele straatbeeld dat in Bosch en Vaart hoog gewaardeerd wordt. Ten behoeve van fietsen of afvalcontainers is echter een

mogelijkheid opgenomen om beperkt bebouwing toe te staan. Een maximum bebouwingspercentage van 20 procent in de voortuinen is het maximaal toelaatbare waarbij de voortuin nog als groen en open kan worden ervaren. Wij hebben notitie genomen van uw bezwaar tegen de geringe hoogte. Conform het gemeentelijk beleid zal de hoogte worden aangepast naar 1,3 meter. Indien nog meer vrije hoogte nodig is kan de fietsstalling een aantal centimeters de grond in worden gegraven.

Als wij de verbeelding goed begrijpen heeft u het koepeltje in het Voorvogelbos wegbestemd. Wij maken hierbij bezwaar tegen.

Op de verbeelding is de koepel aangegeven door middel van een cirkel. Ook is het op de waarderingskaart aangeduid als een rijksmonument.

In de bestemmingsregeling speelt de achtergevelrooilijn een belangrijke rol. Bij ons huis is deze rooilijn correct ingetekend. Wij maken u echter op attent dat dit bij diverse burens niet het geval is; in ieder geval bij de huizen Bosch en Vaartstraat 16, 17 en 23.

De achtergevelrooilijn van de betreffende gebouwen is nogmaals bekeken en voorzover mogelijk aangepast op de verbeelding.

Graag maken wij er voorts op attent dat de begrenzing van het rond groene pleintje bij de vijsprong van de Wagenweg, Uit den Boschstraat en Bosch en Vaartstraat niet meer correct is. Deze gaat nog uit van de huidige situatie terwijl net een wat aangepaste vormgeving is vastgesteld ten behoeve van de reconstructie van de Wagenweg.

De nieuwe situatie is in het ontwerp bestemmingsplan op de verbeelding weergegeven.

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (vastgesteld)

Bijlage 7 Artikel 10 reacties 2005, artikel 3.1.1 reacties en verwerking

In deze bijlage zijn de inhoudelijke reacties van het artikel 10 BRO overleg uit 2005 verwerkt en de inhoudelijke reacties op het concept ontwerp bestemmingsplan 2012. Hierbij wordt de gemeentelijke reactie op de inspraakreactie steeds cursief weergegeven.

Reacties 2005:

1. Rijkswaterstaat Noord-Holland

Rijkswaterstaat vraagt aandacht te schenken in de toelichting (Rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid) aan de Vierde Nota Waterhuishouding en de Nota Mobiliteit.

Wanneer rijksbeleid niet expliciet genoemd wordt dit niet wil zeggen dat het bestemmingsplan er geen rekening mee houdt. Doordat het bestemmingsplan wordt getoetst aan het streekplan vindt daarmee indirect ook een toetsing plaats aan rijksbeleid. Daarnaast worden ook gemeentelijke beleidsplannen, zoals het Haarlems Verkeers- en Vervoerplan, afgestemd op rijksbeleid. Dergelijke gemeentelijke plannen vormen vervolgens weer de onderlegger voor bestemmingsplannen. Het Rijks- en provinciaal beleid met betrekking tot water is verwoord in paragraaf 3.2.6.

Rijkswaterstaat stelt dat geen aandacht is besteed aan de verkeersveiligheid in het plangebied. Er zou in een analyse moeten worden aangegeven of er knelpunten binnen het plangebied voorkomen en zo ja welke maatregelen er getroffen moeten worden om deze te verbeteren. Dit bestemmingsplan zou dan (indien noodzakelijk) voor deze verbeteringen de nodige voorzieningen moeten treffen.

Een bestemmingsplan regelt zaken die ruimtelijke relevant zijn voor het plangebied. Bosch en Vaart is een consoliderend bestemmingsplan. Binnen de bestemming 'Verkeers- en Verblijfsdoeleinden' is het mogelijk de noodzakelijke maatregelen te nemen om de verkeersveiligheid te garanderen. Het bestemmingsplan faciliteert hierin. Het nemen van maatregelen, ook ten behoeve van knelpunten, geschiedt op een ander planniveau. De knelpuntanalyse behoort hier eveneens toe.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft in het wateradvies voor dit plan drie aanbevelingen gedaan. Deze aanbevelingen moeten in de paragraaf

Watertoets worden samengevat en beschreven. Tevens moet deze paragraaf aangeven op welke manier deze aanbevelingen in het plan worden verwerkt. Er kan niet worden volstaan met de verwijzing naar de betreffende bureaus van de gemeente, zoals die nu in dit onderdeel staat.

De betreffende tekst in de toelichting is aangepast. Opgemerkt kan worden dat het voorontwerp bestemmingsplan Bosch en Vaart in het kader van het wettelijk vooroverleg ook aan het Hoogheemraadschap van Rijnland is voorgelegd. Uit de artikel 10 reactie van dit Hoogheemraadschap blijkt niet dat het wateradvies onjuist in het bestemmingsplan verwerkt is. In de artikel 10 reactie worden aanvullende aanbevelingen gedaan. Desalniettemin zijn de genoemde aanbevelingen alsnog verwerkt in de waterparagraaf.

Deze paragraaf geeft geen volledige beschrijving van de waterhuishouding in en rond het plangebied.

Het Integraal Waterplan Haarlem (2004) anticipeert op een toenemende vernatting, onder andere als gevolg van klimaatsverandering. Daarnaast wordt ook de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in het Integraal Waterplan beschreven. De Waterparagraaf is, voor zover relevant voor het plangebied, aangevuld met informatie uit het Integraal Waterplan Haarlem. Derhalve wordt er in het kader van het bestemmingsplan niet uitgebreid op ingegaan.

Overigens is het advies van de waterbeheerder toegevoegd en is gereageerd op de artikel 10 reactie van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

In paragraaf 2.11 van de toelichting wordt onder andere ingegaan op 'geluidhinder ten gevolge van het wegverkeer'. In het plangebied komen zeer hoge geluidbelastingen voor als gevolg van het verkeer op wegen. Volgens Rijkswaterstaat zou deze paragraaf beleid moeten bevatten om deze geluidsbelasting terug te dringen. Dit beleid zou kunnen inhouden dat bij onderhoud van de verharding van de wegen die een grote geluidsbelasting veroorzaken geluidsreducerend materiaal wordt toegepast.

In bijlage 3 van de plantoelichting is het akoestisch onderzoek opgenomen. Hierin wordt gerefereerd aan het beleid om geluidbelasting terug te dringen. De tekst in paragraaf 4.2 van de toelichting is hiermee aangevuld.

Het is mogelijk binnen de bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden bouwwerken geen gebouwen op te richten. Verzocht wordt hieraan toe te voegen dat de toegelaten bebouwing de verkeersafwikkeling niet mag belemmeren.

Het spreekt voor zich dat met toegelaten bouwwerken geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de verkeerssituatie ter plaatse.

2. Hoogheemraadschap van Rijnland

In het kader van het uitvoeringsproject 12 (knelpunten watersysteem) van het Waterplan Haarlem is de duiker onder de v.d. Duyn van Maasdamstraat aangemerkt als knelpunt. Een van de mogelijke oplossingen voor dit knelpunt is de aanleg van een open waterverbinding. Wij verzoeken u de bestemming op de verbeelding zo te wijzigen dat de aanleg van open water ter plekke mogelijk wordt gemaakt.

Inzake de betreffende duiker is het niet duidelijk op welke termijn dit knelpunt wordt aangepakt. De duiker valt in dit bestemmingsplan binnen de bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen'. Binnen deze bestemmingen faciliteert het bestemmingsplan de mogelijkheden om dit knelpunt eventueel in de toekomst op te lossen. Tevens blijft het gebied gevrijwaard van bestemmingen die maatregelen hiertoe zouden belemmeren.

In de bestemming 'Water' wordt de aanleg van steigers mogelijk gemaakt met een maximum oppervlak van 25 m². Overkluizingen grijpen in op de inrichting van een watergang en kunnen op verschillende manieren nadelig zijn voor de lokale ecologisch waterkwaliteit. Rijnland is dan ook van mening dat de aanleg van steigers niet wenselijk is in de als 'Water' bestemde waterlopen in het plangebied. Rijnland heeft de mate van overkluizing afhankelijk gesteld van de breedte van de watergang en per 250 meter watergang mag maximaal 10% worden overkluisd. Per perceel wordt maximaal ontheffing verleend voor 1 overkluizing. Rijnland verzoekt ons in de regels op te nemen dat steigers slechts toegestaan zijn als voldaan wordt aan Rijnland's beleid inzake overkluizingen. Voor de realisatie van overkluizingen als aanlegsteigers en dergelijke is op grond van Rijnlands Keur een vergunning vereist. Wij verzoeken u te melden in de toelichting dat bij de aanleg vergunning op grond van Rijnlands Keur noodzakelijk is.

Afstemming met de waterbeheerder is juridisch al geregeld in het Keur. Om deze reden zal dit niet nogmaals in de voorschriften van dit bestemmingsplan worden geregeld. Wel is in paragraaf 4.4. van de plantoelichting toegevoegd dat voor het uitvoeren van werken binnen de bestemming 'Water' ontheffing nodig is van het Keur. De voorschriften zijn overigens voor wat betreft het bouwen aangepast.

3. VROM Inspectie

Het geldende Besluit Luchtkwaliteit is een wettelijke regeling waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. U geeft aan dat de grenswaarden voor fijn stof PM₁₀ niet worden overschreden met uitzondering van drie locaties aan de

Wagenweg. Voor deze locaties wordt de daggemiddelde norm van 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ meer dan 35 keer per jaar overschreden. Uit het rapport blijkt dat de overschrijding primair wordt veroorzaakt door het hoge achtergrondniveau. U gaat echter niet in op de eventuele mogelijkheden op lokaal niveau om de overschrijding te doen verminderen. De geconstateerde overschrijding van de grenswaarde voor de daggemiddelde concentratie van fijn stof geeft mij aanleiding om uw bestuur er uitdrukkelijk op te wijzen dat het onderhavige voorontwerp-bestemmingsplan formeel dient te voldoen aan de thans geldende Besluit Luchtkwaliteit. Ik wijs daarnaast op recente ontwikkelingen in de jurisprudentie op dit punt.

Het bestemmingsplan Bosch en Vaart heeft in hoge mate een consoliderend karakter. Hierbij kan opgemerkt worden dat er dientengevolge op basis van het Besluit luchtkwaliteit geen actieve saneringsverplichting bestaat bij de vaststelling van het bestemmingsplan. De betreffende paragraaf in de toelichting is met betrekking tot lokale maatregelen aangepast. Overigens zijn sinds 2005 de actuele luchtkwaliteit en de prognoses aanzienlijk verbeterd. Er is daardoor in en rond het plangebied geen sprake meer van (dreigende) overschrijdingen van de wettelijke normen (zie paragraaf 4.5. luchtkwaliteit).

Ik verzoek u in het ontwerp-bestemmingsplan concreet aandacht te besteden aan het aspect externe veiligheid bijvoorbeeld als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen dan wel vanwege de invloedssfeer van inrichtingen die genoemd zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

In de toelichting is een passage omtrent externe veiligheid toegevoegd.

4. Provincie Noord-Holland

De provincie stelt dat in de toelichting van het voorontwerp wordt aangegeven dat het Hoogheemraadschap van Rijnland positief heeft geadviseerd en dat het Hoogheemraadschap een aantal opmerkingen heeft. De Provincie verzoekt ons om aan te geven hoe met die opmerkingen zal worden omgegaan. Verder heeft de provincie een afschrift ontvangen van het wateradvies van het Hoogheemraadschap (d.d. 13 mei 2005) waarin nog een aantal aanvullende opmerkingen is gegeven. Deze opmerkingen moeten ook worden meegenomen in het bestemmingsplan.

In het kader van het voortraject van het bestemmingsplan is het concept voorontwerp bestemmingsplan voor een advies toegestuurd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het wateradvies is gedateerd 03 december 2004 en is opgenomen in het huidige ontwerp bestemmingsplan als bijlage 2. De toelichting in het bestemmingsplan is aangepast op de in het advies gedane opmerkingen. Hierbij kan overigens opgemerkt worden dat het voorontwerp bestemmingsplan Bosch en Vaart in het kader van het wettelijk

vooroverleg ook aan Rijnland is voorgelegd. Uit de artikel 10 reactie van het Hoogheemraadschap (d.d. 13 mei 2005) blijkt niet dat dit wateradvies onjuist in het bestemmingsplan verwerkt was. De in dit artikel 10 reactie genoemde aanvullende opmerkingen zijn voorzover mogelijk verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. Zie hiertoe tevens het gemeentelijke antwoord op de artikel 10 reactie van het Hoogheemraadschap.

De gemeente geeft aan dat bij drie gedeelten aan de Wagenweg de grenswaarde voor PM₁₀ een aantal keer wordt overschreden. De provincie verzoekt ons om aan te geven welke maatregelen wij treffen om de overschrijding van respectievelijk 46 en de 40 keer per jaar te verlagen, waarbij gedacht wordt aan maatregelen die de doorstroming bevorderen of snelheidsmaatregelen.

Bestemmingsplan Bosch en Vaart heeft in hoge mate een consoliderend karakter. Hierbij kan opgemerkt worden dat er dientengevolge op basis van het Besluit luchtkwaliteit geen actieve saneringsverplichting bestaat bij de vaststelling van het bestemmingsplan. De betreffende paragraaf in de toelichting is met betrekking tot lokale maatregelen aangepast.

Daarnaast kan worden vermeld dat voor de Wagenweg een groot aantal maatregelen inmiddels genomen om de verkeerdoorstroming te bevorderen. Als voorbeelden hiervan noemen we het verplaatsen van het 'groene eiland' bij de kruising Wagenweg, Uit den Boschstraat en Westerhoutstraat. Dergelijke maatregelen zijn mogelijk binnen de bestemmingen 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' en 'Groen'. Feitelijke uitvoering van de maatregelen geschiedt op een ander planniveau.

5. Adviescommissie voor de woningbouw en woonomgeving

De adviescommissie betreurt het dat de historische koepel in het Vogelbosje op de nominatie staat gesloopt te worden. Kan er niet nog eens nauwkeurig naar gekeken.

De koepel is gerestaureerd, staat met een aanduiding op de verbeelding ingetekend en heeft de status van Rijksmonument. Overigens worden onderhoud en sloopwerkzaamheden niet in een bestemmingsplan geregeld.

Bij mogelijke uitbreiding van schoolruimten valt het aan te bevelen deze ruimten multifunctioneel te laten zijn en dusdanig te bouwen dat de ruimten later tot woonruimten omgevormd kunnen worden.

Dit aspect betreft uitvoering en kan niet in het bestemmingsplan geregeld worden.

6. Milieufederatie Noord-Holland

In het voorontwerp geeft u aan dat de toetsing aan het Besluit luchtkwaliteit op drie gedeelten van de Wagenweg leidt tot overschrijding van de normen. U laat het bij het vermelden van deze constatering. Los van de vraag of de normen overschreden worden, vinden wij dat u vanuit de zorgplicht voor de inwoners van uw gemeente het nodige dient te doen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Wij missen in het bestemmingsplan hoe u hiermee om denkt te gaan. De provincie heeft recent aangegeven een zelfstandige actieve opstelling van de gemeenten te verwachten.

Zie antwoord gemeente op artikel 10 reacties VROM-inspectie en provincie Noord-Holland.

7. NS commercie, Bedrijfs- en Produktontwikkeling

De voorontwerp-bestemmingen 'Koninginnebuurt, 1^e herziening' en 'Bosch en Vaart', die wij van u ontvingen in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, geven ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Gelet op de ligging van het plangebied ten opzicht van de spoorlijn of NS-gronden zijn er geen belangen van ons in het geding en zenden wij u beide plannen hierbij retour.

Hiervan wordt kennis genomen.

8. Gasunie

Naar aanleiding van uw brief van 29 maart 2005, waarmee u ons bovengenoemd voorontwerp-bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 10 Bro 1985 deed toekomen, delen wij u mee dat in dit plangebied geen leiding of stations van ons bedrijf aanwezig zijn.

Hiervan wordt kennis genomen.

9. Rijksdienst voor de Monumentenzorg

Onder dankzegging voor het ingevolge artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening toegezonden voorontwerp-bestemmingsplan 'Bosch en Vaart', bericht ik u dat het plan enkel aanleiding geeft tot het maken van de volgende opmerkingen.

Over het algemeen biedt het plan een helder en inhoudelijk kwalitatief planologisch kader voor de bescherming van de cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden in het gebied. In verband met de toekomstige

aanwijzing tot beschermd stadsgezicht kan ik u reeds mededelen dat het plan voldoende waarborgen biedt om in aanmerking te komen voor de status van 'beschermend' in de zin van artikel 36 van de Monumentenwet. Een definitief oordeel hierover zal pas worden gegeven tijdens de wettelijke aanwijzingsprocedure.

Hiervan wordt kennis genomen. Inmiddels heeft de aanwijzing tot bestemd stadsgezicht plaatsgevonden.

10. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek

Daar in het onderhavige plangebied geen rijksbelang speelt op het gebied van archeologie, zal de beoordeling van wijze waarop het aspect archeologie in dit plan is verwerkt verder door de provincie uitgevoerd worden.

Hiervan wordt kennis genomen.

11. Ministerie van Defensie, Commando Dienstencentra

Het toegezonden voorontwerp-bestemmingsplan Bosch en Vaart geen aanleiding tot het maken van op- en/of aanmerkingen.

Hiervan wordt kennis genomen.

12. ProRail

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Bosch en Vaart' geeft hen, gezien de afstand tot de spoorweg, geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Hiervan wordt kennis genomen.

13. KPN

KPN verzoekt ons bij nadere uitwerking van dit plan rekening te houden met de belangen van KPN. In hoofdlijnen bestaan deze uit de volgende zaken:

- Het creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbare grond, in bermen en open verhardingen;
- Het handhaven van bestaande tracés
- Het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting;
- Het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeekasten van KPN;
- Het vrijhouden van straalverbindingspaden van KPN van hoge objecten.

In dit kader kunnen we melden dat het bestemmingsplan faciliteert in de

mogelijkheid om kabelverdeelkasten te realiseren. Van de overige punten wordt kennis genomen.

Reacties 2012 op Concept Ontwerp Bestemmingsplan

1. Brandweer

Reactie brandweer zie bijlage 8

In het Ontwerp Bestemmingsplan is de volgende passage overgenomen om daarmee nadere informatie te geven over de risico's gevaarlijke transporten: 'Volgens tellingen van de Provincie Noord-Holland 2011 zijn de vervoercijfers:

- aantal transporten brandbare vloeistoffen LF1 en LF2 is 285 respectievelijk 285 per jaar*
- aantal transporten brandbare gassen GF3 (LPG) is 24 per jaar.*

Er vindt relevant transport van brandbare vloeistoffen en gassen plaats. Een incident met een tankwagen kan leiden tot een zogeheten BLEVE (LC100 = 90 meter, LC10 = 140 meter, LC01 = 230 meter). Binnen het effectgebied LC01 bevinden zich enkele (beperkt) kwetsbare objecten.'

2. Liander

Liander verzoekt rekening te houden met een transformator ruimte nabij de Westerhoutstraat in verband met de toename van energievraag. Voorts is het verzoek om de transformatorruimte nabij de Zandvoorter Allee naar een nabijgelegen locatie te verplaatsen in verband met de nieuwbouw.

In het bestemmingsplan wordt binnen de bestemming Verkeer de mogelijkheid geboden om nutsvoorzieningen kleiner dan 10 m² oppervlak te kunnen realiseren. Bij de nieuwbouw nabij de Zandvoorter Allee kan Liander in overleg met de projectontwikkelaar treden of daar binnen de nieuwe bebouwing een transformatorruimte kan worden meegenomen. Bij tijdig positief resultaat van dat overleg kan op de verbeelding een nadere aanduiding Nutsvoorzieningen worden opgenomen.

3. Waternet

Waternet heeft in de Gemeente Haarlem een aantal drinkwatertransportleidingen lopen die van groot belang zijn voor de drinkwatervoorziening van de Gemeente Amsterdam, Diemen en Muiden. In het plangebied loopt aan de noordzijde in de Schouwtjeslaan een 20" gietijzeren leiding. Aan de westzijde onder de Wagenweg lopen een 30" en een 24" gietijzeren leidingen. Verzocht wordt om deze in het plan en de toelichting op te nemen, en de tracés een dubbelbestemming toe te kennen.

Naar aanleiding van de reactie zijn de betreffende leidingen op de verbeelding aangegeven met een dubbelbestemming.

4. Wijkraad Bosch en Vaart

Contouren panden

De wijkraad verzoekt om de contouren van de woningen volgens de originele staat op de verbeelding weer te geven. Veel erkers, serres en uitbouwen die vanaf de bouw rond 1903 tot 1913 zijn gerealiseerd staan niet als zodanig op de kaart. Door de originele bebouwing niet op de goede manier in te tekenen, zou men deze kunnen aanmerken als aanbouwen in 'Tuin 1' en 'Tuin 2' die later zijn gemaakt. Dit heeft voor de huiseigenaren vervelende consequenties als men later een bouwaanvraag wil indienen. Zeker gezien het feit dat de wijk beschermd stadsgezicht is geworden, wil de wijkraad dat alle panden op de juiste wijze worden ingetekend. Een andere reden is de rechtsongelijkheid die door deze situatie ontstaat. Panden met een uitbouw van begane grond en 1^e verdieping worden wel als wonen aangemerkt, maar uitbouwen van alleen begane grond niet.

Voor de wijken en bebouwing die liggen binnen beschermd stadsgezicht wil de gemeente Haarlem de huidige toestand zoveel mogelijk beschermen. Dat betekent dat stedenbouwkundige opzet, kavelgrootte, hoofdbebouwing en bijgebouwen bewaard blijven. Oorspronkelijk is de bebouwing geplaatst in ruime groene percelen. Er is oorspronkelijk al rekening gehouden met een hoofdvolume waarbij aan- en bijgebouwen zijn geplaatst. Om die opzet te kunnen bewaren zijn deze aan- en bijgebouwen aangemerkt als ondergeschikte bebouwing (in Tuin 1, 2 en 3.) Voor uitbouwen van 2 lagen is een uitzondering gemaakt omdat zij door hun hoogte vaak een zelfde hoogte als de goothoogte van het hoofdvolume hebben, of zo hoog zijn dat zij niet meer worden gerekend tot 'tuinbebouwing'. De aan en uitbouwen zijn nadrukkelijk niet wegbestemd, zij zijn mogelijk gemaakt in een andere bestemming dan de hoofdbebouwing. Daarmee kan de opzet zoals die bij het bouwen bestond bewaard blijven.

Bestemmingen

Verzocht wordt voor de volgende panden een gemengde bestemming aan te geven:

- Schouwtjeslaan 23 hoek Uit den Bosstraat 18, werk en wonen
- Wagenweg 216, balletstudio en wonen
- Boekenrodestraat nr. 4, schoonheidssalon en wonen

Voor de aangegeven panden is het voorstel van de wijkraad overgenomen.

Schouwtjesplein

Verzocht wordt om op de verbeelding de inham voor een bushokje te verwijderen omdat deze niet meer van toepassing is; een diagonale pad door het plein te verwijderen en rekening te houden met 2 parkeerplekken die op het plein zijn aangelegd aan de linkerkant van de doorlopende weg.

De parkeerplaatsen en de inham achter het bushokje zijn aangepast aan de bestaande situatie. Het op de verbeelding in rood aangegeven diagonale pad maakt deel uit van de digitale topografische ondergrond (GBKH) en niet van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen.

Oranjeplein

Verzocht wordt om op de verbeelding het haakse pad te verwijderen.

Het op de verbeelding in rood aangegeven haakse pad maakt deel uit van de digitale topografische ondergrond (GBKH) en niet van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen.

Eindhovenstraat

Verzocht wordt het pad achter de huizen als Verkeer, en de groenstrook aan het einde van dit pad als Groen aan te geven.

Het voorstel van de wijkraad om het pad achter de huizen op de verbeelding als Verkeer aan te geven is overgenomen. De groenstrook aan het einde van dit pad is aan de bewoner verkocht en wordt derhalve niet als Groen aangegeven.

Fietspad Erfprinpad langs Sancta Maria

Verzocht wordt het fietspad aan de noord/oostkant van het speelveld dat nu op de verbeelding als Maatschappelijk staat aangegeven aan te geven als Verkeer en de uitstulping van de fietsenstalling als bebouwing in groen (de fietsenstalling wordt verplaatst).

Het fietspad en de uitstulping liggen op eigen grond van de school en maken daarmee deel uit van de bestemming Maatschappelijk. Voor de bestemming Maatschappelijk wordt in het bestemmingsplan immers uitgegaan van het aangeven van het gehele bouwvlak als Maatschappelijk.

Van Limburg Stirumstraat

Verzocht wordt deze straat opnieuw in te tekenen omdat er een grote renovatie heeft plaatsgevonden, en het gerealiseerde voetpad naar de Wagenweg als Verkeer aan te geven.

In afwachting van de definitieve ontwerpen konden de aanpassingen nog niet worden ingetekend. De nieuwe inrichting is op de verbeelding aangegeven. Het voetpad maakt onderdeel uit van de bestemming Groen.

Grenzen grondgebied Sancta Maria

Verzocht wordt om de gronduitbreiding van de school aan de noord- en westzijde op de verbeelding aan te passen.

In afwachting van de definitieve grenzen konden de aanpassingen nog niet worden ingetekend. Het terreinoppervlak van de school is inmiddels ingetekend volgens het recente genomen raadsbesluit omtrent de overdracht van grond.

Manege

Verzocht wordt om het toegestane bouwvolume te vergroten zodat een binnenbak kan worden gerealiseerd en de goothoogte met 2 meter te verhogen.

Er wordt over de manege overlegd met de stichting De Zonneruiters en Op Stoom. De gemeente is in principe bereid mee te werken aan de bouwvoornemens. Voor een essentiële vergroting van het bouwvolume is een anterieure overeenkomst noodzakelijk.

Grenslijn Beschermd Stadsgezicht

Verzocht wordt om het monumentale pand Wagenweg 252 mee te nemen in het beschermde stadsgezicht om excessen van uitbouwen te voorkomen.

De grenslijnen worden aangewezen door de minister op advies van de Rijksdienst monumentenzorg. Een aanwijzing tot Beschermd Stadsgezicht wordt niet besloten in een bestemmingsplan maar daar wel in vastgelegd. Wagenweg 252 is niet betrokken geweest bij de uitbreiding van het Beschermd Stadsgezicht in Bosch en Vaart en kan daarom op de verbeelding niet worden meegenomen als onderdeel van het Beschermd Stadsgezicht. Het pand heeft overigens geen status als Rijksmonument of Gemeentelijk monument.

Voetbalvelden

Verzocht wordt om de rode lijnen in de voetbalvelden weg halen.

De op de verbeelding in rood aangegeven lijnen maken deel uit van de digitale topografische ondergrond (GBKH) en niet van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen.

Houthof

Verzocht wordt om de kantoorfunctie voor de nieuwbouwontwikkeling te beperken tot de begane grond. Met de bestemming Gemengde Doeleinden 4 zou het gehele pand een kantoorfunctie kunnen krijgen. Voorts is het bouwvolume te groot en te dicht op de bestaande bebouwing en is de bevoorrading van de boxen van de bewoners van Kinheim te smal, zeker bij calamiteiten. Het linkse pand staat te dicht op 't Hoge Hout.

De bestemming is gewijzigd in Gemengde Doeleinden 6. In de regels worden de niet-woonfuncties beperkt tot de onderste bouwlaag en mezzanine. In de vergadering van de gemeenteraad van 16 mei 2012 is een verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van de omgevingsvergunningsaanvraag voor het bouwplan Het Houthof vastgesteld.

Zandvoorterallee

Op de verbeelding is het gehele parkeerterrein, nodig voor de bewoners van 't Hoge Hout en Kinheim, bij de school getrokken. De huidige noodlokalen verdwijnen na uitbreiding van de school op eigen terrein aan de Lyceumlaan. Verzocht wordt om het parkeerterrein op de verbeelding aan te geven als Verkeer zodat voldoende parkeerplekken beschikbaar blijven voor Kinheim en 't Hoge Hout, en voorkomen wordt dat de school verder kan gaan uitbreiden op het parkeerterrein.

De verbeelding is aangepast.

Wagenweg

Verzocht wordt de Wagenweg op de verbeelding weer te geven overeenkomstig de laatste renovaties.

Voor de verbeelding wordt gebruik gemaakt van de meest recent beschikbare digitale ondergrond.

5. Adviescommissie voor de woningbouw en woonomgeving

Verzocht wordt om voor woningen aan de Schouwtjeslaan, Schouwtjesplein en

Berkenrodestraat de bestemming 'Wonen' zoveel mogelijk te handhaven met de mogelijkheid tot bedrijf aan huis onder genoemde voorwaarden.

Op de verbeelding worden in overeenstemming met de opmerkingen (vrijwel) alle betreffende gebouwen als woning aangegeven.

Opgemerkt wordt dat twee panden qua bestemming op de verbeelding verwisseld zijn: hoek Zomerluststraat/ Wagenweg en hoek Eindhovenstraat/Wagenweg.

Op de verbeelding is dit in overeenstemming met de opmerkingen aangepast.

Aangegeven wordt dat de bestemming voor de huidige (sport)kantine/kleedkamers van tennisbaan, sportvelden en manege op de verbeelding ontbreekt.

Op de verbeelding zijn de betreffende bestemmingen weergegeven met de functie S (sport) dan wel R (recreatie) met een bouwlak.

Aangegeven wordt dat het theekoepeltje op de verbeelding niet op de juiste plaats staat aangegeven en dat er met de aangegeven goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 7 meter geen rekening is gehouden met de originele hoogte van koepeldak en beeld.

Het theekoepeltje staat binnen de bestemming Groen met een cirkelvormig bouwlak aangegeven. In de regels is toegevoegd dat de bouwhoogte van culturele en bouwkundige monumenten niet meer dan 10 meter mag bedragen.

Verzocht wordt om rondom de Kinheimflat niet alleen de bestemming Verkeer aan te geven maar ook het nodige groen en eventueel water te benoemen.

Binnen de bestemming verkeer kan ook groen en water worden gerealiseerd. Om toekomstige wijzigingen van de inrichting rondom de Kinheimflat bestemmingplantechnisch niet onmogelijk te maken is hier niet gekozen voor nadere specificering van groen en water.

Verzocht wordt om in het groen achter de Van Hoogendorpstraat de huidige speel- en spelvoorzieningen en jeu de boules plaats aan te geven.

Binnen de bestemming groen zijn speel- en spelvoorzieningen toegestaan.

Verzocht wordt om de parkeervoorzieningen aan de Van Limburg Stirumstraat achter de school Sancta Maria zo veel mogelijk te handhaven voor bezoekers van school, tennispark, sportvelden en manege.

Het parkeerterrein aan de Van Limburg Stirumstraat is heringericht. De nieuwe inrichting is op de verbeelding aangegeven.

Verzocht wordt om voor de wijk een eenrichtingsverkeersplan te overwegen gezien de hoeveelheid auto's, en de ontsluiting Berkenrodestraat naar de Schouwtjesbrug beter te regelen, desnoods met stoplichten.

Verkeersrichtingen en verkeersregelinstallaties maken geen onderdeel uit van (voorschriften in) bestemmingsplannen. Overigens ligt binnen het woongebied van Bosch en Vaart de nadruk sterk op bestemmingsverkeer waardoor er geen noodzaak is om aanvullende verkeersmaatregelen te treffen.

Aangegeven wordt dat de kleine (stilstaande) waterpartijen die op de kaart staan aangegeven door verwaarlozing vaak niet meer zichtbaar zijn.

De zichtbaarheid van waterpartijen maakt geen onderdeel uit van (voorschriften in) bestemmingsplannen. Voor zover waterpartijen binnen de openbare ruimte liggen kan de gemeente worden aangesproken op het onderhoud hiervan.

Verzocht wordt het natuurreservaat Vogelbosje toegankelijk te maken voor educatieve doeleinden.

Het al dan niet toegankelijk maken van het Vogelbosje maakt geen onderdeel uit van (voorschriften in) bestemmingsplannen. Hierover kan contact worden opgenomen met de beheerder van het Vogelbosje.

6. Wijkraad Koninginnebuurt en Werkgroep Schouwtjeslaan/Uit den Boschstraat

Op de verbeelding staan diverse bouwhoogten en goothoogten aangegeven die afwijken van de bestaande situatie.

Adres	Vlgs bestemmingsplan kaart	Moet zijn (beschermd stadsgezicht !)
Uit den Boschstraat 1a/ 1b Entree uitbouw	max goothoogte 3 m	max bouwhoogte 3 m
Uit den Boschstraat 3	bestaande goothoogte 9 m	bestaande goothoogte 8 m
Uit den Boschstraat 9	bestaande goothoogte 9 m	bestaande goothoogte 8 m
Uit den Boschstraat 11	bestaande goothoogte 9 m	bestaande goothoogte 8 m
Wagenweg 114 -116 achter uitbouw	max goothoogte 3 m	max bouwhoogte 3m
Wagenweg 124-132 schuurtjes op uitbouw binnenterrein	max goothoogte 6 m	max bouwhoogte 6m
Wagenweg 132	max goothoogte 10 m	max bouwhoogte 10 m
Wagenweg 136-138	max goothoogte 7 m	max bouwhoogte 7 m
Wagenweg 142	bestaande goothoogte 10 m	bestaande goothoogte 9 m
Wagenweg 146	Bestaande goothoogte 10 m	bestaande goothoogte 9 m
Schouwtjeslaan 2 achter uitbouw	max goothoogte 3 m	max bouwhoogte 3 m
Schouwtjeslaan tussen 14 en 14a (garage van Wagenweg 132)	max goothoogte 8 m	max bouwhoogte 3 m

De aangegeven goot- en bouwhoogten zijn overeenkomstig de opmerkingen van de wijkraad aangepast.

Aangegeven wordt dat de maximum snelheid voor de Schouwtjeslaan is gewijzigd van 50 km/uur naar 30 km/ uur.

De toelichting is bijgesteld op de aanpassing van de verkeerssnelheid op de Schouwtjeslaan.

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (vastgesteld)

Bijlage 8 Reactie brandweer

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Haarlem
De heer J. van Heusden
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Datum **17 JAN. 2012**

Ons kenmerk 2011-193/DVD/ PPO 2012-14670

Opgesteld door De heer D. van Diepen

Doorkiesnummer 0631944130

E-mail adres risicobeheersing@brandweerkennemerland.nl

Onderwerp Advies externe veiligheid (voor)ontwerp bestemmingsplan Bosch en Vaart

Kopie aan
**Brandweer Kennemerland, afdeling Proactie & Preventie, De heer J. de Groot,
Postbus 5514, 2000 GM Haarlem**

Geacht heer Van Heusden,

Op 9 december 2011 verzocht u mij om te adviseren op het concept ontwerpbestemmingsplan Bosch en Vaart, te Haarlem Op basis van artikel 13, lid 3 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS), bied ik u hierbij mijn reactie aan. Bij het opstellen van dit advies is gebruik gemaakt van het door de gemeente Haarlem aangereikte plan en kaart (30 september 2011) en de Risicokaart (professionele versie).

De exacte plangrenzen van het gebied zijn de Schouwytjeslaan in het noorden, de Wagenweg in het oosten, de gemeentegrens met Heemstede in het zuiden en aan de westzijde de Leidsevaart.
Hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan Bosch en Vaart is het opstellen van een actueel juridisch kader waarbinnen de bestaande situatie adequaat wordt geregeld. De bestaande ruimtelijk-functionele structuur en voortzetting van het huidige gebruik vormen daarbij belangrijke uitgangspunten. Tweede doel van het bestemmingsplan is aan te geven waar ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, zowel wat betreft gebruik als wat betreft bebouwingsmogelijkheden. Buurtmanege "de zonnenuiters" aan de Van Der Duyn Van Maasdamstraat, wordt de mogelijkheid geboden de huidige bebouwing te vervangen door nieuwbouw binnen een iets ruimer bebouwingsvlak waarbij aan de manegefunctie verbonden kinderopvang mag worden gerealiseerd. Ook het nieuwe gebouw "Het Houthof", met daarin 91 woningen, ongeveer 1500m² kantoor en een parkeerkeider op het perceel Claus Sluiterweg 125 en de uitbreidingen van zowel het Coornhert Lyceum als het Lyceum Sancta Maria zijn verwerkt in het concept.

GEMEENTE HAARLEM			
2011	506984	2012	28498
Afd.	512/RB	KODER	
Reg. datum: 18 JAN 2012			
Aanvr. nr. 14670		Aanvr. titel: PPO 2012-14670	
Betreft: De heer D. van Diepen		Betreft: De heer D. van Diepen	



Een systematische beoordeling van de aangerekte gegevens toont dat er aan het onderhavige plan externe veiligheidsaspecten zijn verbonden.

Risicobronnen

Bij het vaststellen van het plan is een risicobron betrokken, namelijk het transport van gevaarlijke stoffen over de westelijke randweg N208.

Plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR)

De N208 leidt niet tot een plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}). Het groepsrisico bij de N208 is kleiner dan een factor 10 onder de oriënterende waarde.

Selectie incidentscenario's

Ten aanzien van de voornoemde risicobron wordt het volgende scenario beschouwd:

BLEVE-scenario bij wegtransport gevaarlijke stoffen

Een BLEVE-scenario verloopt als volgt: door een incident kan een brand ontstaan waarbij de tankauto met een tot vloeistof verdicht gas (LPG) is betrokken. De druk in de tank neemt daardoor toe, waarna de tank kan ontploffen. Ontsteking van de brandstof leidt tot een grote vuurbal¹. Het effectgebied waarbinnen dodelijke slachtoffers kunnen vallen is circa 230 meter².

- Binnen het effectgebied zijn enkele (beperkt) kwetsbare objecten gelegen waar bij een incident slachtoffers kunnen vallen.
- Door de grote hiteontwikkeling kan brandoverslag optreden naar diverse objecten in de omgeving.

Zelfredzaamheid bij BLEVE-scenario

Een BLEVE als gevolg van een incident met een tankauto met tot vloeistof verdicht gas kan zich binnen 20 à 30 minuten ontwikkelen. Een beginnende brand is zichtbaar voor de aanwezigen binnen en buiten het plangebied. Desondanks zullen zij een dreigende ontploffing met zeer grote effectafstanden niet voorzien, tenzij ze adequaat gealarmeerd worden en het dreigende scenario kunnen ontvluchten.

- Ten aanzien van de zelfredzaamheid van aanwezigen bij dit scenario zijn geen beperkingen geconstateerd.

Hulpverlening bij BLEVE-scenario

Er is wel sprake van opbouw van het incident. Escalatie van een beginnende brand tot een ontploffing kan alleen voorkomen worden wanneer een effectieve inzet van de hulpverlening mogelijk is. Daartoe is een inzet nodig gericht op bronbestrijding, met voldoende bluswatervoorzieningen, een snelle alarmering en opkomst, gevolgd door onmiddellijke inzet van de brandweer.

¹ Als gevolg van een incident tijdens het lossen van LPG kan niet alleen een BLEVE, maar ook een fakkel- of volkbrandscenario optreden. De effecten van deze scenario's zijn echter duidelijk kleiner en zodoende verder niet beschouwd.

² Bron: Handreiking Verantwoorde brandweeradvisering externe veiligheid (NVBR, VNG en IPO, maart 2010)



2011-193/DvD/ PPO 2012-14670

- Nabij de N208 zijn momenteel voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig om een dergelijk scenario te bestrijden en escalatie te voorkomen. Na het onverhoopt plaatsvinden van een BLEVE dienen de hulpverleningsdiensten zich te richten op secundaire effecten, onder andere het bestrijden van diverse (grote) branden in de omgeving.
- Nabij het plangebied zijn momenteel voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig om een geëscaleerd scenario als gevolg van een BLEVE te bestrijden.

Advies

Het is van belang om risicobronnen en risico-ontvangers afdoende van elkaar gescheiden te houden. In de huidige situatie is de afstand tussen de N208 en het plangebied beperkt. Ik adviseer u om de volgende maatregel te realiseren teneinde de risico's te beperken en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid en hulpverlening te vergroten:

1. Noodplannen: Voor de in een straal van 230 meter vanaf de N208 gelegen objecten in het plangebied waar noodplannen voor opgesteld dienen te worden, dienen deze mede op basis van de genoemde externe veiligheidsrisico's opgesteld te worden. De afdeling Proactie & Preventie van de Brandweer Kennemerland kan daarbij ondersteuning leveren.
2. Risicobewustzijn: Draag zorg voor een goede informatievoorziening aan de aanwezige personen, opdat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit. U kunt hierbij denken aan publieke voorlichtingscampagnes als 'Denk vooruit'.

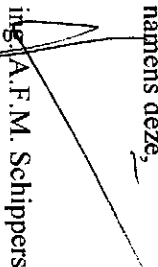
Restrisico

De beschouwde risicobron kan in de voorziene situatie leiden tot incidenten met effecten of slachtoffers binnen het plangebied. De genoemde maatregelen kunnen de omvang van mogelijke incidenten reduceren tot een omvang die beter beheersbaar wordt geacht voor de hulpverleningsdiensten.

Opgemerkt dient te worden dat ik mij met betrekking tot het uitbrengen van dit advies heb beperkt tot de zaken die betrekking hebben op c.q. gerelateerd zijn aan (externe) veiligheid. Graag verneem ik uw besluit met betrekking tot dit advies. Daarnaast adviseer ik u gaarne in de verdere procedure(s) tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Voor nadere vragen en opmerkingen kunt u contact opnemen met de opsteller van dit advies.

Hoogachtend,
Dagelijks bestuur van de Veiligheidsregio Kennemerland
namens deze,


ing. A.F.M. Schippers MPA
commandant Brandweer Kennemerland

Veiligheidsregio Kennemerland (VRK) INVENTARISATIE (WERKDOCUMENT)

Volgnummer 2011-193

Betreft:

Concept ontwerpbestemmingsplan Bosch en Vaart, gemeente Haarlem

Van:

Regionale Brandweer Kennemerland

Opsteller(s):

D. van Diepen

Datum:

20 december 2011

0 Bronnen

Ter beoordeling van dit dossier zijn door de gemeente Haarlem de volgende gegevens aangereikt:

1. Concept ontwerpbestemmingsplan Bosch en Vaart (externe veiligheid in hoofdstuk 4/paragraaf 4.1.1) (BP 4080004);
2. Plankaart Bosch en Vaart (NL.IMRO.0392.BP4080004-0001, 30 september 2011).
Daarnaast is gebruik gemaakt van:
 3. Risicokaart (professioneel versie);
 4. Rapport tellingen Provincie Noord Holland (2011);
 5. Handreiking verantwoorde brandweerafdeling (maart 2010);

1 Situatiebeschrijving

De gemeente Haarlem bereidt een besluit voor tot vaststelling van een ontwerp bestemmingsplan. Het plan is hoofdzakelijk consoliderend van karakter.

Ten zuiden van de binnenstad van Haarlem, en dan weer ten zuiden van de Schouwvrieslaan, ligt het plangebied Bosch en Vaart. Het plangebied bestaat een oppervlakte van 40,9 ha.

1.1 Huidige situatie m.b.t. het plangebied

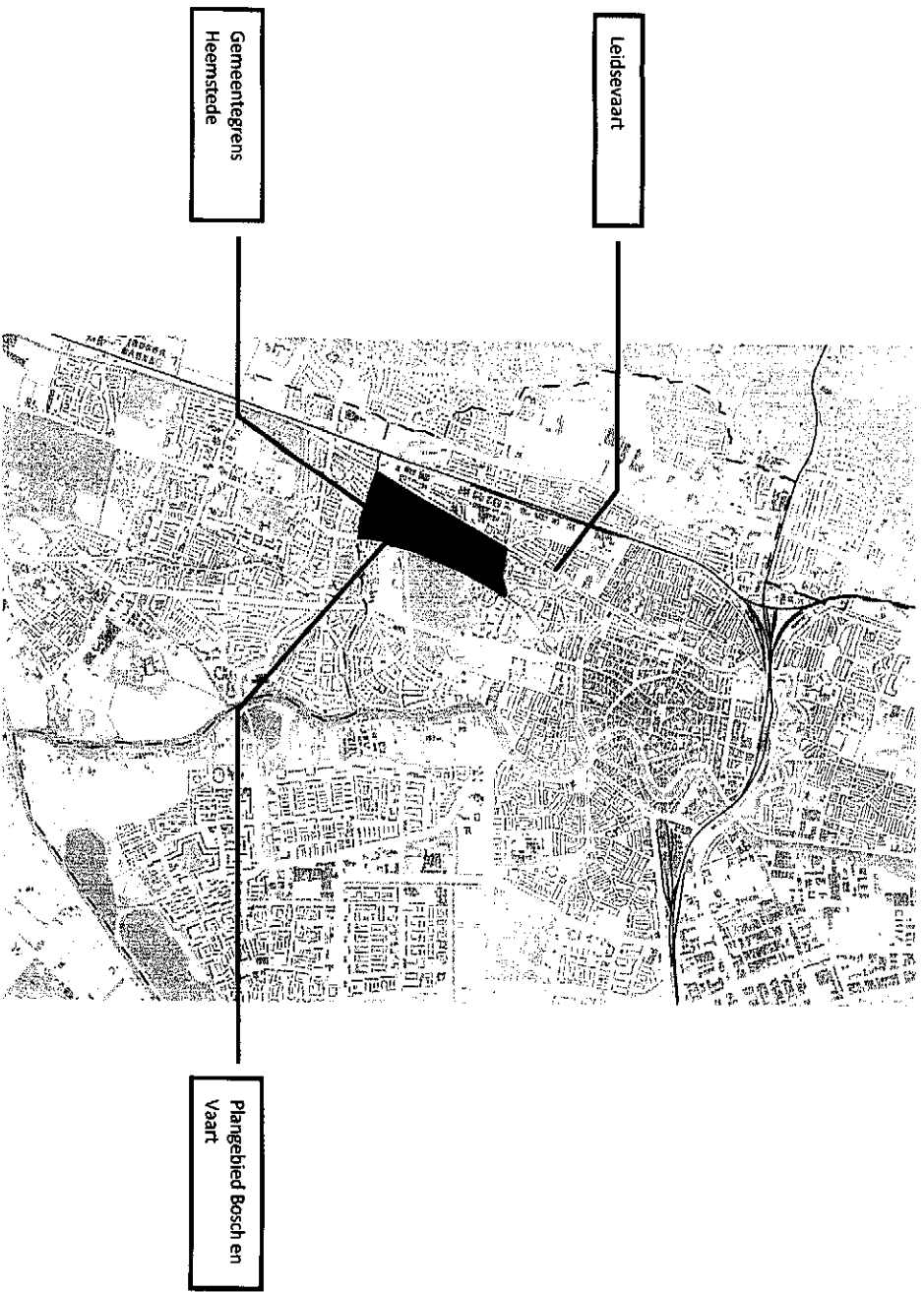
De beoogde locatie betreft een bestaande wijk. In het zuidelijk deel van het plangebied is veel groen te vinden en dit wordt voornamelijk gemengd met sport- en recreatieve functies, zoals de manege, het Tennispark Eindhoven en het Sportcomplex Eindhoven. De noordelijke helft van het plangebied is voornamelijk een woonbuurt, dat gekenmerkt wordt door karakteristieke stedenbouwkundige structuren. Daarnaast zijn er nog twee scholen voor voortgezet onderwijs in het plangebied gevestigd: het Sancta Maria en het Coornhert Lyceum.

1.2 Voorziene situatie m.b.t. het plangebied

De exacte plangrenzen van het gebied zijn de Schouwvrieslaan in het noorden, de Wagenweg in het oosten, de gemeentegrens met Heemstede in het zuiden en aan de westzijde de Leidsevaart zoals weergegeven in Figuur 1.

Hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan Bosch en Vaart is het opstellen van een actueel juridisch kader waarbinnen de bestaande situatie adequaat wordt geregeld. De bestaande ruimtelijk-functionele structuur en voortzetting van het huidige gebruik vormen daarbij belangrijke uitgangspunten. Tweede doel van het bestemmingsplan is aan te geven waar ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, zowel wat betreft gebruik als wat betreft bebouwingsoptimalisaties. Buurtmanege "de zonnepanelen" aan de Van Der Duyn Van Maasdamstraat, wordt de mogelijkheid geboden de huidige bebouwing te vervangen door nieuwbouw binnen een iets ruimer bebouwingssvlak waarbij aan de manegefunctie verbonden kinderopvang mag worden gerealiseerd. Ook het nieuwe gebouw "Het Houthof", met daarin 91 woningen, ongeveer 1500m² kantoor en een parkeerkelder op het perceel Claus Sluiterweg 125 en de uitbreidingen van zowel het Coornhert Lyceum als het Lyceum Sancta Maria zijn verwerkt in het concept.

Bijlage bij brief: 2011-193/DVD/ PPO 2012-14670



Figuur 1: schematische weergave van het plangebied en omgeving (ref. 1).

1.3 Mogelijke toekomstige ontwikkelingen

Er zijn geen andere (ruimtelijke) ontwikkelingen voorzien in de directe omgeving van het plangebied.

