

Oplegvel Raadsstuk

Portefeuille
Auteur Dhr. G.A.A. Koppenaal
Telefoon 5113547 E-mail: gkoppenaal@haarlem.nl
STZ/RB Reg.nr. 2011/236409
Te kopiëren: A , B, C
B & W-vergadering van 23 augustus 2011

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Van Tubergen

DOEL: Besluiten

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

B&W

1. Het college stelt de raad voor:
 - a. de zienswijze nummer 340 niet-ontvankelijk te verklaren;
 - b. de overige zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
 - c. de zienswijzen nummer 1 t/m 339 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren met inachtneming van het bepaalde in bijlage C van dit raadstuk;
 - d. het bestemmingsplan Van Tubergen met identificatienr NL.IMRO.0392.BP4080003-0003 gewijzigd vast te stellen;
 - e. te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen;
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
3. De indieners van zienswijzen worden uitgenodigd voor de vergadering van de commissie Ontwikkeling, waarin het bestemmingsplan wordt behandeld;
4. Het college stuurt dit voorstel naar de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht;
5. Het besluit tot vaststelling wordt bekend gemaakt door publicatie in de Stadskrant en de Staatscourant alsmede via de gemeentelijke website. Tegelijkertijd wordt deze kennisgeving via electronsiche weg aan Rijk, provincie, waterschap en andere betrokken bestuursorganen gezonden.

Raad:

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

Raadsstuk

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Van Tubergen

Reg.nummer: 2011/236409

1. Inleiding

Er wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid, omdat voor het bestemmingsplangebied Van Tubergen twee verouderde bestemmingsplannen gelden.

Begrenzing bestemmingsplan

Het plangebied ligt ten zuidwesten van de binnenstad van Haarlem en beslaat een oppervlakte van ca. 11 ha. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Leidsevaart, aan de noordzijde door de Tweede Emmastraat, aan de oostzijde door de Koninginneweg en Wilhelminastraat en aan de zuidzijde door de Schouwttjeslaan.

Procesverloop

Het college heeft op 16 september 2009 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerp is ter bespreking aan de commissie Ontwikkeling voorgelegd op 1 oktober 2009. De commissie heeft geadviseerd om het bouwplan te presenteren aan de buurt. Vervolgens is op 27 oktober 2009 een presentatie door de ontwikkelaar over het Van Breementerrein aan de buurt gegeven. Hierna heeft op 10 december 2009 de wethouder voorgesteld aan de Commissie Ontwikkeling om verder met de buurt te participeren over het bouwplan. Dit overleg heeft op 16 februari 2010 plaatsgevonden. Op 7 mei 2010 heeft het ongewijzigde ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen. In die periode heeft eenieder de gelegenheid gekregen zienswijzen in te dienen. Een informatie/inloopavond is op 31 mei 2010 gehouden, waarbij de mogelijkheid is geboden vragen over het ontwerp te stellen. Er zijn in totaal 340 zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van de grote hoeveelheid zienswijzen is er veelvuldig overleg gevoerd met de wijkraad/werkgroepen en de ontwikkelaar HBB. Op 24 januari 2011 is een presentatie gegeven aan de bewoners over de verwerking van de zienswijzen. Naar aanleiding van deze avond is, wederom veel overlegd met de wijkraad/werkgroepen en de ontwikkelaar over een ander woonprogramma op van het Van Breementerrein.

Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

2. Voorstel aan de raad

1. Het college stelt de raad voor:
 - a. de zienswijze nummer 340 niet-ontvankelijk te verklaren;
 - b. de overige zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
 - c. de zienswijzen nummer 1 t/m 339 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren met inachtneming van het bepaalde in bijlage C van dit raadsstuk;
 - d. het bestemmingsplan Van Tubergen met identificatienr NL.IMRO.0392.BP4080003-0003 gewijzigd vast te stellen;
 - e. te besluiten 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 voor voorzienbare ontwikkelingen in de komende 10 jaar.

4. Argumenten

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.

Het bouwplan op het Van Breementerrein is de belangrijkste ontwikkeling. Het bouwplan heeft twee belangrijke karakteristieken: het afmaken van de bebouwingswand aan de Schouwteslaan en een woonhof op het binnenterrein. De bebouwing aan de Schouwteslaan staat in de rooilijn en is qua diepte vergelijkbaar met de buurwoningen. Voor goot- en bouwhoogte is een maat aangehouden die gemiddeld in de omgeving voorkomt. De afstand tussen de bestaande en nieuwe bebouwing is wisselend. Gedurende het proces is het woningprogramma steeds kleiner geworden. In het bouwvlak zijn nu 24 woningen mogelijk. De appartementen zijn verdwenen.

De ontwikkeling op het Van Breementerrein valt van rechtswege onder een van de in artikel 1.1 van de Crisis en herstelwet genoemde categorieën. De in hoofdstuk 1 (afdeling 2) van de Crisis en herstelwet genoemde procedure is daarom van toepassing. Dit heeft onder meer een versnelling van de beroepsprocedure tot gevolg.

De gemeente Haarlem actualiseert in overeenstemming met het door de raad op 1 juni 2011 vastgestelde Meerjarenplan Bestemmingsplannen (regnr. 11/139179) alle verouderde plannen.

De zienswijzen geven aanleiding tot bijstelling van het bestemmingsplan. De ambtshalve wijzigingen zijn verbeteringen van het bestemmingsplan. Voor een samenvatting van de zienswijzen en de ambtelijke aanpassingen wordt verwezen naar het wijzigingsoverzicht (bijlage c). De in het wijzigingsoverzicht weergegeven motiveringen geven blijk van een goede afweging van de bij het besluit betrokken belangen.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende.

Toelichting

De toelichting is aangepast op de aanwijzing beschermd stadsgezicht en de aanwijzing van een groot aantal gemeentelijke monumenten in het bestemmingsplangebied. Verder is de term consoliderend aangevuld met de 'ontwikkeling', waar op de ontwikkeling op het Van Breementerrein wordt gedomd.

Verbeelding:

De bestemming woongebied van het Van Breementerrein is vervangen door onder meer de bestemmingen 'Wonen', 'Groen' en 'Tuin', omdat de uitwerking van de bestemming meer duidelijkheid geeft aan de buurt. De verlaagde goot- en bouwhoogte zijn voor het Van Breementerrein aangepast. Op de waarderingskaart zijn de gemeentelijke momumenten, die onlangs zijn aangewezen, van orde 2 in orde 1 veranderd. De huizen met een carport hebben in Tuin 1 een specifieke

aanduiding gekregen. Bij Koninginneweg 86 is een gebouw op de kaart opgenomen. Parkeerplaatsen die als groen waren bestemd zijn veranderd in de bestemming 'Verkeer'. De aanwijzing tot beschermd stadsgezicht heeft gevolgen gehad voor de bouwaanduidingen op de verbeelding.

Planregels:

De regels zijn aangepast aan het beschermd stadsgezicht. De bestemming 'Woongebied' is vervangen door de bestemming 'Wonen', 'Tuin' en 'Groen'.

In de toelichting, op de verbeelding en regels zijn ondergeschikte ambtelijke wijzigingen doorgevoerd.

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

5. Kanttekeningen

De aanwijzing van beschermd stadsgezicht heeft nog niet plaatsgevonden. Het besluit moet nog gepubliceerd worden. In het bestemmingsplan is hier niet op gewacht en is geanticipeerd op deze aanwijzing.

Door de grote hoeveelheid zienswijzen bestaat de kans dat er beroep wordt aangetekend tegen het bestemmingsplan bij de Raad van State. Door de uitgebreide participatie en bestuurlijke inzet is de verwachting dat het aantal beroepen vele malen lager is dan de 340 ingediende zienswijzen.

Door de economische crisis bestaat de kans dat de woningen niet snel worden gerealiseerd en het terrein leeg blijft. Uit een onderzoek van Mooijkekind is gebleken dat er voldoende vraag is naar vergelijkbare woningen (Ripperdaproject, Deo Neo en Land in Zicht).

Met de wijkraad, de werkgroep en de ontwikkelaar is afgesproken dat voor de bouwhoogte van de woningen op het Van Breementerrein geen gebruik wordt gemaakt van de binnenplanse afwijkmogelijkheid van 10%.

6. Uitvoering

- Na instemming van het college met de zienswijzennota wordt aan de indieners van zienswijzen een brief gestuurd waarin wordt verwezen naar de gemeentelijke website. Tevens worden de indieners van zienswijzen uitgenodigd voor behandeling van het bestemmingsplan in de commissie Ontwikkeling;
- Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan wordt naar gedeputeerde staten en/of de VROM-inspecteur 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;
 - Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op 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

- a. bestemmingsplan Van Tubergen met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP4080003-0003;
- b. verbeelding (plankaart);
- c. wijzigingsoverzicht.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

- a. de zienswijze nummer 340 niet-ontvankelijk te verklaren;
- b. de overige zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
- c. de zienswijzen nummer 1 t/m 339 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren met inachtneming van het bepaalde in bijlage C van dit raadstuk;
- d. het bestemmingsplan Van Tubergen met identificatienr NL.IMRO.0392.BP4080003-0003 gewijzigd vast te stellen;
- e. te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