2 Risicobronnen

2.1 Relevante risicobronnen

LPG-vulpunten binnen het plangebied zijn niet aanwezig. Dit is niet beoordeeld in de aangereikte documenten (ref. 1). Dit is gecontroleerd met de risicokaart. Deze risicobron is **niet relevant** voor dit dossier.

LPG-vulpunten buiten het plangebied zijn niet aanwezig (niet binnen 300 m). Dit is niet beoordeeld in de aangereikte documenten (ref. 1). Dit is gecontroleerd met de risicokaart. Deze risicobron is **niet relevant** voor dit dossier.

Vuurwerkslagplaatsen of -verkooppunten zijn niet aanwezig (niet binnen 50 m). Dit is niet beoordeeld in de aangereikte documenten (ref. 1). Dit is gecontroleerd met de risicokaart. Deze risicobron is **niet relevant** voor dit dossier.

Overige inrichtingen zijn niet aanwezig. Dit is niet beoordeeld in de aangereikte documenten (ref. 1). Dit is gecontroleerd met de risicokaart. Deze risicobron is **niet relevant** voor dit dossier.

5 Eerste adviesvoorstel

Zie veiligheidsadvies.

6 (Controle)vragen aan lokale afdeling preventie

Onderwerp: Bestrijdbaarheid / bereikbaarheid bij Bosch en Vaart in Haarlem

Contactpersoon: Dhr. J. de Groot

Afdeling proactie/preventie te Haarlem

T 0623948543

E idegroot@vrk.nl

Wegens haar specifieke kennis van het gebied wordt de lokale afdeling preventie betrokken. Met behulp van onderstaande vragen wordt de inventarisatie gecontroleerd op volledigheid en juistheid en aangevuld ten aanzien van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

1. **Controlevraag:**
Zijn er risicovolle objecten (bestaand / voorzien) nabij de inrichting of in of nabij het plangebied (bv. winkel, school, ziekenhuis, metro, station)?
Ja, verpleeghuis 'De Houttuinen' Overloop 1 te Haarlem (naast het Coornhert Lyceum; aan de zuidkant van de westelijke randweg)
Nee
2. **Controlevraag:**
Zijn er risicogevollige objecten (bestaand / voorzien) nabij de inrichting of in of nabij het plangebied (bv. winkel, school, ziekenhuis, metro, station)?
Ja, verpleeghuis 'De Houttuinen' Overloop 1 te Haarlem (naast het Coornhert Lyceum; aan de zuidkant van de westelijke randweg)
Nee
3. Zijn er lopende of probleem dossiers nabij de inrichting of in of nabij het plangebied?
Nee
4. Is de inrichting of het plangebied direct bereikbaar voor de brandweer (denk aan tweezijdige bereikbaarheid en zorgnormen) en zo nee, wat zijn de knelpunten (denk aan snelheidsbeperkende maatregelen (wegen), etc.)?
Ja
5. Is er voorzien in zo kort mogelijke afstand tussen opstelplaats(en) en incidentlocatie(s)? Denk daarbij aan inzet hogedrukspuit?
Nee, mogelijk onvoldoende bij sportpark Eindhoven.
6. Is de bluswatervoorziening (primair via brandkranendekking, secundair, tertiair) of hoeveelheid SVM adequaat voor de beschouwde incidenten en zo nee, zijn er aanbevelingen voor verbetering daarvan?
Ja, voldoende
7. **Controlevraag:**
Is de theoretische sirenedekking afdoende nabij de inrichting of in het plangebied?
Ja, op een klein stuk van het sportpark Eindhoven na.
8. Zijn er ruimtelijke belemmeringen voor het ontvluchten van het gebied (denk aan tweezijdige ontvluchtingswegen) en zo ja: welke?
Ja, vanuit sportpark 'Eindhoven' is er maar één weg het park uit naar de doorgaande wegen. Dit stuk ontsluitingsweg is ca. 350 m lang.
9. Kunnen door een andere indeling van functies en gebouwen de risico's worden verlaagd of de mogelijkheden tot zelfredzaamheid en hulpverlening worden vergroot?

N.v.t.

10. Is er een aanvalsplan beschikbaar voor incidenten nabij de inrichting of in of nabij het plangebied?

N.v.t.

7 Contactgegevens Regionale Brandweer

Brandweer Kennemerland
Team Regie en Advies

t.a.v. dhr. P. Weerd

Bezoekadres: Adrianahoeve 2, 2131 MN Hoofddorp
Postadres: Postbus 5514, 2000 GM Haarlem

Peter Weerd

E peter.weerd@haarlemmermeer.nl

T 023-5674084

F 023-5674032

Hans de Vries

E hdevries@brandweerkenemerland.nl

T 023-5674043

M 06-53732028

Bijlage 9 Verkeerskundige effecten Houthof januari 2011

Het Houthof

Verkeerskundige effecten



Eindrapportage

Inclusief resultaten verkeerstelling januari 2011

HBB Ontwikkeling B.V.

januari 2011

Het Houthof

Verkeerskundige effecten

Eindrapportage

dossier : AD2920-001-001

registratienummer : MO-AF20100962

versie : 4

HBB Ontwikkeling B.V.

januari 2011

INHOUD

BLAD

1	INLEIDING	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Uitgangspunten	2
2	PARKEREN	4
2.1	Parkeerbalans huidige situatie	4
2.2	Parkeerbalans toekomstige situatie	4
2.3	Gebruik parkeervoorziening	5
3	VERKEERSGENERATIE	6
3.1	Etmaalintensiteiten	6
3.2	Spitsintensiteiten	6
4	VERKEERSAFWIKKELING	8
4.1	Verkeersstructuur	8
4.2	Verkeersdruk huidige situatie	8
4.3	Effect Het Houthof	9
5	VERKEERSVEILIGHEID	11
5.1	Fietsroutes	11
5.2	Aansluiting Houthof op Claus Sluterweg	12
6	COLOFON	14

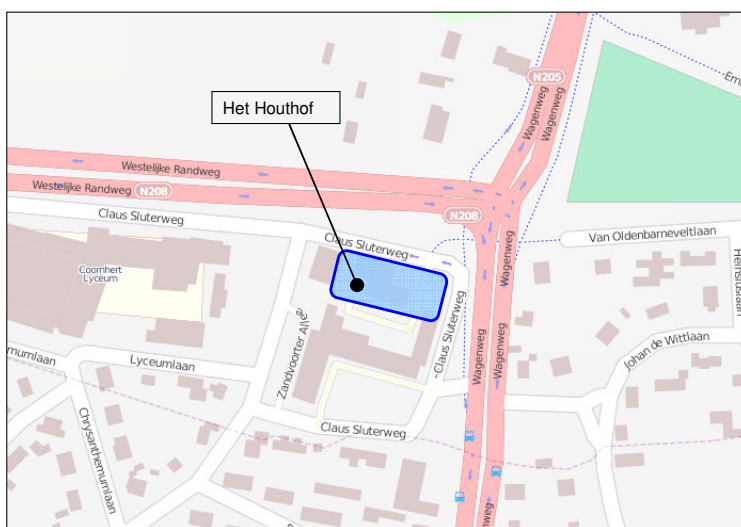
BIJLAGEN

1	Aanwezigheidspercentages
2	Resultaten verkeerstellingen

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

HBB Ontwikkeling heeft plannen voor de herontwikkeling van Het Houthof aan de Claus Sluterweg in Haarlem. Figuur 1.1 geeft de locatie op kaart weer.



Figuur 1.1: Locatie Het Houthof

Als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing voor het project Het Houthof dient het effect van de herontwikkeling op verkeer en parkeren inzichtelijk worden gemaakt. Het betreft de volgende aspecten:

- Parkeerbalans van Het Houthof;
- Verkeersgeneratie van functies binnen Het Houthof;
- Afwikkeling van het verkeer van Het Houthof van en naar de openbare weg;
- Verkeersveiligheid rondom Het Houthof.

HBB heeft DHV gevraagd deze effecten inzichtelijk te maken. De resultaten worden in deze rapportage beschreven.

1.2 Uitgangspunten

Voor de verkeerskundige toets van zijn de volgende documenten en uitgangspunten gehanteerd:

- Huidige bestemming 6.378 m² bvo kantoren zonder baliefunctie;
- Huidige parkeercapaciteit 80 parkeerplaatsen op eigen terrein (binnenplaats) en 22 parkeerplaatsen in openbare ruimte (Claus Sluterweg);
- Stedenbouwkundig plan Het Houthof Haarlem (Dam en Partners, augustus 2010);
- Definitieve ontwerpen Het Houthof (Dam en Partners, 3 december 2010);
- Toekomstige bestemming 59 goedkope en 32 dure appartementen¹ en 1.500 m² bvo kantoren zonder baliefunctie;
- Elke woning krijgt één priveparkeerplaats.

¹ Gehanteerde prijscategorieën gemeente Haarlem 2009: goedkoop <€200.000,-, duur >€285.000,-

2 PARKEREN

De parkeerbalans van Het Houthof is opgesteld op basis van de binnen de gemeente Haarlem geldende parkeernormen.

2.1 Parkeerbalans huidige situatie

In de eerste plaats is voor de huidige situatie een parkeerbalans opgesteld. De Claus Sluterweg is daarbij aangemerkt als *rest bebouwde kom*.

Functie	Opp (m2 bvo)	P-norm	Totaal
Kantoor zonder baliefunctie	6378	1,2	77
Parkeerbehoefte			77
Parkeercapaciteit			80
Parkeerbalans			+ 3

Tabel 1: Parkeerbalans huidige situatie

Uit de parkeerbalans voor de huidige situatie blijkt dat er voldoende parkeerruimte op eigen terrein (binnenplaats) beschikbaar is. Er is dus geen gebruik van de openbare parkeerplaatsen in de omgeving van 'Het Houthof'. Dit geldt ook als uitgangspunt voor de nieuwe situatie.

2.2 Parkeerbalans toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden de functies en oppervlakten gewijzigd. Er worden 59 goedkope en 32 dure appartementen gebouwd. In de commerciële plint is 1.500 m2 bruto vloeroppervlak (bvo) voorzien voor kantoren zonder baliefunctie. Daarnaast komen de huidige 80 parkeerplaatsen op eigen terrein te vervallen. In een (half-) verdiepte parkeervoorziening worden 149 parkeerplaatsen nieuw gerealiseerd. Voor de woningen wordt 1 parkeerplaats per woning gereserveerd als privé parkeerplaats, deze is niet beschikbaar voor dubbelgebruik. Van de in totaal 149 parkeerplaatsen zijn er 58 openbaar toegankelijk en 91 privé. In Tabel 2 is de parkeerbalans² weergegeven.

Functie	m2 bvo / aantal	P-norm			P-behoefte maximaal			P-behoefte incl. dubbelgebruik		
		openb	prive	totaal	openb	prive	totaal	overdag	avond	zaterdag
Kantoor zonder baliefunctie	1500	1,2		1,2	18,0		18,0	18,0	0,9	0,9
Appartementen goedkoop	59	0,3	1	1,3	17,7	59	76,7	69,6	76,7	69,6
Appartementen duur	32	0,7	1	1,7	22,4	32	54,4	45,4	54,4	45,4
Totale parkeerbehoefte					59	91	150	134	132	116
Totaal beschikbaar								149	149	149
Parkeerbalans								+15	+17	+31

Tabel 2: Parkeerbalans toekomstige situatie

² Zie bijlage 1 voor de gehanteerde aanwezigheidspercentages (bron: CROW publicatie 182)

De grootste parkeerbehoefte doet overdag zich voor. Dit is het moment dat de kantoorfunctie de maximale parkeervraag heeft, terwijl ook een deel van de bewoners druk op de parkeerplaatsen legt (ca. 60% incl. bezoek). Op deze momenten zijn er nog steeds 15 vrije parkeerplaatsen in de kelder. Er wordt geconcludeerd dat er in de plannen voldoende parkeercapaciteit is voorzien.

2.3 Gebruik parkeervoorziening

Bij de uitwerking moet er zoveel mogelijk gewaarborgd moeten worden dat de parkeervoorziening op een juiste manier wordt gebruikt. De privé parkeerplaatsen moeten bijvoorbeeld gebruikt worden om de auto te parkeren, niet om de caravan te stallen (of andere ongewenste doeleinden). Dit kan worden ingekaderd binnen de koopcontracten en/of regels van de VVE.

Daarnaast moeten bezoekers de garage gemakkelijk kunnen betreden, anders bestaat het risico dat zij langs de openbare weg gaan parkeren. Hierbij kan gedacht worden aan een intercomsysteem bij de ingang van de garage, waarmee bewoners vanuit hun appartement anderen toegang tot de garage kunnen verschaffen.

3 VERKEERSGENERATIE

3.1 Etmaalintensiteiten

Het Houthof genereert in de huidige situatie een bepaalde hoeveelheid verkeer. In de toekomstige situatie wijzigingen functies en oppervlakten, waardoor de hoeveelheid verkeer van en naar Het Houthof ook wijzigt. De verkeersgeneratie (aantal aankomsten + vertrekken) per etmaal is voor de huidige en toekomstige situatie in beeld gebracht. Daarbij is gebruik gemaakt van CROW publicatie 256 "Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden". Tabel 3 toont de verkeersgeneratie voor beide situaties.

	Functie	Omvang functie	Verkeersbeweging (werkdag)	Verkeersbewegingen (werkdag)
<i>huidig</i>	Kantoor zonder baliefunctie	6378 m2 bvo	8,0 per 100m2 bvo	510
	Totaal huidige situatie			510
<i>toekomstig</i>	Kantoor zonder baliefunctie	1500 m2 bvo	8,0 per 100m2 bvo	120
	Appartementen goedkoop	59 woningen	4,6 per woning	319
	Appartementen duur	32 woningen	5,4 per woning	147
	Totaal toekomstig situatie			586
	Toename toekomstige situatie			76

Tabel 3: Verkeersgeneratie huidige en toekomstige situatie

De geplande ontwikkelingen zorgen voor een toename van 76 verkeersbewegingen per gemiddeld werkdagemaal. Relatief gezien betekent dit een redelijke toename (15%), maar in absolute aantallen is de toename gering.

3.2 Spitsintensiteiten

Om een inschatting te kunnen geven van de effecten op de verkeersafwikkeling zijn spitsintensiteiten benodigd. Op basis van CROW publicatie 256 "Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden" zijn de werkdag etmaalintensiteiten verder uitgewerkt naar spitsintensiteiten.

	Functie	Intensiteiten (os-uur)			Intensiteiten (as-uur)		
		totaal	vertr	aank	totaal	vertr	aank
<i>huidig</i>	Kantoor zonder baliefunctie	51	5	46	46	41	5
	Totaal huidige situatie	51	5	46	46	41	5
<i>toekomstig</i>	Kantoor zonder baliefunctie	12	1	11	11	10	1
	Appartementen goedkoop	29	26	3	29	4	24
	Appartementen duur	13	12	1	13	2	11
	Totaal toekomstig situatie	54	39	15	53	16	37
	Toename toekomstige situatie	3	35	-32	7	-25	32

Tabel 4: Verkeersgeneratie ochtend- en avondspitsuur huidige en toekomstige situatie

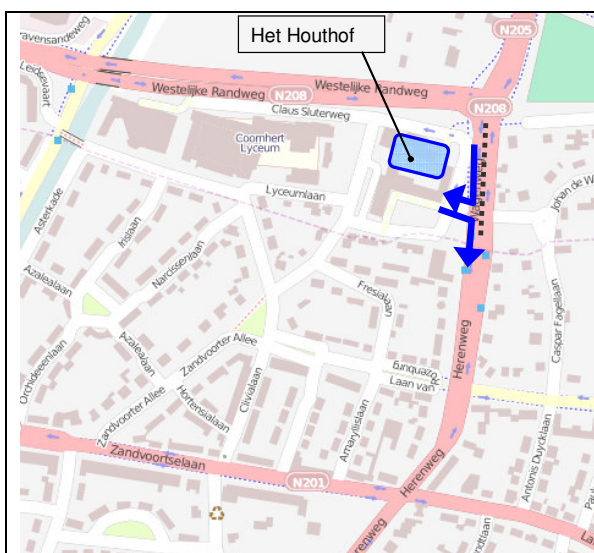
Per saldo is er een toename van 3 tot 7 motorvoertuigen per spitsuur tussen de huidige en toekomstige situatie. Er is een omslag te zien in de aankomsten en vertrekken per spitsperiode. De toevoeging van woningen, ten koste van kantoorruimte zorgt voor meer vertrekken in de ochtendspits en aankomsten in de avondspits dan voorheen.

4 VERKEERSAFWIKKELING

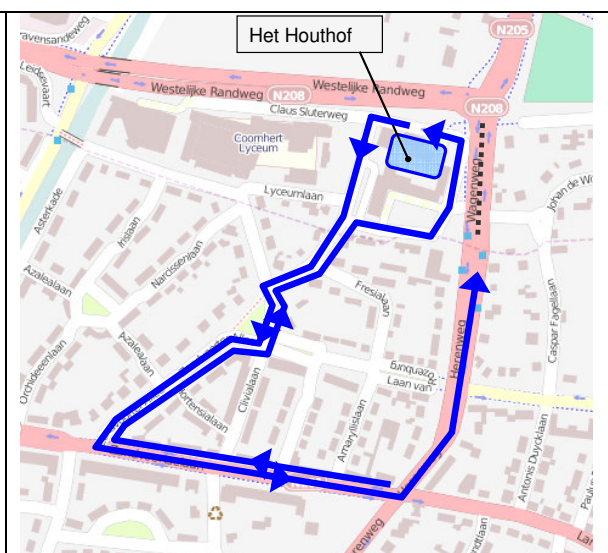
4.1 Verkeersstructuur

De Zandvoorter Allee geldt als wijkontsluitingsweg. Aan de oost- en zuidzijde wordt aangetakt op de omliggende gebiedsontsluitingswegen. Het gaat om de kruispunten Claus Sluterlaan – Wagenweg en Zandvoorter Allee – Zandvoortselaan. De wijk kent meer aantakkingen op de omgeving, maar deze zijn vanwege de woonerfinrichting en verplichte rijrichting ongeschikt aan bovenstaande kruispunten.

Het kruispunt Claus Sluterweg – Wagenweg is de meest voor de hand liggende ontsluiting voor verkeer van en naar Het Houthof. Het kruispunt kent echter enkele beperkingen. De middenberm is ter hoogte van het kruispunt doorgetrokken, wat betekent dat de Sluterweg niet bereikbaar is vanaf de oostelijke rijbaan. Figuur 4.1 laat de mogelijke afslagbewegingen op het kruispunt zien.



Figuur 4.1: Afslagbewegingen kruispunt Sluterweg – Wagenweg



Figuur 4.2: Ontsluitingsroute door de wijk

Het is onbekend hoe verkeer uit zuidelijke richting naar Het Houthof rijdt en/of hoe verkeer vanaf Het Houthof in noordelijke richting haar weg vindt. Een mogelijkheid is dat het verkeer op de kruispunten Westelijke Randweg – Wagenweg of Herenweg – Zandvoortselaan een 180° draaibeweging maakt. Meest voor de hand liggend is echter een route via de Zandvoorter Allee door de wijk (zie Figuur 4.2).

4.2 Verkeersdruk huidige situatie

Om inzicht te krijgen in de huidige verkeersdruk in de wijk is onderzoek uitgevoerd met behulp van telslangen. Dit onderzoek heeft op twee momenten plaatsgevonden, namelijk:

- 8 t/m 15 november 2010
- 10 t/m 17 januari 2011

De eerste onderzoeksweek (november 2010) is alleen geteld op de Zandvoorter Allee ter hoogte van de Zandvoortselaan. De telling is uitgevoerd tijdens werkzaamheden op de Wagenweg, waardoor het kruispunt Claus Sluterweg – Wagenweg was afgesloten. Nagenoeg alle verkeer van en naar de wijk is

zodoende over de Zandvoorter Allee gereden, waardoor de telling goed inzicht biedt in de verkeersdruk die de wijk zelf genereert.

In de tweede onderzoekswEEK (januari 2011) waren er geen werkzaamheden en is er geteld op de Zandvoorter Allee (zelfde locatie) en de Claus Sluterweg (t.h.v. aansluiting Wagenweg). Deze telling geeft inzicht in de verdeling van het verkeer in de wijk over beide ontsluitingsmogelijkheden. Door de cijfers te vergelijken met de telling in november 2010 wordt ook inzicht gegeven in de eventuele aanwezigheid van sluipverkeer.

Tabel 5 toont het aantal motorvoertuigen dat op een gemiddelde werkdag de telpunten heeft gepasseerd. In bijlage 2 zijn de resultaten gedetailleerder opgenomen.

Straat	mvt/etm (werkdag)	
	nov-10	jan-11
Zandvoorter Allee	2580	1900
Claus Sluterweg	---	1064
Totaal	2580	2964

Tabel 5: Telcijfers gemiddelde werkdag

In november reden er op een gemiddelde werkdag 2.580 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm) in beide richtingen samen op de Zandvoorter Allee. In januari lag dit toaalaantal iets hoger, namelijk 2964 mvt/etm in beide richtingen. Er is een toename geconstateerd van een kleine 300 motorvoertuigen. Dit verschil kan duiden op de aanwezigheid van sluipverkeer, maar er kunnen meerdere oorzaken zijn waardoor dit niet met zekerheid vast te stellen is.

In paragraaf 3.1 is berekend dat Het Houthof in de huidige situatie (bij volledige bezetting) ca. 510 mvt/etm genereert. Het Houthof is op dit moment niet volledig bezet (ca. 50%). De maximale totale verkeersdruk kan dus nog oplopen tot ruim 3.200. Dit verkeer verdeelt zich volgens de verhouding 2/3 – 1/3 over de Zandvoorter Allee – Claus Sluterweg. De intensiteiten op de Zandvoorter Allee komen dan op ruim 2.100 mvt/etm.

Op basis van ervaringscijfers zijn vuistregels opgesteld voor intensiteiten³, waarbij een functie van een weg redelijkerwijs tot zijn recht kan komen. Voor een erftoegangsweg met een kruispuntsafstand van minder dan 1 km (Zandvoorter Allee / Claus Sluterweg) wordt een maximale intensiteit van 2.000 mvt/etm genoemd, met de kanttekening dat dit in grote steden gemakkelijk kan oplopen tot 4.000 mvt/etm. Gezien deze kanttekening en het brede profiel van de Zandvoorter Allee wordt geconcludeerd dat de verkeersdruk op de Zandvoorter Allee 'acceptabel' is.

4.3 Effect Het Houthof

In hoofdstuk 3 is berekend dat de huidige functies in Het Houthof per gemiddeld werkdag etmaal ca. 510 motorvoertuigen genereren (bij volle bezetting). Dit betreft grofweg 10-20% van al het verkeer in de wijk.

De geplande ontwikkelingen in Het Houthof zorgen voor een toename van ca. 75 mvt/etm. De maximale totale verkeersdruk komt daarmee op ongeveer 3.550 mvt/etm. Dit verkeer verdeelt zich volgende de

³ Bron: CROW publicatie 261: Handboek verkeersveiligheid

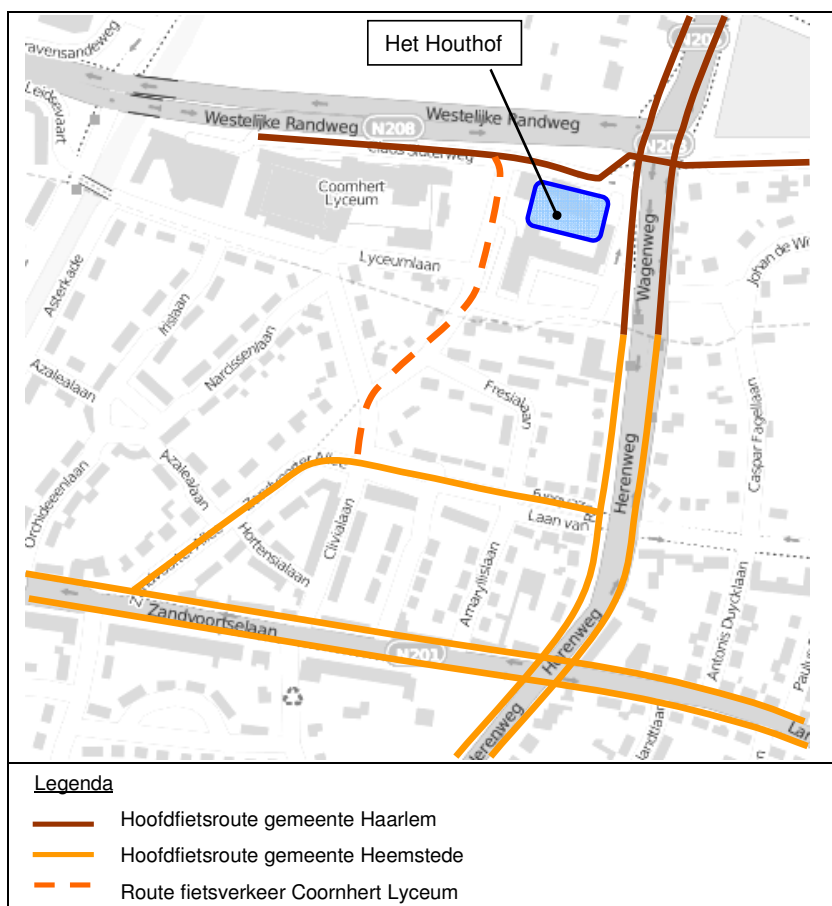
verhouding 2/3 – 1/3 over de Zandvoorter Allee – Claus Sluterweg. De intensiteit op de Zandvoorter Allee loopt daarmee op tot ruim 2.350 mvt/etm. Op basis van de vuistregels voor intensiteiten (zie paragraaf 4.2) kan gesteld worden dat dit nog steeds 'acceptabel' is voor een erftoegangsweg.

In de spitsperioden worden per uur ca. 3 tot 7 motorvoertuigen extra gegenereerd. Dit kleine aantal voertuigen leidt op aansluitingen op de Zandvoortselaan en Wagenweg niet voor (extra) afwikkelingsproblemen.

5 VERKEERSVEILIGHEID

5.1 Fietsroutes

Figuur 5.1 toont de fietsroutes in de directe omgeving van Het Houthof. Naast de fietsroutes uit het verkeers- en vervoersbeleid van beide gemeenten loopt er een belangrijke fietsroute naar het Coornhert Lyceum over de Zandvoorter Allee en Claus Sluterweg.

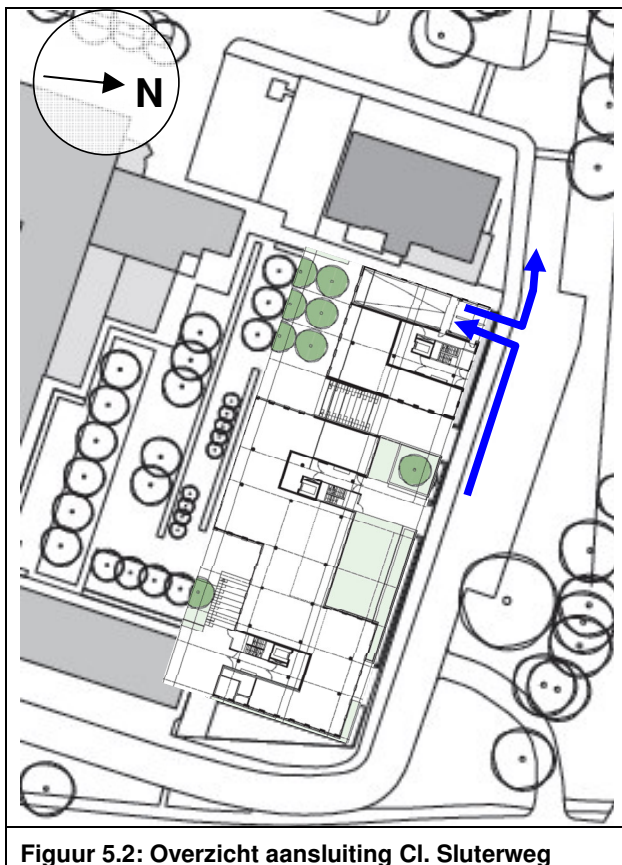


Figuur 5.1: Fietsroutes in omgeving Houthof

Uit een telling van de gemeente Haarlem op 20 april 2010 blijkt dat er ruim 1.000 fietsers het kruispunt Westelijke Randweg – Wagenweg gepasseerd hebben. Een (groot) deel daarvan rijdt over de Claus Sluterweg voor Het Houthof langs. Het is vanwege de aanwezigheid van deze fietsstromen van belang om ervoor te zorgen dat de aansluiting van Het Houthof op de openbare weg op een verkeersveilige manier wordt vormgegeven.

5.2 Aansluiting Houthof op Claus Sluterweg

Figuur 5.2 toont een combinatie van twee tekeningen uit het definitieve ontwerp van Het Houthof⁴, waardoor een overzicht ontstaat over de wijze van aansluiting van de parkeergelegenheid in het gebouw op de Claus Sluterweg.



Figuur 5.2: Overzicht aansluiting Cl. Sluterweg

De parkeervoorziening kent een verdiepte ligging met een helingbaan direct na de toegangspoort. Er zijn op deze situatie twee richtlijnen van toepassing:

1. Tussen de openbare weg en de helling in de parkeergarage moet een horizontaal vlak liggen van tenminste vijf meter lengte⁵;
2. Uitrijdende auto's dienen een vrij zicht te hebben in een zichtdriehoek van vijf meter oprijzicht bij 30 tot 50 meter stopzicht⁶. In de praktijk wordt voor het oprijzicht een bandbreedte van vier tot vijf meter gehanteerd. Het stopzicht is afhankelijk van de kruisende verkeersdeelnemer (auto 50 meter, fiets 30 meter);

In het ontwerp is er een horizontaal vlak van zes meter aanwezig, waardoor aan de eerste richtlijn wordt voldaan. Er wordt echter onvoldoende rekening gehouden met de tweede richtlijn. De gevel reikt tot aan het voetpad, pas vanaf dat punt hebben automobilisten zicht op de verkeerssituatie. Vanuit de richtlijn,

⁴ Tekeningen met kenmerken NWSH VO 1.00 en 0.01, datum 3 december 2010

⁵ Bron: NEN 2443 'Parkeren en stallen van personenauto's op terrein en in garages'

⁶ Bron: ASVV 2004 'Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom'

maar ook gezien de aanwezigheid van een grote groep kwetsbare verkeersdeelnemers wordt geadviseerd om meer zicht te creëren. HBB heeft aangegeven spiegels te willen plaatsen, zodat uitrijdend verkeer meer zicht krijgt op de Claus Sluterweg.

Aandachtspunt is dat het voetgangers onmogelijk gemaakt moet worden om strak langs de gevel te lopen. Dit voorkomt dat voetgangers pas op het laatste moment in het zicht van automobilisten komen. HBB heeft plannen om ter hoogte van de uitrit paaltjes te plaatsen.

6 COLOFON

Opdrachtgever	: HBB Ontwikkeling B.V.
Project	: Het Houthof
Dossier	: AD2920-001-001
Omvang rapport	: 14 pagina's
Auteur	: Erik Groot Karsijn
Bijdrage	: Johann Schouten
Interne controle	: Jos Hengeveld
Projectleider	: Erik Groot Karsijn
Projectmanager	: Peter Nijhout
Datum	: 28 januari 2011
Naam/Paraaf	:

DHV B.V.

*Ruimte en Mobiliteit
Laan 1914 nr. 35
3818 EX Amersfoort
Postbus 1132
3800 BC Amersfoort
T (033) 468 20 00
F (033) 468 28 01
E info-rm@dhv.nl
www.dhv.nl*

BIJLAGE 1 Aanwezigheidspercentages

Functie	Aanwezigheidspercentages		
	<i>overdag</i>	<i>avond</i>	<i>zaterdag</i>
Kantoor zonder baliefunctie	100%	5%	5%
Appartementen goedkoop	60%	100%	60%
Appartementen duur	60%	100%	60%

BIJLAGE 2 Resultaten verkeerstellingen

Locatie	Richting	mvt/etm (gem werkdag)	
		nov-10	jan-11
Zandvoorterallee	wijk IN	1229	734
	wijk UIT	1351	1166
	doorsnede	2580	1900
Claus Sluterweg	wijk IN	xx	687
	wijk UIT	xx	377
	doorsnede	xx	1064
Totaal	wijk IN	1229	1421
	wijk UIT	1351	1543
	doorsnede	2580	2964

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (vastgesteld)

Regels

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (vastgesteld)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aan-huis-verbonden-beroep:

het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, technisch of daarmee gelijk te stellen activiteiten niet zijnde detailhandel, dat een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.2 aanbouw en uitbouw:

een aangebouwd gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid op de verbeelding, waar, ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aanlegvergunning:

omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

1.6 achtergevelrooilijn:

bebouwingsgrens aan de van de weg afgekeerde zijde van het bebouwingsvlak.

1.7 ander bouwwerk:

een bouwwerk geen gebouw zijnde.

1.8 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.9 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 vevat 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 archeologisch waardevol gebied:

gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.

1.13 archeologische waarde:

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

1.14 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

1.15 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.16 bed & breakfast:

het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de (bedrijfs)woning met behoud van de woonfunctie, waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal 2 kamers en 4 slaapplekken, met een maximum van 35 procent van het bruto vloeroppervlak (bvo).

1.17 bedrijf:

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

1.18 begane grond:

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

1.19 begeleid wonen:

vormen van wonen waarbij de begeleiding door externen plaatsvindt, zodat zelfstandig wonen mogelijk wordt of blijft, met dien verstande dat de externen niet voortdurend of nagenoeg voortdurend aanwezig zijn en in de woning geen afzonderlijke ruimte voor de begeleiding aanwezig is.

- 1.20 beschermd stads- of dorpsgezicht:**
beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 1, onder g, van de Monumentenwet 1988.
- 1.21 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.22 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0392.BP4080004-0003 met de bijbehorende regels.
- 1.23 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.24 bevoegd gezag:**
bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.
- 1.25 bijbehorend bouwwerk:**
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.
- 1.26 bijgebouw:**
een gebouw dat, zowel in bouwkundige als in functionele zin ondergeschikt is aan en ten dienste staat van een hoofdgebouw.
- 1.27 bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.
- 1.28 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak.
- 1.29 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.
- 1.30 bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.

- 1.31 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.32 bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel.
- 1.33 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten.
- 1.34 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.
- 1.35 bruto vloeroppervlak (bvo):**
de totale vloeroppervlakte van alle tot het gebouw behorende binnenruimten, met inbegrip van de bouwconstructie, bergingen, trappenhuizen, interne verkeersruimten, magazijnen, dienstruimten et cetera, met uitzondering van balkons, galerijen, parkeer- en stallingsvoorzieningen.
- 1.36 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.
- 1.37 dakhelling:**
de hoek die een dakvlak maakt met het horizontale vlak.
- 1.38 dakkapel:**
een zich in een dakvlak bevindende uitbouw.
- 1.39 dakopbouw:**
een extra bouwlaag boven de goot met een platte afdekking.
- 1.40 dakterras:**
een met een omheining afgezette buitenruimte op een gebouw.
- 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 ensemble:

twee of meer gebouwen die samen een bouwkundige eenheid vormen, waarbij de suggestie wordt gewekt dat het één gebouw betreft.

1.44 evenement:

periodieke en/of incidentele manifestaties zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, tentoonstellingen, shows, thematische beurzen en thematische markten.

1.45 gastouderopvang

gastouderopvang als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet kinderopvang en kwaliteitseisen peuterspeelzalen, die een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met een maximum van 35 procent van het bruto vloeroppervlak (bvo) en met een maximum van 50 vierkante meter.

1.46 gebouw:

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

1.47 hoofdgebouw:

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

1.48 hoogtescheidingslijn:

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

1.49 horeca 1:

horecabedrijven die hoofdzakelijk overdag eenvoudige etenswaren verstrekken en als nevenactiviteit licht- en niet-alcoholische dranken verstrekken, zoals lunchrooms, ijssalons, koffie/theehuizen en gelijkwaardige horecabedrijven. Deze horecabedrijven (complementaire daghoreca) hebben openingstijden die meestal gerelateerd zijn aan winkeltijden. Dit wil niet zeggen dat de daghoreca exact ook deze tijden moet hanteren, maar het moet hier wel een relatie mee hebben, het gaat erom dat er geen publiek naar de locatie getrokken wordt specifiek voor de horecafunctie. De locatie is gerelateerd aan detailhandel, er is (vrijwel) geen extra verkeersaantrekkende werking, het beoogd publiek is er al want komt voor andere (detailhandels)functies. Bepalend is de relatie met de winkeltijden c.q. ander functies.

1.50 horeca 2:

horecabedrijven die hoofdzakelijk maaltijden verstrekken en als nevenactiviteit alcoholische en niet-alcoholische dranken verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van maaltijden, zoals restaurants en eethuisjes en gelijkwaardige horecabedrijven. Deze horecabedrijven (maaltijdverstrekking onafhankelijk van winkeltijden) onderscheiden zich door aard van de functie en openingstijden, hebben in de regel vooral fiets- en voetgangersverkeer en maar een beperkte verkeersaantrekkende werking voor autoverkeer. In de avonden zijn deze horecabedrijven meestal open tot ongeveer 23:00 uur. Een aparte groep hierbinnen zijn de bezorgdiensten die overlast kunnen geven door het aan en afrijden en brommerparkeren op de stoep.

1.51 horeca 3:

horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken en eten verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van dranken, zoals cafés en eetcafés en gelijkwaardige horecabedrijven. Horecabedrijven zoals cafés (verkoop alcohol als hoofdactiviteit, muziek/dansen en eten bijkomstig) onderscheiden zich door openingstijden (vroeg open en laat dicht), normaliter een geleidelijker instroom en uitstroom van bezoekers dan discotheken, minder verkeersaantrekkende werking (meer fiets/voetgangers verkeer), vaak een beperkte omvang, veel alcoholgebruik, potentieel zware overlast voor directe omgeving doordat alcoholverstrekking hoofddoel is.

1.52 horecaschip:

een zich op het water bevindend object dat (nagenoeg) geheel dient als horecabedrijf.

1.53 hotel:

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies per nacht met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse.

1.54 kamerverhuurbedrijf:

het exploiteren van onroerende zaken door bedrijfsmatige verhuur van in hoofdzaak afzonderlijke kamers ten behoeve van bewoning.

1.55 kampeermiddel:

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto, camper of een caravan;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan voor zover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover deze geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen voor recreatief nachtverblijf.

1.56 kantoor:

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

1.57 kap

een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek van 75 graden of minder met het horizontale vlak. Een kap kan uitlopen in een nok of voorzien zijn van een platte afdekking.

1.58 kiosk:

klein gebouw in de openbare ruimte waar goederen of diensten te koop worden aangeboden of verstrekt.

1.59 kunstwerk:

civieltechnisch werk voor de infrastructuur van wegen, water, spoorbanen, waterkeringen en/of leidingen niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf.

1.60 natuurwaarden:

de aan een landschap toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende geologische, bodemkundige, biologische en ecologische elementen.

1.61 nieuwbouw:

nieuwbouw betreft bouwwerken die niet ouder zijn dan 50 jaar.

1.62 orde 1 bouwwerken:

orde 1 betreft bouwwerken die beschermd zijn op grond van de Monumentenwet 1988 of de gemeentelijke Monumentenverordening.

1.63 orde 2 bouwwerken:

orde 2 betreft bouwwerken van 50 jaar en ouder die op grond van hun architectonische kwaliteit, op grond van hun plaats in de stedenbouwkundige structuur of als toonaangevend element behoudenswaardig zijn.

1.64 orde 3 bouwwerken:

orde 3 betreft bouwwerken van 50 jaar en ouder die qua schaal en detaillering passen in de omgeving, maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben.

1.65 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 plaatselijk gemiddelde waterpeil.

- 1.66 plan:**
het bestemmingsplan Bosch en Vaart van de gemeente Haarlem zoals omschreven in 1.22.
- 1.67 plat dak:**
een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden ten opzichte van het horizontale vlak.
- 1.68 prostitutie:**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 1.69 seksinrichting:**
de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotische-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een (raam) prostitutiebedrijf, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een besloten huis, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.
- 1.70 seriebouw:**
twee of meer gebouwen naast elkaar die in dezelfde architectuur zijn uitgevoerd.
- 1.71 sloopvergunning:**
omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.
- 1.72 standplaats:**
een plaats in de openbare ruimte waar met een voertuig, een kraam, een tafel of enig ander middel:
- a. bedrijfsmatig goederen of diensten te koop worden aangeboden of verstrekt;
 - b. voorlichting wordt gegeven al dan niet met promotionele activiteiten.
- 1.73 straatmeubilair:**
andere bouwwerken die zijn bedoeld als openbare voorziening, zoals draagconstructies voor reclame, voorwerpen van beeldende kunst, vitrines, urinoirs, zitbanken, bloemen- en plantenbakken, prullenbakken, gedenktekens, speeltoestellen, straatverlichting, abri's en bouwwerken van beperkte omvang ten dienste van verkeer, waterhuishouding en voorzieningen van openbaar nut.
- 1.74 verbeelding:**
de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke informatie.

1.75 verkoopvloeroppervlakte:

het voor publiek toegankelijke deel van de winkelvloeroppervlakte, inclusief etalageruimte en de ruimte achter de toonbank dan wel kassarimte.

1.76 voorgevelrooilijn:

de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.

1.77 voorzieningen van openbaar nut:

voorzieningen ten behoeve van openbare verlichting, telecommunicatie, gas-, water- en electriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen ondergrondse kabels en leidingen, transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

1.78 waterberging:

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

1.79 wet:

de Wet ruimtelijke ordening.

1.80 windmolen:

inrichting bestemd en geschikt voor het benutten van windkracht.

1.81 windturbine:

een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalinginstallaties ten behoeve van de waterhuishouding.

1.82 woning:

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

1.83 woonschepenligplaats:

de op de verbeelding aangegeven ruimte, waarop een woonschip ligplaats mag hebben.

1.84 woonschip:

een vaartuig, uitsluitend of in hoofdzaak als woning gebruikt.

1.85 woonwagen:

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

1.86 woonwagenstandplaats:

een kavel, in hoofdzaak bestemd voor het plaatsen van een woonwagen.

1.87 woonzorgvoorziening

een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven; verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn.

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; Siergevels zoals trapgevels, halsgevels, klokgevels en lijstgevels worden niet meegerekend bij het bepalen van de bouwhoogte;
- 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; Siergevels zoals trapgevels, halsgevels, klokgevels en lijstgevels worden niet meegerekend bij het bepalen van de bouwhoogte;
- e. verticale diepte van een ondergronds bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenzijde van de laagstgelegen vloer;
- f. 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;
- g. 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;
- h. de hoogte van een windturbine:
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;
- i. breedte dakvlak bij dakdoorbreking:
de meetlijn wordt gelegd op de helft van de hoogte van de dakdoorbreking.

2.2 Overschrijden bouwgrenzen

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

- a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 m;
- b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10 % van de

breedte van de aangrenzende straat en met een maximum van 1 m. Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4,2 m boven de rijweg met inbegrip van een strook van 0,6 m breedte ter weerszijde van de rijweg, dan wel 2,2 m boven een fiets- en/of voetpad;

- c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m en deze werken niet lager zijn gelegen dan 5 m boven peil.

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (vastgesteld)

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (vastgesteld)

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- b. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken' groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, (ondergrondse) parkeer-voorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

3.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Bedrijf' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

3.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'goothoogte' dient de bestaande goothoogte te worden gehandhaafd;
- c. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

3.2.2 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- c. overige 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (vastgesteld)

Artikel 4 Gemengd - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.1.1 Begane grond

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, bed & breakfast of gastouderopvang;
- b. kantoor zonder loketfunctie, praktijkruimte, atelier;
- c. bij de bestemming behorende voorzieningen, groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

4.1.2 Bovengelegen verdiepingen

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, bed & breakfast of gastouderopvang;
- b. bijbehorende voorzieningen.

4.1.3 Kelderverdieping(en)

- a. (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding;

4.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Gemengd 1' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

4.2.1 gebouwen

Voor gebouwen in beschermd stadsgezicht gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 22.

4.2.2 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- d. overige 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 24 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 70 m².

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (vastgesteld)

Artikel 5 Gemengd - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.1.1 Begane grond

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of gastouderopvang;
- b. detailhandel, dienstverlening, praktijkruimte, kantoor en horeca(slechts indien en zoals aangeduid op de verbeelding);
- c. bij de bestemming behorende voorzieningen, groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

5.1.2 Bovengelegen verdiepingen

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of gastouderopvang;
- b. bijbehorende voorzieningen.

5.1.3 Kelderverdieping(en)

- a. (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding;

5.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Gemengd 2' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

5.2.1 gebouwen

Voor gebouwen in beschermd stadsgezicht gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 22.

5.2.2 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- d. overige 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 24 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 70 m².

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (vastgesteld)

Artikel 6 Gemengd - 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

6.1.1 Begane grond

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of gastouderopvang;
- b. dienstverlening, kantoor, praktijkruimte, bedrijf (cat. A en B van de zoneringslijst) en horeca (slechts indien en zoals aangeduid op de verbeelding);
- c. bij de bestemming behorende voorzieningen, groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

6.1.2 Bovengelegen verdiepingen

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of gastouderopvang;
- b. dienstverlening, kantoor, maatschappelijk, praktijkruimte, bedrijf en horeca (slechts indien en zoals aangeduid op de verbeelding);
- c. bijbehorende voorzieningen.

6.1.3 Kelderverdieping(en)

(ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding.

6.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Gemengd 4' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

6.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen in beschermd stadsgezicht gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 22.

6.2.2 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- d. overige 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 24 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;

- b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 70 m².

Artikel 7 Gemengd - 5

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

7.1.1 Begane grond

- a. kantoor; praktijkruimte, dienstverlening, maatschappelijk (zoals aangegeven in artikel 10) en bedrijf (cat. A en B van de zoneringslijst) ;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

7.1.2 Bovengelegen verdiepingen

- a. kantoor; praktijkruimte, dienstverlening, maatschappelijk (zoals aangegeven in artikel 10.1) en bedrijf (cat. A en B van de zoneringslijst) ;
- b. bijbehorende voorzieningen.

7.1.3 Kelderverdieping(en)

- a. (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding.

7.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Gemengd 5' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

7.2.1 Gebouwen

- a. voor gebouwen in beschermd stadsgezicht gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 22;

buiten beschermd stadgezicht

- b. ter plaatse van de aanduiding 'goothoogte' dient de bestaande goothoogte te worden gehandhaafd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' dient binnen de aangegeven goothoogte te worden gebouwd;
- d. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

kap

- e. boven de goothoogte moeten gebouwen worden afgedekt met een kap waarvan:
 - 1. de maximale bouwhoogte 4 meter bedraagt, verticaal gemeten vanaf de goothoogte;
 - 2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 30 en niet meer dan 75 graden;

dakkapellen

- f. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een

dakkapel, mits:

1. de dakkapel in het voordakvlak en het naar de openbare weg toegekeerd zijdakvlak, niet breder is dan een derde van de breedte van het dakvlak, met een maximum van 2,5 m;
2. de dakkapellen in de overige dakvlakken dan onder 1. genoemd, niet breder zijn dan de helft van de breedte van het dakvlak, met een maximum van 2,5 m.
3. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn is gelegen;
4. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
5. de hoogte van de dakkapel gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger is dan 1,5 m;
6. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
7. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen en de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50% van het dakvlak bedraagt.

7.2.2 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- d. overige 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

7.3 Afwijken van de bouwregels

dakkapellen

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 en toestaan dat:
 - a. een dakkapel in of binnen 0,5 meter van de dakvoet geplaatst wordt, mits deze dakkapel een maximale breedte heeft van 1,5 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 30% van de breedte van de betreffende pandbreedte;
 - b. de bovenzijde van de dakkapel in of binnen 0,5 meter onder de noklijn geplaatst wordt, mits het dakvlak een hellingshoek heeft die kleiner is dan 45 graden;
 - c. bredere dakkapellen in het voordakvlak worden geplaatst, mits ze onder de maximale goothoogte blijven waarbij tevens de dakkapel in de goot mag worden geplaatst.

toetsingscriteria

2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in lid 3 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. het historisch daklandschap;
 - c. de bezonningssituatie;
 - d. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 24 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 70 m².

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (vastgesteld)

Artikel 8 Gemengd - 6

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd 6' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

8.1.1 Begane grond (inclusief mezzanine)

- a. dienstverlening, kantoor, praktijkruimte;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

8.1.2 Bovengelegene verdiepingen

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of gastouderopvang;
- b. bijbehorende voorzieningen.

8.1.3 Kelderverdieping(en)

- a. (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding.

8.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Gemengd 6' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

8.2.1 Gebouwen

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bouwhoogte' dient de bestaande bouwhoogte te worden gehandhaafd;
- b. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 8 meter bedragen;

8.2.2 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- d. overige 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 24 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 70 m².