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

De griffier

De voorzitter

Van Tubergen

vastgesteld d.d. oktober 2011

Gemeente Haarlem

Stadszaken

oktober 2011

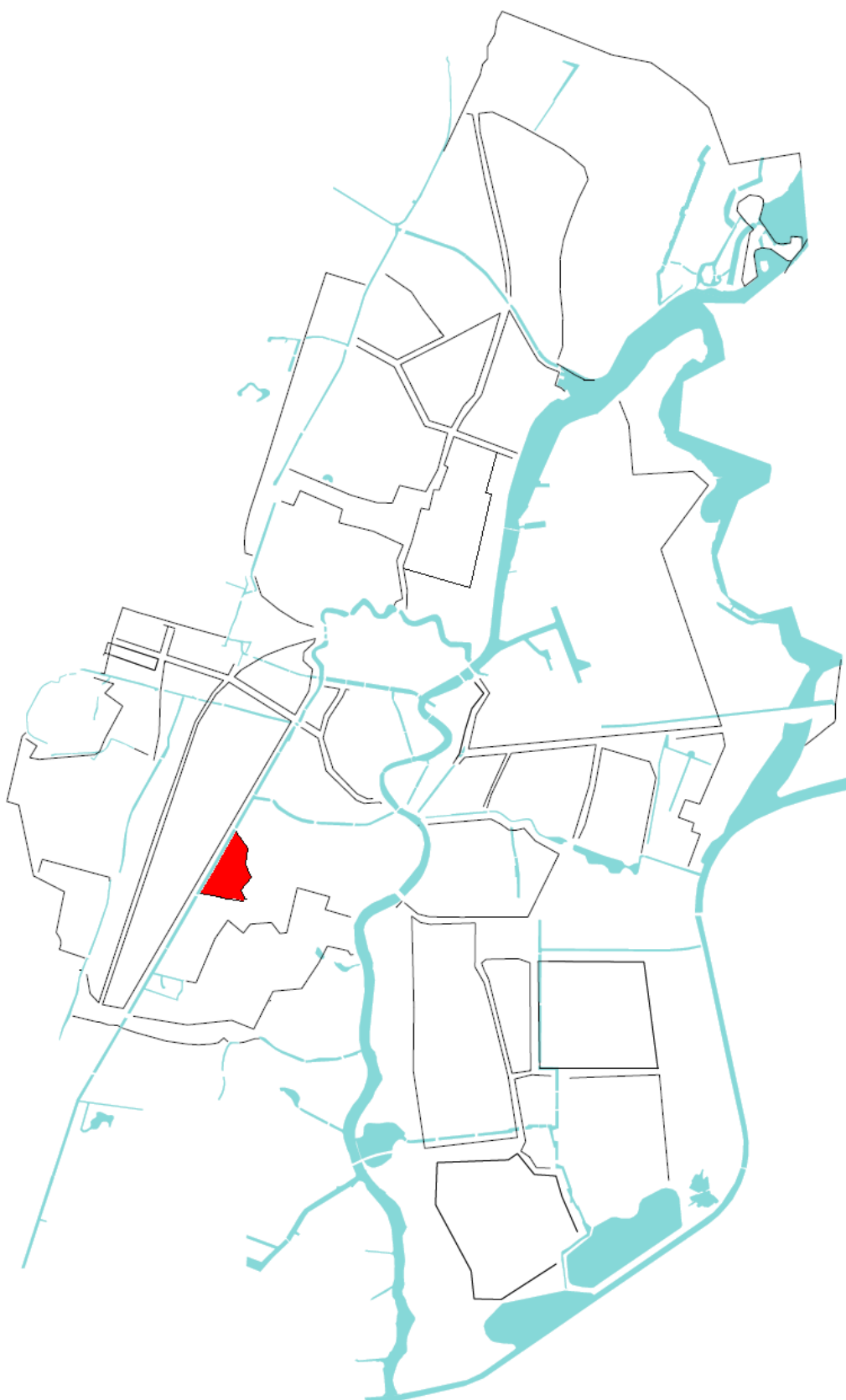
Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 INLEIDING	7
1.1 Begrenzing van het plangebied	7
1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan	7
1.3 Doel van het bestemmingsplan	8
1.4 Geldende planologische regelingen	8
1.5 Bestemmingsplanprocedure	9
1.6 Leeswijzer plantoelichting	10
Hoofdstuk 2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	13
2.1 Korte historische schets	13
2.2 Beschermd stadsgezicht	14
2.3 Ruimtelijke structuur	15
2.4 Functionele structuur	16
Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER	19
3.1 Structuurplan Haarlem 2020 (2005)	19
3.2 Groenstructuurplan (1991)	19
3.3 Integraal Waterplan Haarlem (2004)	20
3.4 Haarlems Verkeers- en Vervoersplan (2003)	21
3.5 Woonvisie Haarlem 2006-2012	21
3.6 Haarlem Maatschappelijk op de Kaart (2010)	22
3.7 Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs (2004)	23
3.8 Speelruimteplan (1998)	23
3.9 Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw	24
3.10 Beleidsnota archeologie	25
3.11 Samenvatting beleid	26
Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	27
4.1 Milieuzonering	27
4.2 Geluid	27
4.3 Bodemkwaliteit	28
4.4 Water	30
4.5 Luchtkwaliteit	32
4.6 Natuurwaarden	33
4.7 MER	36
4.8 Cultuurhistorie	37
4.9 Archeologie	38
4.10 Vliegverkeer	39
4.11 Externe veiligheid	40
4.12 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen	40
Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED	41
Hoofdstuk 6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	45
6.1 Inleiding	45
6.2 Juridische planopzet	45
6.3 Hoofdstuk 1: inleidende regels	46
6.4 Hoofdstuk 2: bestemmingregels	46
6.5 Hoofdstuk 3: algemene regels	49
6.6 Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels	50
6.7 Hoofdpzet verbeelding	51

6.8	Hoofdopzet waarderingskaart	53
Hoofdstuk 7	OVERLEG EN UITVOERBAARHEID	55
7.1	Resultaten participatie	55
7.2	Uitkomst watertoets	55
7.3	Uitkomsten overleg	55
7.4	Economische uitvoerbaarheid	57
7.5	Handhaving	57
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		59
Bijlage 1	RIJKS- EN PROVINCIAAL BELEID	61
Bijlage 2	MILIEUONDERZOEK	67
Bijlage 3	PREADVIES	79
Bijlage 4	REACTIE WIJKRAAD KONINGINNEBUURT	81
Bijlage 5	VERWERKING REACTIE WIJKRAAD	85
Bijlage 6	ARTIKEL 3.1.1 BRO REACTIES	89
Bijlage 7	VERWERKING ARTIKEL 3.1.1 BRO REACTIES	101
Bijlage 8	WAARDERING ORDE 2 PANDEN	105
Regels		125
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	127
Artikel 1	Begrippen	127
Artikel 2	Wijze van meten	137
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	141
Artikel 3	Bedrijf - Nutsvoorziening (B-NV)	141
Artikel 4	Gemengd - 2 (GD 2)	143
Artikel 5	Gemengd - 3 (GD 3)	145
Artikel 6	Gemengd - 4 (Gd 4)	147
Artikel 7	Gemengd - 5 (GD 5)	149
Artikel 8	Groen	151
Artikel 9	Maatschappelijk	153
Artikel 10	Tuin - 1 (T1)	155
Artikel 11	Tuin - 2 (T2)	157
Artikel 12	Verkeer	159
Artikel 13	Water	161
Artikel 14	Wonen	163
Artikel 15	Waarde - beschermd stadsgezicht	165
Artikel 16	Waarde - beschermd stadsgezicht 2	169
Artikel 17	Leiding - Water (L-W)	171
Artikel 18	Waarde - Archeologie	173
Hoofdstuk 3	Algemene bepalingen	177
Artikel 19	Antidubbeltelregel	177
Artikel 20	Algemene ontheffingsregels	179
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	181
Artikel 21	Overgangsrecht	181
Artikel 22	slotregel	183
Bijlagen bij de regels		185
Bijlage 1	Bedrijvenlijst	187

bestemmingsplan "Van Tubergen" (vastgesteld)

Toelichting



bestemmingsplan "Van Tubergen" (vastgesteld)

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Van Tubergen ligt ten zuidwesten van de binnenstad van Haarlem en beslaat een oppervlakte van ca.11 ha. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Leidsevaart, aan de noordzijde door de Tweede Emmastraat, aan de oostzijde door de Koninginneweg en Wilhelminastraat en aan de zuidzijde door de Schouwjtjeslaan (zie afbeelding 1).



Afbeelding 1: plangrens bestemmingsplan Van Tubergen

1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

Voor het plangebied Van Tubergen zijn enkele redenen om een nieuw bestemmingsplan te maken:

1. Er zijn verouderde bestemmingsplannen van kracht. Wijken waar verouderde bestemmingsplannen gelden, kennen onvoldoende rechtszekerheid en onvoldoende bescherming tegen ongewenste ontwikkelingen.
2. Door de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 moeten bestemmingsplannen binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, worden herzien. Ook wordt digitalisering van bestemmingsplannen verplicht gesteld.
3. Planologisch wordt ruimte gereserveerd voor ontwikkelingen op het Van Breementerrein (zie hoofdstuk 5).
4. In het plangebied is in het verleden een aantal malen een vrijstelling verleend op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Deze zijn in

het bestemmingsplan opgenomen.

5. Tot slot is voor het plangebied de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht op handen. De beschermende werking van het beschermd stadsgezicht wordt in het nieuwe bestemmingsplan ingepast. Daarom is bij het bestemmingsplan ook een waarderingskaart opgenomen.

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Van Tubergen bestaat uit een verbeelding (plankaart), regels en een toelichting. Bij de verbeelding zit een waarderingskaart. De regels bevatten juridische voorschriften over het gebruik van de ruimte. Deze regels geven aan of, en zo ja, hoe ruimte bebouwd mag worden en welke functies (bestemmingen) zijn toegestaan. De verbeelding geeft de exacte plaats van de bestemmingen aan, en verwijst naar de regels. De toelichting, tenslotte, is de onderbouwing van de 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.

Hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan Van Tubergen is het opstellen van een actueel juridisch kader, waarbinnen de bestaande situatie adequaat wordt geregeld. Het overwegend consoliderende karakter, de ontwikkeling op het Van Breementerrein is hier een uitzondering op, 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 planvoorschriften 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 aan te geven waar ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, zowel wat betreft gebruik als 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 hoeft 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.

1.4 Geldende planologische regelingen

Binnen het plangebied Van Tubergen gelden de volgende bestemmingsplannen:

Tabel 1: vigerende bestemmingsplannen in het plangebied

nr.	Naam van het plan	Vastgesteld	Goedgekeurd
-----	-------------------	-------------	-------------

401-4	Van Tubergen	18-06-1986	20-01-1987
401-4a	Van Tubergen 1e fase	10-08-1990	30-10-1990

Daarnaast zijn diverse bouwinitiatieven met een vrijstelling op basis van art. 19 WRO procedures mogelijk gemaakt. Bij het van kracht worden van het bestemmingsplan Tubergen zullen de in het schema genoemde plannen hun rechtskracht verliezen.

1.5 Bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan Van Tubergen heeft een uitgebreide procedure doorlopen. Na een informatief overleg met de betrokken wijkraden in het plangebied is het concept ontwerpbestemmingsplan door het college van burgemeester en wethouders vrijgegeven worden voor het wettelijk vooroverleg ex art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening met verschillende (semi)overheden en belangenorganisaties. Tevens is in het kader van participatie overleg gevoerd met de wijkraden.

Door B&W is ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en is het conform art. 3.8 Wet ruimtelijke ordening zes weken ter inzage gelegd. Het besluit is ter bespreking naar de Commissie Ontwikkeling gestuurd. Naar aanleiding van bespreking in de Commissie Ontwikkeling heeft de commissie geadviseerd om met het ontwerpbestemmingsplan nogmaals met de buurt te bespreken. Het plan is hierna ter inzage gelegd. Tegen het plan zijn 340 zienswijzen binnengekomen. Hierna is er nog een informatieavond voor de buurt georganiseerd op 24 januari 2011. Na de verwerking van de zienswijzen zal het bestemmingsplan worden voorgelegd aan het college van B&W. Vervolgens zal het ter advisering worden aangeboden aan de raadscommissie Ontwikkeling, waarna de gemeenteraad zal besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Na aanpassing van het bestemmingsplan met eventueel door de raad aangebrachte wijzigingen wordt het vastgestelde bestemmingsplan wederom ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn). Degenen die een zienswijze bij de Raad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan eenieder beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen wijzigingen die de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft aangebracht.

Het bestemmingsplan treedt in werking de dag na afloop van de hierboven genoemde beroepstermijn. Een eventueel beroep tegen het bestemmingsplan heeft geen schorsende werking, tenzij een voorlopige voorziening wordt gevraagd bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De huidige planning is dat het bestemmingsplan eind 2011 in werking zal treden.

1.6 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 dit gebied.

Hoofdstuk 2 gaat in op de ontstaansgeschiedenis en de bestaande ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied.

In hoofdstuk 3 worden de voor het plangebied relevante beleidsdocumenten weergegeven. 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 milieuonderzoeken. 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. 3.1.6 van het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 5 geeft aan hoe de inventarisatie van de bestaande situatie, de beleidsdocumenten, en onderzoeken zoals beschreven in de hoofdstukken 2, 3 en 4 zijn vertaald naar concrete ruimtelijk-functionele uitgangspunten.

Hoofdstuk 6 geeft aan welke bestemmingen in het plan zijn opgenomen en hoe deze de inhoud van het plan regelen.

In hoofdstuk 7 wordt de financieel-economische uitvoerbaarheid beschreven en wordt ingegaan op de inspraak en participatie. De resultaten van de participatie en het vooroverleg (artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening) zijn opgenomen in bijlage 5 resp. 7.

bestemmingsplan "Van Tubergen" (vastgesteld)

bestemmingsplan "Van Tubergen" (vastgesteld)

Hoofdstuk 2 **BESCHRIJVINGBESTAANDE SITUATIE**

In dit hoofdstuk wordt een historische schets van het bestemmingsplangebied gegeven en wordt aangegeven welk deel van het plangebied onder het beschermd stadsgezicht valt. Tevens komt de huidige situatie met betrekking tot de ruimtelijke structuur aan de orde, waarbij aandacht wordt besteed aan de bebouwing, het verkeer en water en groen. Tot slot wordt de functionele structuur beschreven aan de hand van wonen, bedrijvigheid en voorzieningen in het gebied.

2.1 **Korte historische schets**

Het plangebied ligt grotendeels in het veengebied direct ten westen van de strandwal waarop Haarlem is ontstaan en ook de Haarlemmerhout gelegen is. De overgang van strandwal naar veengebied ligt ongeveer ter plaatse van de Koninginneweg en direct achter de huizen aan de westkant van het Wilhelminapark.

In de 17e eeuw is het strandwalgebied ten westen van de Wagenweg verkaveld met vrij kleine kweek- en pleziertuinen voor de Haarlemmers, ontsloten door een groot aantal smalle lanen (de Olieslagerslaan en het Nauwe Geldelozepad zijn restanten hiervan). Westelijk daarvan wordt in de jaren 1656 en 1657 de Leidse trekvaart gegraven. In de 18e eeuw ontstaan daarlangs enkele kleinere buitenplaatsen, waarvan twee restanten in het plangebied gelegen zijn; Vaartzicht en Zwanenburgh. Het tuinengebied breidt zich in die tijd nog wat uit terwijl de daarbinnen gelegen tuinen in veel gevallen worden samengevoegd ten behoeve van het gebruik als commerciële kwekerij.

De Koninginnebuurt heeft zich kunnen ontwikkelen tot een voorbeeld van stadsuitbreiding met hoogwaardige architectuur uit het eind van de 19de eeuw en de eerste decennia van de 20ste eeuw. Het gebied kenmerkt zich door gebogen lanen met woningbouw voor de gegoede burgerij. Aan het Wilhelminapark staan grotendeels vrijstaande villa's en in Bosch en Vaart villa's en geschakelde middenstandswoningen. Dit zijn goed bewaarde voorbeelden van villaparkaanleg en gegoede middenstandsbouw van rond 1900. Dit beeld is goed terug te zien aan de randen van het plangebied Tubergen, welke rond 1910-1920 zijn bebouwd. In de Tweede Emmastraat en de Schouwtjeslaan staan geschakelde middenstandswoningen en aan het Wilhelminapark stadsvilla's.

Het terrein tussen de Leidsevaart, Schouwtjeslaan, Wilhelminapark, Koninginneweg en Emmastraat is tot 1985 in gebruik geweest door de bollenkwekerij van de firma Van Tubergen. Voor het terrein van de voormalige bloembollenkwekerij zijn in de jaren na 1900 verscheidene stratenplannen gemaakt; uiteindelijk wordt één daarvan in 1919 als uitbreidingsplan vastgesteld, maar niet in uitvoering genomen. Het terrein wordt in de jaren '80 bebouwd met complexmatige woningbouw.

2.2 Beschermd stadsgezicht

Aanwijzing beschermd stadsgezicht

Sinds 5 december 1990 zijn de binnenstad van Haarlem en de Haarlemmerhout aangewezen als beschermd stadsgezicht, in de zin van de Monumentenwet 1988. In de toekomst zullen, naar aanleiding van het voorstel van de Rijksdienst Monumentenzorg ook een aantal Haarlemse wijken ten zuiden van de binnenstad aan dit beschermd stadsgezicht worden toegevoegd, waaronder het gebied Tubergen. Het te beschermen gebied sluit in het noorden aan op het bestaande beschermd stadsgezicht van Haarlem.

Dit betekent dat het bijzondere ruimtelijke en functionele karakter van het gebied in een bestemmingsplan moet worden beschermd (ex art 36 van de Monumentenwet). In de Monumentenwet is onder meer bepaald dat het verboden is om monumenten af te breken of te wijzigen. De aangewezen beschermde monumenten zijn daarom conserverend opgenomen in het bestemmingsplan. In het plangebied zijn drie rijksmonumenten aanwezig en een groot aantal gemeentelijke monumenten.

Binnen het beschermd stadsgezicht kent de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geen vergunningsvrije bouwwerken. In de Wabo is opgenomen dat nadere eisen aan een bouwvergunning kunnen worden gesteld ten behoeve van de bescherming van monumenten.

Het nu geldende bestemmingsplan heeft geen beschermende werking voor wat betreft het beschermd stadsgezicht en moet mede om die reden worden herzien. Bij dit bestemmingsplan is een waarderingskaart toegevoegd, waarop alle panden die onder het genomineerde beschermd stadsgezicht vallen, zijn gewaardeerd. In dit bestemmingsplan is al geanticipeerd op de aanwijzing beschermd stadsgezicht. In paragraaf 6.8 wordt de hoofdopzet van deze kaart omschreven. In bijlage 4 staat een weergave van de waardering per pand.

Waardering

De gemeente Haarlem, de provincie Noord-Holland en de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten hebben gezamenlijk de volgende tekst voor het beschermd stadsgezicht opgesteld:

Het gebied Haarlem Zuidwest is van algemeen belang vanwege de cultuurhistorische betekenis van de Koninginnebuurt als één van de vroegste stadsuitbreidingen van Haarlem en aansluitend daarop het Wilhelminapark en Bosch en Vaart, als villaparken van het begin van de 20ste eeuw. Het gebied 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. Een aantal panden in Haarlem Zuidwest geniet al bescherming als rijksmonument, zoals de restanten van de buitenplaatsen aan de Leidsevaart.

Enkele schoolgebouwen aan de Tempeliersstraat, Cruquiusweg en de Zuider

Emmakade zijn in de villabebouwing geïntegreerd en zijn op zich representatieve voorbeelden van schoolgebouwen van kort vóór en kort na 1900. Het gebied Haarlem Zuidwest is representatief voor de ontwikkeling van een vroege stadsuitbreiding van Haarlem waarbij gebruik werd gemaakt van een deels historisch bepaald stratenpatroon, dat enerzijds aansluit op de binnenstad van Haarlem en anderzijds op de Haarlemmerhout.

Nadere typering van de te beschermen waarden:

- De Koninginnebuurt met de deels historische straten.
- De karakteristieke aanleg met gebogen straten en pleinen van de Koninginnebuurt, met hierop aansluitend de Emmabrug.
- De voor de periode karakteristieke traditionalistische-functionalistische architectuur van de villabebouwing, geschakelde middenstandshuizen en scholen.
- De restanten van de buitenplaatsen aan de Leidsevaart: Vaartzigt (Van Tubergenpad 10) en Zwanenburgh (Koninginneweg 86).
- 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.
- De samenhang van de scholen en complexen met de overige bebouwing.
- 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 19de eeuw als resultaat van vroege stadsuitbreidingen voor een belangrijk deel aangestuurd door particulier initiatief.

2.3 Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt tussen de Leidsevaart, Bosch en Vaart en de Koninginnebuurt. Een deel van de bebouwing in het gebied is tussen 1910 en 1920 gerealiseerd. Het gebied is grotendeels gebouwd in de jaren '80 (tabel 2).