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (vastgesteld)

Artikel 9 Groen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. bij de bestemming behorende wegen, waterlopen en waterpartijen, kunstwerken, (ondergrondse) nutsvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. culturele en bouwkundige monumenten;
- f. bijbehorende voorzieningen, zoals straatmeubilair, (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval en recyclecontainers en (ondergrondse) bergbezinkbassins, waterberging, voorzieningen voor de waterhuishouding, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

9.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Groen' mogen 'andere bouwwerken' worden opgericht, onder de volgende voorwaarden:

- a. culturele en bouwkundige monumenten mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' dient binnen de aangegeven bouwhoogte te worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 6,0 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer dan 4,0 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3,0 m bedragen;
- f. de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 7,0 m bedragen.
- g. de oppervlakte van andere bouwwerken mag niet meer dan 10 m² bedragen;

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 en toestaan dat de bouwhoogte van andere bouwwerken maximaal 6,0 meter bedraagt, mits geen oneveredige aantasting zal plaatsvinden van:

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

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (vastgesteld)

Artikel 10 Maatschappelijk

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. buitenschoolse opvang, educatieve voorzieningen, kinderdagverblijf, levens beschouwelijke voorzieningen, openbare dienstverlening, (para)medische voorzieningen, peuterspeelzaalwerk, praktijkruimte, 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;
- c. groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport;
- d. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- e. bijbehorende voorzieningen.

10.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

10.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' dient binnen de aangegeven goothoogte te worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' dient binnen de aangegeven bouwhoogte te worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal bebouwingspercentage' is ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd; de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

kap

- e. boven de goothoogte moeten gebouwen worden afgedekt met een kap waarvan:
 1. de maximale bouwhoogte 4 meter bedraagt, verticaal gemeten vanaf de goothoogte;
 2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 30 en niet meer dan 75 graden;

dakkapellen

- f. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:
 1. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 m onder de noklijn is gelegen;
 2. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;

3. de dakkapel in of binnen 0,5 m van de dakvoet wordt geplaatst, waarbij de breedte van de dakkapel niet meer bedraagt dan 1,5 m en niet breder is dan een derde van de breedte van het dakvlak;
4. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
5. de dakkapel in het voordakvlak niet breder is dan de helft van de breedte van het dakvlak;
6. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen en de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50% van het dakvlak bedraagt.

10.2.2 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- d. overige 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

Artikel 11 Natuur

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurwaarden en/of ecologische waarden;
- b. paden;
- c. recreatief en educatief medegebruik;
- d. waterlopen, waterpartijen en waterberging.

11.2 Omgevingsvergunning-aanlegvergunning

1. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Natuur' zonder een aanlegvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 - b. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 - c. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
 - d. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
 - e. het aanleggen of verwijderen van van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en kappen van bos of andere houtgewassen;
 - f. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
2. Het verbod als bedoeld in dit artikel is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 - a. betrekking hebben op normaal onderhoud, gebruik en beheer;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;mits door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de landschappelijke en/of natuurwaarden van de gronden ontstaan of kan ontstaan.

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (vastgesteld)

Artikel 12 Recreatie

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. manege, recreatie, verenigingsleven, en volkstuin;
- 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;
- c. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden buitenschoolse opvang;
- d. waterlopen en waterpartijen;
- e. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken' groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport;
- f. bijbehorende voorzieningen.

12.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Recreatie' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

12.2.1 Gebouwen

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal bebouwingspercentage' is ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- c. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

12.2.2 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 meter bedragen.

12.3 Omgevingsvergunning-aanlegvergunning

1. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Recreatie' zonder een aanlegvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 - b. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 - c. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
 - d. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
 - e. het aanleggen of verwijderen van van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en / of kappen van bos of andere houtgewassen;

- f. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
2. Het verbod als bedoeld in dit artikel is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;

mits door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de landschappelijke en/of natuurwaarden van de gronden ontstaan of kan ontstaan.

Artikel 13 Sport

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvelden, tennisbanen;
- b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel en horeca-activiteiten ten dienste van deze voorzieningen met niet meer dan 25% bruto vloeroppervlak;
- c. maatschappelijke voorzieningen en dienstverlenend bedrijf of instelling, met dien verstande dat de oppervlakte van deze functies, samen met het gebruik zoals genoemd onder sub b, in totaal niet meer mag bedragen dan 25% van het bruto vloeroppervlak;
- d. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken' groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, (ondergrondse) (fiets) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport;
- e. bijbehorende voorzieningen, zoals tribunes, lichtmasten, ballenvangers, dug-outs, vlaggemasten, slagkooien, backstops, hekwerken.

13.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Sport' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

13.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal bebouwingspercentage' is ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouw- /goothoogte' is ten hoogste de aangegeven bouw-/goothoogte toegestaan;
- d. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

13.2.2 Andere bouwwerken

hoogte andere bouwwerken

- e. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 35 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van ballenvangers mag niet meer dan 10 m bedragen;
- h. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 20 m bedragen;
- i. de bouwhoogte van backstops mag niet meer dan 20 m bedragen;
- j. de bouwhoogte van scoreborden mag niet meer dan 10 m bedragen;
- k. de bouwhoogte van slagkooien mag niet meer dan 6 m bedragen;
- l. de bouwhoogte van antenne-installaties mag niet meer dan 35 m bedragen;
- m. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen.

oppervlakte andere bouwwerken

- n. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 20 m² bedragen;
- o. de oppervlakte van ondergrondse rioolgemaal mag niet meer dan 20 m² bedragen. Het ondergrondse rioolgemaal mag afgedekt worden met een verhoogd maaiveld van 0,5 meter.

Artikel 14 Tuin - 1

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' is parkeren toegestaan;
- c. (in/uitgang) ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'ondergrondse parkeergarage';
- d. bijbehorende voorzieningen zoals o.a. voorzieningen voor de waterhuishouding, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

14.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Tuin 1' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

14.2.1 Andere bouwwerken

- a. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen voorzover deze gelegen zijn voor de voorgevelrooilijn. Achter de voorgevelrooilijn mogen afscheidingen een hoogte hebben van 2 meter;

verticale diepte

- b. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

fietsenberging

- c. het realiseren van een (fietsen)berging in de voor- of zijtuin mag onder de volgende voorwaarden:
 1. er is geen achterom aanwezig bij de woning;
 2. de diepte van de voor- of zijtuin is minimaal 2,5 meter;
 3. de hoogte van de berging mag maximaal 1,3 meter bedragen;
 4. de verticale diepte van een berging mag maximaal 1 meter bedragen ten opzichte van het maaiveld;
 5. de oppervlakte van de berging mag maximaal 20% van de oppervlakte van de voor- of zijtuin bedragen met een maximum van 4 m²;
 6. de gevels van de berging evenwijdig aan de voorgevel, mogen maximaal een derde van de breedte van die voorgevel beslaan.

14.3 Afwijken van de gebruiksregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.1 en parkeren toestaan op plaatsen waar geen aanduiding 'parkeerterrein' is weergegeven.
2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden als bedoeld in lid 1 of geen onevenredige

aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 15 Tuin - 2

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. bijbehorende bouwwerken ten dienste van het hoofdgebouw;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' is parkeren toegestaan;
- d. bijbehorende voorzieningen zoals o.a. voorzieningen voor de waterhuishouding, warmte-koudeopslag, warmte-koude transport.

15.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Tuin - 2' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

15.2.1 Gebouwen

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50% van het bestemmingsvlak met een maximum van 40 m² ;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwd oppervlak (m2)" op de verbeelding mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedragen dan aangegeven ;
- c. de bouwdiepte van een aan- en uitbouw mag niet meer bedragen dan 2,5 m gerekend vanaf de achtergevel;
- d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het gemiddeld aansluitend peil, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- f. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7,0 meter bedragen.

15.2.2 Andere bouwwerken

- 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 erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'ander bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen

dakterrassen

- d. voor dakterrassen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 22.

15.3 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1 sub b voor een aan- en uitbouw tot maximaal 4,5 meter achter de achtergevelrooilijn;
2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1 sub d voor het verhogen van de bouwhoogte van bijgebouwen tot 4 meter.
3. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1 sub d voor het verhogen van de bouwhoogte van bijgebouwen tot 6 meter mits wordt afgedekt met een kap.
4. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1 sub f voor het afdekken van bijgebouwen met een kap tot maximaal de goothoogte van het hoofdgebouw.
5. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in lid 3 onder a t/m d, of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de bezonningssituatie;
 - c. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

15.4 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 24 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken voor bijgebouwen als zelfstandige woning.

15.5 Afwijken van de gebruiksregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 1 onder c en parkeren toestaan op plaatsen waar geen aanduiding 'parkeerterrein' is weergegeven.
2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden als bedoeld in lid 1 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - c. de cultuurhistorische waarden;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 16 Tuin - 3

16.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Tuin - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. bijbehorende bouwwerken ten dienste van het hoofdgebouw';
- c. parkeren ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' en 'parkeergarage';
- d. bijbehorende voorzieningen zoals o.a. voorzieningen voor de waterhuishouding, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

16.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Tuin - 3' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

16.2.1 Gebouwen

- a. het bestemmingsvlak mag volledig worden bebouwd;
- b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het gemiddeld aansluitend terrein, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- d. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 7,0 meter bedragen.

16.2.2 Andere bouwwerken

- a. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de hoogte van overige 'benoemen ander bouwwerk' mag niet dan 3 m bedragen;

dakterrass

- c. voor dakterrassen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 22.

16.3 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 voor een kap op een aan- en uitbouw, gebouwd aan de oorspronkelijke zijgevel onder de volgende voorwaarden:
 - a. de goothoogte van een aan- en uitbouw aan de oorspronkelijke zijgevel mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum goothoogte van 4,0 m, gemeten vanaf het aansluitend peil;
 - b. de dakhelling van de kap aan de voor- en achterzijde niet meer bedraagt dan de dakhelling van de hoofdbebouwing.

2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 voor het verhogen van de bouwhoogte van een aan- en uitbouw achter de achtergevelrooilijn onder de volgende voorwaarden:
 - a. de afstand tussen voor- en achtergevelrooilijn bedraagt minder dan 9 meter;
 - b. de extra bouwlaag wordt niet hoger dan de goothoogte van de hoofdbebouwing;
 - c. de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevelrooilijnen minimaal 18 meter bedraagt.
3. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 voor het verhogen van de bouwhoogte van bijgebouwen tot 4 meter.
4. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 voor het afdekken van bijgebouwen met een kap tot maximaal de goothoogte van het hoofdgebouw.
5. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in lid 3 of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de bezonningssituatie;
 - c. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

16.4 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 24 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken voor bijgebouwen als zelfstandige woning.

Artikel 17 Verkeer

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten en wegen
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. brug ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- e. garagebox ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- f. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, speelvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging, bergbezinkbassins, reclameuitingen, uitstallingen, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

17.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Verkeer' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

17.2.1 Gebouwen

- a. er mogen uitsluitend garageboxen en gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de garageboxen mogen uitsluitend in een bouwvlak worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'garage' op de verbeelding;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen, tenzij anders aangegeven op de verbeelding.

17.2.2 Andere bouwwerken

- a. de maximale bouwhoogte van bruggen mag 8 m bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen.

Oppervlakte andere bouwwerken

- c. de oppervlakte per overig 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m² bedragen.

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (vastgesteld)

Artikel 18 Water

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging, waterbeheer en waterhuishouding;
- b. waterlopen en waterpartijen;
- c. verkeer te water;
- d. waterstaatkundige voorzieningen, zoals bruggen, taluds en oevers, sluisen, stuwen, dammen, kademuren, steigers, duikers, gemalen en kunstwerken;
- e. ligplaatsen, passantenligplaatsen ;
- f. bij de bestemming behorend(e) groenvoorzieningen, (ondergrondse) nutsvoorzieningen, (ondergrondse) kabels- en leidingenstroken;
- g. bijbehorende voorzieningen.

18.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Water' mogen 'andere bouwwerken' worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van gemalen mag niet meer dan 3 m bedragen en de oppervlakte mag niet meer dan 5 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van meerpalen mag maximaal 3,5 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van bruggen mag maximaal 8 m bedragen;
- d. de lengte van een steiger, gemeten langs de waterlijn, mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- e. de breedte van een steiger, gemeten haaks op de waterlijn, mag niet meer dan 1/10 van de breedte van het oppervlaktewater bedragen;
- f. de oppervlakte van een steiger mag maximaal 5 m² bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tot 20 meter, maximaal 10 m² indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tussen de 20 en 50 meter en maximaal 15m² indien gesitueerd in oppervlaktewater breder dan 50 meter;
- g. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 1 m bedragen;

18.3 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder d. t/m g., en steigers toestaan die de genoemde maximum afmetingen overschrijden.
2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - d. de cultuurhistorische waarden.

18.4 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 24 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken voor ligplaats voor woon- hotel- en horecaschepen.

Artikel 19 Wonen

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep, gastouderopvang of een bed & breakfast;
- b. bijbehorende voorzieningen zoals, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, bergingen, tuinen, erven en terreinen.

19.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Wonen' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

19.2.1 Gebouwen

- a. voor gebouwen in beschermd stadsgezicht gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 22;

buiten beschermd stadgezicht

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' dient binnen de aangegeven goothoogte te worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' dient binnen de aangegeven bouwhoogte te worden gebouwd;
- d. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

kap

- e. boven de goothoogte moeten gebouwen worden afgedekt met een kap waarvan:
 1. de maximale bouwhoogte 4 meter bedraagt , verticaal gemeten vanaf de goothoogte;
 2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 30 en niet meer dan 75 graden.

dakkapellen

- f. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:
 1. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 m onder de noklijn is gelegen;
 2. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
 3. de dakkapel in of binnen 0,5 m van de dakvoet wordt geplaatst, waarbij de breedte van de dakkapel niet meer bedraagt dan 1,5 m en niet breder is dan een derde van de breedte van het dakvlak;
 4. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van

- de zijkanten van het dakvlak;
- 5. de dakkapel in het voordakvlak niet breder is dan de helft van de breedte van het dakvlak;
- 6. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen en de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50% van het dakvlak bedraagt.

19.2.2 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- d. overige 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

19.3 Afwijken van de bouwregels

dakkapellen

- 1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 en toestaan dat:
 - a. de bovenzijde van de dakkapel in of binnen 0,5 meter onder de noklijn geplaatst wordt, mits het dakvlak een hellingshoek heeft die kleiner is dan 45 graden;
- 2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden als bedoeld in lid 1 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - c. de cultuurhistorische waarden;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

19.4 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 24 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 75 m²;
- c. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken voor:
 - 1. het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen;

2. bijgebouwen als zelfstandige woning.

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (vastgesteld)

Artikel 20 Leiding - water

20.1 Bestemmingsomschrijving

- a. de voor 'Leiding - water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een ondergrondse drinkwaterleiding met een veiligheidsstrook ter breedte van 5 meter aan weerszijde van de hartlijn van de leiding;
- b. bij de dubbelbestemming behorende 'andere bouwwerken'.

20.2 Bouwregels

Binnen de dubbelbestemming 'Leiding - water' mogen 'andere bouwwerken' worden opgericht, onder de volgende voorwaarden:

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

20.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 en toestaan dat wordt gebouwd overeenkomstig de bouwregels van de andere bestemming, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leiding.

20.4 Omgevingsvergunning-aanlegvergunning

1. Voor de volgende werken of werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist:
 - a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
 - b. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
 - c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
 - d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
 - f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 - g. diepploegen;
 - h. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
 - i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
 - j. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
2. Geen aanlegvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden die:
 - a. het onderhoud en beheer betreffen, passend in het normale gebruik, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het

- plan krachtens een verleende vergunning;
 - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
3. De werken of werkzaamheden als bedoeld in dit lid zijn slechts toelaatbaar, mits:
- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
 - b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 21 Waarde - archeologie

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde- archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

21.2 Bouwregels

1. In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden de volgende regels:
 - a. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie' 3 dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstoringe bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 500 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch te overleggen;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie' 5 dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstoringe bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 10.000 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie' 6 gelden geen bijzondere regels betreffende 'Waarde – Archeologie'.
2. Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie' kunnen de volgende voorschriften worden verbonden;
 - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.
3. Het bepaalde in lid 2 sub 1 is niet van toepassing op een bouwplan dat betrekking heeft op vervanging van een reeds bestaand bouwwerk waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.

21.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie', indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van de bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

21.4 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het

bepaalde in lid 2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels.

2. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in dit lid, wordt verleend indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van:
 - a. nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van de gemeentearcheoloog, geen archeologische waarden te verwachten zijn;
 - b. andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

21.5 Omgevingsvergunning-aanlegvergunning

1. Voor de volgende werken of werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist:
 - a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
 - b. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
 - c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
 - d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
 - f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 - g. diepploegen;
 - h. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
 - i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
 - j. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
2. Geen aanlegvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden die:
 - a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - b. dan wel de oppervlakte- dan wel de dieptemaat niet overschrijdt, behorende bij de categorie 'Waarde - archeologie' genoemd in lid 2 die voor die gronden van toepassing zijn;
 - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
 - d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning, zoals in lid 4 bedoeld, is verleend;
 - e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
3. Een aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend, indien:
 - a. de aanvrager aan de hand van archeologisch onderzoek of een waardestellend rapport kan aantonen dat op de betrokken locatie geen

- archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager een waardestellend rapport heeft overgelegd waarin de archeologische van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 - c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning voorwaarden 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.

21.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in die zin, dat de verbeelding wordt gewijzigd door van één of meerdere bestemmingsvlakken de begrenzing te veranderen of de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' toe te voegen of te verwijderen, dan wel deze bij een ander archeologiecategorie, zoals vermeld in lid 2, in te delen, als archeologische bevindingen daar aanleiding toe geven.

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (vastgesteld)

Artikel 22 Waarde - beschermd stadsgezicht

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van de in de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

22.2 Bouwregels

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden voor bouwwerken de volgende regels:

bouwvlak / voorgevelrooilijn / gevelindeling

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. er moet aangesloten worden op de belendende gebouwen;
- c. gebouwen mogen niet worden samengevoegd;
- d. voorgevels mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht;
- e. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduidingen 'orde 1 en orde 2' dient de bestaande gevelindeling gehandhaafd te blijven;

goothoogte / bouwhoogte / bebouwingspercentage / ondergronds bouwwerk

- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' dient binnen de aangegeven goothoogte te worden gebouwd;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'minimale - maximale goothoogte' dient binnen de aangegeven goothoogten te worden gebouwd;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' dient binnen de aangegeven bouwhoogte te worden gebouwd;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale goot- en bouwhoogte' dient binnen de aangegeven goot- en bouwhoogte te worden gebouwd;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'bouwhoogte' dient de bestaande bouwhoogte te worden gehandhaafd;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' dient binnen de aangegeven goot- en bouwhoogte te worden gebouwd en dient tevens binnen het maatvoeringsvlak niet meer oppervlakte gebouwd te worden dan het aangegeven percentage;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'goothoogte' dient de bestaande goothoogte te worden gehandhaafd;
- n. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

kap / nokrichting / vorm

- o. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduidingen orde 1 en orde 2' dient de bestaande nokrichting, kap of dakvorm gehandhaafd te blijven m.u.v.

- ondergeschikte onderdelen zoals dakkapellen, dakdoorbrekingen.
- p. behoudens het bepaalde in sub o moet, indien boven de goothoogte wordt gebouwd, worden afgedekt met een kap waarvan:
1. de maximale hoogte 4 m bedraagt, verticaal gemeten vanaf de goothoogte
 2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 45 en niet meer dan 70 graden. bij een samengestelde kap dient de dakhelling van de bovenste dakvlakken minimaal 20 graden te bedragen.

dakkapellen in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak

- q. dakkapellen mogen in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak worden opgericht, mits:
1. de dakkapel een maximale breedte heeft van 2,5 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 50% van het dakvlak;
 2. de onderzijde van de dakkapel minimaal 0,5 meter en maximaal 1,0 meter boven de dakvoet wordt geplaatst;
 3. de dakkapel in of binnen 0,5 meter van de dakvoet wordt geplaatst, waarbij de breedte van de dakkapel niet meer bedraagt dan 1,5 meter en niet breder is dan een derde van de breedte van het dakvlak;
 4. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de nok minimaal 0,5 meter bedraagt;
 5. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak minimaal 0,9 meter bedraagt.
 6. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,5 meter tussen de afzonderlijke kapellen en de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50% van het dakvlak bedraagt.

dakkapellen in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak

- r. dakkapellen mogen worden opgericht in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, mits:
1. de dakkapel een maximale breedte heeft van 2,5 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 60% van het dakvlak;
 2. de onderzijde van de dakkapel minimaal 0,5 meter en maximaal 1,0 meter boven de dakvoet wordt geplaatst;
 3. de dakkapel in of binnen 0,5 meter van de dakvoet wordt geplaatst, waarbij de breedte van de dakkapel niet meer bedraagt dan 1,5 meter en niet breder is dan een derde van de breedte van het dakvlak;
 4. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de nok minimaal 0,5 meter bedraagt;
 5. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak minimaal 0,9 meter bedraagt.
 6. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,5 meter tussen de afzonderlijke kapellen en de totale breedte van de dakkapellen maximaal 60% van het dakvlak bedraagt.

dakterras

- s. een dakterras is toegestaan, mits:
1. gesitueerd op een erker of een aanbouw;
 2. het dakterras niet binnen 2 m van de erfgrens wordt geplaatst;
 3. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
 4. privacyschermen op aanbouwen niet hoger zijn dan 1,5 m en niet dieper dan 2,5 m;
 5. de afstand tussen de achtergevels minimaal 15 m bedraagt;
 6. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
 7. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 m;
 8. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

collectoren voor warmteopwekking of panelen voor electriciteitsopwekking (orde 2, orde 3 en nieuwbouw)

- t. collectoren voor warmteopwekking of panelen voor electriciteitsopwekking zijn toegestaan mits:
1. niet zichtbaar vanaf het openbaar toegankelijk gebied;
 2. geplaatst op een dak.
 3. op een schuin dak de collectoren of de panelen:
 - aan alle kanten binnen het dakvlak blijven;
 - in of direct op het dakvlak worden geplaatst;
 - dezelfde hellingshoek hebben als het betreffende dakvlak.
 4. op een plat dak de afstand tot de dakrand ten minste gelijk is aan de hoogte van de collector of het paneel;
 5. de collector of het paneel één geheel vormt met de installatie voor het opslaan van water respectievelijk het opwekken van elektriciteit. Indien dit niet het geval is dient die installatie binnen in het betreffende gebouw te worden geplaatst.

22.3 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

gevelindeling

- a. het bepaalde in lid 2 sub e en toestaan dat de gevelindeling gewijzigd wordt, mits deze verandering een herstel of verbetering van het gevelbeeld betreft;

kap en dakvorm

- b. het bepaalde in lid 2 sub o en een afwijkende kap- of dakvorm toestaan, mits deze verandering een herstel of verbetering van het historisch daklandschap betreft;

dakopbouw / gootverhoging

- c. het bepaalde in lid 2 sub p en toestaan dat de maximale goothoogte van gebouwen wordt overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits:
- het geen gebouwen betreft die op de verbeelding zijn aangeduid als 'orde 1' of 'orde 2';
 - de hoogte van de extra bouwlaag maximaal 3 meter boven de minimale of maximale goothoogte bedraagt;
 - gebouwd wordt binnen de contour mede gevormd door dakvlakken met een maximale hellingshoek van 70 graden;
 - de zijgevel gelegen aan openbaar toegankelijk gebied dan wel gelegen op een afstand van minder dan 10 meter tot naastgelegen hoofdbebouwing wordt afgedekt met een dakvlak onder een hoek van maximaal 70 graden of recht wordt opgetrokken binnen de contour.

dakkapellen

- d. het bepaalde in lid 2 sub q onder 2 en lid 2 sub r onder 2 en toestaan dat een dakkapel in of binnen 0,5 m van de dakvoet wordt geplaatst;
- e. het bepaalde in lid 2 sub q onder 4 en lid 2 sub r onder 4 en toestaan dat een dakkapel in of binnen 0,5 m van de nok wordt geplaatst;
- f. het bepaalde in lid 2 sub q onder 5 en lid 2 sub r onder 5 en toestaan dat een dakkapel in of binnen 0,9 meter van de de zijkant van het dakvlak geplaatst wordt, mits deze dakkapel geplaatst wordt in een dakvlak van een schilddak;
- g. het bepaalde in lid 2 sub q onder 2 en lid 2 sub r onder 2 en toestaan dat een dakkapel in de goot breder wordt dan $\frac{1}{3}$ van het voor- of zijdakvlak, mits de maximale breedte niet meer bedraagt dan de helft van de breedte van het dakvlak met een maximale breedte van 2,5 meter.

dakterras

- h. het bepaalde in lid 2 sub s en toestaan dat:
- een dakterras op minder dan 2 m van de erfscheiding wordt geplaatst, mits de eigenaar van de aangrenzende grond hier schriftelijk toestemming voor verleent;
 - een dakterras dieper is dan 2,5 meter mits gesitueerd op een aanbouw;
- i. het bepaalde in lid 2 sub s en toestaan dat een dakterras wordt gesitueerd op de hoofdbebouwing met (een gedeeltelijk) plat dak, mits:
- de afscheiding op een afstand van minimaal 2 m van de dakrand aan de voorzijde wordt geplaatst bij een straatprofielbreedte van minder dan 20 m;
 - de afscheiding op een afstand van minimaal 4 m van de voorgevel wordt geplaatst bij een straatprofielbreedte van meer dan 20 m;
 - de afscheiding aan de achterzijde 2 m voor de dakrand aan de achterzijde wordt geplaatst.

samenvoegen (parcellering)

- j. het bepaalde in lid 2 sub c en toestaan dat gebouwen, worden samengevoegd ten behoeve van functies passend binnen de bestemming, mits:
- niet meer dan twee gebouwen worden samengevoegd;
 - de totale voorgevelbreedte van twee gebouwen maximaal 15 m is;
 - de individuele voorgevels van de gebouwen intact blijven;
 - de samenvoeging omkeerbaar is;
 - door het samenvoegen van de gebouwen het aantal opgangen naar bovenwoningen niet afneemt.

afwijkingscriteria

2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden als bedoeld in lid 4 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- a. het straat -en bebouwingsbeeld;
 - b. de bezonningssituatie;
 - c. de cultuurhistorische waarden;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

22.4 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen, de nokrichting, kap- en dakvormvorm, dakhelling en de indeling en vormgeving van de bebouwing, ten behoeve van:

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

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (vastgesteld)

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 23 Antidubbelregel

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 "Bosch en Vaart" (vastgesteld)

Artikel 24 Algemene gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken voor:

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

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (vastgesteld)

Artikel 25 Algemene afwijkingsregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:
 - a. de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%;
 - b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
 - c. aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons, luifels, erkers en buitentrappen tot een maximum van 1,5 m;
 - d. het overschrijden van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van centrale technische voorzieningen waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw.
2. Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning als genoemd in lid 1 voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
 - e. de cultuurhistorische waarden.

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (vastgesteld)

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 26 Overgangsrecht

26.1 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

26.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

26.3 Uitzondering overgangsrecht bouwwerken

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

26.4 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.

26.5 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.

26.6 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.

26.7 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 "Bosch en Vaart" (vastgesteld)

Artikel 27 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan Bosch en Vaart.

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (vastgesteld)

Bijlagen bij de regels

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (vastgesteld)

Bijlage 1 Zoneringslijst

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is milieuzonering een standaardinstrument voor de ruimtelijke ordening. Milieuzonering is bedoeld om indicatief te beoordelen in hoeverre de woon, werk en recreatieve functies, of (indirect) verkeer, belemmeringen voor elkaar opleveren. Het doel is deze eventuele hinder of belemmeringen te voorkomen in nieuwe situaties en te verhelpen of te beperken in bestaande situaties.

Toepassing milieuzonering

Om de afweging of een bestemming ergens wel of niet past te kunnen maken biedt milieuzonering handvatten (een gebiedstypering en een bedrijvenlijst). De kaart van Haarlem is opgedeeld in gebieden die zich van elkaar onderscheiden door de (mate van) aanwezige functies en is gebaseerd op de situatie in 2001.

Gebiedstypering

Het toenemend intensief en doelmatig ruimtegebruik vraagt om een integrale benadering van de kwaliteit van de leefomgeving. Door te weten waar theoretisch welke bedrijfsactiviteiten en welke duurzaamheidsmaatregelen mogelijk zijn, wordt het ruimtelijk plannen eenvoudiger. Zodoende is één integrale kaart en typeringsomschrijving ontwikkeld. In de praktijk bevat het plangebied van een bestemmingsplan meestal meer gebiedstypen en is ieder plangebied weer uniek. Dit is van groot belang voor de ruimtelijke indeling van verschillende functies. In de gebiedstypologie is vrijwel het gehele grondgebied van de gemeente Haarlem terug te vinden. De hoofdgroepen wonen, werken en natuur & recreatie geven de belangrijkste functie binnen een gebiedstype weer. (De tabel typeert op hoofdlijnen. De verfijning dient plaats te vinden op bestemmingsplanniveau.)

	Typologie	Omschrijving	Maximaal toegestane bedrijfscategorie
A	Wonen		
	Overwegend laagbouw in een lage dichtheid	Dichtheid < 40 w/ha	B
	Overwegend laagbouw in een hoge dichtheid	Dichtheid = 40 w/ha	B
	Flatwijk	> 50% van het aantal woningen zijn flatwoningen	B
	Stedelijke centra	Historisch centrum en moderne	C
B	Werken		
	Corridors/ Gemengd gebied	Hoofdfunctie is werken. Bedrijven zijn gemengd met woningen. Werkfuncties langs stadsstructuurwegen.	C
	Bedrijvigheid	Bedrijven geconcentreerd in een gebied	C of D

C	Natuur en recreatie		
	Stadsnatuur	Alle stedelijke parken en plantsoenen	n.v.t.
	Dagrecreatie	Recreatie gericht op ontspanning voor minder dan een dag	Recreatie-gebonden
	Buitengebied/ natuurontwikkeling	Landelijke gebied met en zonder woningen	B (gebieds-gebonden)

Ad A Wonen

Voor de drie eerstgenoemde woontypologieën zijn in principe categorie B bedrijven altijd toegestaan. Wel kan via het bestemmingsplan besloten worden om in afzonderlijke wijkdelen of straten slechts categorie A bedrijven toe te staan. Feitelijke juridische vastlegging van een dergelijke milieuzonering vindt plaats in bestemmingsplannen. Daarom blijft het onderscheid tussen categorie A en B bestaan. Tot de vierde woontypologie "stedelijke centra" worden de vergrote binnenstad gerekend.

Ad B Werken

Wat betreft de typering 'corridors/gemengd gebied' geldt dat corridors doorgaande routes/verkeersassen met openbaar vervoer zijn, die een verbinding vormen met het centrum (of centrum Schalkwijk) met nadruk op de werkfunctie. Hiertoe wordt de direct nabij gelegen bebouwing links en rechts gerekend. Categorie C bedrijven zijn hier toegestaan. Voor deze bedrijven geldt in principe een indicatieve afstand van 50 meter. De typering van het achterliggende gebied en de bijbehorende toegestane bedrijfsp categorieën zijn bepalend voor de toegestane milieuhinder aan de achterzijde van bebouwing in een corridor. In het bestemmingsplan zullen de details nader worden bepaald. Tussen woonwijken en corridors kan nog een tussenvorm herkend worden, wijkontsluitingswegen, die om reden van vereenvoudiging niet apart is getypeerd. Langs deze wegen overheerst de woonfunctie, maar de verkeersintensiteit is relatief hoog en ook hier rijdt veelal openbaar vervoer. Categorie C bedrijven zijn niet ondenkbaar langs wijkontsluitingswegen, maar het aantal dient duidelijk lager te liggen dan in corridors.

Ad C Natuur en recreatie

Onder stadsnatuur" worden naast openbare parken ook begraafplaatsen gerekend. Onder 'dagrecreatie' wordt naast groengebied buiten de stad ook sport gerekend. In deze gebiedstypen kunnen gebiedsgebonden activiteiten worden toegestaan en kan eventueel horeca ook een plek krijgen. Voor het "buiten-/ natuurontwikkelingsgebied" geldt dat gebiedsgebonden bedrijfsactiviteiten tot categorie B zijn toegestaan. In sommige gevallen zal categorie C toelaatbaar zijn, afhankelijk van de nabijheid van gevoelige bestemmingen en de verkeersaantrekkende werking.

Bedrijvenlijst

De door bedrijven veroorzaakte mate van hinder is weergegeven in een categorie indeling, daarbij geldt hoe lager het categoriecijfer des te minder

hinder een bedrijf oplevert. De categorieën A en B zijn in principe in de hele stad Haarlem toegestaan. Voor een specifieke locatie (zoals een woonwijk in lage dichtheid) kan bepaald worden dat alleen een categorie A of geen bedrijvigheid is toegestaan. Bedrijven van categorie C en D (en in uitzonderlijke gevallen E) dienen per definitie nader beoordeeld te worden op de daadwerkelijke hinder (in relatie tot de geplande locatie) door de afdeling milieu. Dit geldt voor alle nieuwe bestemmingsplannen.

Steeds meer bedrijven vallen onder Algemene Maatregel van Bestuur en zijn niet meer vergunningplichtig. Er zijn dus minder bedrijven waaraan specifieke eisen kunnen worden gesteld via een vergunning. Voor een deel wordt dit ondervangen met de preventieve werking van het instrument milieuzonering. Daarmee is milieuzonering een belangrijk instrument. De bedrijvenlijst (milieuzoneringslijst) garandeert deze preventieve werking voldoende.

Zoneringslijst - staat bedrijfsactiviteiten - functiemenging

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	Categorie
-		
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
014	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m ²	B
15		
15	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m ²	B
1552	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m ²	B
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2500 kg meel/week	B
1584	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m ²	B
1584	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m ²	B
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B
17		
17	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	B
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
18		
18	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	Vervaardiging kleding van leer	B
20		

20	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
203, 204, 205	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	B
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	B
22		
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	Uitgeverijen (kantoren)	A
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B
2223	Grafische afwerking	A
2223	Binderijen	B
2224	Grafische reproductie en zetten	B
2225	Overige grafische activiteiten	B
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	A
24		
24	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	Farmaceutische produktenfabrieken:	
2442	- verbandmiddelenfabrieken	B
26		
26	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
2615	Glasbewerkingsbedrijven	B
262, 263	Aardewerfabrieken:	
262, 263	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B
267	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	- indien p.o. < 2.000 m ²	B
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B
28		
28	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
281	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	B
284	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m ²	B
2852	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. > 200 m ²	C
2852	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. < 200 m ²	B
287	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. < 200 m ²	B
30		
30	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	Kantoormachines- en computerfabrieken	B
33		
33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	B
36		
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	

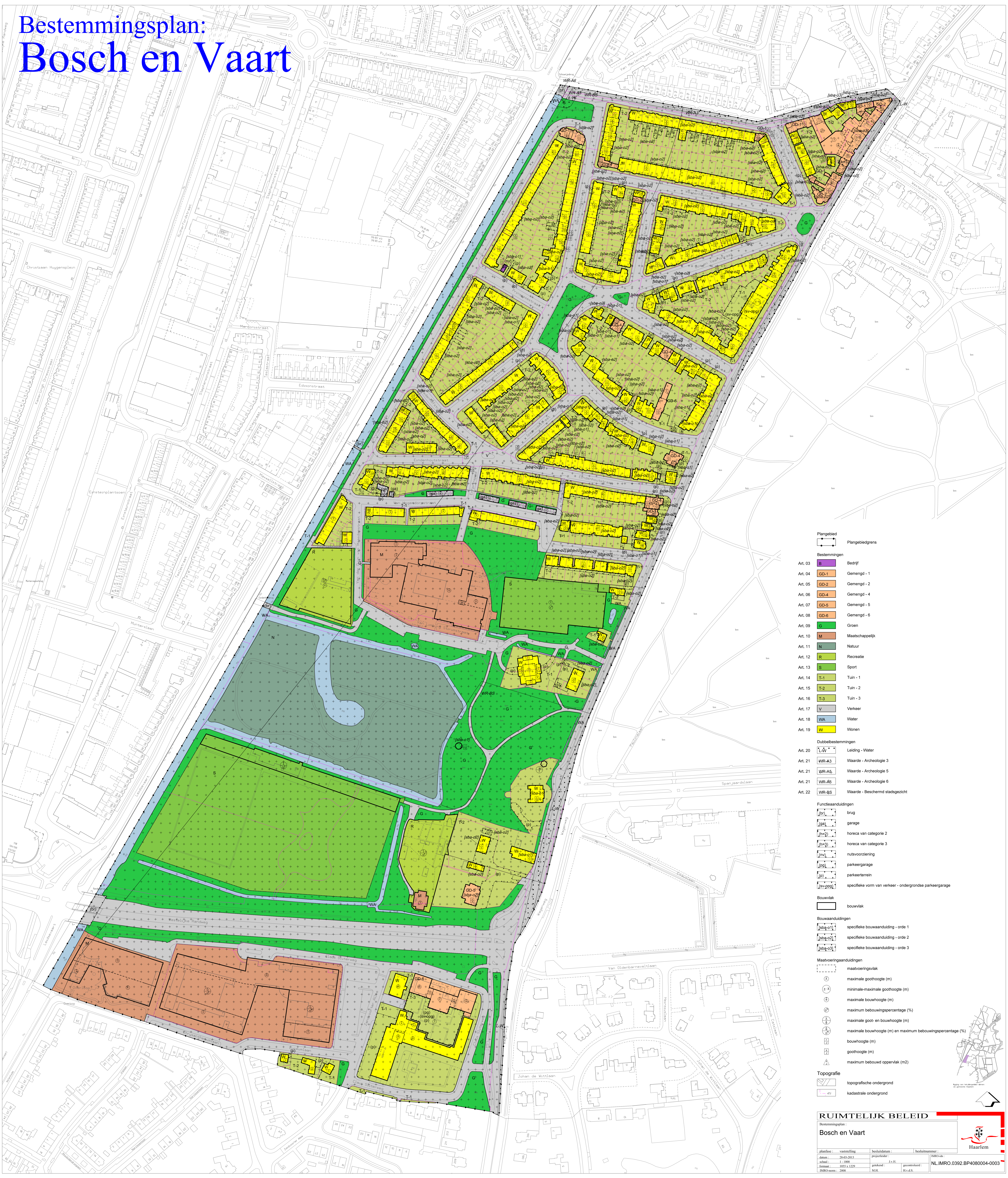
361	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m ²	A
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
363	Muziekinstrumentenfabrieken	B
3661.1	Sociale werkvoorziening	B
40		
40	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	- < 10 MVA	B
40	Gasdistributiebedrijven:	
40	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	A
40	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	B
40	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	- blokverwarming	B
41		
41	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER	
41	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	- < 1 MW	B
45		
45	BOUWNIJVERHEID	
45	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m ²	B
50		
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B
5020.4	Autobeklederijen	A
5020.5	Autowasserijen	B
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B
51		
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	A
5134	Grth in dranken	C
5135	Grth in tabaksprodukten	C
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	C
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	C
514	Grth in overige consumentenartikelen	C
5148.7	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	B
5153	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	- algemeen	C
5153	- indien b.o. < 2000 m ²	B
5153.4	zand en grind:	
5153.4	- indien b.o. < 200 m ²	B
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	- algemeen	C
5154	- indien b.o. < 2.000 m ²	B
5156	Grth in overige intermediaire goederen	C

5162	Grth in machines en apparaten, exclusief machines voord de bouwnijverheid	C
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	C
52		
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
52	Detailhandel voor zover n.e.g.	A
5211/2, 5246/9	Supermarkten, warenhuizen	B
5222, 5223	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	A
5224	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	A
5231, 5232	Apotheken en drogisterijen	A
5249	Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	A
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A
55		
55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5511, 5512	Hotels en pensions met keukens, conferentie-ruimten en congrescentra	A
553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	A
554	Café's, bars	A
554	Discotheken, muziekcafé's	B
5551	Kantines	A
5552	Cateringbedrijven	B
60		
60	VERVOER OVER LAND	
6022	Taxibedrijven	B
6024	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m²	C
603	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B
61, 62		
61, 62	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A
63		
63	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6321	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	C
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A
633	Reisorganisaties	A
634	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	A
64		
64	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	Post- en koeriersdiensten	C
642	Telecommunicatiebedrijven	A
642	zendinstallaties:	
642	- FM en TV	B
642	- GSM en UMTS-steunzenders	B

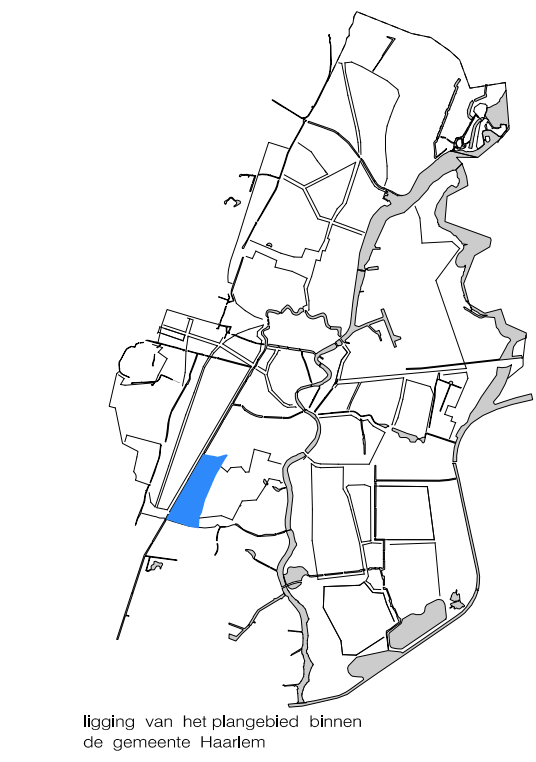
65, 66, 67		
65, 66, 67	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN	
65, 66, 67	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B
70		
70	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	A
71		
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	Personenautoverhuurbedrijven	B
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	C
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	C
72		
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIE TECHNOLOGIE	
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
72	Switchhouses	B
73		
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74		
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
75		
75	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
75	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A
7525	Brandweerkazernes	C
80		
80	ONDERWIJS	
801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	B
803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	B
85		
85	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	A
8514, 8515	Consultatiebureaus	A
853	Verpleeghuizen	B
853	Kinderopvang	B
9001	rioolgemalen	B
91		

91	DIVERSE ORGANISATIES	
9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A
9131	Kerkgebouwen e.d.	B
9133.1	Buurt- en clubhuizen	B
92		
92	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
9213	Bioscopen	C
9232	Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	C
9234	Muziek- en balletscholen	B
9234.1	Dansscholen	B
9251, 9252	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	A
9261.1	Zwembaden: overdekt	C
9261.2	Sporthallen	B
9261.2	Maneges	C
9261.2	Bowlingcentra	B
9262	Schietinrichtingen:	
9262	- binnenbanen: boogbanen	A
9262	Sportscholen, gymnastiekzalen	B
9271	Casino's	C
9272.1	Amusementshallen	B
93		
93	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	Wasverzendinrichtingen	B
9301.3	Wasserettes, wassalons	A
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A
9303	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	A
9304	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	B
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A

Bestemmingsplan: Bosch en Vaart

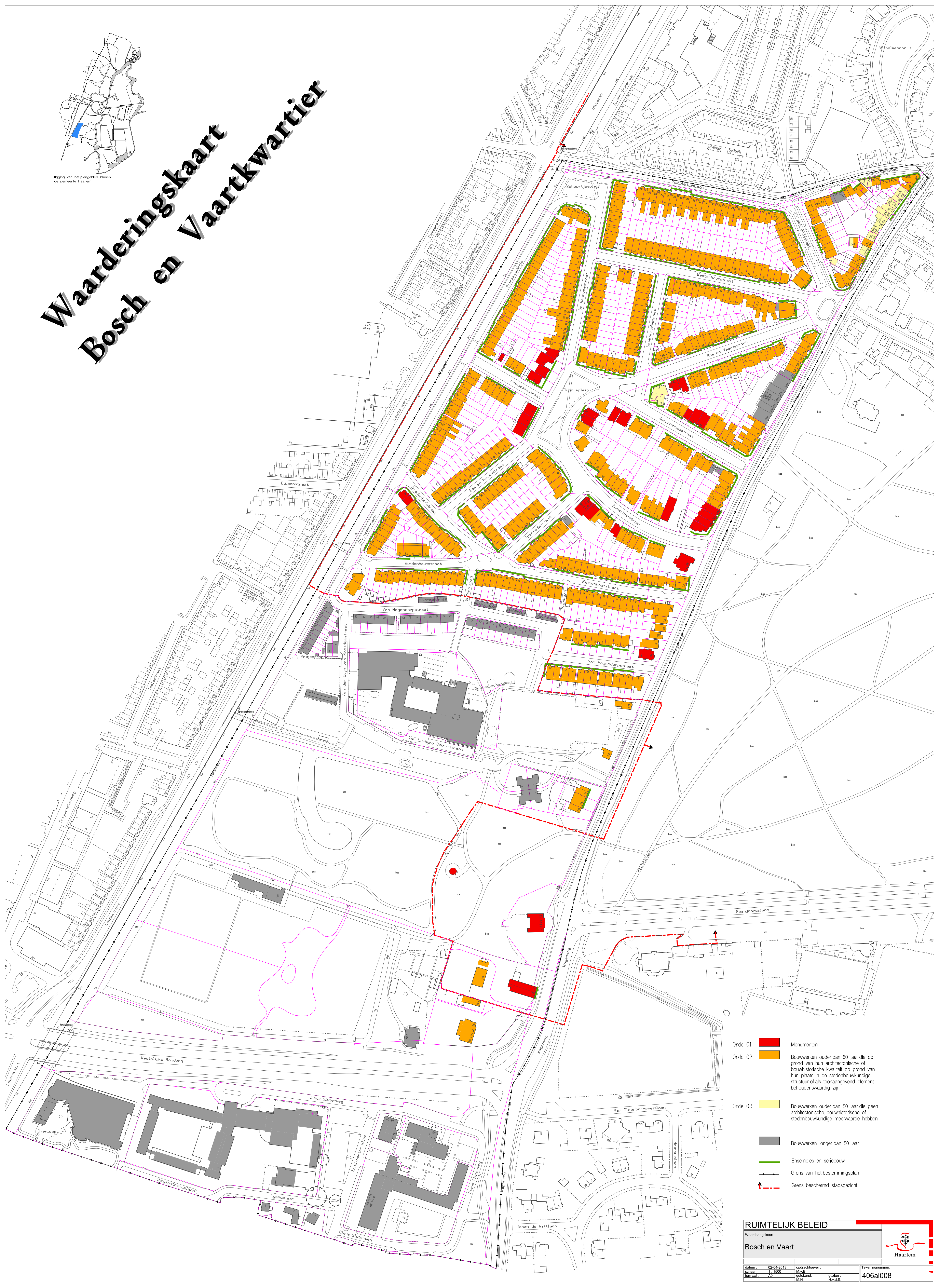


- | | Plangebied | Plangebiedsgrens |
|---------|-------------------------|---|
| | | |
| | Bestemmingen | |
| Art. 03 | | Bedrijf |
| Art. 04 | | Gemengd - 1 |
| Art. 05 | | Gemengd - 2 |
| Art. 06 | | Gemengd - 4 |
| Art. 07 | | Gemengd - 5 |
| Art. 08 | | Gemengd - 6 |
| Art. 09 | | Groen |
| Art. 10 | | Maatschappelijk |
| Art. 11 | | Natuur |
| Art. 12 | | Recreatie |
| Art. 13 | | Sport |
| Art. 14 | | Tuin - 1 |
| Art. 15 | | Tuin - 2 |
| Art. 16 | | Tuin - 3 |
| Art. 17 | | Verkeer |
| Art. 18 | | Water |
| Art. 19 | | Wonen |
| | Dubbelbestemmingen | |
| Art. 20 | | Leiding - Water |
| Art. 21 | | Waarde - Archeologie 3 |
| Art. 21 | | Waarde - Archeologie 5 |
| Art. 21 | | Waarde - Archeologie 6 |
| Art. 22 | | Waarde - Beschermd stadsgezicht |
| | Functieaanduidingen | |
| | | brug |
| | | garage |
| | | horeca van categorie 2 |
| | | horeca van categorie 3 |
| | | nutsvoorziening |
| | | parkeergarage |
| | | parkeerterrein |
| | | specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage |
| | Bouwvlak | |
| | | bouwvlak |
| | Bouwaanduidingen | |
| | | specifieke bouwaanduiding - orde 1 |
| | | specifieke bouwaanduiding - orde 2 |
| | | specifieke bouwaanduiding - orde 3 |
| | Maatvoeringaanduidingen | |
| | | maatvoeringsvlak |
| | | maximale goothoogte (m) |
| | | minimale-maximale goothoogte (m) |
| | | maximale bouwhoogte (m) |
| | | maximum bebouwingspercentage (%) |
| | | maximale groot- en bouwhoogte (m) |
| | | maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%) |
| | | bouwhoogte (m) |
| | | goothoogte (m) |
| | | maximum bebouwd oppervlak (m2) |
| | Topografie | |
| | | topografische ondergrond |
| | | kadastrale ondergrond |



Locatie van het plangebied binnen de gemeente Haarlem

Waarderingskaart Bosch en Vaartkwartier



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

BIJLAGE D: Wijzigingsoverzicht bestemmingsplan Bosch en Vaart, behorend bij besluit met Registratienummer ST/RB/2013/20574

Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan Bosch en Vaart is gepubliceerd in de Stadskrant d.d. 19 juli 2012 en op de website van de gemeente en heeft ter inzage gelegen vanaf 17 augustus – 27 september 2012. Het plan is tevens digitaal raadpleegbaar. Binnen de gestelde termijn zijn 7 zienswijzen ontvangen (per mail, per post en per fax). Deze zijn verwerkt in deze zienswijzennota en voorzien van een gemeentelijke reactie. Enkele zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan Bosch en Vaart.