Tabel 2: aantal woningen in het plangebied naar bouwperiode

< 1910	1910-1920	1920-1980	1980-1990	1990-heden	totaal
11	88	7	214	44	364

Bebouwing

De bebouwing in het plangebied vertoont een grote mate van diversiteit. Er staan voornamelijk woonhuizen. Na de aanleg van de Leidsevaart verschenen hier in de 18e eeuw de buitenplaatsen Vaartzigt en Zwanenburgh. De woningen aan de Tweede Emmastraat, Koninginneweg, Wilhelminapark, Schouwtjeslaan en Zuider Emmakade zijn gebouwd rond 1910-1920. Deze woningen hebben een grote stedenbouwkundige waarde. Het betreft geschakelde en vrijstaande

woningen van 2 bouwlagen met een kap. Aan de Zuider Emmakade 43 verscheen in 1925 het Christelijk Lyceum.

Vanaf het midden van de 19e eeuw tot 1985 is een groot deel van het plangebied in gebruik geweest door bloembollenkwekerij Tubergen. Nadien is dit deel ingericht als woongebied. Hier zijn verschillende typen gezinswoningen en appartementen gebouwd. Het betreft geschakelde gezinswoningen van 2 bouwlagen met een kap, 2 of 3 bouwlagen met plat dak en appartementen van 4 bouwlagen. Hoogbouw komt binnen het plangebied niet voor.

Verkeer

Het stratenpatroon in het plangebied vertoont eveneens een grote mate van diversiteit. De Eerste Emmastraat heeft een belangrijke functie voor de ontsluiting van het plangebied. De straat is een gebiedsontsluitingsweg type B en leidt het verkeer via de Emmabrug naar de Leidsevaart. De Leidsevaart is bestemd voor doorgaand autoverkeer, met eveneens bus en fietsverkeer. De Schouwtjeslaan verbindt de Leidsevaart met de Wagenweg. Het Wilhelminapark en de Koninginneweg hebben een gebogen patroon en sluiten hiermee aan op het stratenpatroon van de Koninginnebuurt. De overige straten in het gebied zijn veelal kort en recht en ingericht als woonstraat. Verreweg het grootste deel van het gebied is ingericht als 30 km/uur zone. De Schouwtjeslaan is eveneens aangewezen en ingericht als 30 km/uur zone.

In de avond is voldoende parkeerruimte beschikbaar in het plangebied, met uitzondering van de Schouwtjeslaan. Overdag is er sprake van een aanzienlijke parkeerdruk aan de oostzijde van het plangebied (Wilhelminapark) door de aanwezigheid van verscheidene kantoorpanden.

Water en groen

De Leidsevaart is de enige waterverbinding in het plangebied. Het water heeft niet alleen een belangrijke functie voor het op orde houden van de waterkwantiteit, het vervult ook een belangrijke functie voor recreatie. Verder zijn er verspreid in het plangebied diverse plantsoenen aanwezig, welke voor een groot deel langs de Leidsevaart liggen. Er zijn ruime voor- en achtertuinen bij de woningen aanwezig. De openbare ruimte in het plangebied heeft hierdoor een groene uitstraling.

2.4 Functionele structuur

In Van Tubergen vormt wonen de hoofdfunctie. In het zuidelijk deel van het plangebied komt enige bedrijvigheid voor.

Wonen

Het plangebied heeft een vrij divers opgebouwd woningbestand. Op het voormalige kwekerijterrein staan gezinswoningen (met plat dak en kap) en appartementen uit de jaren '80. Er staan rijwoningen en villa's (met kap) uit de jaren 1910-1920 voor de middenklasse en gegoede burgerij tegen de buurten Bosch en Vaart en Koninginnenbuurt.

Tabel 3: leeftijdsopbouw in het plangebied en gemeente Haarlem totaal

	0-19	%	20-44	%	45-64	%	65+	%	Totaal
Tubergen	240	27,1%	223	25,2%	310	35,1%	111	12,6%	884
Haarlem	32.056	21,7%	54.408	36,8%	38.719	26,2%	22.479	15,2%	147.662

Tabel 3 laat zien dat de leeftijdsopbouw in het plangebied vergelijkbaar is met die van de rest van Haarlem. Er wonen verhoudingsgewijs iets meer 45-64 jarigen en kinderen. In het plangebied komen voornamelijk eengezinswoningen voor (66%).

De totale woningvoorraad in het plangebied bedraagt 364 woningen (gemiddeld 33 woningen per hectare). Het aantal inwoners in het gebied Tubergen bedraagt 884, met andere woorden: gemiddeld zijn er circa 80 inwoners per hectare. De gemiddelde woningbezetting komt daarmee op 2,43 personen per woning (voor heel Haarlem is dat 2,24 personen per woning).

Tabel 4: woningvoorraad naar eigendom in het plangebied en Haarlem totaal

	eigendom	%	particuliere huur	%	sociale huur	%	totaal
Tubergen	330	90,7%	34	9,3%	0	0,0%	364
Haarlem	36.842	53,3%	9.471	13,7%	22.867	33,1%	69.180

In het plangebied staan slechts 364 woningen. Tabel 4 laat zien dat hier verhoudingsgewijs zeer veel koopwoningen en geen sociale huurwoningen staan.

Bedrijven

Het aantal bedrijven in het plangebied is beperkt. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijven in de categorie A en B vermeld bij de regels behorende bedrijvenlijst toegestaan. Voor de vestiging van geheel nieuwe bedrijven op nieuwe locaties wordt in het plan geen ruimte geboden.

Op een aantal adressen binnen het plangebied zijn bedrijven gevestigd die wat betreft omvang het karakter hebben van (parttime) beroep-aan-huis. Die kleine bedrijfstvormen zijn inherent aan wonen en behoeven geen specifieke regeling.

Dienstverlening, kantoren en commerciële voorzieningen

Binnen het plangebied is 1 bedrijf gevestigd aan het Wilhelminapark, die een dienstverlening- of kantoorfunctie heeft. Tot kantoorbedrijven en dienstverlenende- of ideële bedrijven worden bijvoorbeeld adviesbureaus, reclamebureaus, boekhoudbureaus, financiële holdings, verzekeringskantoren, makelaardijen, advocatenkantoren, wassalons, kapperszaken en groepspraktijken gerekend.

Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied is een middelbare school aanwezig. Daarnaast zijn er verspreid door de buurt diverse praktijken aan huis (o.a. artsen, fysiotherapeuten, pedicuren).

Speelvoorzieningen

In het plangebied zijn voldoende speelplekken voor kinderen aanwezig.

Nutsvoorzieningen

In het bestemmingsplangebied zijn twee gasdrukregel- en meetstations aanwezig.

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk is voor het plangebied het relevante beleidskader weergegeven. Het beleid van het Rijk en de Provincie is in bijlage 1 van de toelichting beknopt beschreven. In dit hoofdstuk wordt allereerst ingegaan op het algemene beleid. Vervolgens wordt per thema het relevante gemeentelijke beleid voor het gebied Tubergen beschreven. Aan de hand hiervan volgt een samenvatting van de beleidsuitgangspunten voor het bestemmingsplan. Met het opstellen van dit bestemmingsplan wordt niet alleen invulling gegeven aan gemeentelijk beleid, maar worden ook doelstellingen van hogere overheden nader uitgewerkt.

3.1 Structuurplan Haarlem 2020 (2005)

Het Structuurplan legt voor de periode 2005 tot 2020 op hoofdlijnen de ambities en wensen vast die te maken hebben met ruimte en de verdeling van ruimte in Haarlem. Daarbij is de samenwerking in de Noordvleugel van de Randstad als stedelijk netwerk het vertrekpunt. Het Structuurplan vormt de ruimtelijke vertaling van de Toekomstvisie Haarlem uit 1999 en laat de mogelijkheden zien voor uitvoering van de stedelijke opgaven. De speerpunten van beleid zijn:

- profilering op een duurzaam goed woonklimaat;
- versterking van de zakelijke dienstverlening;
- versterking van de culturele en toeristische wervingskracht.

Het structuurplan geeft inzicht in de verandergebieden, de dynamische knooppunten en de gebieden die consolideren. Het geeft de beleidskaders die vervolgens juridisch verankerd worden in bestemmingsplannen.

Buurtidentiteit

Relevant voor het plangebied Van Tubergen 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.

3.2 Groenstructuurplan (1991)

Uitgangspunt van het Structuurplan is het in stand houden en versterken van de bestaande stedelijke hoofd groenstructuur. Onderdeel daarvan vormt de gewenste hoofd bomenstructuur. Tweede uitgangspunt is het vergroten van de gebruiksintensiteit van het bestaande groen in de stad, d.m.v. het verbeteren van de inrichting van groengebieden en het vergroten van de bereikbaarheid.

De bomen langs de Leidsevaart maken deel uit van de hoofd bomenstructuur.

Dit zijn lijnen die ruimtelijk en functioneel van belang zijn. Gelet op bovenstaande doelstelling is het van belang deze groenstructuur te behouden.

Het Groenstructuurplan omschrijft het plangebied als gemengde buurt met royale aanleg. Het gebied heeft verschillende bebouwingstypen met grote voor- en achtertuinen. Er staat verschillende beplanting en openbaar groen. Het betreft voornamelijk kijkgroen. In het plangebied staan enkele groenelementen.

3.3 Integraal Waterplan Haarlem (2004)

De gemeente Haarlem en het hoogheemraadschap van Rijnland hebben eind 2004 het Integraal Waterplan Haarlem (IWP) vastgesteld. Doel van het IWP is het ontwikkelen en behouden van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. Het plan functioneert als strategisch kader voor gerelateerde beleidsvelden zoals het grondwater-, afvalwater-, en baggerbeleid. Om ervoor te zorgen dat het Haarlemse waternetwerk bestand is tegen klimaatsverandering (toename neerslag) en verstedelijking (toename verhard oppervlak), is ruimte voor oppervlaktewater nodig. Ruimte voor extra oppervlaktewater kan worden gevonden door het verbreden en verbinden 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. Voor het plangebied zijn geen plannen om tot uitbreiding van het wateroppervlak te komen. Er bevinden zich geen watergangen die verbeterd moeten worden of nieuw aan te leggen watergangen. Verder geeft het bestemmingsplan geen aanleiding tot toename van het verhard oppervlak in het plangebied. Daarnaast zijn in het plangebied geen kansrijke locaties voor bergbezinkbassins.