De ingediende zienswijzen hebben betrekking op de volgende onderwerpen:

- de gebruiksmogelijkheden bij Manege De Zonneruiters;
- de verouderde ondergrond;
- de vormgeving van de bouwvlakken (met name op achterterreinen);
- het nieuwbouwplan voor "Het Houthof";
- de parcellering van diverse winkelpanden aan de Wagenweg;
- beperkingen van het beschermd stadsgezicht.

In het ontwerp-bestemmingsplan Bosch en Vaart zijn nog een aantal omissies ontdekt. Deze zijn hersteld in het bestemmingsplan. Tevens zijn bepaalde zaken aangevuld of verduidelijkt. Een overzicht van deze ambtshalve wijzigingen en aanpassingen is opgenomen aan het einde van dit wijzigingsoverzicht.

1. Zienswijzen

Nr.1	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Verzocht wordt om in het kader van de reeds toegestane verbreding van de mogelijkheden van de manege in de vorm van buitenschoolse opvang, de mogelijkheid op te bieden bestaande stallen en de kantine te vervangen door meer duurzame accommodaties. Het in het huidige ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwvlak in combinatie met de toegestane bouwhoogte maakt dit niet mogelijk. Daarom wordt met het oog op de toekomst verzocht:	Om de genoemde functieverruiming mogelijk te maken zijn in eerdere fasen van het bestemmingsplanproces al ruimere bebouwingsmogelijkheden opgenomen.. Zo is het bebouwingspercentage van 10% iets ruimer dan de hoeveelheid bebouwing die in het vorige bestemmingsplan was toegestaan. Bovendien is de maximaal toegestane goothoogte verhoogd van maximaal 3 meter naar maximaal 4 meter. Verdere verruiming van de bouw mogelijkheden zonder dat daar een concreet plan aan ten grondslag ligt, is ruimtelijk en	-	-	-

	- het maximum bebouwingspercentage van 10% zoals voorgesteld in het ontwerpbestemmingsplan te verhogen naar 15%; - de maximum bouwhoogte van 4 meter op te hogen naar 5 meter.	stedenbouwkundig ongewenst en is niet mogelijk zonder financiële onderbouwing.			
--	---	--	--	--	--

Nr.2	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	De contouren van veel panden zijn niet juist op de verbeelding opgenomen. Veel erkers, serres en achteruitbouwen staan niet in de kleur van de bestemming van de hoofdbebouwing op de kaart. Indieners verzoeken om alle percelen juist in te tekenen en uitbouwen die bij de bouw reeds aanwezig waren op te nemen in de kleur van de hoofdbestemming.	De contouren van panden worden conform de Haarlemse bestemmingssystematiek op de verbeelding ingetekend. Dit houdt in dat serres of uitbouwen van één bouwlaag niet worden ingetekend. Serres of uitbouwen van twee bouwlagen worden wel ingetekend. Dit heeft te maken met de mate van ondergeschiktheid ten opzichte van het hoofdgebouw, deze wordt uit stedenbouwkundig oogpunt meer ondergeschikt geacht bij slechts één bouwlaag. Serres en uitbouwen van één bouwlaag worden in de Haarlemse bestemmings-systematiek onder de Tuin-2 bestemming gebracht. Wel zijn in een aantal oorspronkelijke uitbouwen die groter zijn dan 40 m2 de maten van die uitbouw aangegeven om duidelijk te maken dat er niets is ‘wegbestemd’.	-	-	-
2.	Zoals het nu ingetekend is, voldoen veel panden niet aan de uitleg en omschrijvingen uit bijlage 1 “Methodiek waarderingskaart en redengevende omschrijving orde 2. Door het op de huidige wijze in te tekenen wordt geprobeerd excessen te voorkomen. Indieners vinden dit niet gepast en geven aan dat deze werkwijze zijn doel mist omdat veel uitbouwen aan de achterzijde vergunningsvrij mogen worden	De beschrijvingen in bijlage 1 van de toelichting waar naar verwezen wordt staan los van de weergave van het betreffende perceel op de verbeelding. Uitgangspunt is dat de kenmerkende onderdelen uit de genoemde omschrijving weergegeven worden op de waarderingskaart en mogelijk worden gemaakt op de verbeelding. Door aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen op te nemen als een tuin-2 bestemming wordt voorkomen dat extra bouw mogelijkheden ontstaan buiten deze al bestaande aanbouwen en uitbouwen en bijgebouwen. Hiermee kan worden	-	-	-

	opgetrokken.	voorkomen dat hele tuinen en binnenterreinen worden dichtgebouwd. Deze methodiek om genoemde excessen te voorkomen is aanvaardbaar . De nu ook voor het beschermd stadgezicht geldende regeling betreft vergunningvrij bouwen geeft betreft de al bij de oorspronkelijke bouw al gerealiseerde aan-, uit- en bijgebouwen de mogelijkheid meer te realiseren dan het bestemmingsplan toelaat.			
3.	Indieners begrijpen niet waarom er oude ondergronden zijn gebruikt. Diverse vernieuwingen staan er nog niet op, bijvoorbeeld: de vernieuwde Wagenweg, herinrichting van de Van Limburg Stirumstraat en de omgeving van het Sancta Maria.	De ondergrond is slechts een hulpmiddel voor de leesbaarheid en bepaalbaarheid van de bestemmingen op de verbeelding. De ondergrond heeft geen formele status. Voor elk bestemmingsplan wordt de meest actuele onderlegger uit de GBKH (de grootschalige basiskaart Haarlem) gebruikt.	-	-	-

Nr.3	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Deze zienswijze betreft een aanvulling op de zienswijze, zoals bij nr. 2 hierboven opgenomen. In het ontwerp bestemmingsplan Bosch en Vaart is de omgevingsvergunning Het Houthof integraal opgenomen. Deze omgevingsvergunning, die op 26 juni 2012 verleend is, is nog niet onherroepelijk. Bij brief van 3 oktober 2011 hebben de indieners een zienswijze ingediend op deze vergunningsaanvraag. Zij verzoeken deze zienswijze integraal in te brengen als zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan Bosch en Vaart.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar hoofdstuk 2.8 van de zienswijzenota behorende bij de omgevingsvergunning voor Het Houthof (2012/211502). Deze zienswijzenota wordt in verband hiermee als bijlage integraal opgenomen bij de zienswijzenota bij het bestemmingsplan Bosch en Vaart. De beantwoording van deze zienswijzen dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd. In aanvulling hierop wordt volledigheidshalve gewezen op het feit dat op grond van het huidige Uitwerkingsplan Eindhoven (1958) het achterterrein van de Claus Sluterweg 125 – zonder planologische ontheffing – vrijwel volledig bebouwd zou mogen worden tot een hoogte van 15 meter.	-	-	-

Nr.4	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Indiener ziet niet in waarom er voor de gebouwen aan de Schouwtjeslaan 12a, Wagenweg 126, 132 en 136, die zijn aangeduid als 'orde 3' en 'nieuwbouw na 1950', in het kader van de bescherming van het stadsgezicht een samenvoegverbod geldt. Indiener heeft sterke twijfels bij de ruimtelijke relevantie daarvan, aangezien het samenvoegen van gebouwen een interne kwestie betreft en de gevolgen dus niet aan de buitenkant waarneembaar hoeven te zijn.	Voor alle panden, zowel de genoemde als de overige panden binnen orde 2, 3 en nieuwbouw geldt dat ze niet automatisch kunnen worden samengevoegd, maar dat dit alleen mogelijk is via een afwijkingsbevoegdheid. Het samenvoegen van panden is daarmee niet verboden maar aan voorwaarden gebonden. Het (interne) samenvoegen van panden leidt in de praktijk vaak tot veranderingen in het uiterlijk, hetgeen evident is gezien de vaak ingrijpende veranderingen die een interne samenvoeging met zich meebrengt door de noodzaak van extra in/uitgangen en ramen etc..., vaak ook als gevolg van wettelijke voorschriften. Juist om de toelaatbaarheid van de voorgestane samenvoeging te kunnen bepalen, is een (binnenplanse) afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Hierbij kan op perceelsniveau een afweging worden gemaakt aan de hand van de genoemde criteria en het is evident dat de waardering van de individuele panden hierbij een rol speelt. Buiten het gegeven dat in het beschermd stadsgezicht het uiterlijk en de verschijningsvorm van panden van belang is, speelt ook het gegeven dat het klakkeloos samenvoegen van panden kan leiden tot het ontstaan van functies die naar hun aard niet op de betreffende locatie passen. De milieuzoneringslijst met de daaraan verbonden richtafstanden vormt hier de (functionele) begrenzing	-	-	-
2.	Het bevoegd gezag kan via een afwijkingsbevoegdheid afwijken van het verbod tot samenvoegen. De criteria daarvoor zijn onnodig strikt. Indiener vindt dat alleen het behoud van de kwaliteit van het straat- en bebouwingsbeeld	De genoemde criteria zijn zo opgesteld dat ze recht doen aan het beschermd stadsgezicht in die zin dat ze de maximale afwijkingsruimte weergeven die binnen het bestemmingsplan mogelijk en aanvaardbaar is, en onder welke voorwaarden. Hierbij is ook het gegeven	-	-	

	ruimtelijk relevant is en niet de beperking tot 2 gebouwen, de begane grond en de maximale gevelbreedte van 15 meter.	betrokken dat het samenvoegen van meer panden dan 2, kan leiden tot een ongewenste functie- en schaalvergroting. De genoemde maat van 15 meter is gerelateerd aan de gemiddelde breedte van panden en is al drie meter meer dan de maximale gevelbreedte die bij samenvoegen in het centrum geldt. Indien een voorgestane samenvoeging verdergaat dan de genoemde binnenplanse afwijkingscriteria zal een (buitenplanse) afwijkingsprocedure dienen worden gevolgd.			
--	---	---	--	--	--

Nr.5	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Het Rijnlands beleid wordt helder en volledig beschreven. Derhalve kan het hoogheemraadschap instemmen met de uitwerking van het ontwerp bestemmingsplan en geeft een positief wateradvies.	Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.	-	-	-

Nr.6	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	De gemachtigde van de V.V.E. Serviceflat Kinheim verzoekt de door hem namens de V.V.E. bij brief van 19 september 2011 ingediende zienswijzen op de ontwerp-omgevingsvergunning voor Het Houthof als ingelast te beschouwen. De visie op de bebouwingsmogelijkheden aan de Claus Sluterweg, zoals omschreven in paragraaf 5.1 van de toelichting, rechtvaardigt de bouw van de beoogde nieuwbouw volgens inspreker niet. Volgens die visie is het nodig meer ruimtelijke structuur te geven aan het knooppunt Westelijke Randweg/ Wagenweg.	De gemeente gaat er vanuit dat de gemachtigde doelt op de door hem namens de V.V.E. bij brief van 22 september 2011 officieel ingediende zienswijzen. Voor de volledigheid worden beide versies van de brief bij deze zienswijzennota gevoegd. Voor de beantwoording van deze zienswijzen wordt verwezen naar hoofdstuk 2.3 van de zienswijzennota behorende bij de omgevingsvergunning voor Het Houthof (2012/211502). Deze zienswijzennota wordt in verband hiermee als bijlage integraal opgenomen in de zienswijzennota bij het bestemmingsplan Bosch en Vaart. De beantwoording van deze zienswijzen dient hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.	-	-	-

	De gekozen oplossing gaat echter ten koste van het woongenot van de bewoners van de Kinheimflat. Er is op dat punt geen sprake van een zorgvuldige belangenafweging.				
2.	De beoogde nieuwbouw wordt niet gerechtvaardigd wordt door de in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan geciteerde visie op de bebouwingsmogelijkheden aan de Claus Sluterweg. Er zijn andere oplossingen mogelijk, die meer recht doen aan de belangen van de bewoners van de Serviceflat Kinheim. Op dit punt voldoet het bestemmingsplan niet aan het vereiste van een zorgvuldige belangenafweging.	De (stedenbouwkundige) ruimtelijke aanvaardbaarheid van het project Het Houthof is al door de raad en het college overwogen bij de verlening van de omgevingsvergunning voor Het Houthof (2012/211502), de verklaring van geen bedenkingen voor Het Houthof (2012/33134) en de ruimtelijke randvoorwaarden betreft de herontwikkeling van Het Houthof (2011/2746). De tekst van de laatste alinea van paragraaf 5.1 van de toelichting op het (ontwerp)bestemmingsplan (visie op het deelgebied), behoeft in dat opzicht verduidelijking. Bij het opstellen van de ruimtelijke randvoorwaarden en verlenen van de omgevingsvergunning is sprake geweest van een zorgvuldige belangenafweging, waarbij ook de belangen van de bewoners van Kinheim nadrukkelijk zijn betrokken. Samengevat en voor zover hier relevant: De nieuwbouw bevindt zich aan de achterzijde van Kinheim, de galerijkant, en is de positionering is zo gekozen dat het gebouw niet recht voor de zijramen van de woonkamers van de zeven woonappartementen op de noordkopkant van Kinheim komt te staan. De maximaal toegestane hoogtes hebben niet tot nauwelijks gevolgen voor de daglichttoetreding en de bezonning van de appartementen van Kinheim. Uitsluitend voor de hierboven bedoelde zeven zijramen en een aantal kleine keukenramen die aan de galerij grenzen geldt dat hier een zeer beperkte afname van daglicht mogelijk is. Behalve vanuit de hierboven bedoelde zeven zijramen en een aantal keukenramen (via de galerijen), bestaat er vanuit de woon- en slaapkamers en de meeste keukenramen van de appartementen van Kinheim			

		bovendien geen uitzicht op de Claus Sluterweg 125. De nieuwbouw respecteert verder de in de afgelopen decennia tussen de eigenaren van de Claus Sluterweg 125 en de VVE Serviceflat Kinheim gemaakte privaatrechtelijke afspraken (erfdienstbaarheden). Tot slot wordt er volledigheidshalve op gewezen dat ook het nu nog geldende Uitwerkingsplan Eindhoven (1958) al bebouwing tot 15 meter hoog (zonder ontheffing) op het gehele achterterrein van de Claus Sluterweg 125 mogelijk maakte. In dat opzicht brengt de omgevingsvergunning, respectievelijk het nieuwe bestemmingsplan, voor het achterterrein qua bebouwingsmogelijkheden geen significante planologische wijziging met zich mee ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.			
--	--	--	--	--	--

Nr.7	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Indieners verzoeken hun beroepschrift en aanvullend beroepschrift tegen de verlening van de omgevingsvergunning voor Het Houthof als hun zienswijzen beschouwen.	Het beroepschrift vertoont een grote overlap met de al eerder door de bewoners ingediende zienswijzen. Voor de beantwoording van deze zienswijzen wordt verwezen naar de hoofdstukken 2.1, 2.4 en 2.5 van de zienswijzennota behorende bij de omgevingsvergunning voor Het Houthof (2012/211502) en ons verweerschrift d.d. 30 augustus 2012. Deze zienswijzennota en het verweerschrift worden in verband hiermee als bijlagen integraal opgenomen bij de zienswijzennota bij het bestemmingsplan Bosch en Vaart. De beantwoording van deze zienswijzen moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd. In aanvulling hierop wordt volledigheidshalve gewezen op het feit dat op grond van het huidige Uitwerkingsplan Eindhoven (1958) het achterterrein van de Claus	-	-	-

		Sluterweg 125 – zonder planologische ontheffing – vrijwel volledig bebouwd zou mogen worden (tot aan de erfgrans en) tot een hoogte van 15 meter. Voor het achterterrein onstaat er met het nieuw bestemmingsplan dus niet een wezenlijk andere planologische situatie dan nu het geval is. Het aanvullende beroepschrift betreft overigens de welstand. Aangezien het aspect welstand niet in bestemmingsplannen geregeld wordt, gaan wij hier in deze zienswijzennota niet (verder) op in.			
2.	Er is een aanvraag voor een wijziging van het project Het Houthof gedaan, zoals gepubliceerd in de Stadskrant van 2 augustus. Deze ligt echter niet ter inzage. Een wijziging naar parkeren-op-maaiveld heeft ook gevolgen voor de diepte van de parkeergarage op lager niveau en hiervoor wordt geen vergunning aangevraagd. Het is nu niet duidelijk of de beloofde mogelijkheid van het wassen van de ramen en onderhouds-werkzaamheden blijft bestaan. Er moet dan ook een duidelijker plan aan de belanghebbenden bekend gemaakt worden.	Naar aanleiding van de bezwaren van bewoners en de VvE Serviceflat Kinheim tegen de geplande halfverdiepte parkeerlaag op het achterterrein van de Claus Sluterweg 125, heeft de aanvrager aangegeven dat deze laag ook als parkeerterrein op maaiveldniveau kan worden uitgevoerd. De geplande binnentuin op de halfverdiepte parkeerlaag komt dan te vervallen. De aanvrager heeft op 23 juli 2012 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het mogen uitvoeren van deze half-verdiepte parkeerlaag als parkeerterrein op maaiveldniveau. De gemeente publiceert alle aanvragen voor een omgevingsvergunning standaard. Dat is echter niet het moment waarop de stukken van de aanvraag ter inzage (moeten) worden gelegd. Op de bedoelde vergunningsaanvraag is de uitgebreide procedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit houdt in dat straks het ontwerpbesluit, tezamen met de aanvraag en alle bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Dat is dus het moment dat iedereen kennis kan nemen van alle stukken aangaande de aangevraagde wijziging. De bewoners van Kinheim en de VvE zijn overigens door de aanvrager geïnformeerd over de aanvraag en wat	-	-	-

		deze inhoudt. De wijziging van half-verdiepte parkeerlaag naar parkeerterrein op maaiveld niveau heeft inderdaad gevolgen voor de diepte van de volledig ondergrondse parkeerkelder; deze hoeft onder het achterterrein minder diep te worden aangelegd. Op de tekeningen en in de andere stukken die de aanvrager heeft ingediend is dat ook zichtbaar, respectievelijk wordt dit toegelicht. Dit maakt dus ook onderdeel uit van de vergunningsaanvraag. De mogelijkheid om de ramen te bewassen en onderhoud te plegen blijft bestaan. In deze mogelijkheid wordt zowel in de reeds vergunde situatie als in de mogelijk aangepaste situatie voorzien.			
3.	De gevolgde procedure is onzorgvuldig: de omgevingsvergunning is verleend op 26 juni 2012, op 2 augustus 2012 wordt een gewijzigd plan ingediend, terwijl het ontwerpbestemmingsplan van 17 augustus tot 28 september 2012 ter inzage heeft gelegen.	Wij begrijpen dat het deels overlappen van deze complexe procedures extra verwarrend kan zijn. De gevolgde procedures zijn daarmee echter niet onzorgvuldig. De vergunningsaanvraag voor de op 26 juni 2012 verleende omgevingsvergunning voor het project Het Houthof is eind 2010 gedaan. Het is logisch om deze ontwikkeling nu ook mee te nemen in het ontwerpbestemmingsplan. Met de ter inzage legging van dit ontwerpbestemmingsplan is bewust gewacht tot duidelijk was of de omgevingsvergunning verleend zou worden en de periode is zodanig gekozen dat deze ook deels buiten de zomervakantie viel. De aanvraag voor een wijziging op het op 26 juni vergunde plan betreft uitsluitend het achterterrein van de Claus Sluterweg 125, namelijk het aanleggen van een parkeerterrein op maaiveldniveau in plaats van de vergunde halfverdiepte parkeerlaag met daktuin. Deze aanvraag is juist gedaan om tegemoet te komen aan de bezwaren van een deel van de bewoners en de VvE Serviceflat Kinheim. Het (ontwerp) bestemmingsplan laat deze wijziging toe.	-	-	-

4.	Op de verbeelding is het gebied van het Houthof geheel als bouwplaats aangegeven, ook de rand bij de Wagenweg die nu groen is en waar geen bebouwing is gepland. Inspreker stelt dat deze rand groen dient te blijven. De hoogtes van de massieve bebouwing is op de verbeelding aangegeven; daarbij is geen rekening gehouden met de lopende beroepsprocedure.	De rand bij de Wagenweg, tussen de bebouwing en de grens van het perceel, zal bestemd worden als Tuin-1. De verbeelding is dienovereenkomstig aangepast. Op de verbeelding staat m.b.t. het perceel Claus Sluterweg 125 het bouwvlak van Het Houthof aangegeven, met daarbij de daarbij bijbehorende maximale hoogtematen. Voor de keuze voor deze maximale hoogtematen wordt hier verwezen naar hoofdstuk 2.3 van de zienswijzennota behorende bij de omgevingsvergunning voor Het Houthof (2012/211502) en naar de nota Ruimtelijke randvoorwaarden herontwikkeling Houthof (2012/2746). Wat hierin is aangegeven met betrekking tot de hoogte moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd. De beroepsprocedure tegen het inmiddels vergunde plan staat niet aan opname in het bestemmingsplan in de weg. Tegen het bestemmingsplan zelf staat voor diegenen die zienswijzen hebben ingebracht, beroep open.	-	JA	-

2. Ambtshalve wijzigingen

	Toelichting
Nr.	
1.	Aanscherping van de paragraaf betreft het beschermd stadsgezicht: nadere uitleg opgenomen in paragraaf 2.2 over het beschermd stadsgezicht en de overwegingen om het bestemmingsplangebied (deels) als zodanig aan te wijzen.
2.	Aanpassing tekst betreft ontwikkeling ‘het Houthof’ in hoofdstuk 5.1.
3.	Actualisering paragraaf 3.2.5 over detailhandel.
4.	Aanvulling paragraaf 6.7 betreft de totstandkoming van de verbeelding.
5.	Verkeersonderzoek van januari 2011 betreft de ontwikkeling betreft ‘het Houthof’ opnemen als bijlage bij de toelichting.
6.	Toevoegen stukje over de (bouw) mogelijkheden die er vanuit het vigerende bestemmingsplan nog zijn in het plangebied onder hoofdstuk 5, zoals dit ook stond in het in 2006 ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan voor dit gebied.
7.	Invoegen paragraaf 5.1.2 betreft het gebruik van het stedenbouwkundig instrumentarium.

	Verbeelding
Nr.	
1.	Bij perceel Berkenrodestraat 36 de achtergevelrooilijn aanpassen aan het gegeven dat er deels reeds achterbebouwing in twee lagen aanwezig is. Tevens de hoogte van deze achterbebouwing aangeven.
2.	Ter hoogte van de Berkenrodestraat 28-34 de achterbebouwing van één laag weergeven in de Tuin-2 bestemming.
3.	Bij de percelen Berkenrodestraat 44-50 en Oranjeplein 13 de hoogte van de meerlaagse achterbebouwing aangeven.
4.	In de bestemming Maatschappelijk t.h.v. het Coornhert Lyceum de bouwhoogte aangeven.
5.	Ter hoogte van de percelen Schouwtjeslaan 40-106, Wagenweg naast 248 en Berkenrodestraat 32-34 in de Tuin-2 bestemming de aanduiding ‘maximum bebouwd oppervlak’ aanbrengen met daarin de maat van de betreffende uitbouw.
6.	De verbeelding aanvullen met een aantal orde aanduidingen n.a.v. de waarderingskaart met nog een aantal waarderingskaarten.

	Regels
--	---------------

Nr.	
1.	In de bestemmingsomschrijvingen behalve bij de Tuinbestemmingen de “constructies voor het ondersteunen en/of geleiden van beplanting voor de voorgevelrooilijn die voor minstens 70 % open zijn” verwijderen.
2.	Uit alle bestemmingen behalve de verkeers- en groenbestemming rioolgemaal en bergbezinkbassins verwijderen.
3.	In de bestemmingsomschrijvingen van de bestemmingen groen en verkeer onder bij de bestemming behorende voorzieningen, waterberging mogelijk maken.
4.	In artikel 15.2.1 onder b. toevoegen dat ter plaatse van de aanduiding “maximum bebouwd oppervlak” de aangegeven maat is toegestaan.
5.	In artikel 22.2 onder e. toevoegen dat ook de gevelindeling van orde 1 en 2 panden niet mag worden gewijzigd en daarbij onder 22.3.1 onder a. een afwijkingsbevoegdheid aan toevoegen.
6.	In artikel 22.2 toevoegen dat ter plaatse van de specifieke bouwaanduidingen orde 1 en orde 2' de bestaande nokrichting, kap of dakvorm gehandhaafd dient te blijven m.u.v. ondergeschikte onderdelen zoals dakkapellen, dakdoorbrekingen.
7.	In artikel 22.3 onder h. aangeven bij de afwijkmogelijkheid t.b.v. dakterrassen dat een dakterras binnen twee meter van de erfgrans mogelijk is als de eigenaar van het belendende perceel schriftelijk toestemming geeft.
8.	Invoegen artikel 22 lid 4 met bepaling omtrent het stellen van nader eisen zoals geformuleerd in de Haarlemse standaardregels.
9.	De algemene en specifieke gebruiksregels weergeven conform de standaardregels.
10.	Tekstuele en typografische aanpassingen in de gehele tekst mede n.a.v. de veranderingen in de standaardregels.

3.Ambtshalve wijzigingen door het college voorgesteld naar aanleiding van externe juridische toets

Toelichting		Aanpassing
Nr.		
1.	Par. 4.7 Cultuurhistorie	De alinea over de wijze waarop het beschermd stadsgezicht is geregeld is verplaatst naar paragraaf 5.1.1 Beschermd stadsgebied. In hoofdstuk 5 is immers de visie op het plangebied opgenomen en daar hoort een uitleg bij van de hoofdopzet van de regeling. Hoofdstuk 4 omvat de omgevingsfactoren en gaat daarom meer in op feitelijke belemmeringen en niet op de oplossing van de juridische regeling.
2.	Par. 5.1.1 Beschermd stadsgezicht	Zie bij par. 4.7.
3.	Par. 5.1.5 Inrichting openbare ruimte	Ondergeschikte tekstuele wijzigingen, met name gericht op groen en verkeer.
4.	Par. 6.4.1 Bestemmingen	Aanvullingen bij groen, tuin en verkeer.

5.	Par. 6.4.2 Dubbelbestemmingen	De uitgangspunten uit hoofdstuk 5 en ondergebracht bij de uitleg over de bestemming Waarde – beschermd stadsgezicht. De reden hiervan is dat het een uitleg is en geen visie.
6.	Par. 6.4.4 Afwijken van de bouwregels	- De structuur van de alinea's en afbeeldingen is aangepast om er een beter lopend en logischer verhaal van te maken. - De criteria bij het afwijken van de bouwregels zijn nader toegelicht om de kaders duidelijker af te bakenen, teneinde een objectieve afweging te kunnen maken. - Tevens is in deze paragraaf een nadere uitleg opgenomen over de afwijkmogelijkheden binnen de bestemming Waarde – beschermd stadsgezicht.
7.	Par. 6.8 Hoofdopzet waarderingssysteem	- De methodiek van waardering toegelicht. - De drie hoofdthema's toegelicht, die bij het waarderingsonderzoek zijn gebruikt. - Bij de uitleg over orde 2 panden, uitgelegd dat het geen complete waardering betreft, maar slechts een middel om te komen tot passende bestemmingsregels. - Toelichting opgenomen over panden jonger dan 50 jaar.
8.	Bijlage 2 Redengevende omschrijving	In de laatste kolom het jaartal 1950 aangepast tot '< 50 jaar' om daarmee aan te sluiten bij de opgenomen waarderingssystematiek.
Waarderingssysteem		Aanpassing
	Legenda waarderingssysteem	Legenda aangepast om daarmee aan te sluiten bij de opgenomen waarderingssystematiek.

ZIENSWIJZENNOTA

OMGEVINGSVERGUNNING ‘HET HOUTHOF’

Bijlage C bij de collegenota Omgevingsvergunning ‘Het Houthof’ (2012/211502)

Bijlage 5 bij de Omgevingsvergunning ‘Het Houthof’ (2010 – 0012602)

Inhoudsopgave zienswijzennota omgevingsvergunning ‘Het Houthof’

1. Inleiding.....	3
1.1 Verloop van de vergunningsprocedure tot nu toe	3
1.2 Overzicht ingediende zienswijzen	3
1.3 Het vervolg van de procedure	4
2. Zienswijzen	5
2.1 Algemeen	5
2.1.1 Vaststelling ruimtelijke randvoorwaarden en de omgevingsvergunningsprocedure	5
2.1.2 Het verkeer in de wijk en het bouwplan	6
2.1.3 De situatie tussen Het Houthof en de Serviceflat Kinheim	7
2.2 Zienswijze nr. 1	10
2.3 Zienswijze nr. 2	12
2.4 Zienswijze nr. 3	19
2.5 Zienswijze nr. 4	24
2.6 Zienswijze nr. 5	35
2.7 Zienswijze nr. 6	36
2.8 Zienswijze nr. 7	38
2.9 Zienswijze nr. 8	41
2.10 Zienswijze nr. 9	43
Bijlagen.....	44
1. <i>Positie bebouwing Het Houthof t.o.v. de Serviceflat Kinheim en Elan</i>	
2. <i>Situatie achterterrein Het Houthof t.o.v. Serviceflat Kinheim</i>	

1. Inleiding

De voorliggende zienswijzennota behoort bij het besluit over de (definitieve) vaststelling van de omgevingsvergunning voor 'Het Houthof', Claus Sluterweg 125 te Haarlem.

Leeswijzer

De zienswijzennota bestaat uit twee delen. Het eerste hoofdstuk bevat een korte beschrijving van het verloop van de omgevingsvergunningsprocedure tot nu toe en het vervolg van de procedure. Daarnaast een overzicht van de (indieners van de) zienswijzen.

In het tweede hoofdstuk wordt eerst een aantal in de zienswijzen herhaaldelijk terugkerende onderwerpen nader toegelicht. Vervolgens worden per indiener de zienswijzen samengevat weergegeven en van een reactie voorzien en wordt aangegeven of, en zo ja: op welk punt, de zienswijzen tot wijzigingen hebben geleid.

1.1 Verloop van de vergunningsprocedure tot nu toe

Op 30 december 2010 is een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend voor de realisatie van een nieuw gebouw, 'Het Houthof', met daarin 91 woningen, ongeveer 1.500 m² kantoor-zonder-baliefunctie en een (deels halfverdiepte) parkeerkelder op het perceel Claus Sluterweg 125. De aanvrager is voornemens het huidige kantoorpand op dit perceel te slopen.

Het bouwplan is op een aantal punten strijdig met het geldende bestemmingplan 'Uitbreidingsplan Eindhoven - wijziging 2, gedeelten 1 en 2' uit 1958. Aan de vergunningsaanvraag kan uitsluitend medewerking worden verleend met toepassing van artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Op grond van artikel 2.4 lid 1 Wabo is het college van burgemeester en wethouders voor deze omgevingsvergunning het bevoegde gezag. In artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en artikel 2.27 Wabo is bepaald dat het college de omgevingsvergunning slechts kan verlenen, nadat de gemeenteraad een 'verklaring van geen bedenkingen' heeft afgegeven.

De raad heeft in zijn vergadering van 10 maart 2011 ruimtelijke randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het perceel Claus Sluterweg 125 vastgesteld (2010/2746). Deze randvoorwaarden vormen een van de toetsingskaders voor de bovenbedoelde vergunningsaanvraag. Het college heeft daarom met de inhoudelijke afhandeling van de omgevingsvergunningsaanvraag gewacht tot na de vaststelling van deze randvoorwaarden. Na binnenkomst van de aanvraag op 30 december 2010 heeft de aanvrager de aanvraag op verzoek van de gemeente eerst op een aantal punten nader aangevuld en onderbouwd. Vervolgens is de aanvraag – inclusief alle bijbehorende documenten – ter advisering voorgelegd aan de betrokken vakafdelingen en aan de (externe) vooroverlegpartners.

Het college heeft op 21 juni 2011 de ontwerp-omgevingsvergunning voor 'Het Houthof' voor inspraak vrijgegeven (2011/112032). Op 4 juli 2011 is er een informatieavond voor omwonenden gehouden. De gemeenteraad heeft op 21 juli 2011 de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen voor inspraak vrijgegeven (2011/112029). De ontwerp-omgevingsvergunning 'Het Houthof' / Claus Sluterweg 125 heeft, tezamen met de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen en alle bijbehorende stukken, van 12 augustus 2011 tot en met 4 oktober 2011 ter inzage gelegen. Van de terinzagelegging is mededeling gedaan in de Stadskrant, de Staatscourant en een lokale Heemsteedse krant. De omwonenden hebben daarnaast begin augustus een informatiebrief ontvangen. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon iedereen schriftelijk en mondeling zienswijzen indienen.

1.2 Overzicht ingediende zienswijzen

Er zijn in totaal elf brieven met zienswijzen ontvangen. Twee van deze brieven bevatten een aanvulling op de door deze personen al ingediende zienswijzen. Negen (groepen van) personen en

organisaties hebben dus zienswijzen kenbaar gemaakt. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om mondeling zienswijzen in te dienen.

Tien van de brieven met zienswijzen zijn binnen de daarvoor geldende termijn ontvangen. Eén van de brieven met zienswijzen is ruimschoots buiten de termijn ontvangen en is daarmee niet-ontvankelijk.

Overzicht ingediende zienswijzen

NR	NAAM	ADRES	DATUM
1	Omwonende	Heemstede	12 augustus 2011 16 augustus 2011
2	De V.V.E. Serviceflat Kinheim	Haarlem	22 september 2011
3	Twee bewoners Serviceflat Kinheim	Haarlem	26 september 2011 3 oktober 2011
4	Bewoner Serviceflat Kinheim	Haarlem	28 september 2011
5	Omwonende	Heemstede	28 september 2011
6	Drie omwonenden	Heemstede	30 september 2011
7	Wijkraad Bosch en Vaart	Haarlem	3 oktober 2011
8	Elan Wonen	Haarlem	4 oktober 2011
9	Omwonende (zienswijzen buiten de termijn ontvangen)	Heemstede	25 oktober 2011

1.3 Het vervolg van de procedure

Alvorens het college als bevoegd gezag een besluit kan nemen over het al dan niet verlenen van de omgevingsvergunning voor 'Het houthof', moet de raad eerst besluiten over het al dan niet afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen. De raad mag de verklaring van geen bedenkingen alleen weigeren vanuit het oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening'. Ter informatie zendt het college de zienswijzennota als bijlage bij het raadsstuk mee aan de raad.

De raad heeft op 16 mei 2012 de verklaring van geen bedenkingen afgegeven (2012/33134). Aansluitend kan het college nu de omgevingsvergunning verlenen (2012/211502).

Het besluit wordt bekend gemaakt in de Stadskrant en de Staatscourant. De indieners van de zienswijzen ontvangen per brief met informatie over de vaststelling. Zij kunnen – voor zover zij belanghebbenden zijn – vervolgens beroep indienen bij de Rechtbank.

Op deze omgevingsvergunningsprocedure is de Crisis- en herstelwet van toepassing.

2. Zienswijzen

De zienswijzen vertonen met betrekking tot een aantal onderwerpen een grote overlap: (I) het vaststellen van de ruimtelijke randvoorwaarden en de keuze voor een omgevingsvergunning, (II) het verkeer en (III) de situatie tussen Het Houthof en Kinheim zijn meermaals terugkerende onderwerpen. In verband hiermee wordt hieronder eerst op deze onderwerpen een algemene toelichting gegeven. In de reacties op de zienswijzen wordt op een aantal punten terugverwezen naar deze algemene toelichting.

In het vervolg van dit hoofdstuk worden de zienswijzen per indiener – samengevat – weergegeven en voorzien van een reactie. De zienswijze is telkens **vet** weergegeven, de reactie op de zienswijze staat er direct onder. Onderaan de zienswijze staat of, en zo ja: op welk punt, de zienswijze tot wijzigingen in de vergunning cq. het bouwplan heeft geleid. De volgorde en nummering van behandeling van de zienswijzen corresponderen met de volgorde en nummers in het overzicht van de zienswijzen-brieven zoals weergegeven onder hoofdstuk 1.2.

2.1 Algemeen

Daar waar in de reacties op de zienswijzen onder hoofdstuk 2.2 tot en met 2.10 wordt terugverwezen naar hetgeen hierna in de subhoofdstukken 2.1.1, 2.1.2 en 2.1.3 is opgenomen, moet de tekst van het subhoofdstuk als ingelast in de beantwoording van de zienswijze worden beschouwd.

2.1.1 Vaststelling ruimtelijke randvoorwaarden en de omgevingsvergunningsprocedure

Voorgeschiedenis

In 2008 en 2009 heeft de eigenaar van het perceel Claus Sluterweg contact gezocht met de gemeente, in verband met herontwikkeling van het perceel. Het huidige kantoorgebouw voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd, heeft al jaren met forse leegstand te kampen en is daardoor verliesgevend. Er hebben diverse gesprekken plaatsgevonden. De gemeente heeft de ontwikkelaar aanvankelijk verzocht om met een vergunningsaanvraag te wachten op de nieuw gebiedsvisie voor deze wijk, die met een half jaar gereed zou zijn. Deze gebiedsvisie is er destijds niet gekomen. Er was op dat moment ook geen bestemmingsplan in procedure. Desondanks heeft de gemeente gemeend ruimtelijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling van dit perceel op te moeten stellen, waarmee de ontwikkelaar rekening moest houden. Daarbij is zowel naar de belangen van de aanvrager als naar de belangen van de omwonenden en de gemeente gekeken.

In de eerste helft van 2010 hebben diverse gesprekken met de ontwikkelaar plaatsgevonden over de ontwikkeling van Het Houthof. Daarbij is de ontwikkelaar gevraagd om de buurt en overige belanghebbenden te betrekken bij de ontwikkeling van het bouwplan, omdat dit tot dat moment nog niet gebeurd was. De aanvrager heeft vervolgens een communicatieplan opgesteld. In het najaar van 2010 hebben drie informatie/participatiebijeenkomsten plaatsgevonden (22 september, 13 oktober en 23 november 2010). Daarnaast is er een internetraadpleging (voor de bewoners van Kinheim: schriftelijk) gehouden. De gemeente heeft bij de eerste twee bijeenkomsten geen actieve rol gehad, maar is wel aanwezig geweest. Op de derde avond heeft de gemeente een meer actieve rol gehad en is toegelicht hoe de procedure verder zou verlopen. Hetgeen op de avonden en in de raadpleging naar voren is gebracht is meegenomen bij het opstellen van de definitieve randvoorwaarden.

Op 30 december 2010 heeft de ontwikkelaar een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwplan. Om de gemeenteraad niet voor een verrassing te stellen bij het behandelen van de verklaring van geen bedenkingen als onderdeel van de omgevingsvergunningsprocedure, zijn de ruimtelijke randvoorwaarden ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd. De inhoudelijke afhandeling van de omgevingsvergunningsaanvraag is in verband hiermee pas gestart na besluitvorming door de raad. Op 10 maart 2011 heeft de raad ingestemd met de ruimtelijke randvoorwaarden.

Inspraak

Bij het vaststellen van de ruimtelijke randvoorwaarden heeft geen aparte inspraak plaatsgevonden. Op de hier aan de orde zijnde omgevingsvergunningsprocedure is de inspraakprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Bij deze inspraakprocedure moet het ontwerp-besluit ten volle worden heroverwogen naar aanleiding van hetgeen in de zienswijzenperiode naar voren wordt gebracht over het bouwplan. Hetgeen in de zienswijzeperiode naar voren is gebracht betreft ook de ruimtelijke randvoorwaarden zelf. Ook de ruimtelijke randvoorwaarden worden dus op deze wijze betrokken in de heroverweging van het ontwerp-besluit.

Wabo-projectbesluit en (postzegel)bestemmingsplan

De omgevingsvergunningsprocedure op grond van artikel 2.12 eerste lid onder a onder 3 van de Wabo (Wabo-projectbesluit) is de opvolger van het projectbesluit onder de Wro en de oude artikel 19 lid 1 WRO procedure. De procedure komt vrijwel geheel overeen met een bestemmingsplanprocedure: er is sprake van vooroverleg met diverse rijksdiensten en andere overheden, het ontwerp-besluit staat voor inspraak open waarbij iedereen zienswijzen kan indienen, en de gemeenteraad heeft een beslissende stem via de verklaring van geen bedenkingen en krijgt de zienswijzen daarbij te zien.

Met de belangen van de omwonenden wordt in deze procedure zowel procedureel als inhoudelijk op gelijke wijze omgegaan als in een bestemmingsplanprocedure. Het ontwerp-besluit staat open voor inspraak en de ingediende zienswijzen moeten betrokken worden bij de definitieve besluitvorming. Het enige verschil voor de omwonenden is dat zij met de omgevingsvergunningsprocedure in het geval van een beroepsprocedure eerst bij de rechtbank en vervolgens in hoger beroep bij de Raad van State terecht komen, waar bij een bestemmingsplanprocedure rechtstreeks beroep bij de Raad van State open staan.

Ten overvloede wordt hier opgemerkt dat als hier eerst een (postzegel)bestemmingsplanprocedure was gevolgd en vervolgens de vergunningsaanvraag was gedaan, de vergunningsaanvraag dan als een zogeheten 'gebonden beschikking' zou zijn afgehandeld. Het gaat dan puur om een zeer beperkt (bouwtechnisch) toetsingskader, zonder inspraak.

2.1.2 Het verkeer in de wijk en het bouwplan

In verband met de vergunningsaanvraag heeft de aanvrager een verkeersonderzoek laten opstellen door DHV. Uit het onderzoek blijkt dat het bouwplan niet leidt tot relevante toename van het aantal verkeersbewegingen of parkeerdruk. De verkeersintensiteit en de parkeerdruk zijn en blijven aanvaardbaar. Het plan zelf leidt dus niet tot een relevante verslechtering van de huidige situatie. Gelet op het bovenstaande is het bouwplan voor wat betreft het aspect verkeer derhalve niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Ten overvloede wordt hier nog gemeld dat de gemeente Heemstede begin 2011 opdracht heeft gegeven tot een eigen verkeersonderzoek, uitgevoerd door Oranjewoud. Dit uitkomsten van dit onderzoek onderschrijven de conclusies van het rapport van DHV.

In het voortraject is gebleken dat een deel van de inwoners van de wijk een verkeersprobleem ervaart. Gelet op de gevoelens die er in de wijk leven inzake de verkeersproblematiek hebben er op 10 oktober en 24 november 2011 overleggen plaatsgevonden met een groep vertegenwoordigers uit de wijk, waaronder direct omwonenden van Het Houthof. Dit overleg moet los gezien worden van het bouwplan., nu uit onderzoek gebleken is dat het bouwplan geen verkeers- of parkeerproblemen veroorzaakt. Voor hetgeen tijdens deze overleggen besproken is wordt hier verwezen naar de twee verslagen die van de bijeenkomsten zijn gemaakt. Deze verslagen zijn voor iedereen beschikbaar via de pagina voor het project Het Houthof op de www.haarlem.nl website.

2.1.3 De situatie tussen Het Houthof en de Serviceflat Kinheim

Voor een illustratie van hetgeen hieronder in dit hoofdstuk staat, wordt hier verwezen naar de bijlage bij deze zienswijzennota (**1 a t/m c en 2 a t/m c**: diverse plattegronden, aanzichten en foto's van de huidige en toekomstige bebouwing en de nooduitgangen).

De Serviceflat Kinheim

Op het perceel ten zuiden van de Claus Sluterweg 125 staat de Serviceflat Kinheim, een appartementencomplex voor senioren in de koopsector. Het complex heeft als functie en bestemming 'wonen' (NB het heeft dus niet de status van een verzorgingstehuis). Kinheim staat aan de noordzijde – de zijde die grenst aan het perceel Claus Sluterweg 125 – letterlijk op de erfgrens met het perceel Claus Sluterweg 125. De afstand tussen de achterzijde van het huidige kantoorgebouw en Kinheim bedraagt ongeveer 30 meter; voor het noordelijke deel van Kinheim is de afstand tussen de 14 en 30 meter. De afstand tussen Kinheim en de achterzijde van Het Houthof blijft in de nieuwe situatie grotendeels gelijk. Alleen ten opzichte van de Noordkopzijde van Kinheim komt het nieuwe gebouw dichterbij te staan, aangezien de nieuwbouw breder is. De minimale afstand tussen de Noordkopzijde van Kinheim en Het Houthof bedraagt hier 6 meter, waar dat nu ongeveer 14 meter is. Zie figuur 1a in de bijlage.

Erfdienstbaarheden tussen Kinheim en de Claus Sluterweg 125

In verband met het feit dat Kinheim op de erfgrens met het perceel Claus Sluterweg 125 staat, zijn diverse erfdienstbaarheden gevestigd tussen de Vereniging Serviceflat Kinheim en de eigenaar van het perceel Claus Sluterweg 125. Hierin is onder andere vastgelegd:

- dat Kinheim aan de achterzijde op het terrein van de Claus Sluterweg 125 het recht heeft op een voetpad ter breedte van één meter vanaf hun buitenmuur richting de Zandvoorter Allee en de Wagenweg, bedoeld voor dienstgebruik, of in geval van nood als vluchtweg, welke erfdienstbaarheid het recht geeft tot het hebben van deuren;
- dat Kinheim het recht heeft aan de achterzijde op het terrein van de Claus Sluterweg 125 ladders (staand of hangend) te plaatsen voor het inspecteren, schoonhouden en herstellen van ramen, deuren en muren.
- dat de erfdienstbaarheden niet inhouden het verbod om op het perceel Claus Sluterweg 125 te bouwen, ook al zou daardoor het uitzicht volgens de thans bestaande toestand daardoor gedeeltelijk worden weggenomen.

Gelet op het bovenstaande is het bouwplan in overeenstemming met deze erfdienstbaarheden.

Uitzicht

Aan de zijde van Kinheim die grenst aan het perceel Claus Sluterweg 125 bevinden zich de galerijen van een deel van de woningen van het complex. Deze galerijen zijn aan de buitenzijde voorzien van ramen en bieden toegang tot de woningen.

Vanuit de slaap- en woonkamers van Kinheim is er nu/straks geen uitzicht op Het Houthof. Enige uitzondering hierop vormen de zijramen van de woonkamers van een zevental hoekwoningen op de noordkopzijde van het complex. Het nieuwe Houthof komt echter niet voor dit raam te staan. Het gebouw blijft minimaal 1,5 meter uit de zichtlijn van dit raam.

De appartementen hebben daarnaast nog in de (aparte) keuken een klein keukenraam wat grenst aan de galerijen; dit keukenraam biedt uitzicht op de galerij en van daar via het voorliggende raam van de galerij ook enig uitzicht op het terrein daar achter. Voor het grootste deel van deze ramen – gelegen aan de galerijen grenzend aan het perceel Claus Sluterweg 125 – verandert/vermindert het uitzicht niet. Voor een klein aantal keukenramen geldt dat het uitzicht vanuit dit raam via het galerijraam afneemt. Dit is echter gelet op de omstandigheden acceptabel.

Gelet op vaste jurisprudentie van de Raad van State bestaat er in een dergelijke situatie overigens ook niet zoiets als 'recht op vrij uitzicht'.

Bezonning en daglichttoetreding.

Kinheim staat ten zuiden van het nieuwe Houthof. De zon draait vanuit het oosten naar het westen. Uit de bezonningsstudie blijkt dan ook dat Het Houthof geen invloed heeft op de bezonning van Kinheim. Kinheim zal omgekeerd straks wel invloed hebben op de bezonning van Het Houthof. Gelet op de afstanden tussen de gebouwen en het feit dat vrijwel alle ramen van de woningen van Kinheim van de nieuwbouw zijn afgericht, treedt er ook geen vermindering van daglichttoetreding op in de appartementen.

Vluchtgang (de 'goot')

Door de bouw van de (halfverdiepte) parkeergarage ontstaat een gang ('goot') tussen deze parkeerlaag en de begane grond van de Serviceflat Kinheim. De halfverdiepte parkeerlaag heeft een hoogte van 1,80 meter. Omdat op deze parkeerlaag een binnentuin zal worden aangelegd, moet hierop een rand worden geplaatst om te voorkomen dat mensen van de tuin af kunnen vallen. De rand wordt 1,00 meter hoog. De aanvrager heeft inmiddels laten weten dat deze rand desgewenst opengewerkt kan worden en dat deze rand ook enkele tientallen centimeters naar binnen geplaatst kan worden, dus niet recht op de rand van de parkeerlaag.

De breedte van de vluchtgang varieert van 1,25 meter tot 1,50 meter. De vluchtgang wordt aan beide zijden afgesloten met speciaal hiervoor bedoelde – en door de brandweer goedgekeurde – vluchtdeuren. Deze zijn van binnenaf zonder sleutel te openen en van buitenaf alleen met sleutel te openen. In de gang wordt verlichting aangebracht.

Op de gang komen zowel een aantal nooduitgangen van Kinheim uit (zie hieronder), als een aantal nooduitgangen vanuit de parkeergarage van Het Houthof. Het Bouwbesluit bevat regels over de minimale breedte van een doorgang. Daarbij moet onderscheid gemaakt worden tussen nieuwbouw en bestaande bouw en de functie van het bouwwerk. Voor bestaande woningen (zoals Kinheim) moet een vluchtweg minimaal 0,50 meter breed zijn. Voor nieuwbouw (zoals Het Houthof) moet een vluchtweg voor woningen minimaal 0,85 meter breed zijn. Met een minimale breedte van 1,25 meter voldoet de voorziene vluchtdoorgang hier dus aan.

Aan de zijde die grenst met het perceel Claus Sluterweg 125 bevinden zich op de begane grond van Kinheim geen woningen, maar bevinden zich aan deze zijde de bergingen en de keuken van Kinheim (aan de andere zijde zijn garages gelegen). Wel bevinden zich op de begane grond van Kinheim een aantal nooduitgangen: (1) de nooduitgang vanuit het (nood)trappenhuis op de Noordkopzijde, (2) vier nooduitgangen vanuit de bergingen, (3) de nooduitgang van de keuken en (4) de noodtrap vanuit een van de zalen van Kinheim (zie de bijlage 2a, 2b en 2c voor de locaties van deze uitgangen).

- (1) De nooduitgang vanuit het trappenhuis bestemd voor de bovenliggende woonlagen wordt blijkens de zienswijzen dagelijks gebruikt door de bewoners. Deze nooduitgang bevindt zich in de nieuwe situatie op ongeveer drie a vier meter afstand van de uitgang van de vluchtgang. De (nood)trappen die vanaf de bovengelige woonverdiepingen naar deze uitgang toe leiden zijn overigens beduidend smaller dan 1,25 meter.
- (2) De nooduitgangen vanuit de bergingen zijn afgesloten met een alarmsysteem en dus niet zomaar te openen. Blijkens de zienswijzen worden deze deuren wel geopend om spullen in/uit de bergingen te halen in geval van verhuizing. Vanuit de bergingen kunnen spullen echter ook via de hoofdingang het gebouw in/uit gebracht worden. In geval van nood zullen zich slechts een zeer klein aantal personen in de bergingen bevinden.
- (3) De de metalen noodwenteltrap vanuit de zaal wordt allen gebruikt voor noodgevallen. Deze trap bevindt zich in de nieuwe situatie op korte afstand van de uitgang van de vluchtgang. Overigens zijn de traptreden van de omkooide wenteltrap zelf smaller dan 1,25 meter.
- (4) De nooduitgang vanuit de keuken wordt blijkens de zienswijzen in de dagelijkse praktijk ook gebruikt om de keuken te bevoorraden. In de nieuwe situatie kan de keuken – voor zover de bevoorrading niet al gewoon via de hoofdingang (die dicht bij de keuken gelegen is) plaatsvindt – nog steeds via de nooduitgang van de keuken bereikt worden voor bevoorrading met bijvoorbeeld een steekkarretje. Het enige wat niet meer zal kunnen is dat een

bevoorradingswagen direct naast de keuken op het terrein van de Claus Sluterweg 125 parkeert. De keuken is echter niet ver van de hoofdingang van Kinheim gelegen.

Bereikbaarheid Kinheim voor de hulpdiensten

Ook vanuit de zijde van de hulpdiensten zijn er geen nadere eisen gesteld met betrekking tot de breedte van de vluchtgang. Kinheim blijft voor de hulpdiensten in voldoende mate bereikbaar. In noodsituaties zullen de hulpdiensten het gebouw eerst via de gebruikelijke ingangen benaderen. Zo zal ambulancepersoneel hulpbehoevende personen via de bestaande reguliere trappenhuizen en liften in Kinheim verplaatsen. Slechts als deze niet meer bruikbaar zijn, betreedt de brandweer het gebouw via de nooduitgangen. Dat de wagens niet (meer) op het huidige parkeerterrein van de Claus Sluterweg 125 kunnen staan, levert geen verdere problemen op.

De vetput

De vetput van de keuken van de Serviceflat Kinheim ligt op het perceel van de Claus Sluterweg 125. De toenmalig eigenaar van de Claus Sluterweg heeft destijds toestemming gegeven voor de aanleg van deze vetput op zijn terrein, echter deze is niet op de afgesproken locatie geplaatst (te weten verderweg op het terrein in plaats van direct voor de nooduitgang van de keuken van Kinheim aan). Er zijn tussen de eigenaar van de Claus Sluterweg en Kinheim geen verdere schriftelijke afspraken over de vetput vastgelegd. In verband met het bouwplan zal de huidige vetput moeten wijken. Dit betreft verder een privaatrechtelijke kwestie tussen Kinheim en de eigenaar van de Claus Sluterweg 125.

Het Lianderhuisje

Op het terrein van Kinheim bevindt zich, tegen het gebouw van Kinheim aan en grenzend aan de erfgrans, een 'huisje' van Liander. Mogelijk zal deze locatie in verband met de aanleg van de parkeergarage niet houdbaar zijn. De aanvrager van de omgevingsvergunning overlegt hierover met NUON. Mocht blijken dat dit huisje voor NUON onvoldoende bereikbaar wordt, dan zal het moeten worden verplaatst. De aanvrager heeft in verband hiermee ruimte opgenomen in het bouwplan, waar het 'huisje' eventueel heen verplaatst kan worden.

Het onderhoud/bewassing van de ramen van Kinheim

De eigenaar van de Claus Sluterweg 125 staat in de huidige situatie toe dat de ramen van Kinheim bewassen worden met een hoogwerker vanaf zijn parkeerterrein. Ook in de toekomstige situatie zal bewassing (en onderhoud) van de ramen van Kinheim mogelijk blijven vanaf het terrein van de Claus Sluterweg 125. De aanvrager heeft het bouwplan zo laten ontwerpen, dat straks een hoogwerker het parkeerdak op kan rijden om zo bij de ramen van Het Kinheim te kunnen komen. Bij het kiezen van de exacte locaties van de boombakken en overige begroeiing op het parkeerdak wordt hier rekening mee gehouden.

Gelet op het bovenstaande bestaat er noch vanuit het oogpunt van wet- of regelgeving, noch vanuit een goede ruimtelijke ordening aanleiding om een bredere vluchtgang tussen Kinheim en de halfverdiepte parkeerlaag te eisen.

2.2 Zienswijze nr. 1

1. **De woningen aan de Claus Sluterweg beschikken niet over een deugdelijke verkeerskundige ontsluiting naar Haarlem. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het vereist dat het plan pas vergund wordt nadat verzekerd is dat de woningen aan de Claus Sluterweg over een deugdelijke ontsluiting naar Haarlem toe beschikken.**

Reactie

De huidige verkeerskundige ontsluiting van de woningen aan de Claus Sluterweg voldoet. Uit het verkeersonderzoek dat in opdracht van de aanvrager door DHV is uitgevoerd, blijkt verder dat het bouwplan niet leidt tot verkeerskundige problemen voor de huidige ontsluiting van de wijk. De verkeerstoename die veroorzaakt wordt door het bouwplan leidt nergens tot afwikkelingsproblemen. De gemeente heeft dit rapport bestudeerd en deelt de conclusies die daarin getrokken worden.

Overigens komt uit het verkeersonderzoek dat in opdracht van de gemeente Heemstede door Oranjewoud is uitgevoerd hetzelfde beeld naar voren.

Voor het overige wordt hier verwezen naar onze reactie onder punt 3. van deze zienswijze.

2. **De ontsluiting kan worden gerealiseerd door een wijziging van de aansluiting van de Claus Sluterweg op de Herenweg, ter hoogte van de Johan de Wittlaan, zodat autoverkeer komend vanuit de Claus Sluterweg linksaf de Herenweg kan inslaan richting Haarlem.**

Reactie

Er bestaat geen noodzaak voor deze ontsluiting. Zie hetgeen hierboven onder punt 1. is weergegeven.

Overigens zou de bedoelde wijziging een grote impact op de afwikkeling van de verkeersstromen op de Herenweg/Wagenweg hebben. Wij zijn dan ook geen voorstander van deze optie.

3. **De verkeerssituatie is thans al onacceptabel, want het verkeersaanbod op de Zandvoorter Allee ligt boven het maximum dat voor een erftoegangsweg acceptabel is, nl. 3.000 mvt/etm (dit hebben burgemeester en wethouders van Heemstede bij brief van 9 augustus 2011 bevestigd). Deze situatie zal alleen maar verslechteren door realisering van Het Houthof. Een goede ruimtelijke ordening vereist dat er een tweede, volwaardige toegangsweg tot de wijk gerealiseerd wordt.**

Reactie

De huidige verkeerssituatie is acceptabel. Het verkeersaanbod op de Zandvoorter Allee ligt niet boven hetgeen voor een erftoegangsweg acceptabel is. Allereerst wordt hier opgemerkt dat er geen wettelijke maximale verkeersintensiteit voor erftoegangswegen is. Uit het ASVV 2004 (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) van het CROW is bijvoorbeeld geen maximum voor een erftoegangsweg af te leiden. Wel wordt in het ASVV gesteld dat een intensiteit van maximaal 5.000 motorvoertuigen acceptabel is (CROW 2004).

Uit het verkeersonderzoek dat bij de aanvraag is ingediend blijkt dat de verkeersintensiteit onder de 3.000 mvt/etm blijft.

Het verkeersonderzoek dat in opdracht van de gemeente Heemstede is opgesteld, komt eveneens tot de conclusie dat de verkeersintensiteit onder de 3000 mvt/etm blijft. Dat is ook wat door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heemstede in hun brief van 9 augustus 2011 aan de indiener van de zienswijze is aangegeven.

Het door de indiener van de zienswijze gestelde verkeersaanbod – getallen die wij niet onderschrijven – van 3.270 motorvoertuigen per etmaal, plus de 170 motorvoertuigen per etmaal

extra door Het Houthof over de Zandvoorter Allee zou overigens nog binnen de bovengenoemde acceptabele kaders uit het ASVV vallen.

Gelet op het bovenstaande geeft realisatie van het bouwplan geen aanleiding om een tweede volwaardige toegangsweg tot de wijk te realiseren.

Conclusie

Bovenstaande zienswijzen leiden niet tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

2.3 Zienswijze nr 2

1. **Uit het oogpunt van zorgvuldigheid verdient het de voorkeur om eerst de bestemmingsplanprocedure af te ronden en het bestemmingsplan vast te stellen en pas daarna de vergunningsaanvraag te behandelen. Thans is een herontwikkeling van het perceel Claus Sluterweg 125 in gang gezet die bepalend is voor de komende decennia, zonder dat daaraan voorafgaand een zorgvuldige planologische procedure in de vorm van een nieuw bestemmingsplan is gevolgd (de ‘koninklijke weg’).**

Reactie

Op het moment van de vergunningsaanvraag van eind 2010 was er nog geen zicht op een nieuw bestemmingsplan. Inmiddels is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding; het zal echter nog een tijd duren voordat dit officieel wordt vastgesteld.

Het projectbesluit onder de Wabo (artikel 2.12 eerste lid onder a onder 3 Wabo) is een zorgvuldige en uitgebreide (omgevingsvergunnings)procedure die goed vergelijkbaar is met een bestemmingsplanprocedure. Het betreft een planologische procedure, die door de wetgever bewust in het leven is geroepen voor projecten die in strijd zijn met het bestemmingsplan en waarvan de strijdigheid niet middels een binnenplanse ontheffing of via de ‘kruimellijst’ kan worden opgeheven. Het besluit moet voorzien zijn van een ‘goede ruimtelijke onderbouwing’ en mag niet in strijd zijn met de goede ruimtelijke ordening.

Beide procedures – het Wabo-projectbesluit en een bestemmingsplanprocedure – bieden feitelijk dezelfde waarborgen voor derden. Tegen het ontwerp-besluit kan eenieder zienswijzen indienen, net als bij de bestemmingsplanprocedure. Vervolgens vindt een volledige heroverweging plaats. Tegen het definitieve besluit over deze omgevingsvergunning staat de gang naar de rechter en aansluitend de Raad van State open.

Het Wabo-projectbesluit is te zien als de opvolger van de oude artikel 19 lid 1 WRO procedure. In de jurisprudentie is in het verleden meermaals geoordeeld dat de gemeente bij bouwplannen voor zowel de weg van artikel 19 lid 1 WRO als het bestemmingsplan kon kiezen. Er is geen reden om aan te nemen dat dit nu anders zou zijn.

Ten overvloede wordt hier nog opgemerkt dat wanneer hier eerst de bestemmingsplanprocedure was afgewacht, de vergunningsaanvraag voor het bouwplan vervolgens een gebonden beschikking zou zijn geweest. Daarbij geldt dan een zeer beperkt – voornamelijk technisch – toetsingskader.

2. **Gelet op een eerdere brief van de gemeente van 26 april 2010, waarin wordt aangegeven dat het mede gelet op de huidige marktsituatie voor kantoren niet wenselijk wordt geacht om met de herontwikkeling van deze locatie te wachten tot de nieuwe gebiedsvisie en het nieuw bestemmingsplan gereed zijn, laat de gemeente kennelijk marktomstandigheden prevaleren boven een zorgvuldige procedure gericht op de herontwikkeling van het perceel Claus Sluterweg 125. De gemeente wordt in overweging gegeven om de ‘huidige marktomstandigheden’ nog eens aan een kritische analyse te onderwerpen. Is het nog steeds gunstig om het beoogde appartementencomplex met dure appartementen in deze huidige economische omstandigheden te bouwen.**

Reactie

De gemeente heeft een aanvraag ontvangen voor de herontwikkeling van het perceel Claus Sluterweg 125. De gewenste herontwikkeling bleek niet mogelijk via een binnenplanse ontheffing of als ‘kruimelgeval’, maar wel via de meest uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure (Wabo-projectbesluit). Dit betreft een zorgvuldige planologische procedure. Zie de reactie onder punt 1.. De gemeente heeft bij deze keuze niet de huidige marktomstandigheden laten prevaleren. Wel is

het economisch belang van de aanvrager een van de belangen waarmee de gemeente rekening dient te houden.

De aanvrager heeft in 2008 en 2010 advies laten uitbrengen door twee makelaarskantoren over de marktpositie van het huidige kantorencomplex. Het complex stond toen al enige jaren voor een substantieel deel leeg. De uitkomsten van de adviezen waren dat een (verouderde) kantoorlocatie, zeker van een dergelijke omvang, op deze locatie niet meer geschikt is en dit voorlopig niet zal veranderen. Bedrijven kiezen binnen en buiten Haarlem voor andere locaties. De (huur)markt voor kantoren is de laatste jaren alleen maar verslechterd en zal vooralsnog niet verbeteren. De aanvrager is geadviseerd om in te steken op een woonfunctie met eventueel als onderschikte functie kantoren. Voor de woningmarkt geldt dat wanneer wordt voldaan aan de kwalitatieve marktvraag, het project zeker kansen biedt, zowel in het koop- als huursegment. Het is daarbij van belang dat de appartementen voldoen aan de criteria die bijvoorbeeld senioren en starters stellen. Het Houthof voldoet in aan deze eisen: er zijn zowel wat duurdere appartementen met bijvoorbeeld 2 tot 3 slaapkamers, interne bergruimte en een royale living, als ook kleinere, betaalbare appartementen.

3. **De ruimtelijke randvoorwaarden voorzien in een hoogbouwontwikkeling tot ca. 47 meter. Een stedelijk kader voor dergelijke gezichtsbepalende ontwikkelingen is nog niet aanwezig. De nota Ruimtelijke Kwaliteit zal hier in de toekomst in voorzien. Het formuleren van een stedelijk kader in de vorm van een Nota Ruimtelijke Kwaliteit is een eerste vereiste. Een dergelijke nota kan het toetsingskader vormen voor het nieuwe bestemmingsplan. Aanvankelijk zou de locatie Het Houthof ook worden opgenomen in een gebiedsvisie.**

Reactie

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit is nog in ontwikkeling. Uit deze nota kunnen derhalve geen randvoorwaarden voor dit bouwplan worden gehaald. De locatie markeert de kruising van de Westelijke Randweg en de Wagenweg. In dat kader kan vanuit stedenbouwkundig oogpunt het gebouw wel een bepaalde (forse) afmeting hebben. Deze maat sluit aan op de omliggende bebouwing van de Kinheim flat, de Elan flat en het Coornhert Lyceum. Voor het bepalen van de maximale hoogtes van Het Houthof en de beoordeling van de aanvraag is gekeken naar de bebouwing in de directe omgeving. Voor de maximale hoogte is aangesloten bij het hoogste gebouw in de omgeving, het Elan-appartementencomplex. Daarnaast is een variatie in de maximale hoogte aangebracht, om zo ook aansluiting te vinden bij de lagere bebouwing in de omgeving, de Serviceflat Kinheim. De maat en schaal van het bouwplan zijn passend in de stedelijke omgeving. Het nieuwe Houthof en de omliggende gebouwen tezamen sluiten aan op de structuur in de omgeving van gesloten bouwblokken met (half) vrijstaande huizen.

Er is nog geen gebiedsvisie voor dit deel van de gemeente. Er was een gebiedsvisie Westelijke Randweg Zuid in voorbereiding maar deze procedure is al enige tijd geleden stopgezet. De gemeente kan niet tegenhouden dat een aanvrager een aanvraag indient. Het ontbreken van een gebiedsvisie is ook niet voldoende reden om een aanvraag te weigeren.

4. **De ruimtelijke randvoorwaarden zijn afgestemd op de beoogde herontwikkeling van Het Houthof. Er had een procedure moeten worden gevolgd waarbij eerst wordt beoordeeld welke ontwikkeling ter plaatse verantwoord en gewenst moet worden geacht. Er wordt voorbij gegaan aan de belangen van de bewoners van de Serviceflat Kinheim. De bezwaren die de bewoners tot op heden naar voren hebben gebracht zijn terzijde geschoven en hun belangen zijn niet of niet herkenbaar betrokken bij de belangenafweging. Het commerciële belang van de aanvrager weegt hier blijkbaar zwaarder.**

Reactie

Bij het opstellen van de randvoorwaarden is rekening gehouden met diverse belangen, waaronder die van de aanvrager, de omwonenden en het gemeentelijk beleid. Het opstellen van de randvoorwaarden heeft er juist toe geleid dat het oorspronkelijke bouwplan is aangepast en meer

recht doet aan de (belangen van de) omgeving. De bezwaren van de bewoners – waaronder de bewoners van Kinheim – zijn en worden meegewogen. De gemeente moet deze echter ook afwegen tegen de andere belangen die hier een rol spelen.

Een van de redenen voor de vergunningsaanvraag is het feit is dat het huidige gebouw al langere tijd met forse leegstand te kampen heeft en financieel verliesgevend is. Het commerciële belang van de aanvrager van de aanvrager geeft in de afweging niet de doorslag. Het is één van de belangen die in de belangenafweging moet worden meegewogen.

5. **Door de aanleg van de half verdiepte parkeergarage ontstaat een betonnen bak van 2,80 meter hoog. De bereikbaarheid van naburige gebouwen komt hiermee in het gedrang. Ook neemt de inbraakgevoeligheid van Kinheim toe: de afstand tot het parkeerdak bedraagt slechts 1,25 meter en op de 1^{ste} etage van Kinheim is langs de volle lengte enkel glas aanwezig.**

Reactie

De halfverdiepte parkeerlaag is 1,80 (Mv) hoog. Op het parkeerdak komt een binnentuin. Om te voorkomen dat iemand van deze tuin af kan vallen, zal rondom de tuin een afscheiding worden geplaatst van 1,00 meter hoog. De aanvrager heeft inmiddels laten weten dat de afscheiding niet direct op de rand van het parkeerdak, maar op enige tientallen centimeters afstand daarvan van wordt geplaatst en dat de afscheidingsrand niet per se massief hoeft te zijn, maar desgewenst ook een opengewerkt karakter kan krijgen.

De bereikbaarheid van Kinheim blijft in voldoende mate gewaarborgd. De hulpdiensten kunnen het gebouw in voldoende mate bereiken, zowel voor bijvoorbeeld brandweerwagens en ambulances als voor de medewerkers zelf. In geval van calamiteiten zullen zij het gebouw in eerste instantie gewoon via de hoofdingangen betreden. Slechts indien dit niet meer mogelijk is, maken zij gebruik van de nooduitgangen, welke ook in de nieuwe situatie in voldoende mate bereikbaar zijn.

De aanvrager heeft het oorspronkelijke bouwplan zo aangepast dat er bij de inrichting van het parkeerdak rekening mee gehouden wordt dat een hoogwerker het parkeerdak op kan rijden om bijvoorbeeld de ramen van Kinheim te kunnen wassen. Ook de nooddeur van de keuken blijft bereikbaar. Het is alleen niet meer mogelijk om hier rechtstreeks voor (op het terrein van de aanvrager) voor de nooduitgang van de keuken van Kinheim te parkeren om bijvoorbeeld te laden en te lossen. Dit kan echter ook via de hoofdingang of via een steekwagentje gebeuren.

De afstand tussen het parkeerdak en Kinheim – dat op de erfgrans met het perceel van de aanvrager staat – bedraagt tussen de 1,25 en 1,50 meter. Het binnenterrein (de binnentuin) zal afgesloten zijn – net als de gang tussen de parkeergarage en Kinheim – en is dus niet openbaar toegankelijk. De rand van het hek op het parkeerdak zal door de aanvrager iets naar binnen geplaatst worden. Het zal niet eenvoudig zijn om vanaf de rand van het parkeerdak of het hek de ramen van de eerste etage van Kinheim te bereiken. In ieder geval niet eenvoudiger dan nu ook al het geval is (door bijvoorbeeld een ladder neer te zetten of op het dak van de keuken van Kinheim te gaan staan). Aan de aanvrager kan overigens niet worden tegengeworpen dat zich op de eerste etage van Kinheim aan de kant van de galerijen nog enkel glas bevindt.

Voor het overige wordt hier verwezen naar hoofdstuk 2.1.3

6. **De brandweer Kennemerland heeft in een brief van 27 juli jl. aan een van de bewoners opgemerkt dat zij beseffen dat de toekomstige nieuwbouw het woongenot van de huidige Kinheim bewoners een stuk minder aangenaam maakt, maar dat zij zich als brandweer beperken tot het beoordelen van de brandveiligheid. De gemeente Haarlem participeert in de Veiligheidsregio Kennemerland. Als participant in deze regio onderkent de gemeente blijkbaar dat het woongenot van de bewoners een stuk minder aangenaam wordt door het**

bouwplan. Op welke wijze is het belang van het woongenot afgewogen tegen het belang van het meewerken aan het bouwplan.

Reactie

De brandweer Kennemerland heeft in zijn brief van 27 juli jl. aangegeven dat zij op de bouwaanvraag een positief advies hebben gegeven en dat zij bij de advisering nadrukkelijk ook gekeken hebben of het toekomstige gebouw Het Houthof niet conflicteerde met de bestaande omliggende gebouwen. De brandweer heeft in de brief tot uitdrukking willen brengen dat hun advisering de brandveiligheid betreft en zij niet mogen of kunnen adviseren over andere aspecten die het woongenot van de omgeving betreffen. De zin 'Wij beseffen dat de toekomstige nieuwbouw het woongenot van de huidige Kinheim bewoners een stuk minder aangenaam maakt.' in de bedoelde brief moet in het licht van het voorgaande gelezen worden. Dat de gemeente en de brandweer beiden onderdeel uitmaken van de Veiligheidsregio Kennemerland betekent niet wij deze zin (mening) onderschrijven.

Het huidige gebouw op de Claus Sluterweg 125 heeft in toenemende mate te kampen met forse leegstand en is verliesgevend. Door realisatie van het bouwplan ontstaat hier een locatie met hoogwaardige kantoorruimte en woningen, zowel in het sociale koopsegment als in het wat duurere segment. Het woongenot van de omwonenden blijft met het voorliggende bouwplan in voldoende mate gewaarborgd. Kinheim blijft in voldoende mate bereikbaar voor bijvoorbeeld de hulpdiensten en onderhoud. De nieuwbouw – die in de plaats komt van ter plaatse reeds aanwezige hoogbouw – vindt plaats aan de achterzijde van het gebouw, waar de (gemeenschappelijke) galerijen lopen. Er treedt dan ook geen noemenswaardig verlies aan privacy op. Ook de bezonning/daglichttoetreding van Kinheim wordt niet in negatieve zin beïnvloed door de nieuwbouw. Voor wat betreft het uitzicht wordt hier verwezen naar hoofdstuk 2.1.3

7. **De brandweer geeft in de brief van 27 juli ook aan dat zowel gekeken is naar de onderlinge afstanden tussen de gebouwen en of deze voldoende zijn om brandoverslag te voorkomen. Het antwoord daarop is positief, er zijn geen aanvullende maatregelen nodig. Zowel bij Het Houthof als bij het Kinheim gebouw blijven er voldoende vluchtmogelijkheden over en treden er geen conflicten op met de regelgeving. Onduidelijk is aan welke regelgeving de brandweer heeft getoetst. Welke argumenten liggen aan de conclusies ten grondslag?**

Reactie

De brandweer heeft het bouwplan getoetst aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening, het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken, de Algemene Plaatselijke Verordening Haarlem en de Brandveiligheidsverordening.

8. **Het bouwplan leidt tot een aanzienlijke verdichting van de bebouwing en intensiever gebruik van het gebied (toename 3.000 m2 vloeroppervlak). Er ontstaat een kolossale stenen massa die op heel korte afstand van de Serviceflat Kinheim is geprojecteerd. De halfverdiepte parkeerlaag bevindt zich op 1,25 meter afstand van Kinheim. Deze laag wordt 2,8 meter hoog. Dit alles leidt tot overlast in velerlei vormen: verkeer, aantasting privacy, brandgevaarlijke situaties, onbereikbaarheid voor de hulpdiensten en onderhoudsdiensten, hangplekken voor jongeren en schaduwwerking. Steegvorming dient in elk geval voorkomen te worden.**

Reactie

Het nieuwe gebouw is inderdaad groter (te weten breder en hoger) dan het huidige gebouw. In de huidige situatie bedraagt de afstand tussen de galerijen van Kinheim en de achterzijde van het huidige kantoorpand 30 meter; de afstand met de galerijen van het noordelijke deel van Kinheim bedraagt 14 tot 30 meter. De middelste en westelijke toren van het nieuwe gebouw staan niet dichterbij Kinheim dan het bestaande kantoorpand, en bevinden zich dus op dezelfde afstand van de galerijen van Kinheim als nu het geval is. Uitsluitend de oostelijke toren komt dichterbij Kinheim te staan, namelijk daar waar deze toren een stuk achter de Noordkopkant langs loopt.

Deze afstand bedraagt ongeveer 6 meter. Aan deze zijde bevindt zich op elke verdieping een zijraam van de woonkamers van de hoekappartementen. Het nieuwe gebouw komt echter niet voor dit zijraam te staan. Naar aanleiding van opmerkingen van de bewoners van Kinheim is het oorspronkelijke gebouw hier – nog voordat de aanvraag is gedaan – op aangepast. Het huidige en toekomstige pand staan aan de achterzijde van Kinheim; uitsluitend vanuit de galerijen en een aantal keukenramen grenzend aan de galerij bestaat uitzicht op het bestaande/nieuwe gebouw. Vanuit het bestaande/nieuwe gebouw is er dus geen (wezenlijk) uitzicht in de woningen van Kinheim.

De parkeerlaag wordt 1,80 meter hoog. Op de parkeerlaag wordt een binnentuin aangelegd, met daaromheen een hekwerk van 1,00 meter hoog. De steeg en de functie die deze steeg heeft – nl die van vluchtweg – is hier acceptabel en voldoet aan de daarvoor geldende wet- en regelgeving (zie de reactie onder punt 9.).

Kinheim blijft in voldoende mate bereikbaar voor de hulp- en onderhoudsdiensten (zie de reactie onder punt 5.).

De steeg wordt – net als de binnentuin – afgesloten. Het ligt dus niet voor de hand dat hier hangplekken ontstaan.

Uit het verkeersonderzoek blijkt dat het bouwplan niet leidt tot problemen bij de afwikkeling van het verkeer. Zie verder de reactie onder punt 12.

Uit de bezonningstudie blijkt dat het nieuwe gebouw Het Houthof niet leidt tot onacceptabele schaduwwerking op de omliggende bebouwing.. Voor Kinheim geldt dat het nieuwe gebouw niet van invloed is op de bezonning/schaduwwerking.

Voor het overige wordt hier verwezen naar hoofdstuk 2.1.3

9. De steeg moet voorzien in een vluchtweg voor de bewoners van Kinheim. De vluchtdeuren komen uit in deze steeg. Een vluchtweg van 1,25 meter is volstrekt onvoldoende om als veilige uitgang in noodgevallen te kunnen dienen. Dit geldt hier extra nu veel bewoners van Kinheim gelet op hun leeftijd beperkingen ondervinden in hun bewegingsvrijheid en zich moeten bedienen van hulpmiddelen.

Reactie

Hier wordt allereerst verwezen naar hetgeen in hoofdstuk 2.1.3 weergegeven is. Samenvattend: Op de steeg komt een aantal vluchtdeuren uit:

- de vluchtdeur vanuit het trappenhuis op de Noordkopzijde van Kinheim; deze deur bevindt zich op enkele meters afstand van openbaar terrein;
- vier vluchtdeuren vanuit de bergingsruimten van Kinheim; deze zijn bedoeld voor bewoners die zich in het geval van brand in de bergingen zouden bevinden en zijn niet zomaar te openen nu zij onder alarm staan;
- een nooddeur vanuit de keuken
- de noodtrap vanuit de recreatiezaal eindigt straks in de steeg; deze trap bevindt zich op korte afstand van de uitgang van de steeg.

In het Bouwbesluit is de minimale breedte voor een vluchtweg vanuit woningen opgenomen. Voor bestaande bouw (Kinheim) geldt een minimale breedte van 0,50 meter. Voor nieuwbouw (Het Houthof) geldt een minimale breedte van 0,85 meter. De breedte van de steeg (variërend van 1,25 meter tot 1,50 meter) voldoet hier dus aan.

De gemeente is zich er van bewust dat in Kinheim mensen wonen met een hoge leeftijd, die vaak minder goed ter been zijn. Naast hetgeen hiervoor reeds gezegd is, willen wij daarbij nog het volgende opmerken: de galerijen in Kinheim zelf zijn ongeveer 1,70 breed, echter de trap in het

trappenhuis die vanuit de woonlagen naar de vluchtdoor op de Noordkopzijde leidt, is veel smaller dan 1,25 meter, dus smaller dan de vluchtdoor zelf. Ook de stalen wenteltrap die vanuit de recreatiezaal van Kinheim uitkomt op de vluchtdoor is smaller dan de vluchtdoor zelf. De steeg zelf is breed genoeg om doorheen te kunnen lopen met een rollator of zelfs een rolstoel. De nooduitgangen vanuit de woonlagen en de recreatiezaal bevinden zich bovendien slechts op enkele meters afstand van de openbare ruimte.

10. Tijdens de bouw zal het helemaal onmogelijk zijn om deze vluchtroutes te gebruiken. Hoe gaat de aanvrager de veiligheid waarborgen.

Reactie

Aan de omgevingsvergunning wordt de voorwaarde verbonden dat de officiële vluchtwegen ook tijdens de bouw bruikbaar moeten blijven. De aanvrager heeft overigens inmiddels de garantie afgegeven dat deze vluchtwegen tijdens de bouw als zodanig bruikbaar blijven. Voor de start van de bouw moet de aanvrager nog een zogeheten bouwveiligheidsplan aan de gemeente voorleggen. Uit het bouwveiligheidsplan moet duidelijk blijken dat de vluchtmogelijkheden met name aan de achterzijde van het naastgelegen pand ten alle tijden worden gewaarborgd en hoe dit gebeurt.

11. Het woongenot van de bewoners met ramen op de Noordkopkant van de serviceflat wordt in verhevigde mate aangetast. Het uitzicht vanuit dit raam aan de zijkant wordt verminderd of ten dele weggenomen doordat de meest oostelijke toren (nagenoeg) in de zichtlijn van dat raam wordt geplaatst. De appartementen in de middenvleugel van Kinheim hebben hun voordeur aan de noordzijde; deze voordeur komt uit op een glazen gang, waardoor zij uitzicht hebben op de Spanjaardslaan en de Haarlemmerhout. Dit uitzicht zal geheel verdwijnen. Er zal ook veel lichtinval worden weggenomen. De bewoners van Het Houthof kijken recht tegen Kinheim aan en kijken ook rechtstreeks bij Het Kinheim naar binnen.

Reactie

De ramen op de Noordkopkant van Kinheim betreffen – per verdieping – een zijraam in de woonkamers van deze appartementen. In de ruimtelijke randvoorwaarden is de eis gesteld dat Het Houthof niet voor deze ramen mocht worden geplaatst en daar 1,5 meter vandaan moest blijven. Het bouwplan voldoet aan deze eis. Het nieuwe gebouw komt daarmee niet in de (rechtstreekse) zichtlijn van deze ramen te staan.

Aan de zijde van Kinheim grenzend aan het perceel van Het Houthof liggen de galerijen, vanwaar men toegang heeft tot de appartementen. Vanuit deze galerijen heeft men straks uitzicht op Het Houthof; net zoals men nu voornamelijk uitzicht heeft op het huidige kantoorgebouw.

De ramen van de verblijfsruimten – woon- en slaapkamers – van de appartementen zijn gelegen aan de andere zijde van Kinheim en bieden dus geen uitzicht op Het Houthof (alleen vanuit de zijramen op de Noord-kopkant van de flat bestaat er straks zijuitzicht op Het Houthof; zie hierboven). Er bestaat overigens niet zoiets als een recht op (blijvend) vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld Raad van State 201106147/1/R2 en 201011959/1/R1).

De afstand tussen Het Houthof en Kinheim bedraagt gemiddeld enkele tientallen meters (20-30+ meter); slechts aan een stukje van de Noordkant-kop is de afstand over een klein gedeelte kleiner (iets meer dan 6 meter).

Er zal – in vergelijking met de huidige situatie – nauwelijks tot geen sprake zijn van vermindering van daglichttoetreding tot de galerijen van Kinheim; de woningen liggen op de andere kant. Uit de bezonningsstudie blijkt dat Het Houthof geen invloed heeft op de bezonning van Kinheim.

Voor het overige wordt hier verwezen naar hoofdstuk 2.1.3

12. Het verkeersonderzoek is aantoonbaar op ondeugdelijke wijze uitgevoerd, zoals de indiener van zienswijze nr. 1 heeft aangetoond.

Reactie

Het verkeersonderzoek, dat in opdracht van de aanvrager is uitgevoerd, is op deugdelijke wijze door een daartoe deskundig bureau uitgevoerd. Er is gewerkt met landelijke kengetallen voor ruimtelijke ontwikkelingen en er zijn verkeerstellingen gehouden. Overigens geldt hetzelfde voor het onderzoek dat in opdracht van de gemeente Heemstede is uitgevoerd en dat tot dezelfde conclusies komt.

Zie voor het overige de beantwoording van zienswijze 1. onder hoofdstuk 2.2.

13. De kans is aanwezig dat door langdurige bronbemaling schade aan het appartementencomplex Kinheim ontstaat. Als de bouw doorgaat, dan wordt geëist dat voor aanvang van de werkzaamheden in aanwezigheid van een onafhankelijke deskundige gezamenlijk de toestand van de opstallen wordt opgenomen en vastgelegd en controlemaatregelen overeen worden gekomen, alles in opdracht en voor rekening van de aanvrager. In verband hiermee zal de aanvrager vooraf aansprakelijk worden gesteld voor eventuele schade.

Reactie

De uitvoering van het project mag uiteraard voor de omliggende bebouwing niet tot schade aan de omliggende bebouwing leiden. De aanvrager is hiervoor ook volledig aansprakelijk en verzekerd. De aanvrager heeft laten weten dat, zoals bij bouwprojecten van deze omvang gebruikelijk, voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden door een onafhankelijk deskundig bedrijf een opname (nulmeting) van de omliggende bebouwing zal worden uitgevoerd.

Conclusie

De zienswijzen leiden, met uitzondering van punt 10, niet tot wijziging van de omgevingsvergunning. In verband met de zienswijze onder punt 10 wordt aan de omgevingsvergunning de voorwaarde toegevoegd dat de officiële vluchtwegen aan de achterzijde van Kinheim tijdens de bouw bereikbaar moeten blijven en dat de aanvrager in het bouwveiligheidsplan moet aantonen hoe zij tijdens de bouw de vluchtwegen aan de achterzijde van Kinheim waarborgt.

2.4 Zienswijze nr. 3

1. **Er is geen overleg geweest over de ruimtelijke randvoorwaarden, noch over de ontwerp-omgevingsvergunning. Een brief uit mei 2011 inzake de ruimtelijke randvoorwaarden is nog niet beantwoord.**

Reactie

In de eerste helft van 2010 heeft de gemeente diverse gesprekken gehad met de aanvrager over de ontwikkeling van het perceel Claus Sluterweg 125. De gemeente heeft de aanvrager toen dringend verzocht om de buurt en overige belanghebbenden te betrekken bij het verder opstellen van het bouwplan, ook omdat dit tot dat moment nauwelijks het geval was geweest. De aanvrager heeft dit opgepakt en heeft in het najaar van 2010 drie bijeenkomsten georganiseerd. Daarnaast heeft er een internetaadpleging plaatsgevonden (voor de bewoners van Kinheim was de mogelijkheid om het vragenformulier schriftelijk in te vullen). Op de derde bijeenkomst heeft de vertegenwoordiger van de gemeente daarbij uitgelegd hoe de procedure verder zou verlopen.

Er is wel degelijk geluisterd naar hetgeen op de bijeenkomsten en in de raadpleging naar voren is gebracht. Dit is door de gemeente meegenomen in de definitieve randvoorwaarden. Het bouwplan is ook tussentijds – voordat de aanvraag is gedaan – aangepast. Zo stond het gebouw aanvankelijk voor de zijramen op de Noordkopkant van Kinheim, maar is dit opgeschoven, zodat het niet langer voor deze ramen stond. Niet alle opmerkingen zijn verwerkt in de uiteindelijke randvoorwaarden. De gemeente heeft deze wel meegewogen, maar moet hierin telkens een afweging tussen de diverse belangen maken.

Met betrekking tot de omgevingsvergunning wordt hier opgemerkt dat de te volgen procedure in de Wabo en de Algemene wet bestuursrecht is vastgelegd. De wet bepaalt dat op het type omgevingsvergunningsprocedure dat hier aan de orde is – het ‘Wabo-projectbesluit’ – afdeling 3.4 van de Awb van toepassing is. Dit houdt in dat het ontwerp-besluit gedurende zes weken met alle bijbehorende relevante stukken ter inzage moet worden gelegd en dat iedereen gedurende die termijn zienswijzen mag indienen. Dit heeft ook plaatsgevonden. Bij de termijn van de ter inzage legging is rekening gehouden met de zomervakantie, zodat de stukken tenminste 4 weken buiten deze vakantie ter inzage zouden liggen. Hetgeen in deze zienswijzen naar voren is gebracht wordt hier van een reactie voorzien en wordt meegewogen bij het nemen van het definitieve besluit.

De gemeente heeft op 4 juli 2010 een informatieavond voor de buurt en overige belanghebbenden georganiseerd. Naar aanleiding van deze informatieavond van 4 juli 2011 is overigens begin augustus nog een informatiebrief gezonden aan alle omwonenden.

De brief van 11 mei betrof een reactie op de antwoordbrief van de gemeente naar aanleiding van een eerdere brief inzake de ruimtelijke randvoorwaarden. De brief van 11 mei is helaas enige tijd zoek geweest binnen de gemeente. Toen de brief boven water kwam, was inmiddels duidelijk dat er binnen enkele weken een informatieavond zou komen, waar de in de brief aan de orde gestelde punten aan de orde zouden komen. Dit is ook gebeurd en hierover is destijds met de indiener van de zienswijze gesproken.

2. **Het verkeersonderzoek is ondeugdelijk uitgevoerd. Geïnteresseerde bewoners zijn ondanks belofte hiertoe nog niet uitgenodigd om mee te praten over een oplossing voor de verkeersproblematiek.**

Reactie

Het verkeersonderzoek, dat in opdracht van de aanvrager is uitgevoerd, is op deugdelijke wijze door een daartoe deskundig bureau uitgevoerd. Er is gewerkt met landelijke kengetallen voor ruimtelijke ontwikkelingen en er zijn verkeerstellingen gehouden.

Een afvaardiging van de bewoners, waaronder de indiener van deze zienswijze, is inmiddels uitgenodigd om mee te praten over de huidige verkeerssituatie. Er hebben twee gesprekken plaatsgevonden. Deze gesprekken staan echter los van het bouwplan. Uit het verkeersonderzoek komt immers naar voren dat het bouwplan niet leidt tot problemen bij de verkeersafwikkeling. Zie voor het overige hoofdstuk 2.1.1

- 3. Het voorgestelde bouwplan is te massaal. De geplande kleur rood van het gebouw is detonierend in de omgeving. Vanuit de galerijen van Kinheim is straks geen zicht meer op de Haarlemmer Hout en het geeft een opgesloten gevoel. De geplande bebouwing sluit vanwege zijn hoogte niet goed aan bij de huidige bebouwing. De Artist Impressions zijn misleidend.**

Reactie

Voor zover het gaat over de omvang van het gebouw, wordt hier verwezen naar hetgeen is weergegeven in hoofdstuk 2.3 in de reactie onder punt 3.

Voor zover het gaat om het uitzicht en de afstand tussen Kinheim en Het Houthof, zie hoofdstuk 2.1.3 en hetgeen in hoofdstuk 2.3 in de reactie onder punt 11 is weergegeven.

De kleurstelling van het gebouw is, mede gelet op hetgeen in de Welstandsnota is opgenomen onder de gebiedscriteria ‘Haarlemmerhout’ – waar deze locatie onder valt – acceptabel en wordt niet als detonierend gezien. De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft over het bouwplan een positief advies uitgebracht. De secretaris van de adviescommissie is naar aanleiding van de zienswijzen verzocht om namens de commissie een nadere toelichting bij het afgegeven advies te schrijven. Deze toelichting zal aan het advies worden toegevoegd.

De artists impressions maken officieel geen onderdeel uit van de vergunningsaanvraag. Hier wordt verder verwezen naar hetgeen is weergegeven in hoofdstuk 2.5 in de reactie op punt 13.

- 4. Er ontstaat tussen Kinheim en de half verdiepte parkeerlaag een goot van ongeveer 1,25 meter breed. Op deze goot komen een trappenhuis, de nooduitgangen, de keuken, de nooduitgang van de recreatiezaal en de nooduitgangen van de parkeergarage uit. Deze goot moet als vluchtweg aangemerkt worden. De breedte van 1,25 meter is te gering, zeker nu er haakse hoeken in zitten. Een achterpad bij woningen dient al 1,50 meter te zijn. Onduidelijk is of de vluchtweg hufterproof of sociaal veilig is. Het binnenterrein is niet meer toegankelijk voor de hulpdiensten. Het onderhoud van de ramen/raamkozijnen is niet meer mogelijk als er een hoge tuin met bomen wordt aangelegd. Door de halfverdiepte parkeerlaag ontstaat vlak naast de Kinheimflat een kale muur 2,80 aan de Oost en Westzijde. Door de parkeergarage geheel ondergronds aan te leggen, ontstaat er geen goot.**

Reactie

Hier wordt allereerst verwezen naar hetgeen in hoofdstuk 2.1.3 en in hoofdstuk 2.3 in de reacties onder de punten 8 en 9 is weergegeven.

De breedte van de vluchtweg, die varieert van 1,25 tot 1,50 meter, voldoet, ook met de haakse hoeken (die men overigens vanuit de vluchtdoor van de woonlagen niet zal hoeven passeren). De vluchtweg is niet als ‘achterpad’ te kwalificeren. De vluchtweg is met speciale vluchtdooren afgesloten en van buitenaf uitsluitend met een sleutel te betreden. Het Houthof en de omliggende bebouwing blijven in voldoende mate bereikbaar en toegankelijk voor de hulpdiensten. Het onderhoud aan de ramen/kozijnen blijft mogelijk.

De breedte van de vluchtweg wordt hier acceptabel geacht. Er is, gelet bijvoorbeeld op hetgeen hiervoor overwogen is, onvoldoende reden om van de aanvrager – met alle financiële en technische gevolgen van dien – te eisen dat deze de parkeergarage geheel ondergronds aanlegt.

5. **Tijdens de bouw zal de breedte van 1,25 meter er niet zijn en wordt de vluchtweg verkleind of zelfs geheel ontoegankelijk.**

Reactie

Hier wordt verwezen naar hetgeen in hoofdstuk 2.3 in de reactie onder punt 10 is weergegeven.

6. **Het gebouwtje van Liander wordt onbereikbaar. Idem voor de vetput van Kinheim.**

Reactie

Met betrekking tot het Lianderhuisje wordt hier gemeld dat de aanvrager hier contact over heeft met de NUON. Het bouwplan voorziet in de mogelijkheid om het gebouwtje naar de plint van Het Houthof te verplaatsen. Hiervoor is in het ontwerp ruimte vrij gehouden. Mocht de NUON tot de conclusie komen dat het Lianderhuisje – wat overigens op het terrein van de Serviceflat Kinheim staat – verplaatst moeten worden, dan kan dat dus.

De vetput van de keuken van Kinheim ligt op het perceel van de Claus Sluterweg 125, niet op het perceel van Kinheim zelf. De vetput moet inderdaad wijken in verband met het bouwplan. Dit betreft verder een privaatrechtelijke kwestie tussen de aanvrager en de eigenaren van Kinheim. Voor het overige wordt hier verwezen naar hetgeen hierover in hoofdstuk 2.1.2 is opgemerkt.

7. **Het parkeren van bezoekers zou op de plaats van toren A. kunnen komen, zodat de bezoekers niet via een hek de parkeergarage in geloodst hoeven worden. De bocht van de Claus Sluterweg wordt daardoor veel overzichtelijker voor de voetgangers, fietsers en automobilisten. De stoep in het ontwerp is veel te klein in de onoverzichtelijke bocht. De verkeersborden (parkeerverboden en eenrichtingsverkeer) moeten snel herplaatst worden.**

Reactie

De parkeergarage is bedoeld voor de bewoners, de kantoormedewerkers en de bezoekers van de bewoners en kantoren. In het ontwerp van de parkeergarage is dan ook parkeer ruimte voor bezoekers opgenomen. Het toegangshek, dat zich op enkele meters in de in/uitgang van de parkeergarage bevindt, kan op afstand bediend worden om bezoekers op eenvoudige wijze in- en uit de parkeergarage te laten. Op de stoep en in de parkeergarage worden maatregelen getroffen zodat de deelnemers aan het verkeer elkaar tijdig kunnen zien aankomen (o.a. paaltjes, spiegels). Het ergens anders laten parkeren van bezoekers zou deze situatie overigens niet anders maken, immers ook de bewoners en gebruikers van de kantoorruimte maken gebruik van de parkeergarage.

Over de verkeersborden is gesproken in het overleg met de vertegenwoordigers van de buurt, waaronder de indiener van deze zienswijze. Hier wordt verwezen naar de twee verslagen zoals opgenomen in bijlage D.

8. **Bij het rapport windonderzoek is uitgegaan van een oude tekening, onjuiste bouwhoogtes en een verkeerde entree van toren A. Het rapport geeft aan dat bij een bepaalde belasting de windbelasting slecht is voor de entree van de Kinheimflat en de verticale vluchtweg van de recreatiezaal van Kinheim. De bewoners van Kinheim zijn minder stabiel onder windbelasting. Het vertoeven in de tuin wordt als matig tot slecht beoordeeld. Beter zou op maaiveldhoogte een rand voor diensten (hoogwerker en brandweer) en eventueel verder parkeerplaatsen te maken. Een tuin moet aarde hebben en dat kan niet zomaar op een parkeerdak.**

Reactie

Vooropgesteld moet worden dat voor windhinder geen wettelijke normering geldt. Om te beoordelen of geen onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ontstaat bij de nieuwbouw en de directe omgeving daarvan, is in opdracht van de aanvrager door DGMR een windhinderonderzoek opgesteld (Rapport B.2010.0838.01) opgesteld. Naar aanleiding van de zienswijzen is het rapport

geüpdate. Voor de conclusies van het rapport had dit echter geen gevolgen; deze zijn hetzelfde gebleven

DGMR heeft de windsituatie voor het gebied beoordeeld waarbij gekeken is naar zowel de nieuwbouw als de bestaande bouw (Kinheimflat en Elan-flat). Uit het onderzoek komt naar voren dat er geen probleemgebieden zijn waar windgevaar zou kunnen optreden, er is slechts sprake van een aantal aandachtsgebieden waar de wind als hinderlijk zou kunnen worden ervaren. Ter plaatse van de ingang van de Kinheimflat wordt de windsituatie niet veroorzaakt door de nieuwbouw van 't Houthof. De situering van de bestaande bebouwing, met de entree van de Kinheimflat op het westen, brengt mee dat het windklimaat daar niet bijzonder gunstig is, maar er is geen sprake van windgevaar. Idem voor de vluchtrap vanuit de recreatiezaal, waarbij er overigens op gewezen wordt dat deze voorzien is van een kooi. Het windklimaat in de tuin van 't Houthof is voor langdurig zitten niet gunstig. Door de inrichting van de tuin hierop aan te passen door het plaatsen van bosschages en eventueel schermen kan een beter zitklimaat voor de toekomstige bewoners van 't Houthof worden verkregen. De toekomstige bewoners hebben ook overigens allemaal de beschikking over een balkon waar zij beschut kunnen zitten.