Een algemene regel met betrekking tot de waterkwantiteit is het compenseren van een eventuele toename van verharding. Indien verharding in een gebied toeneemt zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om wateroverlast als gevolg van de toegenomen verharding te voorkomen. Indien er gebouwd wordt en hierbij wordt meer dan 500 m² onverhard oppervlak omgezet naar verhard oppervlak, dient 15% van dit verhard oppervlak als oppervlaktewater te worden aangebracht. Het uiteindelijk te compenseren oppervlak hangt af van overige maatregelen die de waterhuishouding in een gebied ten goede kunnen komen, zoals het vertraagd afvoeren van hemelwater.

3.4 Haarlems Verkeers- en Vervoersplan (2003)

Het HVVP beschrijft het beleid op het gebied van verkeer en vervoer voor de komende 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 de bereikbaarheid. Dit betekent het aantrekkelijk maken van het gebruik van alternatieven voor de auto (fietsen en het gebruik van het openbaar vervoer) en geen nieuwe wegen in de wijken.

Langzaam verkeer:

Het HVVP gaat uit van het creëren van stadsleefgebieden, met een 30 km/uur beperking, waarbij de rol van de auto geminimaliseerd wordt. 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 fietsennet.

Uitgangspunt voor voetgangers zijn goede oversteekvoorzieningen en vermindering van de wachttijden bij verkeerslichten, met extra aandacht voor kinderen, ouderen en gehandicapten.

Autoverkeer:

Het autoverkeer wordt via ontsluitingswegen zo direct mogelijk vanuit de stadsleefgebieden 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. Met uitzondering van de Schouwvjeslaan komt door het plangebied weinig autoverkeer.

3.5 Woonvisie Haarlem 2006-2012

Haarlem is een gewilde woonstad. Vraag en aanbod op de woningmarkt dienen beter op elkaar te worden afgestemd. Haarlem kiest in de Woonvisie Haarlem 2006-2012 voor: "meer, beter, dynamisch en betaalbaar". In de Woonvisie zijn uiteenlopende maatregelen opgesomd die een bijdrage moeten leveren aan bovengenoemde speerpunten. Daarbij wordt zorgvuldig omgegaan met behoud en versterking van historisch interessante woonwijken en beschermde stadsgezichten.

Op de eerste plaats zet Haarlem in op het opvoeren van de woningbouwproductie. Haarlem wil de woningvoorraad onder andere uitbreiden door het mogelijk maken en stimuleren van meervoudig ruimtegebruik en menging van de woonfunctie met werkfuncties. Het eventueel omzetten van een werkfunctie naar een woonfunctie is ook denkbaar, maar dit mag niet ten koste gaan van de spreiding van de werkfuncties. De woonfunctie van het plangebied zal behouden blijven. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn wel beroepsmatige

activiteiten aan huis mogelijk.

Een betere woningvoorraad heeft met name betrekking op herstructurering, duurzaam bouwen en het bevorderen van sociaaleconomisch gemengde buurten. Het creëren van een gedifferentieerd woningaanbod, het vernieuwen van de woningvoorraad, het vergroten van de toegankelijkheid en het verbeteren van de leefomgeving (met name de inrichting van de openbare ruimte) zijn hierbij belangrijke aandachtspunten. In dit bestemmingsplan is geen ruimte voor grootschalige nieuwbouw of herstructureringsprojecten.

Het bouwen van woningen voor senioren zorgt voor de meeste doorstroming op de Haarlemse woningmarkt. Daarnaast wil Haarlem inspelen op de behoefte van bewoners die weliswaar zorg nodig hebben, maar desondanks zelfstandig willen blijven wonen (dus niet in een instelling). Deze bevolkingsgroepen kunnen vervolgens gebruik maken van zogenaamde zorgsteunpunten in de buurt. Deze woningbehoefte van ouderen en gehandicapten vertaalt zich in het realiseren van gelijkvloerse woningen (met name appartementen) en kleinschalige beschermde woonvormen zoals begeleid wonen en groepswonen. De op dit moment meest zichtbare behoefte betreft veelal een eengezinswoning. Toch wordt door de vergrijzing en nieuwe woonwensen een groeiende acceptatie van en vraag naar meer stedelijk wonen voorspeld en wordt een verschuiving in de behoefte richting appartementen verwacht.

Op de vierde plaats wil Haarlem de betaalbaarheid van woningen waar mogelijk garanderen. Dit kan door goede afspraken te maken met corporaties en een betere spreiding van de kernvoorraad door bouw en herstructurering.

3.6 Haarlem Maatschappelijk op de Kaart (2010)

In het in 2005 vastgestelde Structuurplan Haarlem 2020 zijn gebieden aangewezen die in potentie geschikt of kansrijk zijn om (nieuwe) sociaal-maatschappelijke voorzieningen te vestigen of te clusteren. De meer concrete invulling is open gelaten.

In de praktijk wordt ad hoc door verenigingen, instellingen of andere initiatiefnemers in overleg met de gemeente gezocht naar oplossingen voor huisvestingsvraagstukken. Dit brengt het risico mee dat er teveel vanuit afzonderlijke sectoren als welzijn, zorg of onderwijs wordt gedacht. Vanwege haar positie als overkoepelende lokale overheid voert de gemeente regie in een complex proces waarbij meerdere partijen betrokken zijn. Om deze regierol beter te kunnen invullen ontstond een duidelijke behoefte aan meer zicht op aanbod en spreiding van de maatschappelijke voorzieningen, hoe die aansluit bij de wensen en ontwikkelingen in de toekomst en hoe dit ruimtelijk in te passen. Dit heeft zich vertaald in deze visie. Tegelijkertijd is de visie een handvat voor de ontwikkeling of bijstelling van het eigen gemeentelijk accommodatiebeleid, met aanbevelingen voor nieuwe vormen van gecombineerd gebruik of andere keuzes voor locaties en gebruik.

3.7 Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs (2004)

Op 22 december 2004 heeft de raad besloten dat het Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs het vertrekpunt wordt voor de verbetering van de onderwijshuisvesting met het volgende doel:

goede voorzieningen op de juiste locaties. Inbegrepen doelen zijn hierbij: verbreding van de functies van de gebouwen en functionele flexibilisering van de gebouwen.

In 2007 is een meerjarenprogramma van start gegaan om te komen tot realisering van de doelen van het Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs. Jaarlijks wordt dit programma geëvalueerd en worden per onderwijssoort en/of stadsdeel de programma's bijgesteld. Het meerjarenprogramma is in eerste instantie gericht op het realiseren van voldoende huisvesting voor de leerlingen die op de scholen staan ingeschreven en die in de toekomst worden verwacht.

De schoolbesturen voortgezet onderwijs zijn overeengekomen dat de bestaande capaciteit van het schoolgebouw, vermeerderd met de in het Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs opgenomen uitbreiding van de capaciteit bepalend is voor het maximale aantal leerlingen dat op de afzonderlijke scholen voor voortgezet onderwijs wordt ingeschreven. Naast deze tussen de schoolbesturen gemaakte afspraken geldt voor de scholen voor voortgezet onderwijs het volgende: de gemeente kent geen uitbreiding van het schoolgebouw voortgezet onderwijs toe dan op het moment dat is vastgesteld dat de gevraagde uitbreiding van het schoolgebouw voortgezet onderwijs noodzakelijk is en de gevraagde uitbreiding groter is dan 10% van de bestaande capaciteit. Dit gemeentelijke uitgangspunt is opgenomen in de verordening 'Voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Haarlem 2009'. Deze keuze betekent dat de school voor voortgezet onderwijs een toename van het aantal leerlingen in eerste instantie binnen het eigen schoolgebouw moet opvangen. Achtergrond van dit gemeentelijke uitgangspunt is dat hiermede, als gevolg van de fluctuaties van het aantal leerlingen in het voortgezet onderwijs, desinvesteringen (bouwen voor leegstand op termijn) wordt voorkomen.

Met deze afspraken is het in eerste instantie de verantwoordelijkheid van de schoolbesturen te voorkomen dat binnen de schoolgebouwen leegstand ontstaat en de gemeente geconfronteerd wordt met aanvragen om uitbreiding van de huisvestingsvoorzieningen, terwijl er binnen de gemeente voldoende capaciteit beschikbaar is

3.8 Speelruimteplan (1998)

Doelstelling in het Structuurplan is streven naar een hoogwaardige leefomgeving door aandacht te besteden aan, en waar mogelijk oplossingen aan te dragen voor ruimte voor ontmoeting, leefbaarheid en levendigheid. Speelvoorzieningen maken een belangrijk deel uit van het woon- en leefmilieu. Ze bieden ruimte voor spel en ontmoeting.

Ten aanzien van de speelruimten in de stad is een Speelruimteplan gemaakt waarin kwaliteit en kwantiteit van de speelplekken wordt gewogen. Tubergen is

een redelijk kinderrijke wijk, met verschillende speelruimten voor kinderen. Het Structuurplan geeft aan dat het woongebied Koninginnebuurt een gebrek aan speelvoorzieningen heeft. Dit gebrek geldt niet voor Van Tubergen waar voldoende speelruimten is.

Het Speelruimteplan is destijds opgesteld voor een periode van 10 jaar. Het plan zal geëvalueerd worden en er zal een nieuw beleidsplan worden opgesteld. Voor toekomstige uitbreidingsbehoeften van speelfaciliteiten binnen het plangebied is ruimte geboden binnen de gronden die bestemd zijn als 'Groen' en 'Verkeer'.

3.9 Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw

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. Voor gebouwen heeft het college de nota duurzame nieuwbouw woningen vastgesteld. De praktijkrichtlijn duurzame stedenbouw bestaat uit uitgangspunten en een checklist duurzame stedenbouw op basis van de ervaringen in Haarlem. Hierbij is gebruik gemaakt van het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw (NPDS, 1999).