Voor wat betreft het aanbrengen van de binnentuin: het parkeerdak zal op plaatsen voorzien worden van een grondlaag en er worden bomen in speciale boombakken geplaatst. De praktijk bij andere uitgevoerde bouwplannen laat zien dat dit technisch gezien goed mogelijk is.

9. In het geluidsrapport wordt gesproken over de aanleg van een geluidsscherm van 8 bij 90 meter, echter hiervoor wordt geen aanvraag gedaan.

Reactie

In het kader van de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek gedaan. Geconstateerd is dat voor een aantal van de nieuw te bouwen appartementen de voorkeurswaarde wordt overschreden. In verband hiermee moet (standaard) worden bekeken of er maatregelen mogelijk zijn waarmee de geluidsbelasting beperkt kan worden tot de voorkeurswaarde. Een van de mogelijkheden om geluidsniveaus te reduceren is het plaatsen van een geluidsscherm. Hier zou het dan gaan om een geluidsscherm van 8 meter hoog en 90 meter lang. Zoals in het onderzoek wordt aangegeven, is dit hier onvoldoende zinvol. Er wordt dus geen geluidsscherm geplaatst.

10. De eventueel benodigde grondwaterstandverlaging treft het gebied van de Kinheimflat. Onduidelijk is welke maatregelen er zijn voorgesteld om de schade te beperken.

Reactie

Aangenomen wordt dat hier bedoeld wordt op mogelijke grondwaterstandverlaging in verband met bemaling. De uitvoering van het project mag uiteraard voor de omliggende bebouwing niet tot schade aan de omliggende bebouwing leiden. De aanvrager is hiervoor ook volledig aansprakelijk en verzekerd. De aanvrager heeft laten weten dat voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden een onafhankelijk deskundig bedrijf een opname (nulmeting) van de omliggende bebouwing zal worden uitgevoerd. Voor het overige wordt hier verwezen naar de reactie in hoofdstuk 2.5 onder punt 20.

11. Gelet op de huidige grote leegstand van flats (ook in de goedkopere sector) en de zienswijze van de regering om geen kantoren meer te bouwen, dient het bouwplan te worden ingetrokken. Wellicht is hergebruik van het huidige kantoorgebouw een optie.

Reactie

De aanvrager heeft in het kader van de aanvraag onderzoek laten doen naar de markt voor woningen en kantoren op deze locatie. Hier wordt verwezen naar hetgeen in hoofdstuk 2.3 in de reactie onder punt 2 (2^e alinea) is weergegeven. Er komt veel minder kantoorruimte terug in het nieuwe gebouw; daarbij gaat het dan om hoogwaardige kantoorruimte, wat voldoet aan de eisen van deze tijd.

Nieuwbouw is hier een betere optie dan hergebruik van het bestaande pand. In 2009 heeft onderzoek plaatsgevonden naar hergebruik van het huidige gebouw. Uit de constructieve gegevens is bijvoorbeeld naar voren gekomen dat het gebouw voorgespannen vloeren heeft. Dit heeft tot gevolg dat er geen sparings- of schachten gemaakt kunnen worden in het huidige gebouw. Als dat wel zou gebeuren, dan zal de voorgespannen wapening haar kracht verliezen en kunnen de vloeren het gevraagde draagvermogen niet meer leveren. Uit de gegevens is gebleken dat het bestaande pand vanuit constructieve en veiligheidsoverwegingen niet gebruikt kan worden voor de gewenste invulling (grotendeels woningen).

- 12. In het rapport betreffende het Politiekeurmerk Veilig Wonen wordt een zeer negatief advies gegeven. De conclusie van het rapport is dat dit project vooralsnog niet volledig aan de eisen van het keurmerk voldoet. Met betrekking een 'achterpad' wordt gemeld dat het achterpad kort, recht en minimaal 1,50 meter breed is en dat als het achterpad maximaal 20 woningen ontsluit het minimaal 1,80 breed is. Aan deze eisen wordt met een breedte van 1,25 meter niet voldaan. Te meer daar het hier gaat om een achterpad wat de vluchtweg is voor een senioren flatgebouw en een parkeergarage. Ook de rest van dit rapport verdient te aandacht.**

Reactie

De gemeente zou graag zien dat alle nieuwbouwprojecten voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen. De gemeente kan dit echter niet afdwingen van een ontwikkelaar; het betreft namelijk geen verplichting op grond van wet- of regelgeving. Op grond van een stimuleringsregeling heeft de gemeente de afgelopen twee jaar er voor gekozen om bij aanvragen voor dergelijke bouwontwikkelingen een (niet-bindend) advies op laten stellen. Aan de hand van dit advies kan de ontwikkelaar dan zien wat er nog zou moeten gebeuren om aan het keurmerk te voldoen. Het is in principe aan de aanvrager om te bepalen of zij de aanbevelingen over nemen.

Het adviesrapport dat in het kader van Het Houthof is opgesteld, is aan de aanvrager gezonden. Hetgeen in het advies over de breedte van een achterpad in zijn algemeenheid gezegd wordt is een aanbeveling, maar geen verplichting. Bovendien is de situatie hier ook anders: het gaat hier niet om officiële ontsluitingen van woningen, maar om nooduitgangen (vanuit de kelderboxen van Kinheim en de parkeergarage van Het Houthof en een nooduitgang vanuit het trappenhuis op de Noordkopkant). Deze vluchtweg is dan ook niet als een achterpad te kwalificeren. De gang voldoet aan de vereisten die gelden voor een vluchtweg voor zowel nieuwbouw als bestaande bouw. Deze gang zal overigens voorzien worden van daarvoor geschikte verlichting en wordt aan beide zijden afgesloten met – door de brandweer goedgekeurde – deuren. Deze deuren zijn van binnenaf zonder sleutel te openen en van buitenaf alleen met sleutel te openen.

Conclusie

De zienswijzen leiden, met uitzondering van de punten 3, 5 en 8, niet tot wijziging van de omgevingsvergunning.

In verband met de zienswijze onder punt 3 wordt een korte toelichting op het welstandsadvies aan dit advies – en derhalve de vergunning – toegevoegd.

In verband met de zienswijze onder punt 5 wordt aan de omgevingsvergunning de voorwaarde toegevoegd dat de officiële vluchtwegen aan de achterzijde van Kinheim tijdens de bouw bereikbaar moeten blijven en dat de aanvrager in het bouwveiligheidsplan moet aantonen hoe zij tijdens de bouw de vluchtwegen aan de achterzijde van Kinheim waarborgen..

In verband met de zienswijze onder punt 16 is het windhinderonderzoek in opdracht van de aanvrager geüpdate. Dit aangepaste rapport vervangt de eerdere versie. Aangezien de aanpassing van het rapport niet leidt tot andere conclusies in het rapport, wordt het niet noodzakelijk geacht dit rapport opnieuw in de ontwerp-fase ter inzage te leggen.

2.5 Zienswijze nr. 4

1. **Omdat een recent bestemmingsplan en gebiedsvisie ontbreken, heeft de raad besloten ruimtelijke randvoorwaarden vast te stellen, om medewerking te kunnen verlenen aan het bouwplan van de aanvrager. In de randvoorwaarden wordt volledig naar het bouwplan toegeschreven.**

Reactie

Bij de gemeente was bekend dat de eigenaar van het perceel het perceel graag wilde herontwikkelen. Het huidige pand voldoet niet meer voor de functie die het heeft en de functie zelf in deze omvang is niet meer rendabel op deze locatie. Het pand heeft al langere tijd te kampen met leegstand en is verliesgevend. In dat kader heeft de eigenaar een nieuw plan laten opstellen. Daarover is overleg geweest met de gemeente. De gemeente heeft daarbij in een vroeg stadium een aantal randvoorwaarden willen meegeven, om zo diverse belangen te waarborgen. De randvoorwaarden zijn niet naar het plan toegeschreven. Het opstellen van de randvoorwaarden heeft er toe geleid dat het bouwplan is aangepast en het zo meer recht doet aan o.a. de belangen van de omwonenden. Voor het overige wordt hier verwezen naar hetgeen in hoofdstuk 2.1.1 en in hoofdstuk 2.3 in de reactie onder punt 4 is weergegeven.

2. **Voor het vaststellen van de ruimtelijke randvoorwaarden is ten onrechte niet de inspraakprocedure gevolgd. Dit is in strijd met de Inspraakverordening van de gemeente Haarlem (artikel 2 eerste lid jo. 1 onder c). Dit alles klemmt te meer nu de ruimtelijke randvoorwaarden zullen dienen als basis voor de nieuwe bestemmingsplanregeling. Op grond van 3.10 Wro kan client tegen een nieuw bestemmingsplan geen zienswijze meer indienen voorzover een ontwerp van een bestemmingsplan zijn grondslag vindt in een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van 2.12 eerste lid onder a onder 3 Wabo van het bestemmingsplan is afgeweken.**

Reactie

De randvoorwaarden vormen slechts één van de toetsingskaders voor de vergunningsaanvraag. Bij het opstellen van de randvoorwaarden is ook rekening gehouden met de belangen van de omwonenden. Er hebben meerdere avonden plaatsgevonden, georganiseerd door de aanvrager. Daarnaast heeft er een internetraadpleging plaatsgevonden. De uitkomsten daarvan heeft de gemeente ook betrokken in de definitieve randvoorwaarden en de aanvrager in het uiteindelijk ingediende ontwerp. De randvoorwaarden zijn vervolgens door de raad bekrachtigd. De raad was zich er op dat moment van bewust dat zij het bouwplan zelf nog tweemaal zouden terugzien, namelijk middels de (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen en dat in de omgevingsprocedure op het ontwerp officieel inspraak krachtens afdeling 3.4 Awb open stond (wettelijk verplicht). De raad krijgt deze zienswijzen en de beantwoording daarvan – en dus de heroverweging van het ontwerp-besluit – te zien bij het raadsstuk over het al dan niet afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen. Bij de beoordeling van de zienswijzen wordt het bouwplan in zijn volle omvang heroverwogen aan de hand van de zienswijzen; ook de randvoorwaarden die in de zienswijzen aan de orde zijn gesteld, worden hiermee dus heroverwogen.

Uit artikel 3.10 van de Wro komt juist naar voren dat de wetgever de omgevingsvergunningsprocedure met toepassing van 2.12 eerste lid onder a onder 3 Wabo als gelijkwaardig beschouwd aan de bestemmingsplanprocedure. Dat is waarom de wetgever aangeeft dat niet opnieuw inspraak nodig is wanneer een dergelijke (onherroepelijke) vergunning wordt ingepast in het bestemmingsplan. De inspraak – en daaraan gekoppeld de volledige heroverweging van het ontwerp-besluit – heeft dan immers al plaatsgevonden (gelijk aan hoe het in de bestemmingsplanprocedure plaatsvindt) en tegen het definitieve besluit staat de gang open naar de rechter en vervolgens de Raad van State.

Echter hierbij wordt het volgende opgemerkt: naar het zich laat aanzien zal het ontwerp-bestemmingsplan Bosch-en-Vaart – waarin onderhavige vergunning wordt meegenomen, na de zomervakantie ter inzage worden gelegd. Indien op dat moment de hier aan de orde zijnde omgevingsvergunning voor Het Houthof nog *niet* onherroepelijk is, kan eenieder ook tegen dit onderdeel van het bestemmingsplan zienswijzen indienen. Zie de uitspraak van de Raad van State van 28 maart 2012, 201011984/1/R1.

De indiener van de zienswijzen is/wordt op dit punt dan ook niet benadeeld en dit klemmt derhalve niet.

3. **Op grond van de randvoorwaarden bestaat de mogelijkheid om in de toekomst een omgevingsvergunning aan te vragen voor het wijzigen van 91 appartementen in kantoren. En daarnaast om de 91 appartementen om te bouwen tot 150 of zelfs 200 appartementen. Deze laatste mogelijkheid is ook door HBB zelf genoemd tijdens een informatieavond. Ook op de site nieuwbouw-haarlem.nl wordt vermeld dat er sprake is van 150-200 appartementen. Op bladzijde 43 van de ruimtelijke onderbouwing wordt gesproken over meer dan 125 wooneenheden per ha..**

Reactie

De omgevingsvergunning is aangevraagd voor kantoren (de begane grond en de mezzanine) en op de daarboven gelegen verdiepingen 91 appartementen. De vergunning wordt derhalve verleend voor 91 woningen, gelegen op de verdiepingen boven de kantoorruimte. De kantoorruimte wordt in de vergunning gebonden aan de begane grond en de mezzanine. Als de aanvrager op een later moment het aantal woningen – en dus het bouwplan – zou willen veranderen, zal hij een nieuwe vergunning moeten aanvragen.

Het getal van 150-200 woningen komt uit een eerder bouwplan vandaan, wat uiteindelijk niet in die vorm is ingediend. De website nieuwbouw-haarlem is geen website van de gemeente Haarlem. Gelet op de beschikbare ruimte en de voor woningen geldende regelgeving (Bouwbesluit e.d.) is het creëren van 150-200 woningen binnen het te realiseren bouwplan overigens ook technisch gezien niet mogelijk.

De zin in de ruimtelijke onderbouwing waarin gesproken wordt over ‘meer dan 125 wooneenheden per ha.’ heeft te maken met de toetsing aan de praktijkrichtlijn duurzame stedenbouw. Gelet op het aantal wooneenheden dat hier gerealiseerd wordt (nl. 91) en de gezamenlijke oppervlakte daarvan, wordt voldaan aan de streefwaarde van ‘meer dan 125 wooneenheden per ha’.

4. **De hoogte van 47 meter is onacceptabel. Het gebouw is ook te massaal. De motivering dat qua hoogte wordt aangesloten bij de omgeving is onjuist, nu het gebouw van Kinheim slechts 22,5 meter hoog is en deze dus niet mooi aansluit bij de meest westelijke toren die een hoogte krijgt van 39 meter. Idem voor de middelste toren van 47 meter en in mindere mate voor de toren van 33 meter.**

Reactie

Hier wordt verwezen naar hetgeen in hoofdstuk 2.3 in de reactie op punt 3 is weergegeven.

5. **De doorkijkmogelijkheid voor de indiener van de zienswijze op de Haarlemmer Hout verdwijnt. Ook zorgt het bouwplan voor vermindering aan lichtinval in de woning en zal vanwege mogelijke inkijk vanuit Het Houthof de privacy afnemen. Dit leidt tot aantasting van het woongenot van cliënt.**

Reactie

Hier wordt verwezen naar hetgeen in hoofdstuk 2.1.3 en in hoofdstuk 2.3 in de reactie onder punt 11 is weergegeven.

6. Een halfverdiepte parkeergarage is onwenselijk. Hierdoor ontstaat op 1,25 meter afstand een muur van 2,8 meter hoog (inclusief grondlaag, maar exclusief hekwerk). Hierdoor ontstaat een 'steeg' direct achter de Kinheimflat. De nooduitgangen komen uit in deze steeg, waardoor de vluchtmogelijkheden beperkt, danwel gecompliceerd worden. Er wordt onvoldoende rekening gehouden met het feit dat de gemiddelde bewoner van de Kinheimflat ouder is dan 80 jaar. Er is geen verplichting mee te werken aan het bouwplan, maar een bevoegdheid, dus met deze situatie kan rekening gehouden worden. Het feit dat aan wettelijke normen voldaan wordt doet daar niet aan af. Tijdens de commissievergadering in het voorjaar van 2011 is bovendien toegezegd dat nog gekeken zal worden naar de afstand tussen Kinheim en de parkeergarage.

Reactie

Allereerst wordt hier verwezen naar hetgeen in hoofdstuk 2.1.3 en in de reacties onder hoofdstuk 2.3 onder de punten 8 en 9 is gezegd. De gemeente heeft inderdaad geen verplichting om mee te werken aan het bouwwerk, maar moet de diverse belangen tegen elkaar afwegen. Er is daarbij uiteraard ook gekeken naar de afstand tussen Kinheim – dat op de erfgrens staat – en de parkeergarage van Het Houthof en het feit dat de bewoners van Kinheim veelal een hoge leeftijd hebben. Gelet echter op de functie van de gang en de ligging van de nooduitgangen in combinatie met het type nooduitgangen, die hier op uitkomen, wordt de afstand – die verder overigens voldoet aan de daarvoor geldende wet- en regelgeving – hier acceptabel geacht en niet strijdig met een goede ruimtelijke ordening.

7. De keuken van de Kinheim flat komt uit op deze steeg. Deze uitgang is niet terug te vinden op de tekeningen. Hetzelfde geldt voor het Liander-gebouwtje. Er is derhalve sprake van een onjuiste weergave van de feitelijke situatie. Voor het Liander gebouwtjes is onterecht niet nagegaan of er bepaalde afstandsnormen in acht dienen te worden genomen. De vetput van de keuken is gelegen op 3 meter afstand van de keuken en ligt straks in de parkeergarage; die kan niet meer leeggezogen worden. Tijdens de bouw zal het niet mogelijk zijn om een hoogwerker te plaatsen voor het wassen repareren of schilderen van de ramen. Plaatsing van een hoogwerker na de bouw op de binnentuin is slechts theoretisch mogelijk nu de te plaatsen bomen daar in de praktijk aan in de weg staan.

Reactie

De (nood)uitgang van de keuken en het Lianderhuisje bevinden zich op het terrein van Kinheim. De aanvrager heeft bij de aanvraag o.a. tekeningen van de bestaande en toekomstige situatie aangeleverd. Hierop is het gebouw van Kinheim ook te zien. Er bestaat geen verplichting voor de aanvrager om allerlei zaken die buiten hun perceel liggen op de tekeningen aan te geven. De gemeente beschikt bovendien zelf al over de bouwtekeningen van Kinheim, inclusief de aanbouw van de keuken en het Lianderhuisje.

Met betrekking tot het Lianderhuisje en de vetput van de keuken van Kinheim wordt hier verwezen naar hetgeen in hoofdstuk 2.1.3 en in hoofdstuk 2.4 in de reactie onder punt 6 is weergegeven.

Tijdens de bouw zal het op bepaalde momenten inderdaad niet mogelijk zijn om via het terrein van Het Houthof de ramen van de galerijen van Kinheim – dat op de erfgrens staat – te wassen of schilderen. Het betreft hier overigens de ramen van de galerijen; niet van de appartementen zelf. Het ontwerp van het dak van de parkeerlaag is zodanig ingericht dat er in de toekomstige situatie ruimte zal zijn voor het plaatsen van een hoogwerker voor bijvoorbeeld het wassen, repareren of schilderen van de ramen van Kinheim vanaf het perceel van Het Houthof.

8. Door de positionering van de halfverdiepte parkeergarage worden de toegang voor hulpdiensten onmogelijk.

Reactie

Allereerst wordt hier verwezen naar hetgeen over dit onderwerp gezegd wordt in hoofdstuk 2.1.3. Kinheim staat met de achterzijde van het gebouw op de erfgrans van het perceel van de aanvrager. De toegang voor hulpdiensten tot Kinheim blijft na uitvoering van het bouwplan in voldoende mate gewaarborgd. De breedte van deze 'gang' voldoet aan de regels die voor vluchtwegen en doorgangen gelden. De brandweer en ambulancediensten zullen in geval van calamiteiten altijd eerst via de hoofdingang het gebouw betreden. Deze ingang ligt aan de andere zijde van het gebouw (de westkant). Slechts als dit niet (meer) mogelijk zou zijn, maken zij – naast de nooduitgang die zich aan de zuidzijde aan de andere kant bevindt – gebruik van de nooduitgang op de Noordkopkant van Kinheim. Deze nooduitgang, waarop het trappenhuis vanuit de appartementen aan deze zijde uitkomt, komt uit op de 'gang' tussen Kinheim en de parkeerlaag. Vanaf hier is het slechts een aantal meter lopen tot de openbare weg. Ook de nooduitgangen vanuit de kelderboxen, die uitkomen in de 'gang' blijven in voldoende mate bereikbaar.

Een verschil met de huidige situatie is dat de wagens van de hulpdiensten straks niet meer recht achter Kinheim en Het Houthof kunnen staan. Er zijn echter nog voldoende andere locaties (incl. opstelplaatsen) en ingangen in/rondom deze bebouwing waar deze wagens wel (bij) kunnen staan. Dit levert dan ook geen problemen op.

- 9. Tijdens de bouw zal de steeg smaller zijn dan 1,25 meter. De steeg wordt door de bewoners dagelijks gebruikt bij de uitgang van het trappenhuis. Het gedurende langere tijd versmallen van de steeg is een onacceptabele situatie.**

Reactie

Hier wordt verwezen naar hetgeen in hoofdstuk 2.3 in de reactie onder punt 10 is weergegeven.

- 10. Het verkeersonderzoek is ten onrechte gehouden in de maand november, terwijl het verkeersprobleem het meest ervaren op zonnige dagen. In het raadsstuk van de ruimtelijke randvoorwaarden is gesteld dat de in aanvullend onderzoek de 'werkelijke situatie' in kaart zou worden gebracht. Aan randvoorwaarde 15 – aan- en afvoer van het verkeer van Het Houthof dient plaats te vinden zonder dat de achterliggende woonwijk wordt belast – wordt niet voldaan. Daarnaast is toegezegd dat de omwonenden en Heemstede betrokken zullen worden bij het zoeken naar een goede oplossing voor de verkeersafwikkeling. Tot op heden is geen uitnodiging van de gemeente ontvangen om de problematiek rondom de verkeersafwikkeling te bespreken, laat staan dat er plannen zijn voorgelegd.**

Reactie

De opdrachtgever heeft bij de een verkeerskundig onderzoeksrapport van DHV aangeleverd. Hierbij is de werkelijke situatie in kaart gebracht. Dit betreft het aanvullend onderzoek waarover in het raadsstuk gesproken wordt. Op het moment dat de tekst van het raadsstuk geschreven is, was het definitieve verkeersonderzoek nog niet helemaal gereed.

Met het woord 'belasting' in randvoorwaarde 15 is niet bedoeld dat het bouwplan in het geheel niet mocht leiden tot aan- en afvoer van verkeer van het bouwplan uit de wijk. Immers, ook op dit moment staat er op het perceel een groot pand dat verkeer genereert. Bedoeld is dat het nieuwe bouwplan niet tot een onacceptabele belasting van de wijk mocht leiden. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat dit niet het geval is.

Het verkeersonderzoek heeft plaatsgevonden in het najaar en is representatief. Uit het rapport blijkt dat het bouwplan niet leidt tot problemen met de verkeersafwikkeling. Stranddagen worden niet veroorzaakt door het bouwplan en zijn niet-representatief voor de rest van het jaar; het aantal echte stranddagen (waarbij men massaal per auto naar het strand gaat) ligt over het algemeen lager dan 10 dagen per jaar en deze zijn te beschouwen als incidentele piekmomenten.

Ten overvloede wordt hier vermeld dat ook de gemeente Heemstede opdracht heeft gegeven tot het laten doen van een verkeersonderzoek (inclusief verkeerstellingen). Uit dit rapport van Oranjewoud komt hetzelfde beeld naar voren.

Gelet op de gevoelens die er in de wijk leven over de huidige verkeerssituatie, vinden er inmiddels gesprekken met een afvaardiging van wijkbewoners plaats. Deze gesprekken staan verder los van het bouwplan. Zie hetgeen hierover weergegeven is in hoofdstuk 2.1.1.

11. Het verkeersplan is niet op orde. Daarmee wordt niet voldaan aan het Verkeers- en Vervoersplan Noord-Holland, waarin speerpunt het terugdringen van verkeersonveiligheid is. Infrastructuur is niet langer volgend aan ruimtelijke ontwikkeling, maar heeft een sturende rol. Een goede bereikbaarheid is een voorwaarde voor het bouwen van nieuwe woningbouwlocaties en bedrijventerreinen volgens het Verkeers- en Vervoersplan. Hieraan is in elk geval niet voldaan.

Reactie

Het is niet helemaal duidelijk op welk ‘verkeersplan’ hier wordt bedoeld. Voor zover bedoeld wordt op het verkeersonderzoek: het onderzoek is deugdelijk uitgevoerd. De verkeersveiligheid is voldoende gewaarborgd. In verband met het in- en uitrijden van de parkeerkelder van het gebouw zijn extra maatregelen geëist (bijvoorbeeld een opstelplaats op maaiveldniveau) in verband met de veiligheid. Het bouwplan zorgt slechts voor een relatief kleine stijging van het aantal motorvoertuigbewegingen. De bereikbaarheid van de wijk wordt door het bouwplan dan ook niet in betekende negatieve mate beïnvloed.

Tot slot wordt opgemerkt dat het bouwplan – inclusief de ruimtelijke onderbouwing – aan de provincie in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg is voorgelegd. De provincie zag, afgezien van een vraag over het aspect archeologie, geen aanleiding tot het maken van opmerkingen en concludeerde ‘Voor zover het plan raakt aan provinciale belangen is daarin op passende wijze voorzien’.

12. Er moeten eerst in overleg met omwonenden en Heemstede, afspraken worden gemaakt over verbetering van de verkeerssituatie, alvorens tot verlening van de vergunning en vvgb kan worden overgegaan.

Reactie

De huidige verkeerssituatie is niet onacceptabel. Het bouwplan leidt ook niet tot extra problemen voor de wijk, zo blijkt uit het verkeersonderzoek dat door DHV is opgesteld. Er is dan ook geen reden waarom de huidige verkeerssituatie of de bijdrage die het bouwplan daaraan straks levert, in de weg zou moeten staan aan de verlening van de vergunning of het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen.

Ten overvloede wordt hier vermeld dat uit het verkeersonderzoek dat de gemeente Heemstede heeft laten uitvoeren, hetzelfde beeld naar voren komt.

13. Er is sprake van misleidende artist-impressions en tekeningen die in de stukken bij de ontwerp-omgevingsvergunning zijn terug te vinden. Deze doen geen recht aan de werkelijke situatie. Bij voorbeeld de tekening voorop het verkeersonderzoek; deze is onjuist (de toren is 17 meter hoger). Op de voorkant van het windhinderonderzoek zijn onjuiste hoogtematen opgenomen. Op de afbeelding op de voorzijde van de ruimtelijke onderbouwing lijkt het alsof de middelste toren veel lager is dan de Elanflat, terwijl ze even hoog zijn. De raad heeft hierdoor bij de besluitvorming over de ruimtelijke randvoorwaarden mogelijk een verkeerd beeld over de toekomstige situatie voor ogen gehad.

Reactie

De artists impressions maken officieel geen onderdeel uit van de vergunningsaanvraag. Deze zijn in een eerder stadium slechts getoond om een indruk te geven van hoe het bouwplan er uit komt te zien. Leidend zijn de bij de aanvraag ingediende plattegronden, dwarsdoorsneden en gevelaanzichten. Deze plattegronden en tekeningen zijn allemaal ter inzage gelegd en ook voorafgaand aan de besluitvorming over de ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerp-vvgb ter beschikking gesteld aan de raad(scommissie).

De tekeningen voorop het verkeersonderzoek, de ruimtelijke onderbouwing en windhinderonderzoek dienen slechts ter illustratie. Ook hier geldt: de bouwtekeningen en plattegronden zijn leidend. Voor wat betreft het verkeersonderzoek staat de hoogte van het gebouw los van de verkeerssituatie. In de ruimtelijke onderbouwing staat de maximale bouwhoogte van de torens vermeldt. Voor wat betreft het windhinderonderzoek is geconstateerd dat dit nog uitging van een oude versie van het bouwplan. Het windhinderonderzoek is in dat verband inmiddels geüpdate in opdracht van de aanvrager. De uitkomsten van dit onderzoek zijn echter hetzelfde gebleven.

- 14. Vast staat dat de voorkeurswaarden van 48dB voor de nieuwe te bouwen appartementen wordt overschreden. Er is nog geen ontwerp-besluit hogere waarden aanwezig. Dat betekent dat het College alsnog eerst een ontwerp-hogere waarde besluit dient te nemen, waarna inspraak mogelijk is. Pas daarna kan definitief tot vaststelling van een hogere geluidwaarde worden besloten. Op dit moment is het derhalve niet mogelijk om definitief te besluiten tot verlening van de omgevingsvergunning en verklaring van geen bedenkingen.**

Reactie

Inderdaad blijkt uit het akoestisch onderzoek dat een besluit hogere geluidwaarde nodig is, nu voor een aantal van de nieuw te bouwen appartementen de voorkeurswaarde – maar niet de maximale waarde – wordt overschreden. Het ontwerp-besluit – dat inmiddels sinds 6 januari ter inzage ligt – wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd alvorens definitieve besluitvorming volgt. Dit moet afgerond zijn, voordat het college het uiteindelijke besluit over het definitief wel/niet verlenen van de omgevingsvergunning neemt. De verklaring van geen bedenkingen kan wel al worden afgegeven.

- 15. Het advies van de Ark van 7 juni 2011 is voorwaardelijk. Onduidelijk is of dit voorwaardelijke akkoord inmiddels is omgezet in een onvoorwaardelijk akkoord. In dat verband wordt opgemerkt dat cliënt meent dat de kleur van de bakstenen – gemêleerd rood – niet aansluit bij de omgeving. De stenen van Kinheim zijn gelig en de Elan-flat is uitgevoerd in geel/blauw. Verzocht wordt om toepassing van een gelige kleurstelling.**

Reactie

Het welstandsadvies betreft een positief advies. De voorwaarde inzake het nog voorleggen van de bemonstering van de definitieve materialisering en kleurstelling betreft hier een in Haarlem gebruikelijke standaardformulering. Deze is toegestaan op grond van artikel 2.7 derde lid jo. 2.5 onder c van de Regeling omgevingsrecht. De gekozen kleur en het materiaalgebruik zijn bekend en opgegeven in het aanvraagformulier en de bij de aanvraag aangeleverde tekeningen. In de plint lichtgrijs steenachtig materiaal, daarboven rood gemêleerde bakstenen met metselwerk/beton. Ook voor wat betreft de kozijnen worden de materiaalsoort en kleur in de aanvraag genoemd. Over deze kleuren/materialen is gesproken in de vergadering van de Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit (ARK), waarin het bouwplan is beoordeeld; de architect van het bouwplan was hierbij aanwezig.

Aan de voorwaarde van een bescheiden gevelaanpassing van een iets meer open te werken hoekoplossing op de begane grond van het meest westelijk gelegen bouwdeel is inmiddels voldaan. De gewijzigde tekening en de positieve reactie van de ARK hierop worden aan de omgevingsvergunning verbonden.

Voor wat betreft de keuze voor de kleur gemêleerd rood wordt hier verwezen naar hetgeen in hoofdstuk 2.4 in de reactie onder punt 3 is weergegeven.

- 16. Het windhinderonderzoek is uitgevoerd in 2010 en is uitgegaan van een oud bouwplan. Dit onderzoek mag dan ook niet ten grondslag worden gelegd aan de ruimtelijke onderbouwing.**

Reactie

Het windhinderonderzoek ging inderdaad nog uit van een eerdere versie van het bouwplan. Het windhinderonderzoek is inmiddels in opdracht van de aanvrager geüpdate. Het plan is voor de aspecten windhinder en windgevaar opnieuw bekeken aan de hand van de juiste hoogtes. De conclusies zijn echter ongewijzigd. Dit nieuwe rapport vervangt het oude rapport en wordt ten grondslag gelegd aan de ruimtelijke onderbouwing.

- 17. De bewoners ervaren nu al regelmatig dat de wind aan de achterzijde van het gebouw stevig is. Gelet op de conclusie van het rapport zal deze situatie verslechteren, juist ter hoogte van de ingang van de serviceflat. Deze wordt dagelijks gebruikt door oudere mensen, al dan niet met rollators. Hiermee wordt ten onrechte geen rekening gehouden.**

Reactie

Hier wordt verwezen naar hetgeen in hoofdstuk 2.4 in de reactie op punt 8 is weergegeven. Mocht bedoeld zijn op de nooduitgang op de Noordkopzijde van Kinheim: ook daar ontstaat geen situatie die windgevaar oplevert.

- 18. Het windklimaat voor de activiteit ‘langdurig zitten’ wordt ter plaatse van het binnenterrein (de tuin) als matig tot slecht gekwalificeerd; het is dus maar de vraag of de bewoners van Kinheim in de praktijk gebruik zullen maken van de binnentuin.**

Reactie

Hier wordt verwezen naar hetgeen in hoofdstuk 2.4 in de reactie op punt 8 is weergegeven. De tuin is overigens in eerste instantie bedoeld voor de bewoners van Het Houthof en is afgesloten. De aanvrager heeft echter aangeboden de tuin ook toegankelijk te maken voor de bewoners van Het Houthof. Naar wij begrepen hebben, heeft het bestuur van Kinheim de aanvrager laten weten hiervan geen gebruik te willen maken.

- 19. Het is niet duidelijk of er inmiddels een anterieure overeenkomst met HBB is gesloten. Als dit niet gebeurt, moet er alsnog een exploitatieplan worden vastgesteld en ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan er geen besluit over de definitieve verlening van de vergunning / vvgb worden genomen.**

Reactie

Tussen de gemeente en de aanvrager moet een anterieure overeenkomst worden afgesloten. De onderhandelingen hierover zijn inmiddels afgerond. De anterieure overeenkomst zal inderdaad afgesloten moeten zijn, voordat het college definitief kan besluiten omtrent de omgevingsvergunning. In het meest negatieve geval – waar wij niet vanuit gaan gezien het verloop van de onderhandelingen – waarbij geen anterieure overeenkomst tot stand zou komen, moet inderdaad een exploitatieplan worden vastgesteld.

Hier wordt in de procedure rekening mee gehouden. Het definitieve besluit omtrent de omgevingsvergunning wordt niet aan het college voorgelegd dan nadat de anterieure overeenkomst is afgesloten (of in het meest negatieve geval: exploitatieplan is vastgesteld).

- 20. De gevolgen van de bouw van de parkeergarage voor de grondwaterstand en –stromen zijn onvoldoende onderzocht. In het gebied is reeds sprake van een relatief hoge grondwaterstand, hetgeen zich manifesteert in relatief natte tuinen en kruipruimtes. Dit geldt ook voor de garage en bergingen van de Kinheimflat. Er moet nader onderzoek te worden verricht naar de gevolgen van de bouw van de parkeergarage. In de huidige**

vergunningvoorwaarden is onvoldoende gewaarborgd dat de grondwaterstand niet wordt verhoogd. Het nadere onderzoek dat voorafgaand aan de uitvoering dient te worden uitgevoerd, biedt belanghebbenden waaronder de bewoners onvoldoende de gelegenheid daar desgewenst op te reageren.

In relatie tot het gebied met een verhoogde grondwaterstand is het bouwplan een dermate kleine ontwikkeling, dat het niet in de lijn der verwachting ligt dat dit project van betekenende mate zal zijn op de in de buurt aanwezige grondwaterstromen en/of het grondwaterniveau.

De uitvoering van het project mag uiteraard voor de omliggende bebouwing niet tot nadelige gevolgen leiden met betrekking tot de grondwaterstand/-stromen. De gemeente Haarlem kent geen verplichting om het onderzoek naar de grondwaterstand/-stromen al in de huidige fase te doen. Wel zal de aanvrager op een later moment – ruimschoots voor de start van de uitvoering van het bouwplan – onderzoek moeten laten uitvoeren naar de effecten van de aanleg van de parkeerkelder en de tijdens de aanleg benodigde maatregelen e.d.. en dit ter goedkeuring aan de gemeente moeten voorleggen.

De aanvrager heeft inmiddels aangegeven dat de kelder (parkeergarage) aangelegd zal worden binnen een gesloten bouwput, die omgeven zal worden door stalen damwanden. Uit modelberekeningen die in opdracht van de aanvrager zijn uitgevoerd is gebleken dat bij gebruikmaking van een dergelijke gesloten bouwput de effecten op de grondwaterstand en -stromen in deze situatie uiterst gering zijn, namelijk minder dan 1 millimeter (verhoging/verlaging). De mededeling van de aanvrager met betrekking tot het gebruik maken van een gesloten bouwput wordt aan de vergunningsvoorwaarden als eis toegevoegd.

Daarnaast wordt expliciet in de voorwaarden vastgelegd dat de bouwactiviteiten uiteraard niet tot nadelige gevolgen mogen leiden met betrekking tot de grondwaterstand binnen en in de omgeving van het project en welke maatregelen in ieder geval moeten worden getroffen (bv peilbuizen aanbrengen, bemetingen, sonderingen etc). Ruimschoots voor de start van de bouw moet grondwaterhydrologisch en geotechnisch onderzoek worden verricht naar de directe en indirecte effecten van de aanleg en de aanwezigheid van de ondergrondse constructies en welke maatregelen nodig zijn en genomen zullen worden om te verzekeren dat er geen nadelige effecten inzake de grondwaterstand optreden. Dit onderzoek moet ter goedkeuring aan de gemeente worden voorgelegd. Na afloop van de bouwactiviteiten moet de aanvrager middels onderzoek het verloop van de grondwaterstanden evalueren en deze gegevens aan de gemeente kenbaar te maken.

Wij merken hier ten overvloede op dat uit ervaring met de aanleg van andere ondergrondse bouwwerken in Haarlem is gebleken dat door gebruik te maken van een gesloten bouwkuip en het nemen van maatregelen dergelijke projecten in de praktijk worden uitgevoerd, zonder dat relevante verschuivingen in de grondwaterstand plaatsvinden.

Tot slot wordt hier opgemerkt dat de aanvrager ten alle tijden (civielrechtelijk) aansprakelijk is voor eventuele (onvoorziene) schade die door uitvoering van het bouwplan ontstaat. Voor wat betreft het uitvoeren van een nulmeting, zie de reactie in hoofdstuk 2.3 onder punt 13.

- 21. Er is onvoldoende onderkend dat het huidige parkeerterrein weliswaar is verhard, maar omdat de verharding hier bestaat uit bestrating, meer water kan afvoeren dan de toekomstige situatie waarbij sprake is van een betonnen parkeergarage. Er is sprake van een toename van verharding met meer dan 15% waardoor niet is voldaan aan het beleid van het Hoogheemraadschap Rijnland.**

Reactie

Het Hoogheemraadschap Rijnland heeft in zijn van toepassing zijnde beleidsregels een definitie opgenomen van ‘verhard oppervlak’. De definitie luidt ‘het netto verhard oppervlak als gevolg

waarvan neerslag versneld tot afvoer komt, zoals bebouwing, wegen, (tuin)bestrating en overige verhardingen'. Het huidige parkeerterrein geldt dus als verhard oppervlak. In totaal neemt de verharding door uitvoering van het bouwplan niet met meer dan 15% toe. Er is derhalve geen compensatie geëist van de zijde van Rijnland. In het bouwplan wordt uiteraard rekening gehouden met het afvoeren van hemelwater op/van het parkeerdak. Er wordt voldaan aan het beleid van Rijnland.

22. In de advertentie is ten onrechte gesproken over 'een onder en achter het gebouw gelegen ondergrondse parkeergarage, respectievelijk ondergrondse parkeerlaag'.

Reactie

Dit punt staat wat ongelukkig in de advertentietekst. Echter het was voor alle omwonenden duidelijk dat er op het achterterrein een halfverdiepte parkeerlaag zou komen. Zo is het plan ook diverse malen gepresenteerd aan de buurt. Dat de omwonenden hiervan op de hoogte zijn blijkt ook wel uit de ingediende zienswijzen, waaronder de voorliggende zienswijzen.

23. Gelet op de brand in de Appelaar en het rapport dat naar aanleiding van de brand verschenen is, verdient het aanbeveling om parkeergarages beter te ventileren en sprinklers te installeren. In der ontwerpvergunning wordt daarover ten onrechte niets overwogen. Daarnaast wordt opgemerkt dat het blussen van hybride auto's zeer gecompliceerd en gevaarlijk is.

Reactie

De parkeergarage is getoetst aan de daarvoor op dit moment geldende regelgeving op het gebied van bijvoorbeeld ventilatie. Sprinklers zijn niet vereist. De parkeergarage moet voldoen aan de ventilatievereisten die op grond van de huidige regelgeving gelden. De brand in de Appelaar heeft (nog) niet geleid tot wijziging van het beleid inzake parkeergarages.

24. Ook de nooduitgangen van de parkeergarage zelf komen uit in de steeg.

Reactie

De steeg voldoet als vluchtweg aan de hiervoor geldende wet- en regelgeving voor nieuwbouw. Zie hoofdstuk 2.1 met betrekking tot de vereiste breedte.

25. In verband met de veiligheid wordt bij de uitgang van de parkeergarage een twee meter breed trottoir gerealiseerd. Onduidelijk is hoe dit wordt vormgegeven. Dit lijkt alleen mogelijk indien een stuk van de Claus Sluterweg wordt afgesnoept of het bouwplan richting Kinheim wordt opgeschoven. De veiligheid is ook onvoldoende gewaarborgd door het plaatsen van paaltjes. Er wordt onvoldoende onderkend dat de bewoners van Kinheim doorgaans niet goed ter been zijn.

Voor het maken van de opstelplaats op het bestaande trottoir blijkt bij nader inzien geen verbreding van dit stuk trottoir nodig te zijn. Aan weerszijden van het stuk stoep dat zich direct voor de in/uitgang van de parkeergarage bevindt, wordt een aantal paaltje geplaatst, zodat de voetgangers zich extra bewust zijn van het feit dat zich hier de in/uitgang van een parkeergarage bevindt. In de uitrit van de parkeergarage worden spiegels geplaatst, zodat er zicht bestaat op het trottoir. Daarnaast wordt als extra vergunningsvoorwaarde opgelegd dat de aanvrager bij de uitrit uit de parkeergarage dient te zorgen voor een lichtsignaal, dat reageert op het opengaan van de speedgate in de parkeergarage.

26. 9 van de 13 te kappen bomen staan op het grondgebied van de gemeente zelf. Dit betekent dat de aanvraag niet door HBB gedaan kan worden, gelet op artikel 3 van de Bomenverordening, maar alleen door of met toestemming van de rechthebbende. Van een dergelijke toestemming is niet gebleken.

Reactie

In verband met het bouwplan zullen 13 bomen moeten wijken, waarvan er 7 kapvergunningplichtig zijn. In de ruimtelijke onderbouwing staat dat 9 van de 13 bomen op gemeentelijk terrein staan. Nadere bestudering van de kadastrale kaarten laat echter zien dat geen van de 13 bomen op gemeentelijk terrein staat.

27. Aan de vergunning is ten onrechte niet de voorwaarde verbonden dat van de omgevingsvergunning pas gebruik mag worden gemaakt als de vergunning onherroepelijk is geworden.

Reactie

De Bomenverordening 2008 stelt deze voorwaarde niet verplicht. Het college kan deze voorwaarde aan een vergunning voor het vellen van houtopstand verbinden; dit betreft een discretionaire bevoegdheid. De bomen zijn geïntroduceerd in het kader van de groentoets. De gemeentelijke bomenspecialist en de Senior beleidsmedewerker Groen hebben de aanvraag beoordeeld en hierop positief geadviseerd. Gelet op de bomen die hier staan is er geen aanleiding gezien hier de voorwaarde op te leggen dat pas met kappen mag worden begonnen als de vergunning onherroepelijk is geworden.

28. Het herplantplan dat ter inzage is gelegd, betreft een kapplan, want daarin is gesteld dat de herplant nog moet worden opgesteld. Dit is in strijd met de Bomenverordening. Daarnaast wordt verzocht de bewoners van kinheim te betrekken bij de totstandkoming van het herplantplan.

Blijkens de stukken worden 13 bomen herplant, maar niet duidelijk is hoe volwassen bomen kunnen worden geplant en overleven op een laag aarde van slechts 50 centimeter. Dit klemmt te meer nu er sprake is van een slecht windklimaat (stevige wind), waardoor de veiligheid van de omgeving niet voldoende lijkt gewaarborgd.

Reactie

Aanvankelijk had de aanvrager geen herplantplan ingediend. Naar aanleiding van het advies van de vakafdeling is de aanvrager verzocht alsnog een herplantplan op te stellen. Dit is ook gebeurd. Bij de ter inzage legging is zowel de groentoets als het herplantplan ter inzage gelegd. Het herplantplan bestaat uit 2 tekeningen: de bestaande situatie met daarop aangegeven welke bomen moeten wijken en de toekomstige situatie met daarop aangegeven de te herplanten bomen en locatie van herplant. Het herplantplan moet door de aanvrager in overleg met de gemeente Haarlem verder worden uitgewerkt (exacte soorten bomen, locaties, wijze van planten etc). Aan de vergunning worden voorwaarden met betrekking tot de te herplanten bomen opgenomen; er moeten 16 bomen worden herplant, van de handelsmaat 20-25.

Voor zover de bomen op het parkeerdak worden geplaatst worden zij in daarvoor speciaal bestemde boombakken geplaatst. De bomen en boombakken worden zodanig verankerd dat de veiligheid van de omgeving kan worden gewaarborgd.

De exacte uitwerking van de tuin op het parkeerdak zal de aanvrager – in verband met de herplant van de bomen – voorafgaand aan de bouw aan de gemeente moeten voorleggen. Indien de bewoners van Kinheim mee willen denken over de precieze inrichting van de binnentuin, kan het bestuur van Kinheim hierover uiteraard contact opnemen met de aanvrager.

29. Er is geen sprake van een zorgvuldige voorbereiding, noch van een draagkrachtige motivering, noch van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Reactie

Er is sprake geweest van een zorgvuldige voorbereiding. De procedure is voorbereid zoals de wet dit vereist. Er is sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing, inclusief een draagkrachtige motivering en het plan is niet strijdig met een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

In verband met de zienswijze onder punt 9 wordt aan de omgevingsvergunning de voorwaarde toegevoegd dat de aanvrager in het bouwveiligheidsplan moet aantonen hoe zij tijdens de bouw de vluchtwegen aan de achterzijde van Kinheim waarborgen.

In verband met de zienswijze onder punt 16 is het windhinderonderzoek in opdracht van de aanvrager geüpdate. Dit aangepaste rapport vervangt de eerdere versie. Aangezien de aanpassing van het rapport niet leidt tot andere conclusies in het rapport, wordt het niet noodzakelijk geacht dit rapport opnieuw in de ontwerp-fase ter inzage te leggen.

In verband met de zienswijze onder punt 15 wordt een korte toelichting op het welstandsadvies aan dit advies – en derhalve de vergunning – toegevoegd.

De zienswijze onder punt 20 heeft er toe geleid dat de vergunningsvoorwaarden zijn aangescherpt; de grondwaterstand mag niet nadelig beïnvloed mag raken door (de uitvoering van) het bouwplan.

De zienswijzen leiden voor het overige niet tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

2.6 Zienswijze nr. 5

1. **Er is geen duidelijkheid over de effecten van de parkeergarage op de grondwaterstand in de directe omgeving. Door middel van deugdelijke rapportages moet worden aangetoond welk effect de bouw van de garage op de grondwaterstand heeft. Verzocht wordt in de omgeving van het plangebied een nul-meting te doen, in het bijzonder ook van de staat van de kruipruimtes van de woningen.**

Reactie

Zie hetgeen hierover in hoofdstuk 2.5 in de reactie onder punt 20 en in hoofdstuk 2.3 in de reactie onder punt 13 is weergegeven.

2. **De nieuwbouw wordt aanmerkelijk hoger dan het bestaande gebouw. Er is hier geen sprake van een ‘stedelijke omgeving’ en een verdicht gebied. Juist door toevoeging van het bouwplan wordt een stedelijke omgeving gecreëerd en de privacy van de omgeving aangetast. Verzocht wordt voor het nieuwe bouwplan uit te gaan van een maximale hoogte die gelijk is aan de Kinheim Serviceflat.**

Reactie

Hier wordt verwezen naar hetgeen in hoofdstuk 2.1.3 en in hoofdstuk 2.3 in de reactie onder punt 3 is weergegeven. Het projectgebied is weliswaar aan de rand van Haarlem gelegen, maar betreft een stedelijke omgeving. De privacy van de omgeving wordt slechts in zeer beperkte mate beïnvloed door het bouwplan, mede gelet op de al aanwezige bebouwing en omliggende bebouwing.

3. **De privacy van de indiener van de zienswijze wordt door het bouwplan aangetast, nu dit nieuwe gebouw uitkomt boven de Serviceflat Kinheim en de bewoners van dit nieuwe gebouw straks direct zicht hebben op indieners woning en tuin. Bovendien is bij de aankoop van woningen in de gemeente Heemstede de woonomgeving van cruciaal belang.**

Reactie

Inderdaad zal Het Houthof hoger zijn dan het huidige kantoorgebouw ter plaatse. De bewoners van de verdiepingen die hoger gelegen zijn dan de Serviceflat Kinheim, zullen straks over deze flat heen kunnen kijken richting Heemstede.