In de checklist zijn naast de wettelijke maatregelen (watertoets) een groot aantal (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

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 15 november 2005 het beleid voor duurzame woningbouw vastgesteld. Bij alle nieuwe woningbouwprojecten moet de zogenoemde basiskwaliteit Duurzaam bouwen (Dubo) worden toegepast. Deze basiskwaliteit kan worden bereikt door het toepassen van kostenneutrale duurzame maatregelen. De basiskwaliteit duurzame nieuwbouw binnen het plangebied kan op twee manieren worden bereikt:

- Het toepassen van de voorkeurslijst duurzaam bouwen maatregelen nieuwbouw.
- Door het instrument GPR-gebouwen toe te passen. Met dit rekeninstrument kunnen projecteigenaren zelf een alternatief maatregelenpakket samenstellen. Gemeentelijke Prestatie Richtlijn Duurzaam Bouwen (GPR) is het resultaat van praktijkervaringen in de gemeente Tilburg. GPR Gebouw zet ontwerpgegevens van een gebouw om naar prestaties op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid. De gemeente kan het initiatief nemen om samen de projecteigenaar een hogere kwaliteit te bereiken (streefkwaliteit).

3.10 Beleidsnota archeologie

Met de goedkeuring van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) is de Monumentenwet zodanig gewijzigd dat de gemeente vanaf 1 september 2007 primair verantwoordelijk is voor de bescherming van archeologische waarden in de bodem. Uitgangspunten van het nieuwe beleid zijn de vroegtijdige integratie van archeologische waarden in de procedures van ruimtelijke ordening en het principe dat initiatiefnemers van projecten waarbij archeologische waarden worden aangetast verantwoordelijk zijn voor de kosten van noodzakelijk archeologisch onderzoek.

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 binnen dit kader 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.

Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH)

Verantwoord beheer van het eigen bodemarchief begint met het inzichtelijk maken waar, wanneer en hoe met het bodemarchief rekening dient te worden gehouden. De Wamz bepaalt dat de gemeente in de voorbereidingsfase van een bestemmingsplan een inventarisatie naar (verwachte) archeologische waarden uit laat voeren. In het bestemmingsplan stelt de gemeente vervolgens voorwaarden aan het uitvoeren van bodemversturende activiteiten voor die gebieden waarvan in de inventarisatie is vastgesteld dat ze (potentieel) archeologisch waardevol zijn. Hiermee wordt bereikt dat naast andere belangen, ook het archeologisch belang een volwaardige plaats krijgt.

Verder bepaalt artikel 41a van de Monumentenwet dat projecten kleiner dan 100 m² vrijgesteld zijn van archeologisch onderzoek. De gemeenteraad kan een hiervan afwijkende oppervlakte vaststellen. Het is voor de wetgever immers onmogelijk om voor iedere gemeente een passende maatgeving te verschaffen. Van deze bevoegdheid wenst de gemeente Haarlem gebruik te maken door een differentiatie binnen het Haarlemse grondgebied aan te brengen.

Om de kwaliteit en omvang van het bodemarchief inzichtelijk te maken en de archeologische belangenafweging in het ruimtelijke ordeningsproces zo werkbaar mogelijk te houden heeft de gemeente een Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH) opgesteld. Met deze kaart geeft het gemeentebestuur aan in welke gebieden grondversturende activiteiten van een bepaalde omvang vergunningplichtig zijn. Haarlem heeft een archeologische ondergrond die qua archeologische waarde sterk uiteenloopt.

De beleidskaart hanteert een indeling in verschillende categorieën 'Waarde - archeologie'. Voor elk van deze categorieën is bepaald vanaf welke

planomvang rekening gehouden moet worden met het (laten) opstellen van een archeologisch rapport, het zogenaamde regime. De regimes gelden voor bodemverstorende activiteiten die plaats zullen vinden in het kader van 'plannen' waarvoor het vereist is om aan te vragen:

- een reguliere bouwvergunning;
- een aanlegvergunning;
- een sloopvergunning (bij beschermd stadsgezicht);
- een ontheffing van het bestemmingsplan.

In paragraaf 4.9 staat de archeologische waarde van het plangebied beschreven en in paragraaf 6.4 de bijbehorende regimes.

3.11 Samenvatting beleid

De belangrijkste beleidsuitgangspunten die ruimtelijk-functionele gevolgen hebben voor het plangebied kunnen als volgt worden samengevat:

- Het behouden en versterken van de huidige (woon)functie van de buurt. In het bestemmingsplan wordt hiermee rekening gehouden door de bestaande bestemmingen over te nemen in het bestemmingsplan. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn ook beroepsoefeningen aan huis mogelijk;
- Het verbeteren van de leefomgeving om het karakter van de buurt te versterken. In het bestemmingsplan wordt hiermee rekening door het mogelijk maken van verbeteringen binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer';
- Behoud en versterking van het bestaande karakter en kwaliteit van de gebouwde omgeving. Het plangebied is genomineerd als beschermd stadsgezicht. In het bestemmingsplan wordt hiermee rekening gehouden door de beschermende werking van de waarderingskaart.

Hoofdstuk 4 MILIEU-EN OMGEVINGSASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten van het plangebied Van Tubergen, alsmede de resultaten van de verschillende onderzoeken (zie bijlage2 Milieuonderzoek). Daarbij komen de volgende aspecten aan de orde: milieuzonering, geluid, bodem, water, luchtkwaliteit, natuurwaarden, MER, cultuurhistorie, archeologie, duurzaamheid en energie, vliegverkeer, externe veiligheid en andere belemmeringen zoals kabels en leidingen.

4.1 Milieuzonering

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 verwachte 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 zo veel 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.

Categorisering van bedrijven in het plangebied en zonetypering

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones. Deze opdeling is bepaald door de specifieke kenmerken van die gebieden. Het plangebied is getypeerd als laagbouw in lage dichtheid. De maximaal toegestane milieucategorie is B.

Aan de hand van een lijst met bedrijven, 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 zijn bepaald aan de hand van een zoneringlijst. Uit het onderzoek is gebleken dat alle bedrijven passen binnen het plangebied en positief kunnen worden bestemd.

4.2 Geluid

Het plangebied valt niet binnen de geluidzone van het spoortraject of industrieterreinen. Binnen het bestemmingsplan is dus alleen sprake van wegverkeerslawaai.

De Eerste Emmastraat heeft een relevante geluidbelasting op het plangebied. De snelheidsbeperking bedraagt hier 50 km/uur. De overige wegen binnen het

plangebied zijn 30 km/uur wegen en vallen daardoor buiten het kader van de Wet Geluidhinder. Langs het plangebied loopt de Leidsevaart. Ook hier geldt een snelheidsbeperking van 50 km/uur.

Volgens de Wet Geluidhinder geldt voor wegverkeerslawaaï een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mag het college van Burgemeester en Wethouders een hogere waarde vaststellen. De maximale ontheffingswaarde voor zogenaamde "nieuwe situaties" bedraagt 63 dB en voor bestaande situatie 68 dB.

Van Breementerrein:

De voorkeursgrenswaarde als gevolg van verkeer op de Schouwteslaan en de Uit den Boschstraat werd overschreden met 10 dB. De geluidbelasting ten gevolge van deze wegen bedraagt maximaal 58 dB. Hiervoor dienen hogere waarden te worden vastgesteld en moet worden voldaan aan de eis van een 'geluidluwe gevel'. Het college heeft ingestemd met het ontwerpbesluit hogere waarden (Reg.nr. 2009/182237).

Tussen het ontwerp en de vaststelling van dit bestemmingsplan heeft het college op 23 november 2010 besloten tot 'Vaststellen definitief ontwerp Schouwteslaan en Uit den Boschstraat'. Hierin is bepaald dat in de Schouwteslaan en de Uit den Boschstraat een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De rijbaan wordt versmald en er komt een drempel op de Schouwtesbrug. Het besluit om de Schouwteslaan te categoriseren tot een 30 km weg heeft tot gevolg dat er geen besluit Hogere Waarden meer is vereist voor het Van Breementerrein.

4.3 Bodemkwaliteit

Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld (zie bijlage 2). In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart (Bkk) worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per zone is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. Het plangebied is gelegen in de bodemkwaliteitszone 2.

Bodemkwaliteitszone 2

In de bodemkwaliteitszone 2 is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) 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 kunnen uitschieters voorkomen van sterke verontreinigingen met lood en zink. Koper en PAK kunnen plaatselijk als matige verontreiniging voorkomen. De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met kwik, koper, lood, zink, PAK en minerale olie. In de ondergrond kunnen uitschieters voorkomen van sterke verontreinigingen met koper, zink en lood.

Bodemverontreiniging

Algemeen geldt dat bij bestemmingswijzigingen of verbouwingen een

bodemonderzoek uitgevoerd zal moeten worden. Ingeval een bodemonderzoek reeds bekend is moet getoetst worden of dit onderzoek voldoende is voor een bouwvergunning of een bestemmingswijziging.

Indien binnen het plangebied sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zal het meestal een bodemverontreiniging betreffen die ontstaan is door plaatselijke bedrijfsactiviteiten of door aanwezigheid van olietanks. Indien er geen saneringsurgentie (spoedeisendheid) aanwezig is, zullen dergelijke gevallen gesaneerd moeten worden voordat 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 plangebied 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 plangebied. De eventuele bodemverontreiniging in het gebied als gevolg van de in onbruik zijnde ondergrondse tank is in voldoende mate gesaneerd.

De bodemonderzoeken die verricht zijn binnen het plangebied tonen resultaten die passen binnen het beeld van de bodemkwaliteitskaart. De aangetoonde bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het beoogde gebruik in het gebied. Binnen het plangebied zijn geen gevallen van ernstige verontreinigingen bekend.

Op het Van Breementerrein is een geval van ernstige verontreiniging aanwezig. Hier stond voorheen een benzinestation, dat de oorzaak is van een ernstige verontreiniging met minerale olie. In het grondwater is een verontreiniging met Methyl tertiair Butyl Ether (MtBE) aangetoond. MtBE is een vervanger van lood in benzine. Deze verontreiniging verspreidt zich via het grondwater in het plangebied in de richting van de Leidsevaart.