De woning van de indiener van de zienswijze is op meer dan 120 meter van bouwplan gelegen. Daarnaast wordt opgemerkt dat er ook nu al vanuit een deel van de appartementen van Kinheim uitzicht bestaat op deze percelen. Gelet op het voorgaande wordt de privacy van de indiener van de zienswijze niet in onevenredige mate aangetast.

Voor zover de indiener van de zienswijze van mening mocht zijn dat het bouwplan leidt tot waardevermindering van zijn huis: de regelgeving voorziet in een aparte procedure voor het verhaal van eventuele waardedalingen. Indien en voor zover hiervan sprake is, kan de indiener van deze zienswijze een verzoek om planschade indienen.

Conclusie

Bovenstaande zienswijzen onder de punten 2 en 3 leiden niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.

De zienswijze weergegeven onder punt 1 heeft er toe geleid dat de vergunningsvoorwaarden zijn aangescherpt; de grondwaterstand mag niet nadelig beïnvloed mag raken door (de uitvoering van) het bouwplan.

2.7 Zienswijze nr. 6

1. **Er is bezorgdheid over de gevolgen van het bouwplan voor de verkeerssituatie in de buurt. Alvorens over te gaan tot definitieve besluitvorming moeten de volgende punten nader onderzocht worden en bij de besluitvorming betrokken worden:**
 - verkeersveiligheid, met name voor de fietsers;
 - beperking verkeersbewegingen in zuidelijke richting (richting de Zandvoortselaan);
 - vrachtverkeer ten behoeve van de zorginstellingen in onze buurt.**De mogelijke (verkeers)maatregelen kunnen leiden tot infrastructurele aanpassingen die niet budgettair neutraal gerealiseerd kunnen worden. Dit moet dan ook nadrukkelijk genoemd worden in het ontwerpbesluit.**

Reactie

Uit het verkeersonderzoek is gebleken dat het bouwplan nergens leidt tot problemen bij de verkeersafwikkeling. Met betrekking tot de verkeersveiligheid in relatie tot dit bouwplan is een aanbeveling gedaan inzake de uitgang van de parkeerkelder en in verband hiermee zijn nadere maatregelen geëist.

Ten overvloede wordt hier vermeld dat uit het verkeersonderzoek dat in opdracht van de gemeente Heemstede is uitgevoerd, hetzelfde beeld naar voren komt.

Gelet op de gevoelens die er in de buurt leven over de verkeerssituatie in de buurt, vinden er inmiddels gesprekken plaats tussen medewerkers van de gemeente Haarlem en Heemstede en een afvaardiging van de bewoners uit de wijk. Deze gesprekken moeten los worden gezien van het bouwplan. Tijdens de gesprekken is gesproken over de bovengenoemde punten en mogelijke maatregelen. Voor het overige wordt hier verwezen naar hetgeen onder hoofdstuk 2.1.2 over het verkeersaspect is weergegeven.

De kosten van eventuele infrastructurele maatregelen in de wijk worden niet genoemd in het (ontwerp)besluit. Het bouwplan heeft immers slechts in minimale mate invloed op de bestaande verkeerssituatie. Eventuele maatregelen staan dan ook los van het bouwplan. Voor zover maatregelen bestaande uit ingrepen in de openbare ruimte te maken hebben met het bouwplan, worden deze meegenomen in de anterieure overeenkomst die met de aanvrager wordt afgesloten.

2. **Mocht het tot bouwen komen, dan moeten nadere afspraken gemaakt worden over de toegang en regulering van het bouwverkeer.**

Reactie

Dit punt moet door de aanvrager beschreven worden in het bouwveiligheidsplan. Dit bouwveiligheidsplan moet de aanvrager ruimschoots voor de start van de bouw ter goedkeuring voorleggen aan de gemeente.

3. **De problematische grondwaterstand in de buurt wordt mogelijk nadelig beïnvloed door het project. Voorafgaand aan de vergunningverlening moet bezien worden wat de consequenties van het bouwplan zijn voor de grondwaterstanden in de buurt.**

Reactie

Zie hetgeen hierover in hoofdstuk 2.5 in de reactie onder punt 20 en in hoofdstuk 2.3 in de reactie onder punt 13 is weergegeven.

4. **De wethouder heeft op 1 juni jl. in een gesprek toegezegd dat de informatievoorziening aan de buurt verbeterd zal worden en de buurt geïnformeerd wordt over de procedures en**

tijdspad; dat de bezwaartermijn verlengd zou worden als de procedure in de zomermaanden gaat lopen.

Reactie

De buurt is inmiddels in juli via een informatieavond en in augustus via een uitgebreide informatiebrief geïnformeerd over de procedure en het verder verloop daarvan. De termijn voor het indienen van zienswijzen op het ontwerp-besluit is zodanig gekozen dat vier weken van deze termijn buiten de voor deze regio geldende zomervakantie viel. Daarnaast is er binnen de gemeentelijke website inmiddels een aparte webpagina voor dit project. Ook hebben er met een afvaardiging van buurtbewoners gesprekken plaatsgevonden over de verkeerssituatie in de wijk.

Conclusie

Bovenstaande zienswijzen onder de punten 1, 2 en 4 leiden niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.

De zienswijze weergegeven onder punt 3 heeft er toe geleid dat de vergunningsvoorwaarden zijn aangescherpt; de grondwaterstand mag niet nadelig beïnvloed mag raken door (de uitvoering van) het bouwplan.

2.8 Zienswijze nr. 7

1. **Het geldende bestemmingsplan dateert uit 1958. In 2005 en 2008 is men bezig geweest met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan; dit is echter gestrand. De ontwikkeling van deze locatie is nu uit het bestemmingsplan gehaald en er is een omgevingsprocedure van gemaakt. Dit is gezien de vele bezwaren van de omwonenden geen wenselijke stap geweest.**

Reactie

Voor de keuze voor een omgevingsvergunningsprocedure en hoe deze zich verhoudt tot een bestemmingsplanprocedure wordt verwezen naar hetgeen in hoofdstuk 2.1.1 en in hoofdstuk 2.3 onder punt 1 in de reactie is weergegeven. Op het moment dat de aanvraag binnenkwam, was er nog geen nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. De inspraakmogelijkheden voor de omwonenden zijn bij deze omgevingsvergunningsprocedure dezelfde als bij een bestemmingsplan.

2. **De gemeente is voorbij gegaan aan haar eigen participatieverordening. Indien er bij het vaststellen van de omgevingsvergunning participatie had plaats gevonden met de omwonenden en de wijkraad, dan had men de randvoorwaarden gezamenlijk kunnen vaststellen.**

Reactie

Aangenomen wordt dat hier de inspraakverordening bedoeld wordt. De verordening, verklaart op beleidsvoornemens afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het afhandelen van de onderhavige omgevingsvergunningsaanvraag verloopt ook via deze weg. Dit komt echter niet door de inspraakverordening, maar doordat artikel 3.10 van de Wabo afdeling 3.4 al van toepassing verklaart op de hier aan de orde zijnde vergunningsprocedure (artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo).

Voordat de omgevingsvergunning is aangevraagd heeft de aanvrager – mede op verzoek van de gemeente – drie participatieavonden en een internetraadpleging gehouden. Hetgeen hieruit naar voren is gekomen is betrokken bij het opstellen van de definitieve versie van de ruimtelijke randvoorwaarden en het uiteindelijk ingediende bouwplan is hier op aangepast.

Voor zover men hier bedoeld heeft de totstandkoming van de ruimtelijke randvoorwaarden aan de orde te stellen, wordt verwezen naar hetgeen hierover onder hoofdstuk 2.1.1 en hoofdstuk 2.5 in de reactie onder punt 2 is weergegeven.

3. **De omgevingsvergunning is geheel opgesteld naar aanleiding van het door de ontwikkelingsmaatschappij opgestelde bouwplan.**

Reactie

Bij de afhandeling van de omgevingsvergunningsaanvraag moet de gemeente uitgaan van het bouwplan zoals dit door de aanvrager is ingediend. De gemeente beoordeelt of het plan voldoet aan de daarvoor geldende wet- en regelgeving, alle betrokken belangen tegen elkaar afwegen en betreft hier ook de ingediende zienswijzen bij, alvorens een definitief besluit wordt genomen.

Voor zover men hier bedoeld heeft het opstellen van de ruimtelijke randvoorwaarden in relatie tot het ingediende bouwplan aan de orde te stellen, wordt verwezen naar hetgeen in hoofdstuk 2.5 in de reactie onder punt 1 is weergegeven.

4. **Het bouwvolume is te groot (massa) en het gebouw komt te dicht op de omliggende bebouwing te staan. Het woongenot en de verhuurbaarheid van het appartementencomplex van Elan Wonen neemt hierdoor af, waardoor leegstand dreigt. Bovendien krijgt men amper nog daglicht binnen in de appartementen van dit gebouw. Van zonlicht kan men al helemaal niet meer spreken. Voor wat betreft Kinheim geldt dat de bewoners veel van hun privacy**

zullen verliezen. De bewoners van het zuidelijke gedeelte van Kinheim zullen niet meer langs het pand op de Hout kunnen uitkijken.

Reactie

Hier wordt verwezen naar hetgeen is weergegeven in

- hoofdstuk 2.9 in de reactie onder punt 1 (Elan-flat);
- hoofdstuk 2.3 in de reactie onder punt 11 (Kinheim; uitzicht);
- hoofdstuk 2.3 in de reactie onder punt 3 (omvang bouwplan).

- 5. Het windhinderonderzoek is verricht op basis van een oud plan. Verder zal er een onaanvaardbaar windregime komen, waardoor vertoeven op de balkons of in de tuin niet meer mogelijk is.**

Reactie

Hier wordt verwezen naar hetgeen in hoofdstuk 2.4 in de reactie op punt 8 en in hoofdstuk 2.5 in de reacties op de punten 16 en 18 is weergegeven.

- 6. Door de komst van een half verdiepte parkeerkelder ontstaat een gangenstelsel met een breedte van 1,25 meter met veel haakse bochten. Dit is niet wenselijk. Ook leidt de verhoogde binnentuin er toe dat bewassing van de ramen van Kinheim niet meer mogelijk zal zijn en dat verhuizing van spullen van de begane grond niet meer mogelijk zal zijn zonder grote inspanningen. Bovendien zullen de bewoners van de eerste etage onevenredig last krijgen van de begroeiing die wordt geplant, omdat struiken al direct voor hun ramen komen te groeien.**

Reactie

Voor wat betreft het gangenstelsel wordt hier verwezen naar hetgeen is weergegeven in

- hoofdstuk 2.1.3;
- hoofdstuk 2.3 in de reacties op de punten 5 en 9;
- hoofdstuk 2.5 in de reacties onder de punten 6, 7 en 8.

Voor wat betreft de verhuizing van de spullen van de begane grond wordt hier opgemerkt dat de deuren aan de achterzijde van Kinheim vluchtdeuren zijn voor personen die zich in de kelderboxen bevinden. De inhoud van de kelderboxen – voor zover deze niet via een steekwagentje via de vluchtgang vervoerd zouden kunnen worden – kunnen via de reguliere wegen binnen Kinheim worden verhuisd. De gang naar de kelderboxen is ook van binnenaf via bijvoorbeeld de hoofdingang te bereiken.

De begroeiing van de binnentuin zal zich niet direct voor de ramen van de galerijen (de woningen zelf bevinden zich niet aan deze zijde) van de eerste verdieping bevinden. Er komt een afscheiding om de binnentuin op het parkeerdak heen, waarbinnen de bosschages geplaatst worden.

- 7. De afwikkeling van het verkeer bij een zo grote nieuwe woonlocatie en een school op zo'n klein grondgebied is nog niet goed uitgewerkt. Het verkeersonderzoek heeft in de verkeerde periode plaatsgevonden en er is niet goed geluisterd naar de bezwaren van omwonenden.**

Reactie

De verkeersafwikkeling van het bouwplan is in voldoende mate uitgewerkt. De verkeerseffecten van het bouwplan leiden, zo blijkt uit het verkeersonderzoek van DHV, niet tot problemen voor wat betreft de verkeersafwikkeling.

Ten overvloede wordt hier gemeld dat het onderzoek dat in opdracht van de gemeente Heemstede door Oranjewoud is verricht, tot dezelfde conclusie komt.

Het verkeersonderzoek heeft plaatsgevonden in het najaar en is representatief voor de rest van het jaar. Stranndagen worden niet veroorzaakt door het bouwplan en zijn niet-representatief voor de rest van het jaar; het aantal echte stranddagen (waarbij men massaal per auto naar het strand gaat) ligt over het algemeen lager dan 10 dagen per jaar en deze zijn te beschouwen als incidentele piekmomenten.

Gelet op de gevoelens die er in de wijk leven over de huidige verkeerssituatie, vinden er inmiddels gesprekken met een afvaardiging van wijkbewoners plaats. Deze gesprekken staan verder los van het bouwplan. Zie over het verkeersaspect hetgeen hierover in hoofdstuk 2.1.1 is weergegeven.

Conclusie

Bovenstaande zienswijzen leiden met uitzondering van punt 5. niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.

In verband met de zienswijze onder punt 5 is het windhinderonderzoek in opdracht van de aanvrager geüpdate. Dit aangepaste rapport vervangt de eerdere versie. Aangezien de aanpassing van het rapport niet leidt tot andere conclusies in het rapport, wordt het niet noodzakelijk geacht dit rapport opnieuw in de ontwerp-fase ter inzage te leggen.

2.9 Zienswijze nr. 8

1. **Het nieuwe gebouw wordt fors hoger dan het bestaande gebouw. Ook wordt de afstand tussen het nieuwe gebouw en het appartementencomplex van Elan Wonen aanzienlijk beperkt van 12 naar 6 meter. Dit alles heeft een negatieve uitwerking op de bezonning en daglichttoetreding van het appartementencomplex. Voor een deel van de woningen wordt bovendien het vrije uitzicht weggenomen en krijgen de bewoners te maken met inkijk (vermindering privacy). Dit alles leidt tot aantasting van het woongenot. Ook neemt de kans op geluidsoverlast fors toe.**

Reactie

Het nieuwe gebouw is inderdaad hoger dan het bestaande gebouw en de westelijke toren komt enkele meters dichterbij het appartementencomplex te staan. De westelijke toren van Het Houthof is 31,8 m hoog; de middelste toren 46,8 m en het Elan-complex is ongeveer 47 m hoog.

Aan de zijde van het Elan complex dat straks gericht is naar Het Houthof bevinden zich de galerijen en toegang tot de woningen. De ramen die zich per verdieping aan deze zijde van het Elan-complex bevinden zijn ramen van de tweede slaapkamer (de twee hoekappartementen), respectievelijk van de slaapkamer (middelste twee appartementen).

Voor een aantal van de appartementen in het Elan-complex zal de bouw van het Houthof aan deze zijde leiden tot enige vermindering van daglichttoetreding en enige vermindering van het zonlicht in de ochtenduren in de slaapkamer. Dit wordt echter, mede ook gelet op het feit dat het hier een stedelijke omgeving betreft, acceptabel geacht. Voor de ramen van de overige verblijfsruimten, die niet naar Het Houthof gericht zijn, – te weten de ramen van de woonkamer en voor de hoekappartementen ook de ramen van de hoofdslaapkamers – is er geen sprake van vermindering van zonlicht of daglichttoetreding.

Voor een aantal van de appartementen gelegen op de hogere verdiepingen van het Elan-complex geldt dat het uitzicht vanuit de galerijen en de (deels: tweede) slaapkamer wordt beperkt, doordat het nieuwe gebouw hoger wordt. Er bestaat echter gelet op vaste jurisprudentie van de Raad van State in een dergelijke situatie geen ‘recht op vrij uitzicht’. Enig verlies aan uitzicht wordt dan ook acceptabel geacht.

Geconstateerd is dat de westelijke gevel van de westelijke toren van Het Houthof – waarin zich in het ontwerp van het bouwplan openslaande doorzichtige ramen bevonden – dichterbij dan 2 meter van de erfgrans voorzien is. Gelet op hetgeen het Burgerlijk Wetboek regelt over het ‘burenrecht’, was aanpassing van het bouwplan derhalve noodzakelijk. De ramen aan deze zijde van de meest westelijke toren van Het Houthof worden in de nieuwe situatie voorzien van ondoorzichtig glas en kunnen niet geopend worden. Voor het ontwerp van een klein aantal van de appartementen van Het Houthof bracht dit tevens een inpassing verschuiving van de verblijfsruimten met zich mee.

De wijzigingen leiden er niet toe dat het plan opnieuw ter inzage moet worden gelegd. De wijzigingen hebben geen nadelige gevolgen voor de omgeving en zijn, met uitzondering van de ondoorzichtige ramen, niet zichtbaar aan de buitenzijde.

2. **Door de beperking van de woonkwaliteit zal de leegwaarde van de appartementen afnemen.**

Reactie

De regelgeving voorziet in een aparte procedure voor het verhaal van eventuele waardedalingen. Indien en voor zover hiervan sprake is, kan de indiener van deze zienswijze te zijner tijd een verzoek om planschade indienen.

3. De parkeervoorzieningen die nu beschikbaar zijn voor de bewoners van de buurt en van het complex van Elan Wonen moeten voor deze groep beschikbaar blijven. Dit betekent dat de nieuwbouw in zijn eigen parkeerbehoefte dient te voorzien om een verdere toename van parkeerdruk in de buurt te voorkomen. Ook in de verdere planontwikkeling moet hier aandacht voor blijven.

reactie

Één van de randvoorwaarden die aan de aanvrager is meegegeven, was de eis dat het parkeren – zowel voor gebruikers en bewoners van het pand als voor bezoekers – volledig op eigen terrein moet worden opgelost. Hierbij gelden de regels en parkeernormen uit de Haarlemse bouwverordening. De aanvraag voldoet, gelet op het aantal parkeerplaatsen dat in de parkeergarage wordt gerealiseerd, aan de gestelde eis. Het gebouw mag niet in afwijking van deze (vergunnings)eis worden gebouwd. Ook voor eventuele toekomstige ontwikkelingen geldt dat parkeren op eigen terrein moet worden opgelost.

Conclusie

Bovenstaande zienswijzen onder punt 1 en punt 3 leiden niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.

De zienswijze onder punt 2 leidt wel tot aanpassing van de omgevingsvergunning en het bouwplan. De zijkant van de westelijke toren van Het Houthof worden voorzien van niet te openen ramen met ondoorzichtig glas. De aanvrager heeft in verband hiermee inmiddels aangepaste bouwtekeningen aangeleverd waarop de wijzigingen aangegeven staan. Deze aangepaste tekeningen komen in de plaats van de eerdere tekeningen en worden aan de vergunning verbonden

2.10 Zienswijze nr. 9

Deze zienswijze is buiten de daarvoor geldende termijn ontvangen. De zienswijze is daarmee niet-ontvankelijk. Voor de volledigheid zal hieronder desondanks kort worden ingegaan op hetgeen in de zienswijze naar voren is gebracht.

1. **De buurtbewoners ondervinden hinder van het sluipverkeer dat vanaf de Wagenweg via de Claus Sluterweg en de Zandvoorter Allee richting Zandvoort gaat. Voorgesteld wordt om een inrijverbod voor auto's in te stellen voor de naar het zuiden gerichte tak van de Claus Sluterweg, die begint ca. 20 meter vanaf het punt waar de Claus Sluterweg aftakt van de Wagenweg.**

Reactie

Het sluipverkeer wordt niet door het bouwplan veroorzaakt en zal hierdoor ook niet in relevante mate zal toenemen. Vanuit realisatie van het bouwplan bezien bestaat er dan ook geen aanleiding tot het nemen van maatregelen tegen sluipverkeer.

Wel is dit onderwerp aan de orde geweest in de overleggen met de wijkbewoners over de verkeerssituatie in de wijk in zijn algemeen. Dit overleg moet los gezien worden van het bouwplan. Zie hetgeen hoofdstuk 2.1.2 hierover vermeldt.

Tijdens het laatste overleg met bewoners over de verkeerssituatie in de wijk is geconstateerd dat de verplaatsing van de bushalte en de verandering van de inritconstructie al helpt om het sluipverkeer tegen te gaan. Het is namelijk minder makkelijk geworden om vanuit de Wagenweg rechtsaf de Claus Sluterweg in te slaan. Tijdens de overleggen is ook gesproken over het instellen van inrijverboden. Deze oplossing leidt echter tot een aantal effecten waar juist andere partijen – bijvoorbeeld de bewoners zelf en de school – last van zullen ondervinden. Vandaar dat daar tot op heden niet voor gekozen is.

2. **Voor het overige wordt aangesloten bij hetgeen door de indiener van zienswijzen nr. 6 naar voren gebracht is.**

Reactie

Hier wordt verwezen naar hetgeen onder hoofdstuk 2.7 als reactie op de bedoelde zienswijze nr. 6 is weergegeven.

Conclusie

Bovenstaande zienswijzen zouden niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning hebben geleid.

Bijlagen

1. Positie bebouwing Het Houthof – Serviceflat Kinheim – Elanflat

- 1a plattegrond huidige situatie & toekomstige situatie
- 1b vooraanzicht toekomstige situatie
- 1c foto's huidige situatie

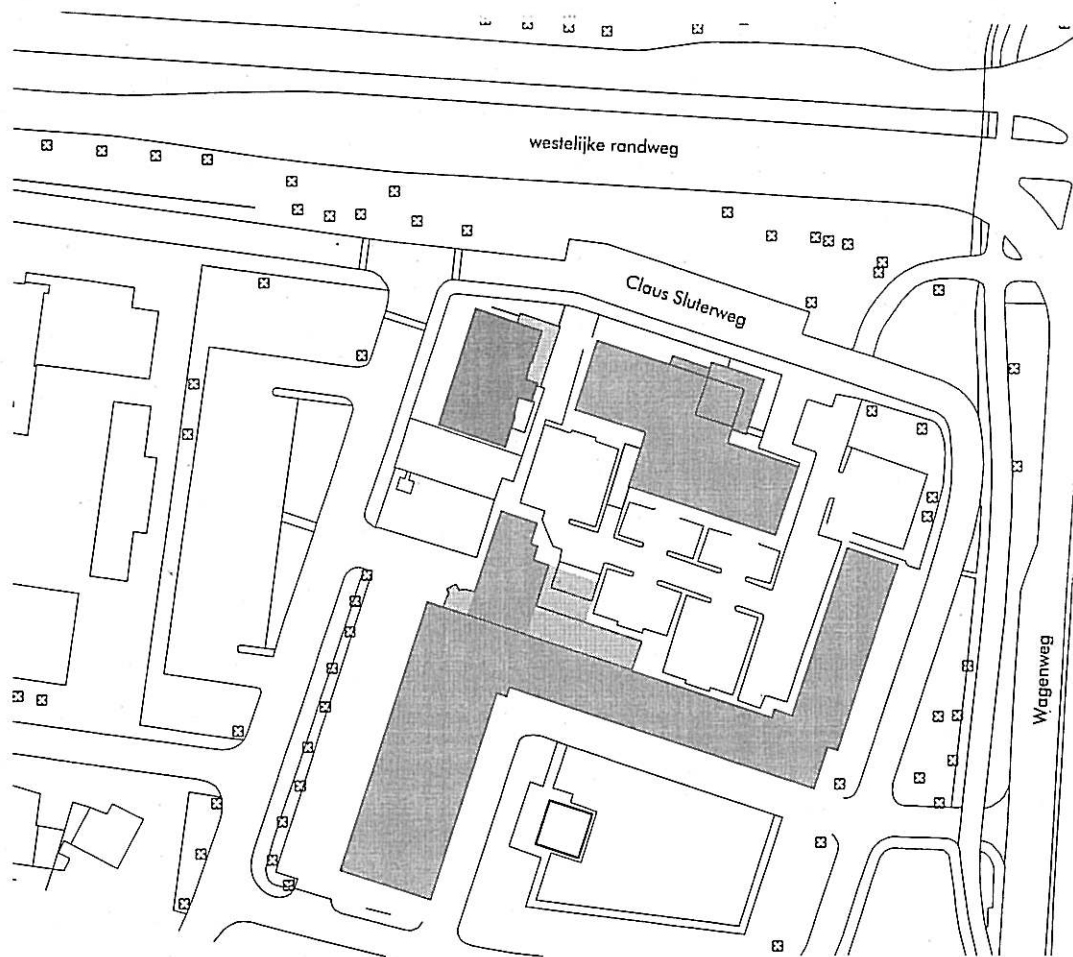
2. Situatie achterterrein Het Houthof t.o.v. Serviceflat Kinheim

- 2a plattegrond met de nooduitgangen Kinheim in de nieuwe situatie
- 2b bouwtekening begane grond Kinheim
- 2c foto's locaties nooduitgangen

HUDIDIGE SITUATIE

positie gebouwen I

12



TOEKOMSTIGE SITUATIE





Woningen, bedrijfsruimten en parkeren
het hoofd
niveau
noordgevel

DAM & PARTNERS ARCHITECTEN

NWSII
BA 2.01

aanwijzing bouwvergunning

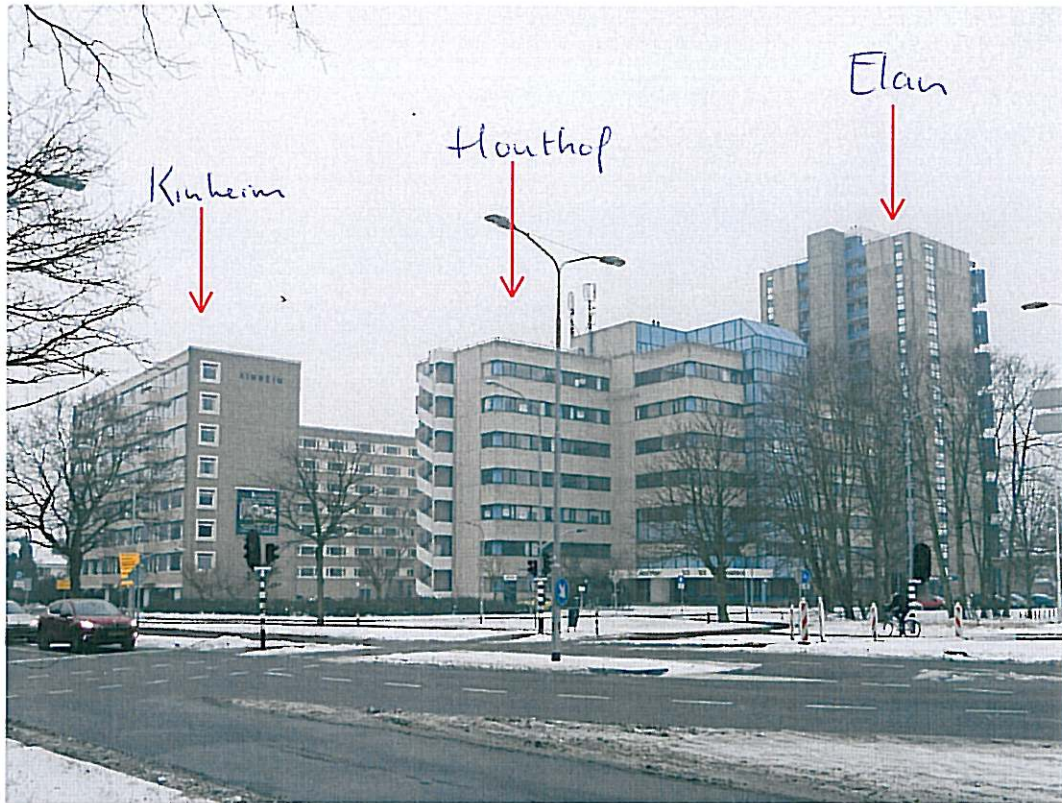
17700
17701
17702
17703
17704
17705
17706
17707
17708
17709
17710
17711
17712
17713
17714
17715
17716
17717
17718
17719
17720
17721
17722
17723
17724
17725
17726
17727
17728
17729
17730
17731
17732
17733
17734
17735
17736
17737
17738
17739
17740
17741
17742
17743
17744
17745
17746
17747
17748
17749
17750
17751
17752
17753
17754
17755
17756
17757
17758
17759
17760
17761
17762
17763
17764
17765
17766
17767
17768
17769
17770
17771
17772
17773
17774
17775
17776
17777
17778
17779
17780
17781
17782
17783
17784
17785
17786
17787
17788
17789
17790
17791
17792
17793
17794
17795
17796
17797
17798
17799
17800
17801
17802
17803
17804
17805
17806
17807
17808
17809
17810
17811
17812
17813
17814
17815
17816
17817
17818
17819
17820
17821
17822
17823
17824
17825
17826
17827
17828
17829
17830
17831
17832
17833
17834
17835
17836
17837
17838
17839
17840
17841
17842
17843
17844
17845
17846
17847
17848
17849
17850
17851
17852
17853
17854
17855
17856
17857
17858
17859
17860
17861
17862
17863
17864
17865
17866
17867
17868
17869
17870
17871
17872
17873
17874
17875
17876
17877
17878
17879
17880
17881
17882
17883
17884
17885
17886
17887
17888
17889
17890
17891
17892
17893
17894
17895
17896
17897
17898
17899
17900
17901
17902
17903
17904
17905
17906
17907
17908
17909
17910
17911
17912
17913
17914
17915
17916
17917
17918
17919
17920
17921
17922
17923
17924
17925
17926
17927
17928
17929
17930
17931
17932
17933
17934
17935
17936
17937
17938
17939
17940
17941
17942
17943
17944
17945
17946
17947
17948
17949
17950
17951
17952
17953
17954
17955
17956
17957
17958
17959
17960
17961
17962
17963
17964
17965
17966
17967
17968
17969
17970
17971
17972
17973
17974
17975
17976
17977
17978
17979
17980
17981
17982
17983
17984
17985
17986
17987
17988
17989
17990
17991
17992
17993
17994
17995
17996
17997
17998
17999
18000

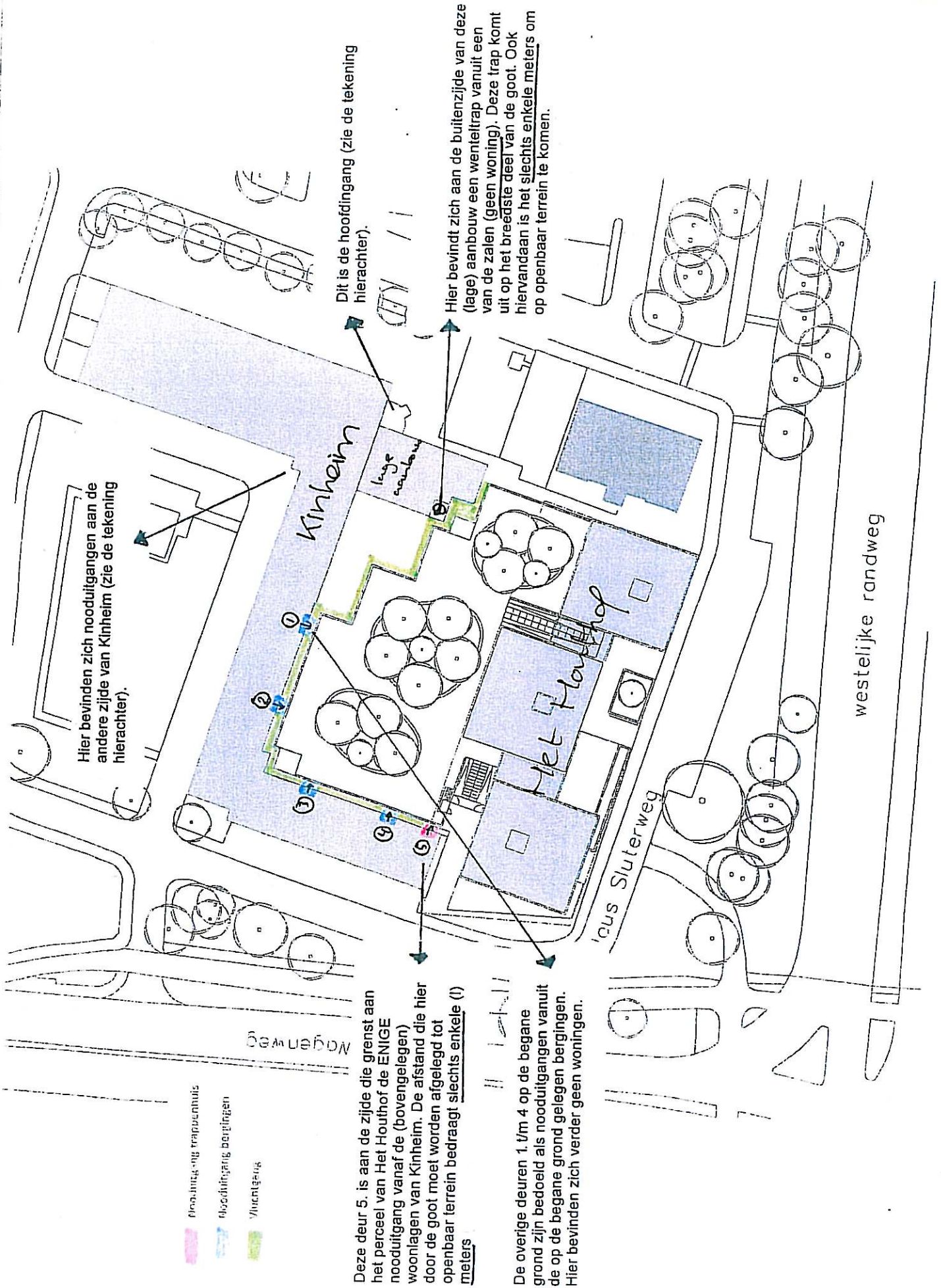
positie gebouwen II

1.b

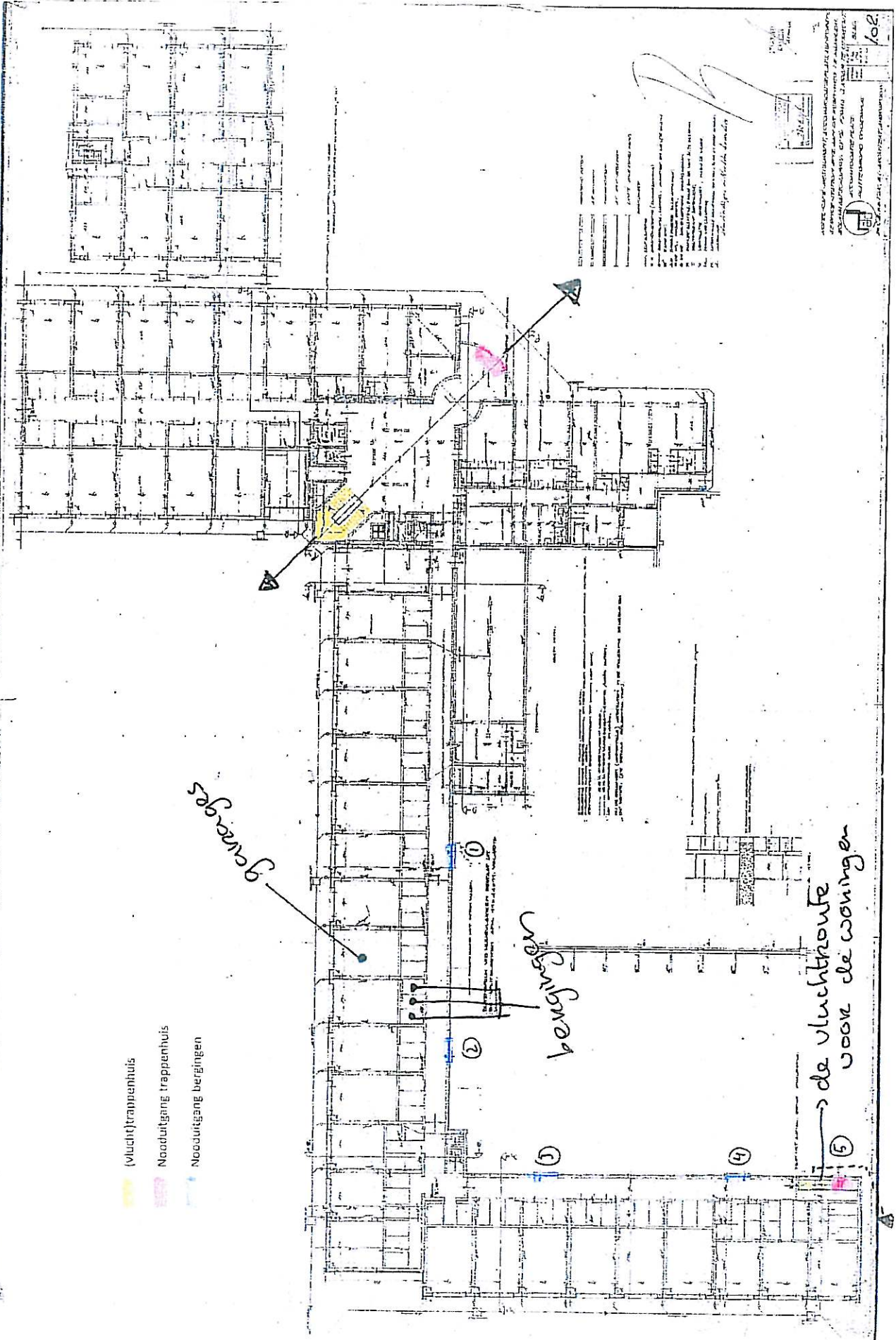
Kinheim

Elan-flat





Bouwtekening Kinheim (aangeruigd en verkleerd)





nooduitgang trappenhuis

nooduitgangen bergingen



nooduitgang keuken

noodwenteltrap vanuit zaal

Omgevingsvergunning

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Rechtbank Haarlem
Sector Bestuursrecht
T.a.v. mevrouw B.M. Wessels
Postbus 1621
2003 BR Haarlem

Datum 30 augustus 2012
Uw kenmerk Zaaknummer. HAA 12/3882 WABOA V00
Ons kenmerk MS/JZ/2012/332293
Contactpersoon Mevr. mr. A.G. Kamphuis
Doorkiesnummer 023-5115072 (ma t/m do)
E-mail akamphuis@haarlem.nl
Bijlage(n) -/-
Onderwerp Verweerschrift inzake het beroep van C. Vinkenburg e.a. e/v Hoogland te Haarlem

Geachte mevrouw Wessels,

Naar aanleiding van het beroep van mevrouw drs. C. Hoogland-Vinkenburg, mevrouw Z.M.G. Verhulst-ter Hart en de heer mr. M. Hazenberg inzake de verlening van een omgevingsvergunning voor het project 'Het Houthof', Claus Sluterweg 125 te Haarlem, zend ik u hierbij ons verweerschrift.

Achtergrond

Op 30 december 2010 is door Huib Bakker Bouw (HBB) een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het project 'Het Houthof', inhoudende de sloop van het huidige kantoorpand, wat in toenemende mate leeg staat, en het daarvoor in de plaats bouwen van een nieuw gebouw, 'Het Houthof', met daarin 91 woningen, ongeveer 1.500 m² kantoor-zonder-baliefunctie en een (deels halfverdiepte) parkeerkelder op het perceel Claus Sluterweg 125.

Op 26 juni 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om, met toepassing van artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo-projectbesluit), in afwijking van het geldende bestemmingsplan, een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van het project 'Het Houthof' (o.a. producties 2 en 3). Voorafgaand hieraan heeft de gemeenteraad van Haarlem op 16 mei 2012 de bij deze procedure vereiste 'Verklaring van Geen Bedenkingen' afgegeven (productie 8).

Voor een beschrijving van de voorgeschiedenis van de vergunningsaanvraag en het verloop van de omgevingsvergunningsprocedure, wordt hier verder verwezen naar hoofdstuk 1 en hoofdstuk 2.1.1 van de zienswijzennota behorende bij het bestreden besluit en de aan het besluit voorafgaande stukken (producties 1 t/m 10).



Tegen het besluit van 26 juni 2012, zoals gepubliceerd op 5 juli 2012, hebben mevrouw C. Hoogland-Vinkenburg, mevrouw Z.M.G. Verhulst-ter Hart en de heer M. Hazenberg – hierna: eisers – beroep aangetekend. Eisers zijn alle drie woonachtig in de Serviceflat Kinheim, gelegen direct achter het perceel Claus Sluterweg 125 en zijn daarmee belanghebbend. Daarnaast hebben zij zienswijzen op het ontwerp-besluit ingediend (zie zienswijzen nrs 3 en 4, hoofdstuk 2.4 en 2.5 in de zienswijzennota in productie 4 en de zienswijzenbrieven in productie 36).

Gronden van het beroep en reactie

Hieronder geven wij de gronden van het beroep samengevat, cursief en gerangschikt op onderwerp weer. Onze reactie treft u onder elke beroepsgrond aan. Op een aantal punten volstaan wij in onze reactie (deels) met een verwijzing naar hetgeen reeds over deze punten is gezegd in de zienswijzennota (productie 4).

1. Besluitvorming

1.1 Het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning is geen geldig besluit, nu het niet is gedateerd of ondertekend.

Het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning is genomen in de collegevergadering van 26 juni 2012. Zo staat op de nota aangegeven en is ook terug te vinden op de besluitenlijst die wekelijks digitaal en op papier openbaar wordt gemaakt. Een ondertekend exemplaar van de nota en een uitdraai van de besluitenlijst treft u hierbij aan (productie 2).

1.2 De Verklaring Van Geen Bedenkingen (raadsstuk) is volgens zeggen van de gemeente op 16 mei 2012 vastgesteld, maar niet ondertekend. Ook dit besluit is dus niet geldig. De gemeente had dus geen bevoegdheid tot verlenen van de omgevingsvergunning.

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 16 mei 2012 besloten om een 'verklaring van geen bedenkingen' af te geven ten behoeve van de aangevraagde omgevingsvergunning. Als bijlagen voegen wij een ondertekend exemplaar van het raadsstuk (productie 6) toe. Overigens merken wij hierbij op dat twee van de drie eisers bij deze raadsvergadering aanwezig waren.

1.3 Ook de vergunning zelf is niet gedateerd of ondertekend en dus ongeldig.

Eisers hebben een exemplaar van het besluit ontvangen. Het besluit is door het college van burgemeester en wethouders genomen op 26 juni 2012. Als onderdeel van het besluit zijn aan eisers ook de tekst van de omgevingsvergunning – zoals ook toegezonden aan de aanvrager – en de zienswijzennota toegezonden. Een exemplaar van de vergunning, zoals gezonden aan de aanvrager, treft u hierbij aan (productie 3).

1.4 In de vergunning is niet aangegeven of het advies van de brandweer positief of negatief is geweest en of er vanuit dit oogpunt redenen zijn de omgevingsvergunning te weigeren.

Inderdaad is dit per abuis niet in de vergunningstekst ingevuld. Duidelijk is echter dat de brandweer op dit onderdeel van de aanvraag 'brandveilig gebruik',



een positief advies heeft afgegeven en dat er geen beletselen waren om de omgevingsvergunning op dit punt te weigeren. Het advies van de brandweer (productie 33) is ook beide keren bij de stukken ter inzage gelegd. Alle tekeningen en rapporten waarop de brandweer zijn advies gebaseerd heeft zijn aan de vergunning verbonden. Overigens betreft dit onderdeel (activiteit) van de vergunning het nieuw te bouwen gebouw zelf.

1.5 De gemeente Haarlem geeft aan dat het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning op 26 juni 2012 genomen is. Maar in een brief van 25 juli 2012 die de bewoners van Kinheim van de aanvrager HBB hebben ontvangen, meldt HBB dat de vergunning aan hen op 10 juni 2012 is verleend. Hetzij de gemeente heeft het besluit eerder dan 26 juni genomen, hetzij de gemeente heeft HBB onbevoegd een vergunning toegezonden.

De brief waarover gesproken wordt is afkomstig van de aanvrager HBB, niet van de gemeente. De vergunning is niet op 10 juni 2012 verleend, noch toegezonden aan HBB. Wij nemen aan dat hier sprake van een schrijffout, nu de vergunning op 10 juli 2012 aan HBB is toegezonden¹.

1.6 De aanvrager HBB laat in dezelfde brief weten dat de afgegeven vergunning voorziet in realisatie van het bouwplan zoals dat in 2010 is aangevraagd. Dat is in tegenspraak met wat gemeente bij zijn besluit stelt, namelijk dat de inspraak op een aantal punten heeft geleid tot wijzigingen en aanvullingen van het project respectievelijk de vergunningstekst.

De aanvrager heeft deze brief geschreven, niet de gemeente. De bewuste zin moet in het verband van de rest van de brief gelezen worden, namelijk waar het gaat over een mogelijke toekomstige planwijziging, de zogeheten 'parkeren op maaiveld-variant' (zie onze reactie onder punt 5.1). De aanvrager zal hier bedoeld hebben een onderscheid te maken tussen de nu verleende vergunning en de aanvraag in verband met een eventuele planwijziging. Het is voor eenieder, dus ook de aanvrager, duidelijk dat de inspraak heeft geleid tot een aantal wijzigingen. Deze zijn immers opgenomen in de vergunningstekst en terug te vinden op de aan de vergunning verbonden tekeningen. Voor een kort overzicht van de wijzigingen, zie o.a. het collegebesluit van 26 juni 2012 pag 2/3 onder punt 4, onder punt 1,1, laatste alinea (productie 2).

1.7 De vergunningverlening is jarenlang achter de schermen voorbereid, in bilateraaltjes tussen HBB en de gemeente.

Aan de vergunningsaanvraag is in de twee jaren voorafgaand aan de aanvraag een aantal gesprekken tussen de aanvrager HBB en de gemeente voorafgegaan. Hier verwijzen wij naar pag. 5 hoofdstuk 2.1.1 onder 'Voorgeschiedenis' van de Zienswijzennota (productie 4). Vooroverleg over bouwplannen, zeker bij herontwikkeling, is niet ongebruikelijk. Elke aanvrager kan de gemeente verzoeken om overleg over zijn/haar plannen, voordat een aanvraag wordt ingediend.

¹ De aanvrager is uiteraard al eerder na het nemen van het besluit op 26 juni 2012 op de hoogte gebracht van (de inhoud van) het besluit, maar de officiële toezending vond pas plaats op 10 juli. De vertraging bij de officiële toezending had te maken met een computerprobleem.



1.8 Zelfs de aanvraag van de vergunning van 30 december 2010 is niet door de gemeente ter inzage gelegd.

De gemeente heeft de binnenkomst van de aanvraag, zoals gebruikelijk, gepubliceerd (alhoewel dit bij een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure strikt genomen niet hoeft). De gemeente is niet verplicht de aanvraag op dat moment al ter inzage te leggen. De aanvraag en alle bijbehorende stukken worden ter inzage gelegd op het moment dat het ontwerp-besluit ter inzage wordt gelegd, zoals de wet voorschrijft (Wabo, Awb). Dat is immers ook het moment dat eenieder zienswijzen kan indienen.

1.9 De belanghebbenden zijn pas vanaf medio 2011 betrokken bij de besluitvorming, wat toen al vrijwel een voldongen feit was. Zij hebben ook geen inspraakmogelijkheid gehad met betrekking tot de ruimtelijke randvoorwaarden die eerder door de gemeenteraad zijn vastgesteld.

Hier herhalen wij hetgeen ook in de zienswijzennota over dit punt is gezegd. De gemeente heeft de aanvrager in 2010 dringend verzocht om de buurt en overige belanghebbenden te betrekken bij het verder opstellen van het bouwplan, ook omdat dit tot dat moment nauwelijks het geval was geweest. De aanvrager heeft dit opgepakt en heeft in het najaar van 2010 drie bijeenkomsten georganiseerd. Daarnaast heeft er een internetraadpleging plaatsgevonden (voor de bewoners van Kinheim was de mogelijkheid om het vragenformulier schriftelijk in te vullen). Op de derde bijeenkomst heeft de vertegenwoordiger van de gemeente daarbij uitgelegd hoe de procedure verder zou verlopen.

Er is wel degelijk geluisterd naar hetgeen op de bijeenkomsten en in de raadpleging naar voren is gebracht. Dit is door de gemeente meegenomen in de definitieve randvoorwaarden. Het bouwplan is ook tussentijds – voordat de aanvraag is gedaan – aangepast. Zo stond het gebouw aanvankelijk voor de zijramen op de Noordkopkant van Kinheim, maar is dit opgeschoven, zodat het niet langer voor deze ramen stond. Niet alle opmerkingen zijn verwerkt in de uiteindelijke randvoorwaarden. De gemeente heeft deze wel meegewogen, maar moet hierin telkens een afweging tussen de diverse belangen maken.

De gemeente heeft op 4 juli 2011 een informatieavond voor de buurt en overige belanghebbenden georganiseerd. Naar aanleiding van deze informatieavond van 4 juli 2011 is overigens begin augustus nog een informatiebrief gezonden aan alle omwonenden (productie 37).

De ruimtelijke randvoorwaarden vormden slechts één van de toetsingskaders voor de vergunningsaanvraag. Bij het opstellen van de randvoorwaarden is ook rekening gehouden met de belangen van de omwonenden. De uitkomsten van de avonden en raadpleging uit 2010 heeft de gemeente ook betrokken in de definitieve randvoorwaarden en de aanvrager in het uiteindelijk ingediende ontwerp. De randvoorwaarden zijn vervolgens door de raad bekrachtigd. Op het vaststellen van de randvoorwaarden is geen (aparte) inspraak gehouden. Echter, in de omgevingsprocedure zelf staat op het ontwerp inspraak krachtens afdeling



3.4 Awb open. Bij de beoordeling van de zienswijzen wordt het bouwplan in zijn volle omvang heroverwogen aan de hand van de zienswijzen; ook de randvoorwaarden die uitgebreid in de ingediende zienswijzen aan de orde zijn gesteld, zijn daarbij dus heroverwogen.