In 2004 heeft de eerste fase van de sanering van dit geval plaatsgevonden. De eerste fase bestond uit het verwijderen van de ondergrondse tanks en de verontreiniging met minerale olie. De tweede fase van sanering bestaat uit monitoren van de grondwaterverontreiniging. In 2005, 2006 en 2007 is er grondwater bemonsterd en geanalyseerd. De trend in de waarnemingen geeft aan dat er een afname is in concentraties. In 2010 zijn gegevens aangeleverd over 2009, daaruit blijkt een afnemend gehalte MTBE.

De aangetoonde gehalten MtBE overschrijden de streefwaarde. Voor de verontreiniging met MtBE in het grondwater geldt dat deze valt onder de zorgplicht van de wet bodembescherming. De eigenaar/opdrachtgever van de sanering heeft met het indienen van het monitoringsplan en het uitvoeren van de monitoring invulling gegeven aan het zorgplichtartikel. De verontreiniging moet volledig verwijderd worden.

De gehalten zijn van een dermate laag niveau dat er geen humane risico's zijn. Ingeval er werkzaamheden in het gebied zijn en daarvoor wordt grondwater onttrokken dan is daarvoor een melding aan bevoegd gezag nodig. De onttrekking van het grondwater kan de verspreiding van de verontreiniging van het grondwater beïnvloeden.

Van Breementerrein

De Schouwtjeslaan 19-21 is gesaneerd naar aanleiding van bodemverontreiniging. Daarvan is een evaluatierapport ingediend bij de gemeente. De gemeente Haarlem heeft laten weten in te stemmen met het resultaat van de 1^e fase sanering. De 1^e fase sanering is uitgevoerd op het kadastrale perceel 4125.

De verontreinigde grond van het van perceel 4125 is afgegraven en ondergrondse tanks zijn afgevoerd. Tijdens het graafwerk is grondwater onttrokken. Tussen perceel 4125 en perceel 4124 (bebouwd perceel) is een foliescherm geplaatst. Op perceel 4124 is een drain aangelegd.

De 2^e fase sanering bestaat uit de aanpak van de MtBE-verontreiniging (MtBE; Methyl tertiair Butyl Ether, vervanger van lood als öktaan verhoger", om het vereiste öktaan niveau in benzine te verkrijgen) in het grondwater en de aanpak van de verontreiniging als gevolg van de ondergrondse HBO-tank ter plaatse van kadastraal nummer 4124.

De aanpak van de MtBE verontreiniging bestaat uit monitoring. In het plangebied zijn hiervoor monitoringpeilbuizen aanwezig. Met de planontwikkeling moet rekening gehouden worden met dit monitoringnetwerk. Jaarlijks worden de peilbuizen van het monitoringnetwerk bemonsterd en onderzocht. Er wordt ingestemd met een afnemende inspanningsverplichting voor de monitoring. Daarvoor wordt een voorstel gemaakt dat ter beoordeling aan het bevoegd gezag wordt voorgelegd.

Ten aanzien van de ondergrondse HBO tank en aanwezige verontreiniging op perceel 4124 is een saneringsnoodzaak aanwezig. Voor het realiseren van het bouwplan moet daarvoor een saneringsplan opgesteld worden.

4.4 Water

Watertoets

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is een toets op de mogelijke impact van het voorgenomen plan voor het waterbeheer van belang. De Nota Ruimte beschrijft de uitgangspunten voor het ruimtelijk waterbeleid en de instrumenten, waaronder de watertoets. De watertoets is sinds 1 november 2003 via een regeling in het Bro 1985 wettelijk verplicht voor ruimtelijke planvormen. Het Bro 2008 sluit bij die regeling aan (Art. 3.1.6 b).

In bijlage 1 is het Europees, Rijks- en Provinciaal waterbeleid uiteengezet. De onderstaande tekst is in overleg met het hoogheemraadschap opgesteld. In paragraaf 7.2 van de toelichting zijn de uitkomsten van het overleg in het kader van de watertoets beschreven.

Oppervlaktewater

In het plangebied bevindt zich alleen de Leidsevaart, een open waterverbinding langs de westkant van het plangebied. De in de 17e eeuw gegraven Leidsevaart verbindt Haarlem met Leiden. Het water in de Leidsevaart bestaat uit boezemwater. De kwaliteit van het boezemwater is slecht.

In het geval dat door bebouwing het verharde oppervlak toeneemt, zal regenwater sneller dan in de huidige situatie naar het oppervlaktewater afstromen. Om problemen niet op de omgeving af te wentelen, is voldoende bergingscapaciteit binnen het watersysteem nodig. Uitgangspunt hierbij is: geen verslechtering van de huidige situatie. Dit betekent dat de toename van verharding moet worden gecompenseerd door extra open water te graven. In Rijnlands beleid is vastgesteld dat binnen een straal van 5 km rond het plangebied 15% van de toename van verharding als 'functioneel' open water moet worden gerealiseerd. Functioneel houdt in dat het open water in open verbinding staat met het overige oppervlaktewater binnen het watersysteem. Voorwaarde van het hoogheemraadschap van Rijnland is dat de waterberging is gerealiseerd voordat er sprake is van een toename van de verharding, zodat het watersysteem altijd op orde is.

Grondwater

Volgens het gemeentelijk grondwaterplan (GGP) ligt het gebied in de Strandwallenzone. De strandwallenzone betreft de ten oosten van de binnenduinrandzone gelegen, relatief vlakke zone, tussen de strandwallen van Overveen en het Spaarne. Centraal in de strandwallenzone bevindt zich de hoger gelegen Haarlemse Strandwal. Het oorspronkelijke maaiveld bevindt zich in de strandwallenzone op een niveau van gemiddeld circa NAP tot NAP -0,40 m. Het maaiveldniveau ter plaatse van de Haarlemse Strandwal varieert van gemiddeld circa NAP +1,0 tot NAP +3,0 m.

Het boezempeil in Haarlem bedraagt NAP -0,60 m. De belangrijkste waterlopen in Haarlem zijn het Spaarne, de Delft en de Leidsevaart. Enkele kleinere waterpartijen worden op een afwijkend peil beheerst.

De grondwaterstanden in Haarlem zijn over het algemeen vrij hoog. Om grondwateroverlast te voorkomen zijn dan ook onder een groot aantal wijken in Haarlem drainagesystemen aangelegd. Deze systemen hebben grote, positieve invloed op het functioneren van het lokale grondwatersysteem. In het plangebied is drainage aanwezig. De werking van deze oude drainage is echter niet overal voldoende. Deze drainages worden vervangen op het moment dat ook andere infrastructurele werkzaamheden zullen plaatsvinden.

De kwaliteit van het grondwater in Haarlem is niet bekend. De kwaliteit is gerelateerd aan de bodemkwaliteit, welke is beschreven in paragraaf 4.3.

Afvalwater

Op 17 januari 2008 heeft de gemeenteraad van Haarlem het gemeentelijke rioleringsplan (GRP) goedgekeurd. In dit plan zijn de ambities voor de riolering van de gemeente Haarlem verwoord. Het plangebied heeft een gemengd rioolstelsel. Hierin wordt zowel het afvalwater als regenwater verzameld en naar de rioolzuivering gevoerd. De ambities zijn o.a. om riolen van slechte kwaliteit te vervangen en de riolering tevens te verbeteren. In Tubergen wordt de riolering waar nodig vervangen op het moment dat ook andere infrastructurele werkzaamheden zullen plaatsvinden.

Afkoppelen

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 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.

Voor het afkoppelen van wegen en overig verhard oppervlak hanteert Rijnland de 'Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken' van de Werkgroep Riolering West-Nederland als richtlijn. Bij het afkoppelen van schoon hemelwater van dakoppervlakken en bij (nieuw)bouwactiviteiten gelden de uitgangspunten in de Nationale Pakketten Duurzame Stedenbouw. Volgens deze uitgangspunten dient de toepassing van uitloogbare bouwmaterialen - zoals koper, zink en lood - voor dakbedekking, gevelbedekking, regenwaterafvoer, drinkwaterleidingen of straatmeubilair te worden voorkomen, zodat minder verontreinigende stoffen in het watersysteem terechtkomen.

Bij de afvoer van hemelwater is het uitgangspunt de doelstelling uit het waterbeheer 21ste eeuw (de trits: vasthouden - bergen - afvoeren). Bij voorkeur wordt hemelwater hergebruikt of geïnfiltreerd in de bodem (vasthouden). Een tweede optie is het tijdelijk bergen en vertraagd afvoeren van hemelwater bijvoorbeeld op daken, onder wegen of in de groene ruimte (bergen). Dit dient in de bestemmingen ruimtelijk mogelijk te worden gemaakt. Als vasthouden en bergen niet mogelijk zijn kan direct afgevoerd worden naar het oppervlaktewater. In dat laatste geval hanteert het hoogheemraadschap de volgende uitgangspunten:

1. emissie van vervuilde stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk voorkomen (of met een passende zuiveringstechniek zoals een berm-/bodempassage of bergbezinkvoorziening afvangen);
2. het geloosde hemelwater mag geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater veroorzaken;
3. het ontvangende oppervlaktewater is ruim genoeg.

Van Breementerrein:

Het Van Breementerrein was reeds verhard. Dit heeft tot gevolg dat het niet nodig is om water te compenseren.

4.5 Luchtkwaliteit

Volgens de Wet milieubeheer titel 5.2 luchtkwaliteitseisen moet bij vaststelling van een bestemmingsplan onderzoek gedaan worden naar de concentratie luchtverontreinigende stoffen om te kunnen toetsen aan de grenswaarden in de Wet milieubeheer.

Voor alle luchtverontreinigende stoffen, met uitzondering van stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀), geldt dat deze in de Nederlandse situatie in het algemeen, gezien de lage achtergrondwaarden, niet tot overschrijdingen leiden. Voor de emissie van deze twee stoffen geldt dat door maatregelen de achtergrondconcentraties en uitstoot sneller dalen dan de toename door de autonome groei van het verkeer. Dit betekent dat het jaar 2010, waarin de grenswaarden van kracht worden, de meest ongunstige situatie is.

Berekeningen en toetsing moet volgens het Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 voor NO₂ op 5 meter en voor PM₁₀ op 10 meter uit de wegrand gedaan worden tenzij de bebouwing dicht bij de wegrand ligt.