1.10 Twee van de tekeningen die zijn ingediend (bestaande en nieuwe situatie), zouden een schaal van 1:500 zijn, maar dat is in werkelijkheid 1:1000. Dit leidt bij bestudering van deze tekeningen en dus bij de vergunningverlening tot grote interpretatiefouten.

Deze twee tekeningen hebben een afwijkend (papier)formaat en zijn digitaal ingediend. Het is mogelijk dat door uitprinten op A-3 formaat de schaal dan niet meer klopt. Bij de ter inzage legging is gemeld dat tekeningen/plattegronden digitaal bij een medewerker van de publieksdienst op het originele formaat kunnen worden ingezien.

Bovendien heeft de aanvrager van het hele gebouw plattegronden/tekeningen aangeleverd, waarop exacte afmetingen van alle onderdelen van het gebouw zijn weergegeven. Deze tekeningen zijn allemaal aan de vergunning verbonden. Het gebouw moet conform de tekeningen worden uitgevoerd. Er is dus geen sprake van interpretatiefouten bij de vergunningverlening.

1.11 De gemeente heeft niet alle betrokken relevante belangen ten volle meegewogen en dus niet voldaan aan de eis van een zorgvuldige besluitvoorbereiding.

De gemeente heeft bij de vergunningverlening alle betrokken belangen meegewogen, zie o.a. de besluitdocumenten en de zienswijzennota, die daarvan integraal onderdeel uitmaakt. Het gaat daarbij zowel om het belang van een goede ruimtelijke ordening, als gemeentelijke belangen, belangen van de aanvrager en belangen van de omwonenden. Dat daarbij bepaalde keuzes gemaakt worden waar niet iedereen het mee eens zal zijn is onvermijdelijk, maar betekent niet dat er geen zorgvuldige afweging heeft plaatsgevonden.

2. Het Houthof in zijn omgeving

2.1 Het Houthof wordt aanzienlijk hoger dan de Serviceflat Kinheim. Het vormt een stenen/betonnen massa die de noordkant van dit deel van de wijk afsluit. De huidige bebouwing detoneert in ernstige mate ten opzichte van de zuidelijk aangrenzende woningen van de Bloemenwijk (zuidzijde) en het groen dat ten noordzijde aanwezig is. Door uitvoering van het project wordt deze discrepantie nog veel groter.

De afdeling Stedenbouw heeft advies uitgebracht op de aanvraag (productie 33) en is betrokken geweest bij het opstellen van de ruimtelijke randvoorwaarden. Hier herhalen wij op wat hierover reeds in de zienswijzennota is opgemerkt. De locatie markeert de kruising van de Westelijke Randweg en de Wagenweg. In dat kader mag en kan vanuit stedenbouwkundig oogpunt het gebouw een bepaalde (forse) afmeting hebben. Dit formaat sluit aan op de omliggende bebouwing van de Kinheim flat, de Elan flat en het Coornhert Lyceum.



Het nieuwe gebouw wordt inderdaad hoger dan het huidige gebouw, en daarmee ook hoger dan Kinheim (maar niet hoger dan de Elan flat). Voor het bepalen van de maximale hoogtes van Het Houthof en de beoordeling van de aanvraag is gekeken naar de bebouwing in de directe omgeving. Voor de maximale hoogte is aangesloten bij het hoogste gebouw in de omgeving, de Elan flat. Daarnaast is een variatie in de maximale hoogte aangebracht, om zo ook aansluiting te vinden bij de lagere bebouwing in de omgeving, de Serviceflat Kinheim.

De maat en schaal van het bouwplan zijn passend in de stedelijke omgeving. Het nieuwe Houthof en de omliggende gebouwen Kinheim en de Elan-flat tezamen sluiten aan op de structuur in de omgeving van gesloten bouwblokken met (half) vrijstaande huizen. Dit detoneert niet aan de aan de zuidzijde van dit wijkdeel gelegen woningen en het groen van de Haarlemmer Hout en sportvelden aan de noordzijde aan de overkant van de Randweg (ter verduidelijking: aan de zuidzijde van dit stuk van de Randweg staan grote gebouwen w.o. Houthof, Elan, Kinheim, Coornhert Lyceum, De Houttuinen, aan de noordzijde is het door eisers bedoelde groen).

3. Uitzicht/privacy/bezonnig/daglichttoetreding/planschade

Voor meer achtergrondinformatie verwijzen wij hier allereerst naar hoofdstuk 2.1.3 van de zienswijzennota (productie 4, pag. 7/8). Daarnaast wijzen wij op de antwoorden die reeds in het kader van de zienswijzennota aan eisers gegeven zijn.

3.1 *Uitvoering van het project leidt tot uitzichtverlies voor Kinheim voor de oostelijke kant van de achterzijde van de middenvleugel van Kinheim en de zijramen op de noordkopkant van Kinheim. De bewering van de gemeente in de zienswijzennota dat het nieuwe gebouw niet in de rechtstreekse zichtlijn komt te staan van de zijramen op de noordkopkant van Kinheim is onwaar.*

Aan de zijden van Kinheim die grenzen aan het perceel Claus Sluterweg 125 bevinden zich de galerijen van een deel van de woningen van het complex. Deze galerijen zijn ongeveer 1,70 meter breed en zijn aan de buitenzijde voorzien van ramen en bieden aan de binnenzijde toegang tot de woningen. Vanuit de slaap- en woonkamers van Kinheim is er nu/straks dus geen uitzicht op Het Houthof. Enige uitzondering hierop vormen de zijramen van de woonkamers van een **zevental** hoekwoningen op de noordkopzijde van het complex. Het nieuwe Houthof komt echter niet voor dit raam te staan. Het gebouw blijft daar minimaal 1,5 meter uit vandaan. Niet ontkend wordt dat het uitzicht vanuit deze zeven zijramen ter linkerzijde voor een deel verloren zal gaan, doordat het nieuwe gebouw breder is. Gelet op de omstandigheden (1 zijraam van 7 appartementen, terwijl de overige ramen in deze woonkamers op de Wagenweg georiënteerd zijn; zie o.a. de bovenste foto van bijlage 1.c bij de zienswijzennota) en de betrokken belangen achten wij dit hier echter acceptabel.



Met de opmerking 'niet in de rechtstreekse zichtlijn' in de zienswijzennota is bedoeld aan te geven dat het nieuwe gebouw dus niet (recht) voor het raam wordt gebouwd.

Met betrekking tot de galerijen van de middenvleugel van Kinheim het volgende. Aan deze zijde bevinden zich alleen de galerijen, die toegang geven op de daarachter gelegen appartementen. Deze appartementen zijn met hun ramen georiënteerd op de zuidzijde en hebben dus geen uitzicht op Het Houthof. Wel hebben de appartementen in de (aparte) keuken een klein keukenraam wat grenst aan de galerijen; dit keukenraam biedt uitzicht op de galerij en van daar via het voorliggende raam van de galerij ook mogelijk enig uitzicht op het terrein daar achter. Voor het grootste deel van deze ramen – gelegen aan de galerijen grenzend aan het perceel Claus Sluterweg 125 – verandert/vermindert het uitzicht niet: zij kijken immers al uit op het bestaande gebouw, wat even hoog is als Kinheim. Voor een klein aantal keukenramen en het meest oostelijk gelegen deel van deze galerijen geldt dat het uitzicht vanuit dit keukenraam respectievelijk het galerijraam afneemt. Dit is echter gelet op de hiervoor omschreven omstandigheden en de betrokken belangen acceptabel geacht.

3.2 De bewering van de gemeente dat er niet zoiets bestaat als een recht op een (blijvend) vrij uitzicht is onjuist, in zoverre dat een beperking van uitzicht door een planologische maatregel planschade oplevert die door de gemeente vergoed moet worden. De planschade is door de gemeente gebagatelliseerd en leugenachtig ontkend en niet onderzocht.

Een beperking van uitzicht kan in bepaalde gevallen planschade opleveren. Dit is niet door de gemeente ontkend. Dat iets planschade oplevert, wil echter niet zeggen dat het verlies van uitzicht daarmee onacceptabel is. In de bijlage B bij de Informatiebrief procedure omgevingsvergunning 'Het Houthof' van 2 augustus 2011 (productie 37), gezonden aan alle omwonenden, w.o. eisers, is informatie opgenomen over de planschadeprocedure. Dit naar aanleiding van vragen die op de informatieavond van 4 juli 2011 waren gesteld. Daarin is o.a. opgenomen in welke gevallen men mogelijk in aanmerking kan komen voor planschade en wanneer/op welke wijze men een verzoek om planschade kan indienen. De gemeente heeft met de aanvrager een anterieure overeenkomst afgesloten. Hierin is ook, zoals gebruikelijk, het betalen van eventuele toegewezen verzoeken om planschade geregeld. Eventuele planschade komt voor rekening en risico van de aanvrager.

3.3 Er ontstaat straks vanuit Het Houthof op korte afstand inkijk in de zijramen op de noordkopkant van Kinheim (privacyverlies). Voor de bewoners van de Elan flat geldt hetzelfde, maar daar heeft de gemeente wel extra maatregelen geëist ter bescherming van hun privacy.

Het is mogelijk dat er straks enige schuine inkijk in de zijramen van de zeven appartementen op de Noorkopkant van Kinheim ontstaat. Deze zijramen bevinden zich aan de voorkant van de woonkamer, waardoor eventuele inkijk in deze kamer zich overigens zal beperken tot alleen het voorste deel van deze



woonkamer. Wij achten dit, gelet op de betrokken belangen en omstandigheden, acceptabel. De situatie is niet vergelijkbaar met de ramen in de westzijde van de meest westelijke toren van Het Houthof en de ramen aan de westzijde van de Elan-flat, waarvan een deel zich recht tegenover elkaar bevindt (rechtstreekse inkijk).

3.4 De afstand tussen de noordkopkant van Kinheim tot aan het nieuwe Houthof bedraagt volgens een van de tekeningen 5 meter, niet 6 meter zoals de gemeente beweert.

De afstand tussen de uiterste punt van de Noordkopkant van Kinheim tot aan het nieuwe Houthof is netto 5,5 meter. De 6,2 meter is een stramienmaat. Ook overigens in de fictieve situatie dat de afstand hier 5 meter geweest zou zijn, wordt deze afstand hier, gelet op de omstandigheden en betrokken belangen, acceptabel geacht.

3.5 Uitvoering van het project leidt tot ontneming van licht voor Kinheim. De gemeente koppelt onterecht de toetreding van zonlicht aan die van daglicht. Bezinning en daglichttoetreding zijn twee verschillende zaken. Qua bezinning is duidelijk dat Het Houthof geen invloed heeft op Kinheim (productie 21). Qua daglichttoetreding is in de zienswijzennota aangegeven dat Het Houthof, gelet op de afstanden tussen de gebouwen niet zal leiden tot een relevante of onacceptabele vermindering. Het is mogelijk dat er op de galerijen aan de oostelijke zijde van de Noorkopkant van Kinheim sprake is van enige vermindering van daglichttoetreding, maar dit achten wij, gelet op de betrokken belangen en omstandigheden, niet onacceptabel.

4. Het pad tussen de half verdiepte parkeerlaag en Kinheim

Voor meer achtergrondinformatie over dit onderwerp verwijzen wij hier allereerst naar hoofdstuk 2.1.3 van de zienswijzennota (productie 4, pag. 8/9)

4.1 De gang/vluchtweg van 1,25-1,50 meter breed die straks ontstaat tussen de half verdiepte parkeerlaag – 1,80 meter hoog met daarop een rand van 1 meter – op het achterterrein van Het Houthof, is minder breed dan de huidige vluchtweg van 1,30-2 meter breed. Thans kunnen de bewoners ook zo nodig nog uitwijken via de parkeerplaatsen, straks niet meer. Aan de achterzijde van Kinheim bevinden zich ter plaatse 7 nooduitgangen.

Op de foto's tekeningen in bijlage 2a, 2b en 2c. bij de zienswijzennota (productie 4) zijn de zeven nooduitgangen aangegeven. Wij herhalen hier hetgeen wij in de zienswijzennota over deze nooduitgangen geschreven hebben:

- (1) De nooduitgang vanuit het trappenhuis bestemd voor de bovenliggende woonlagen wordt blijkens de zienswijzen dagelijks gebruikt door de bewoners. Deze nooduitgang bevindt zich in de nieuwe situatie op ongeveer **drie a vier meter** afstand van de uitgang van de vluchtweg. De (nood)trappen die vanaf de bovengelegen woonverdiepingen naar deze uitgang toe leiden zijn overigens beduidend smaller dan 1,25 meter.



- (2) De 4 nooduitgangen vanuit de bergingen zijn afgesloten met een alarmsysteem en dus niet zomaar te openen. Blijkens de zienswijzen worden deze deuren wel geopend om spullen in/uit de bergingen te halen in geval van verhuizing. Vanuit de bergingen kunnen spullen echter ook via de hoofdingang het gebouw in/uit gebracht worden. In geval van nood zullen zich slechts een zeer klein aantal personen in de bergingen bevinden.
- (3) De metalen noodwenteltrap vanuit de zaal wordt allen gebruikt voor noodgevallen. Deze trap bevindt zich in de nieuwe situatie op korte afstand van de uitgang van de vluchtgang. Overigens zijn de traptreden van de omkooide wenteltrap zelf smaller dan 1,25 meter.
- (4) De nooduitgang vanuit de keuken wordt blijkens de zienswijzen in de dagelijkse praktijk ook gebruikt om de keuken te bevoorraden. In de nieuwe situatie kan de keuken – voor zover de bevoorrading niet al gewoon via de hoofdingang (die dicht bij de keuken gelegen is) plaatsvindt – nog steeds via de nooduitgang van de keuken bereikt worden voor bevoorrading met bijvoorbeeld een steekkarretje. Het enige wat niet meer zal kunnen is dat een bevoorradingswagen direct naast de keuken op het terrein van de Claus Sluterweg 125 parkeert. De keuken is echter niet ver van de hoofdingang van Kinheim gelegen.

Het pad is naar onze mening ook na uitvoering van het bouwplan, nog steeds als zodanig bruikbaar, zowel als vluchtweg, als – wat blijkens de zienswijzen gebeurt – voor dagelijks gebruik (al merken wij hierbij op dat nooduitgangen niet bedoeld zijn voor dagelijks gebruik).

4.2 De gemeente heeft een tekening in onderdeel 4.c ter inzage gelegd waarop slechts 5 van de 7 nooduitgangen staan aangegeven.

Dit betrof een informatieve tekening die ten tijde van de ontwerp-fase ter inzage was gelegd. Inmiddels is hiervan een nieuwe versie beschikbaar, nl. de tekeningen/foto's in bijlagen 2, a, b en c bij de zienswijzennota (productie 4). Hierop zijn naast de nooduitgang vanuit de bovengelegen woonverdiepingen en de 4 nooduitgangen vanuit de bergingen, ook de nooduitgang vanuit de keuken en de nooduitgang (wenteltrap aan buitenzijde) vanuit de daarboven gelegen recreatiezaal aangegeven. De nooduitgangen staan ook omschreven op pagina 8 van hoofdstuk 2.1.3 zienswijzennota, onder 'vluchtgang'.

4.3 Door verjaring is de erfdienstbaarheidbepaling aan de kant gezet dat dit pad slechts 1 meter breed zou zijn.

Kinheim staat aan de achterzijde (middendeel en noordelijk deel) letterlijk op de erfgrens met het perceel Claus Sluterweg 125. In een gevestigde erfdienstbaarheid is destijds vastgelegd dat Kinheim het recht heeft op een pad van één meter aan de achterzijde (op het terrein van de eigenaren van de Claus Sluterweg 125). Het bouwplan respecteert deze erfdienstbaarheid. Wij delen niet de mening dat hier sprake zou zijn van verjaring van de erfdienstbaarheid. Voor wat de keuken betreft merken wij op dat deze na 1991 is aangebouwd.



Naar onze mening ligt dit onderwerp eerder op de weg van de civiele rechter, niet de bestuursrechter. Er is in casu geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering.

4.4 De breedte van het pad voldoet ook niet aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen 2008.

Wij herhalen hier hetgeen wij in de zienswijzennota over dit onderwerp gezegd hebben. De gemeente zou graag zien dat alle nieuwbouwprojecten voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen. De gemeente kan dit echter niet afdwingen van een ontwikkelaar; het betreft namelijk geen verplichting op grond van wet- of regelgeving. Op grond van een stimuleringsregeling heeft de gemeente de afgelopen twee jaar er voor gekozen om bij aanvragen voor dergelijke bouwontwikkelingen een (niet-bindend) advies op laten stellen. Aan de hand van dit advies kan de ontwikkelaar dan zien wat er nog zou moeten gebeuren om aan het keurmerk te voldoen. Het is in principe aan de aanvrager om te bepalen of zij de aanbevelingen over nemen.

Het adviesrapport dat in het kader van Het Houthof is opgesteld, is aan de aanvrager gezonden. Hetgeen in het advies over de breedte van een achterpad in zijn algemeenheid gezegd wordt is een aanbeveling, maar geen verplichting. Bovendien is de situatie hier ook anders: het gaat hier niet om officiële ontsluitingen van woningen, maar om nooduitgangen (vanuit de kelderboxen van Kinheim en de parkeergarage van Het Houthof en een nooduitgang vanuit het trappenhuis op de Noordkopkant). Deze vluchtgang is dan ook niet als een achterpad te kwalificeren. De gang voldoet aan de vereisten die gelden voor een vluchtweg voor zowel nieuwbouw als bestaande bouw. Deze gang zal overigens voorzien worden van daarvoor geschikte verlichting en wordt aan beide zijden afgesloten met – door de brandweer goedgekeurde – deuren. Deze deuren zijn van binnenaf zonder sleutel te openen en van buitenaf alleen met sleutel te openen.

4.5 Op grond van verworven recht en beginselen van behoorlijk bestuur zou de gemeente hier een doorgang van 1,80 – 2 meter moeten voorschrijven.

Gelet op de situatie ter plaatse – zie mede onze reactie onder 4.1 –, hetgeen onder 4.3 en 4.4 als reactie is weergegeven, en alle overige betrokken belangen, zien wij hier geen aanleiding een grotere afstand te (moeten) eisen.

5. Parkeren op maaiveld-variant

5.1 In zijn brief van 25 juli 2012 maakt de vergunninghouder HBB melding van het feit dat hij in april 2012 met de VVE is overeengekomen dat het huidige parkeerterrein op maaiveldniveau gecontinueerd zal worden en dat het achterpad dus niet in een smalle steeg verandert. Dit is echter niet verwerkt in het collegebesluit noch in de omgevingsvergunning.

In de maanden voorafgaand aan de officiële besluitvorming over de aangevraagde – inmiddels verleende – omgevingsvergunning, is tussen het bestuur van de V.V.E. Serviceflat Kinheim en de aanvrager HBB gesproken



over een mogelijke planwijziging om de bewoners tegemoet te komen aan hun bezwaren tegen de half-verdiepte parkeerlaag op het achterterrein van de Claus Sluterweg 125. Deze wijziging zou inhouden dat de half-verdiepte parkeerlaag op het achterterrein als parkeerterrein op maaiveldniveau zou worden aangelegd (gelijk aan dus het huidige parkeerterrein). De gang tussen de halfverdiepte parkeerlaag en Kinheim (zie onder 4.) zou dan komen te vervallen. In ruil hiervoor zou de V.V.E. Kinheim bereid zijn af te zien van verdere juridische stappen tegen het bouwplan.

De wethouder – en de raadscommissie Ontwikkeling – hebben aangegeven niet onwillig te staan tegenover een dergelijke aanpassing van het plan, maar dat dit van een aantal factoren afhankelijk zou zijn. Zie de brief van de wethouder aan de Commissie Ontwikkeling van begin mei (productie 7). Na onderzoek is echter duidelijk geworden dat een dergelijke aanpassing van het bouwplan niet als een ‘ondergeschikte wijziging’ gezien kan worden, en dus niet in de lopende aanvraag – die zich toen al in de eindfase bevond – meegenomen kon worden.

In verband met deze mogelijke aanpassing heeft de aanvrager HBB inmiddels – na afgifte van de vergunning voor het op 30 december 2010 aangevraagde bouwplan – een omgevingsvergunning aangevraagd voor (uitsluitend) het mogen aanleggen van de half-verdiepte parkeerlaag als parkeerterrein op maaiveldniveau. De bewoners van Kinheim hebben hierover van HBB een informatiebrief ontvangen (brief 25 juli 2012).

De gemeente heeft deze aanvraag inzake een wijziging van het bouwplan momenteel in behandeling. Over de uitkomst daarvan kunnen wij op dit moment geen mededelingen doen, omdat de aanvraag zich nog in de adviesfase bevindt. De wijziging zien overigens wij los van de nu verleende vergunning. Het bouwplan zoals het nu vergund is, voldoet naar onze mening aan de eisen die de wet- en regelgeving daaraan stellen.

6. Verkeer

Alvorens wij ingaan op de gronden inzake de verkeerssituatie en het verkeersonderzoek, het volgende:

De gemeente heeft, zoals bij bouwplannen gebruikelijk is, de ontwikkelaar gevraagd om een goede ruimtelijke onderbouwing voor dit plan. Onderdeel daarvan is een gedegen onderzoek naar verkeer en parkeren, zeker gezien de gevoeligheden op dit punt bij de omwonenden. Haarlem heeft als uitgangspunten meegegeven dat het parkeren aantoonbaar op eigen terrein dient te worden opgelost, en dat voor wat betreft verkeer met name moet worden onderzocht wat de gevolgen zijn op de meest voor de hand liggende routes van en naar Houthof, namelijk de Zandvoorter Allee en de aansluiting van de Claus Sluterweg op de Wagenweg. Daarbij is vooral de Zandvoorter Allee, als erftoegangsweg door de Heemsteedse Bloemenwijk, een aandachtspunt.



Bij de aanvraag in december heeft de aanvrager een verkeersonderzoek aangeleverd, uitgevoerd door DHV. In het kader van dit verkeersonderzoek zijn gedurende een hele week in november tellingen verricht. Uit deze tellingen kwam naar voren dat er gemiddeld 2.586 voertuigen per etmaal over de Zandvoorter Allee de wijk in- en uitgingen. Indien daarbij de verkeersgeneratie van het (nieuwe) Houthof wordt meegenomen, blijft dit ruim binnen de door het CROW genoemde richtlijnen, die tot 5.000 voertuigen per etmaal voor een erftoegangsweg (30 km/u) acceptabel noemen.

In de week waarin die tellingen verricht zijn, was de Wagenweg afgesloten, waardoor er veel meer verkeer van/naar de wijk over de Zandvoorter Allee reed dan gebruikelijk. In dit verband heeft de gemeente de aanvrager verzocht om nogmaals een telling te laten verrichten, waarbij de Wagenweg weer open was. In opdracht van de aanvrager is dan ook in januari gedurende een hele week (10 t/m 17 januari) een nieuwe telling verricht, zowel bij de aansluiting met de Zandvoortselaan, als bij de aansluiting Claus Sluterweg / Wagenweg. Uit de tellingen is gebleken dat op de Zandvoorter Allee in een normale situatie 1.900 voertuigen per etmaal de wijk in en uit rijden.

Wel moeten wij hier bij opmerken dat de laatste versie van het verkeerskundig onderzoek, waarin in aanvulling op de versie van 15 december 2010 de gegevens van de nieuwe telling uit januari 2011 zijn verwerkt, per abuis niet ter inzage heeft gelegen. De versie van 15 december 2010 heeft wel ter inzage gelegen. Beide versies van het rapport treft u in productie 15 aan (het gaat hier om hoofdstuk 4.2 van het rapport). Voor de conclusies in het rapport maakt het echter geen verschil: de verkeersintensiteit en -situatie is en blijft acceptabel; het project leidt niet tot problemen met de afwikkeling van het verkeer. Nu beide versies van het rapport hier tot dezelfde conclusie komen zijn eisers hierdoor verder niet in hun belangen geschaad.

Op basis van de kengetallen van het CROW genereren de toekomstige functies in het Houthof-plan (in totaal) circa 586 voertuigbewegingen per etmaal. Zelfs als we er van uit gaan dat er op dit moment geen (enkel) verkeer van en naar de huidige kantoren van het Houthof rijdt (wat in werkelijkheid niet zo is) en we dus (1) alle verkeersgeneratie meetellen als toename, en we er daarnaast nog eens (2) (fictief) van uit gaan dat alle toekomstige verkeer van en naar het Houthof over de Zandvoorter Allee rijdt, neemt de hoeveelheid verkeer op de Zandvoorter Allee toe met circa 600 motorvoertuigen tot circa 2.500 per etmaal. Dit blijft opnieuw ruim binnen de door het CROW genoemde richtlijnen, die tot 5.000 voertuigen per etmaal voor een erftoegangsweg (30 km/u) acceptabel noemen.

Om de verkeersgenererende werking van het Houthof-plan in perspectief te plaatsen: op basis van kengetallen blijkt dat van alle verkeer die een functie genereert, ongeveer 10% zich per spitsuur beweegt. Voor de 586 voertuigbewegingen per etmaal voor het Houthof betekent dit dat circa 60 auto's per spitsuur van en naar Houthof rijden. Opnieuw uitgaand van de meest negatieve aanname dat al dit



verkeer van/naar Het Houthof over de Zandvoorter Allee rijdt, zal daar gemiddeld per spitsuur elke minuut één auto langsrijden van of naar het Houthof.

Op basis van het onderzoek van DHV en de te verwachten toename van verkeer als gevolg van de herontwikkeling van het Houthof heeft de gemeente Haarlem geconcludeerd dat deze ontwikkeling mogelijk is zonder dat er een onacceptabele verkeerssituatie ontstaat.

Verkeerswerkgroep

In verband met gevoelens die in de wijk leven met de verkeerssituatie in de wijk in bredere zin, hebben er overigens in 2011 twee overleggen plaatsgevonden met vertegenwoordigers van de wijk. Een van de eisers maakte ook deel uit van deze groep vertegenwoordigers. Daarbij is gesproken over diverse verkeersmaatregelen. De (openbare) verslagen van deze twee bijeenkomsten voegen wij voor de volledigheid als bijlage toe (productie 40)

6.1 Het project leidt tot een aanzienlijke toename van verkeersbewegingen, wat tot verkeersoverlast voor de bewoners van de Bloemenwijk leidt.

Het project leidt tot een toename van verkeersbewegingen. Deze toename leidt echter niet tot een onacceptabele verkeersintensiteit. Zie het voorgaande onder 6 en het verkeersonderzoek.

6.2 Er zijn geen maatregelen gepland om dit deel van de wijk verkeerskundig beter te ontsluiten.

Uitvoering van het project leidt niet tot een onacceptabele verkeerssituatie. Het project geeft dus geen aanleiding om verkeersmaatregelen te nemen om de wijk verkeerskundig beter te ontsluiten. De huidige ontsluiting voldoet.

6.3 De gemeente heeft geheel geleund op twee verkeerskundige onderzoeken, verricht in opdracht van de aanvrager en de gemeente Heemstede.

De gemeente heeft in verband met de aanvraag voor de omgevingsvergunning van de aanvrager een onderzoek van DHV ontvangen. Dit rapport is beoordeeld door een verkeersdeskundige van de gemeente. Idem voor de in aanvulling op het onderzoek in januari 2011 met de nieuwe verkeerstelling. Uit de gegevens concludeert de gemeente dat de verkeerstoename die door het project veroorzaakt wordt, niet leidt tot problemen met de verkeersafwikkeling in de wijk.

Het verkeersonderzoek door Oranjewoud is in opdracht van de gemeente Heemstede uitgevoerd (productie 38). Dit onderzoek maakt geen officieel deel uit van de vergunningsaanvraag voor Het Houthof, maar is wel ter informatie beschikbaar gesteld. Dit rapport komt tot dezelfde conclusies als het rapport van DHV, namelijk dat het project niet leidt tot een onacceptabele situatie.

6.4 Bij deze onderzoeken is uitgegaan van de situatie dat Het Houthof volledig in gebruik zou zijn, terwijl het kampt met leegstand. Hierbij hanteren de bureaus verschillende getallen, nl. 510 mvt/etmaal (DHV) en 540 mvt/etmaal



(Oranjewoud). Deze getallen zijn in werkelijkheid door leegstand van Het Houthof veel lager.

In de laatste versie van het rapport van januari 2011 is hier wel rekening mee gehouden. Echter, zelfs als wordt uitgegaan van de situatie dat het huidige Houthof volledig leeg zou staan, dan nog blijft de verkeersintensiteit ruimschoots binnen hetgeen Haarlem acceptabel acht voor een erftoegangsweg (zie hiervoor).

Het verschil tussen de getallen 510 en 540 wordt, voor zover wij dit kunnen nagaan, veroorzaakt doordat Heemstede hier een ander CROW kengetal hanteert, namelijk 8,5 in plaats van 8,0 (kantoor zonder baliefunctie). Het kengetal 8,0 is hier echter van toepassing. Mogelijk dat Heemstede van een 'worst case scenario' heeft willen uitgaan. Dit geldt overigens ook voor een aantal andere kengetallen (bijvoorbeeld een kengetal voor woningen i.p.v. voor appartementen), waardoor de cijfers tussen de rapporten van DHV en Oranjewoud soms van elkaar afwijken.

- 6.5 *De verkeerstellingen zijn ondeugdelijk. Bij DHV is alleen de Zandvoorter Allee meegenomen, maar niet de parallelwegen in de wijk, die als ontsluitingswegen van de Bloemenwijk misbruikt plegen te worden.*

De verkeerstellingen van DHV zijn deugdelijk. De meest logische route voor de (toekomstige) bewoners en gebruikers van de kantoren van Het Houthof is de Zandvoorter Allee, niet de genoemde parallelwegen.

- 6.6 *De bereikbaarheid van dit deel van de wijk is thans al beneden acceptabel. Ter voorkoming van de verkeersoverlast die ten gevolge van de bouw van het nieuwe Houthof zal ontstaan en ter beëindiging van de slechte bereikbaarheid van dit deel van de wijk, dient de aansluiting van de Claus Sluterweg op de Herenweg tot een volwaardige gemaakt te worden, zodat deze vanuit/richting noord en zuid benaderd/verlaten kan worden. Zonder deze verkeersmaatregel is het project in strijd met een deugdelijke ruimtelijke ordening.*

De bereikbaarheid van dit deel van de wijk is niet onacceptabel. Het bouwplan leidt ook niet tot een onacceptabele situatie of een te hoge verkeersintensiteit. Over het veranderen van de huidige aansluiting van de Claus Sluterweg op de Wagenweg (inrijden alleen vanuit noord, uitrijden alleen richting zuid) in een aansluiting waarbij het verkeer van noord en zuid in- en uit kan rijden is gesproken in de twee verkeersoverleggen met vertegenwoordigers van de wijk. De bedoelde wijziging zou een grote impact op de afwikkeling van de verkeersstromen op de Herenweg/Wagenweg hebben, zo werd ook door diverse wijkbewoners onderkend in het verkeersoverleg. Wij zijn geen voorstander van deze optie. Ook de gemeente Heemstede heeft aangegeven geen voorstander van deze optie te zijn.

Tot slot merken wij op dat wij ons niet kunnen vinden in de door eisers zelf in hun beroepschrift aangedragen getallen en gebruikte kengetallen.



Haarlem

15

Conclusie

Naar ons oordeel is de omgevingsvergunning zorgvuldig voorbereid, op de juiste gronden verleend, en zijn alle daarbij betrokken belangen zorgvuldig afgewogen.

Wij verzoeken u dan ook om het beroep overeenkomstig artikel 8:70 onder c. Awb ongegrond te verklaren.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders,

Mevrouw D. de Boo
Afdelingshoofd Omgevingsvergunning

Raadsstuk

Onderwerp: Ruimtelijke randvoorwaarden herontwikkeling Houthof (Claus Sluterweg 125)

Reg.nummer: 2011/2746

1. Inleiding

Aan de Claus Sluterweg 125 staat momenteel een kantoorgebouw van circa 6.700 m². De eigenaar ziet in de huidige en toekomstige marktomstandigheden aanleiding om dit verouderde gebouw te vervangen door nieuwbouw van 91 woningen (stand ontwerp december 2010) en 1.500 m² maatschappelijke voorzieningen/commerciële ruimte. De gemeente heeft aangegeven hier positief tegenover te staan.

Het vigerende bestemmingsplan “Bosch en Vaart” laat deze herontwikkeling (nog) niet toe. Om deze reden heeft het college aan eigenaar en ontwikkelaar HBB toegezegd specifiek op deze locatie toegesneden ruimtelijke randvoorwaarden te zullen opstellen. Deze randvoorwaarden dienen door de raad te worden vastgesteld.

2. Voorstel aan de raad

1. Het college stelt de raad voor om de ‘ruimtelijke randvoorwaarden herontwikkeling Houthof 2011’ vast te stellen
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties
3. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit

3. Beoogd resultaat

De ‘ruimtelijke randvoorwaarden Houthof 2011’ vormen het kader voor de bouw van circa 91 woningen en 1.500 m² maatschappelijke voorzieningen/commerciële ruimte.

4. Argumenten

De herontwikkeling van de Houthof past binnen bestaand planologisch beleid.

De herontwikkeling van De Houthof is een uitwerking van het Structuurplan Haarlem 2005 en past binnen het hierin door de Raad op 20 april vastgestelde beleid. Dit geeft voor deze locatie een typering aan als ‘woon-werkas’.

De ruimtelijke randvoorwaarden passen in het beleid van het Structuurplan Haarlem 2020.

Het Structuurplan Haarlem 2020 geeft, in algemene zin, de noodzaak van binnenstedelijke herontwikkeling aan. Haarlem heeft geen uitbreidingslocaties meer, waardoor de ruimtebehoefte binnenstedelijk moet worden opgelost. De herontwikkeling van de Houthof draagt hieraan bij.

De ruimtelijke randvoorwaarden maken de realisatie van woningen voor verschillende doelgroepen mogelijk.

Binnen het project zullen zowel grote als kleine woningen worden gerealiseerd. Bovendien geven de ruimtelijke randvoorwaarden aan dat tenminste 30 procent van deze woningen in de sociale (bereikbare) huur- danwel koopsfeer gerealiseerd zullen worden. Op deze wijze kan dus aan uiteenlopende woonwensen en – mogelijkheden worden voldaan. Dit betekent tevens een toename van de binnenstedelijke woningvoorraad.

De ruimtelijke randvoorwaarden vormen de basis voor een verbetering van de ruimtelijke situatie.

Aan het belangrijke kruispunt Westelijke Randweg/Wagenweg kan op basis van de randvoorwaarden een markant gebouwencomplex ontstaan, waarbij de Hoge Houtflat en de Kinheimflat worden opgenomen in één, samenhangende ruimtelijke compositie. Het stadsbeeld van Haarlem wordt daarmee sterk verbeterd.

De ruimtelijke randvoorwaarden voorzien in de toevoeging van substantieel groen. Tussen de nieuwe ontwikkeling en de Kinheimflat zal, op het dak van de aan te leggen parkeergarage, een royale groene binnentuin worden aangelegd. In overleg met omwonenden zal deze een halfopen karakter krijgen.

De ARK is positief over een eerste ontwerp op basis van deze randvoorwaarden. In december 2010 is een eerste behandeling van het ontwerp op basis van deze randvoorwaarden in de ARK getoetst. De uitkomst was positief, een ‘veelbelovende’ ontwikkeling. Dit geeft aan dat de randvoorwaarden de juiste condities stellen voor deze herontwikkeling.

Ten aanzien van de uitwerking van deze randvoorwaarden (ontwerp bouwplan) is een uitgebreid informatie- en participatietraject met omwonenden doorlopen. In het tweede halfjaar van 2010 heeft HBB Projectontwikkeling drie informatieavonden voor omwonenden georganiseerd. Bovendien is via internet een inspraakmogelijkheid geboden. Opmerkingen hieruit zijn verwerkt in de voorliggende randvoorwaarden.

Met de gemeente Heemstede is nauw contact.

Voor Heemstede is vooral het voorkomen van extra verkeershinder voor de aanliggende woonbuurt een belangrijk punt. Tussen Haarlem en Heemstede is hierover nauw contact.

Voor de gemeente Haarlem zijn er geen financiële consequenties aan deze randvoorwaarden verbonden.

In de randvoorwaarden is bepaald dat verkeerskundige ingrepen tengevolge van deze ontwikkeling voor rekening van HBB komen. Andere financiële consequenties worden geregeld in een nog af te sluiten anterieure overeenkomst.

5. Kanttekeningen

Verkeersafwikkeling is belangrijkste vraagstuk voor omwonenden.

De nieuwbouw op de locatie betekent een toename van zo'n 3.000 m² vloeroppervlak. Dit houdt dus ook een toename van de verkeersdruk in. Gezien de ligging aan het drukke kruispunt Wagenweg/Westelijke Randweg (waarop geen directe aansluitingen kunnen worden gemaakt) is de ‘natuurlijke’ afvoerweg van dit verkeer door de achterliggende woonbuurt, grotendeels op grondgebied van de gemeente Heemstede (Zandvoortselaan e.o.). In deze omgeving ligt bovendien de scholengemeenschap ‘Coornhert Lyceum’, waar ook recent een uitbreiding heeft plaatsgevonden. Leerlingen komen, ook in grote groepen, met de fiets. Deze bewegingen kruisen de routes naar en van De Houthof.

Uit verkeerskundig onderzoek tot nu toe blijkt dat de toename van autoverkeer, veroorzaakt door de nieuwe invulling, meevalt en technisch gezien door de straten in de buurt zou kunnen worden verwerkt.

Dit laat onverlet dat er in de buurt een groeiend gevoel van verkeersonveiligheid leeft, ook in relatie met de fietsende leerlingen van het Coornhert Lyceum. Het sluipverkeer door de buurt, vooral in de zomer, om de drukke routes naar Zandvoort af te snijden, komt daar nog bij.

Momenteel wordt aanvullend verkeersonderzoek gedaan om de werkelijke situatie in kaart te brengen, waarna in samenspraak met vertegenwoordigers uit de buurt en de gemeente Heemstede naar oplossingen zal worden gezocht.

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit geeft in de toekomst invulling aan het omgaan met hoogbouw op stedelijk niveau.

De voorliggende randvoorwaarden voorzien in een hoogbouwontwikkeling tot circa 47 meter, waarmee dit een van de hogere bouwcomplexen van de stad wordt. Een stedelijk kader voor dergelijke gezichtsbepalende ontwikkelingen is echter nog niet aanwezig. De Nota Ruimtelijke Kwaliteit zal hier in de toekomst in voorzien. De voorliggende randvoorwaarden sluiten daarom aan bij het gegeven dat er reeds hoogbouw in de directe omgeving is (Hoge Houtflat en Kinheimflat) en de opvatting dat dit belangrijke stedelijke knooppunt (Westelijke Randweg/Wagenweg) met forse begeleidende bebouwing mag worden geaccentueerd..

De relatie met de gebiedsvisie ‘ Westelijke Randweg Zuid’ en Mariatunnel is nog niet te leggen.

De locatie van De Houthof zou aanvankelijk worden opgenomen in een gebiedsvisie, die zich uitstrekt tot de Westelijke Randweg, en onderdeel is van het vraagstuk van de Mariatunnel. Om diverse redenen is deze gebiedsvisie echter nog niet in ontwikkeling, zodat aan de aanvrager (HBB) is toegezegd voor De Houthof een aparte set randvoorwaarden te maken.

6. Uitvoering

- De ‘ruimtelijke randvoorwaarden herontwikkeling Houthof 2011’ zullen uiteindelijk worden verwerkt in het te herziene bestemmingsplan ‘Bosch en Vaart’
- Het voeren van de procedures in het kader van de omgevingsvergunning (bouwvergunning) is een bevoegdheid van het college
- De omwonenden en gemeente Heemstede worden betrokken bij het zoeken naar een goede oplossing voor de verkeersafwikkeling
- Bij het verlenen van de omgevingsvergunning zijn de reguliere inspraakmogelijkheden van toepassing.

7. Bijlagen

A. Ruimtelijke randvoorwaarden herontwikkeling Houthof inclusief kaart

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:

- * de 'ruimtelijke randvoorwaarden herontwikkeling Houthof' vast te stellen
- * Het besluit heeft geen financiële consequenties
- * De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit

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

De griffier

De voorzitter

1. Inleiding en achtergrond.

In het kader van de locatie Houthof – Claus Sluterweg 125 is de Gemeente Haarlem momenteel bezig met het vervaardigen van bestemmingsplan Bosch&Vaart. Voor de gehele zuidwestelijke Randzone van Haarlem was de Gebiedsvisie Westelijke Randweg Zuid in voorbereiding. Deze is voorlopig stopgezet. Met ontwikkelaar HBB is daarom overeengekomen voor de locatie Houthof een projectbesluit procedure te volgen.

In mei 2010 zijn ambtelijke randvoorwaarden aan de ontwikkelaar meegegeven. Op basis hiervan is een eerste ontwerp gemaakt, wat in drie informatiebijeenkomsten met de omwonenden is besproken. Daarnaast heeft middels internet een participatieproces plaatsgevonden. De gemeente Heemstede is tevens aangehaakt bij de ontwikkelingen, met name vanwege de verkeerskundige consequenties voor de achterliggende woonwijk. Dit alles heeft geleid tot een aantal aandachtspunten die in het laatste ontwerp dd. december 2010 verwerkt zijn.

Op basis van het huidige ontwerp kunnen de ruimtelijke randvoorwaarden bestuurlijk worden vastgesteld. Zo ontstaat duidelijkheid voor betrokkenen over de door de gemeente toegestane bouwvolumes en –invullingen en de voorwaarden die hieraan worden gesteld. Tevens zijn voorwaarden op het gebied van ontsluiting en verkeerskundige consequenties opgenomen.

De ruimtelijke randvoorwaarden zijn een uitwerking van het Structuurplan Haarlem 2005. Zij dienen daarom door de gemeenteraad te worden vastgesteld.

2. Randvoorwaarden.

De locatie 'Houthof' maakt onderdeel uit van de zuidelijke stadsrand van Haarlem, op de overgang naar Heemstede. Van oudsher zijn hier de ontwikkelingen in noord-zuidrichting verlopen, parallel aan/op de strandwal. Hier ontstonden de eerste routes, die in onder andere de Wagenweg en Dreef nog steeds herkenbaar zijn. Later kwam daar de Leidse Vaart als belangrijke waterverbinding bij.

Aan de zuidzijde van Haarlem kreeg vanaf de 16^e eeuw de Haarlemmerhout populariteit als buitengebied voor welgestelde Amsterdammers, waardoor deze zijde van de stad uitgroeide tot een gewild woongebied. Na de 17^e- en 18^e eeuwse buitenplaatsen ontstonden hier aan het eind van de 19^e eeuw ruim opgezette groene woonwijken, zoals de Koninginnebuurt. Aan Heemstedse zijde groeide een vergelijkbaar woonmilieu; rond 1900 waren Haarlem en Heemstede langs de oude verbindingswegen aan elkaar gegroeid.

Deze zeer lommerrijke zijde van de stad werd in de jaren '60 in oost-westrichting doorsneden door het zuidelijke trace van de Westelijke Randweg. Hieromheen werd grootschalige bebouwing ontwikkeld, zodat hier een duidelijk van de omgeving afwijkende typologie ontstond.

In de visie op de toekomstige ontwikkeling van de zuidwestrand van Haarlem zal het groene karakter een leidende rol spelen. Bebouwing in het groen, groot- én kleinschalig, zal hier het beeld van Haarlem moeten gaan bepalen. De kwaliteit zal liggen in de wisselwerking tussen dit groen en de bebouwing. Versterking van het groene karakter, versterking van ecologische relaties tussen de Hout en de Binnenduintrand, en aanleg van aantrekkelijke routes zullen leidend zijn bij de ontwikkelingen aan deze zijde van de stad. Hiermee onderscheid het zich duidelijk van bijvoorbeeld de noordzijde van de stad of de ontwikkelingen rondom de Schipholweg (023 project).

Uit dit karakter volgen voor de locatie 'Houthof' de specifieke randvoorwaarden.

1. Binnen het perceel, momenteel in bezit van Kopal Beleggingsmaatschappij, wordt bij herontwikkeling een maximaal bouwvolume van 10.000 m² BVO toegestaan.
2. Binnen het maximale bouwvolume van 10.000 m² BVO wordt een minimum van 1.500 m² BVO aan gemengde doeleinden (kantoren, dienstverlening, maatschappelijk) geëist. Deze gemengde doeleinden worden zoveel mogelijk in de plint geplaatst in het kader van de levendigheid op maaiveld niveau.
3. De overige maximaal 8.500 m² BVO aan bouwvolume kan voor wonen worden bestemd.
4. Minimaal 30 % van het totale aantal m² BVO wonen krijgt een sociaal-maatschappelijke invulling.
5. De bouwhoogte krijgt een gevarieerde opbouw die qua hoogte aansluit op enerzijds de hoogte van de woonflat van Elan Wonen ten westen van het perceel aan de Westelijke Randweg en anderzijds op de hoogte van de Kinheim flat ten zuiden van het perceel. De maximale bouwhoogte is 47 meter (hoofdmassa, exclusief technische installaties).
6. De bebouwing in de voorgevel rooilijn kent een verspringend karakter, met als doel optische schaalverkleining in de west-oost richting van de Westelijke Randweg Zuid.
7. Functies, in- en uitgangen en ramen op de begane grondlaag zijn georiënteerd naar de aangrenzende openbare ruimte.
8. Bijzondere aandacht is vereist voor de orientatie van de woningen en in/uitgangen van de meest oostelijke toren (hoek Wagenweg/Randweg). Zowel de uitstraling richting kruising als richting kopgevel Kinheimflat verdienen hier extra aandacht en dienen als 'voorgevel' te worden behandeld.
9. De parkeerbehoefte van de nieuwe ontwikkeling dient in zijn geheel op eigen terrein te worden opgelost (bewoners, werkers, bezoekers). Dit dient bij voorkeur volledig ondergronds te gebeuren. De gemeente biedt de mogelijkheid tot half verdiept parkeren. Bij een voorstel tot half verdiept parkeren dient in overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente de ruimtelijke kwaliteit te worden geborgd en vastgesteld. De gemeentelijke parkeernorm is van toepassing.
10. Bij een herontwikkeling stelt de gemeente eisen aan de inrichting van de buitenruimte. De resulterende binnentuin tussen herontwikkeling en Kinheim dient groen te worden ingericht. Dit binnengebied krijgt voor minimaal 70% een groene invulling, dat wil zeggen begroeiing en bomen. Er worden minimaal twee bomen van de tweede orde (circa 8 tot 15 meter hoog) geplaatst. De grondlaag voor de begroeiing bedraagt minimaal 50 cm. Voor bomen is een dikker pakket noodzakelijk. De dikte is afhankelijk van de soort. De ruimtelijke kwaliteit van de inrichting van de binnentuin wordt in overleg met de gemeente bepaald.
11. De hoogte van de parkeerlaag inclusief grondlaag mag de 2.5 m boven maaiveld niet overschrijden. De parkeerlaag wordt uit het zicht gerealiseerd. Aan de zijde van de Kinheimflat dient voldoende ruimte voor de benadering van de nooduitgangen te blijven.
12. Duurzaamheid dient een belangrijke rol te spelen bij de herontwikkeling van de locatie. In dit kader wordt een onderzoek voorgestaan naar het hergebruik van het gebouw als geheel, dan wel de draagstructuur, dan wel de materialen voortkomend uit sloop.
Bij nieuwbouw moeten de verschillende fasen van het bouwtraject door de ontwikkelaar daarom allen worden getoetst op milieueffecten en duurzaamheid in gebruik, over de hele looptijd van de investering. Daarnaast verdienen aspecten als groene leefomgeving, levensduur van bebouwing en energiebesparing aandacht.
13. De afwerking van de daken van de herontwikkeling maakt deel uit van het architectonisch ontwerp. Eventuele dakopbouwen, pijpen, kanalen en overige

installaties worden opgenomen in het ontwerp op een wijze die onzichtbaar is vanaf maaiveld.

3. Verkeer.

Uit de informatie- en participatieavonden is naar voren gekomen dat de verkeersafwikkeling van de nieuwe Houthof het belangrijkste punt van zorg voor de buurt vormt. Hierover wordt het volgende opgelegd:

14. Initiatiefnemer dient middels onderzoek, in samenspraak met gemeenten Haarlem en Heemstede, inzicht te geven in de verkeerskundige consequenties van de nieuwe ontwikkeling;
15. Aan- en afvoer van het verkeer van de Houthof dient plaats te vinden zonder dat de achterliggende woonwijk wordt belast;
16. Hieruit voortkomende verkeersmaatregelen/kosten worden door de ontwikkelaar gedragen.

BIJLAGE: tekening 'ruimtelijke randvoorwaarden Houthof, januari 2011 (408SB001)'