Berekening concentratie

Aan de hand van hierboven vermelde gegevens is een berekening uitgevoerd om de concentratie luchtverontreinigende stoffen te bepalen. De berekening moet voor NO₂ op 5 meter en voor PM₁₀ op 10 meter uit de wegrand worden uitgevoerd. Omdat het Car-model uitgaat van de as van de weg zijn de rekenafstanden hier op afgestemd.

Uit de resultaten van de berekening blijkt dat voor PM₁₀ aan de grenswaarde in de Wet milieubeheer wordt voldaan. Voor NO₂ wordt tevens voldaan aan de grenswaarde vanaf 2010. De berekening is alleen uitgevoerd voor een afstand van 5 meter (of dichterbij indien bebouwing dicht bij de wegrand is gesitueerd) uit de wegrand. De grenswaarden zoals opgenomen in de Wet milieubeheer worden niet overschreden. Het bestemmingsplan Tubergen voldoet aan de luchtkwaliteiteisen uit de Wet Milieubeheer.

Van Breementerrein:

De concentraties in het gebied liggen ruim beneden de grenswaarden en vormen dus geen aanleiding voor planologische restricties. Het plan heeft een niet in betekende mate invloed op de luchtkwaliteit. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke eis luchtkwaliteit.

4.6 Natuurwaarden

De Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) zijn beide 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.

Verder 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, beheerswerk, nieuwbouw, planologische ontwikkelingen dient een ieder hiermee rekening te houden.

Die zorgplicht houdt onder meer 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 gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover 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 deze soorten geldt, dat activiteiten met een schadelijk effect in principe verboden zijn. Onder voorwaarden is echter een ontheffing of een vrijstelling mogelijk. De minister is formeel bevoegd om deze ontheffing of vrijstelling 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 lijstsoort geeft geen extra bescherming. Wel geldt uiteraard de algemene zorgplicht.

Gebiedsbescherming

In het kader van de natuurtoets is nagegaan of het bestemmingsplangebied binnen een speciale beschermingszone valt. Op basis van gegevens van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) 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 Ecologische Hoofd Structuur.

Soortenbescherming

Van deze wijk zijn geen detailgegevens bekend over het voorkomen van wettelijk beschermde en ontheffingsplichtige soorten. Er zijn evenmin gegevens over het voorkomen van zeldzame soorten of bedreigde soorten, die extra aandacht verdienen in het kader van de algemene zorgplicht.

Dat er geen gegevens bekend zijn, betekent niet, dat deze typen soorten afwezig zijn. De waarnemingsdichtheid in dit bestemmingsplangebied is te klein om alles te kunnen registreren. De kans op voorkomen van genoemde typen soorten is wel klein. Met name beschermde soorten muurvarens als tongvaren komen op oudere muren af en toe voor. Beschermde planten als de gewone vogelmelk, ruig klokje en kaardenbol zijn vrijwel altijd als gekweekte exemplaren of verwilderde nakomelingen daarvan aanwezig. Deze gekweekte exemplaren vallen niet onder de bepalingen van de Flora- en Faunawet.

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn geraadpleegd de brochure van de provincie Noord-Holland "Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord-Holland". Aan de hand van kaartmateriaal uit bovengenoemde brochure kan geconcludeerd worden dat de dwergvleermuis als streng beschermde en ontheffingsplichtige soort in principe kan voorkomen in de bebouwing. Wanneer deze soort aanwezig is in een af te breken of te renoveren pand, dient ontheffing van de beschermingsverplichting te worden aangevraagd bij het ministerie van LNV. Aan de ontheffing worden vaak voorwaarden gesteld van te nemen compenserende en beschermende maatregelen.

Het Natuurloket geeft voor dit gebied aan dat er 9 vaatplantsoorten worden beschermd middels de Flora en Faunawet. Tevens staat er 1 vaatplant op de 'Rode Lijst'. Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter voor de bebouwing waardoor dit geen negatieve invloed zal hebben op de beschermde soorten.

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. Gierzwaluwen 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 gelden dezelfde verplichtingen als voor vleermuizen.

De egel en andere algemeen voorkomende kleine zoogdieren en de bruine kikker, kleine watersalamander en gewone pad komen voor in binnentuincomplexen. Deze soorten zijn wel wettelijk beschermd, maar niet meer ontheffingsplichtig. Voor deze soorten gelden nog wel de zwaardere beschermingsverplichtingen dan de algemene zorgplicht. Zij mogen niet worden gedood of verstoord in hun winterslaap en hun voortplantingsplekken mogen niet worden vernietigd, voor zover die in redelijkheid bekend (kunnen) zijn en voor zover in redelijkheid uitvoerbaar is om schade te voorkomen. Men is wel verplicht bij de vernietiging van een leefgebied de dieren door iemand met een daartoe strekkende vergunning te laten verplaatsen naar een ander geschikt leefgebied, voor zover het in redelijkheid mogelijk is de bedreigde exemplaren te vangen.

Voorafgaand aan ruimtelijke ingrepen en bij (ver)bouwactiviteiten zal in opdracht van de initiatiefnemer aan de hand van veldonderzoek nader geïnventariseerd

moeten worden of zwaluwen en eventueel vleermuizen en andere wettelijk beschermde soorten inderdaad aanwezig zijn. Mocht dat het geval zijn dan zal de initiatiefnemer van de betreffende ruimtelijke ingreep of verbouwing een ontheffing van de Flora- en Faunawet moeten aanvragen, waarin onder andere aangegeven wordt welke compenserende maatregelen genomen gaan worden.

Van Breementerrein:

Er is geen reden voor ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet. In het kader van de algemene zorgplicht hoeven geen bijzondere maatregelen te worden genomen. Wanneer het terrein na 1 januari 2014 nog steeds braak ligt is er een nieuwe quickscan nodig om na te gaan of de conclusies ten aanzien van de Flora- en Faunawet nog steeds van toepassing zijn.

4.7 MER

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. In dit bestemmingsplan is, in aanvulling hierop, rekening gehouden met de planologische wenselijkheid van inrichtingen (zie ook de Milieuzoneringen in paragraaf 4.1).

Ook bevat de Wet milieubeheer bepalingen die een rechtstreekse relatie hebben met bestemmingsplannen. In de Wet milieubeheer en het op grond van deze wet vastgestelde Besluit milieueffectrapportage 1994 is bepaald dat voor een bestemmingsplan in bepaalde gevallen een milieueffectrapportage (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 milieueffectrapportage 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 opgesteld dient te worden.

Volgens het Besluit milieueffectrapportage 1994 dient een MER-beoordelingsplicht te worden uitgevoerd wanneer er in een ruimtelijk plan een recreatieve of toeristische voorziening wordt toegestaan die meer dan 250.000 bezoekers per jaar aantrekt.

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

4.8 Cultuurhistorie

De provincie toetst bestemmingsplannen op het aspect cultuurhistorie. Daarvoor heeft de provincie Noord-Holland een cultuurhistorische waardenkaart opgesteld, in combinatie met de nota "Cultuurhistorische regioprofielen". In de nota staat dat gemeenten bij de voorbereiding van bestemmingsplannen de cultuurhistorische waardenkaart moeten raadplegen om te weten welke cultuurhistorische elementen of structuren in het geding zijn.

De cultuurhistorische waardenkaart onderscheidt de thema's "bouwkunde", "historische geografie" en "archeologie". Hieronder wordt aan de hand van deze thema's voor het plangebied verkend welke beperkingen er vanuit deze onderwerpen gelden voor het bestemmingsplan. Archeologie komt aan bod in paragraaf 4.9.

Rijksmonumenten

In de Monumentenwet 1988 is onder meer bepaald dat het verboden is om monumenten af te breken of te wijzigen. De aangewezen beschermde monumenten worden daarom conserverend opgenomen in het bestemmingsplan. In het plangebied zijn drie rijksmonumenten aanwezig:

- De Koninginneweg 86; dit landhuis is gebouwd in de 18e eeuw en gelegen aan de Leidsevaart. Het huis is in gebruik als woonhuis.
- Van Tubergenpad 10; dit landhuis is eveneens gebouwd in de 18e eeuw en gelegen aan de Leidsevaart. Het huis is meerdere malen uitgebreid en in gebruik als woonhuis.
- De Zuider Emmakade 45; dit bedrijfspand is in 1917 gebouwd als glazeniersatelier met twee bovenwoningen. Het pand is gebouwd in de stijl van de Amsterdamse School.

Bouwkunde

Het deel van het plangebied wat valt onder het beschermd stadsgezicht is van zeer hoge bouwkundige waarde. Het woongebied is vanwege de historisch stedenbouwkundige structuur door het rijk aangewezen als toekomstig beschermd stadsgezicht. De bebouwing is gebouwd in het begin van de 20e eeuw. In bijlage 4 staat een weergave van de waardering per pand.

Historische geografie

De Leidsevaart is van hoge historisch geografische waarde. De trekvaart is aangelegd in de 17e eeuw. Kenmerkend voor Kennemerland-Zuid is het voorkomen van trekvaarten. De Leidsche Vaart vormde de verbinding tussen Haarlem en Leiden. Trekvaarten zijn provinciaal en nationaal tamelijk zeldzaam.

Welstandsnota

Een welstandsnota is het beleidsdocument dat moet voorzien in de criteria die burgemeester en wethouders hanteren bij het beoordelen van een bouwaanvraag op welstandsvereisten.

In paragraaf 2.2 is beschreven dat het gehele gebied zal worden/is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Een beschermend bestemmingsplan is behoudend van karakter wat betreft de cultuurhistorische waarden. Wanneer de Welstandscommissie / Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit plannen toetst binnen het beschermd stadsgezicht zal er specifiek op gelet worden dat het gebouw en de directe omgeving kwalitatief gehandhaafd blijft en liefst verbeterd. Daarom zal bij bestemmingsplannen binnen het beschermd stadsgezicht gebruik worden gemaakt van de waarderingskaart (zie § 6.8).

De gemeente heeft verschillende cultuurhistorische waarden toegekend aan de bebouwing in het plangebied. Deze waarden vertalen zich naar de bij de welstandsbeoordeling te hanteren niveaus. De welstandsniveaus uit zich in meer of minder gedetailleerde criteria. Voor de welstandstoets wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende drie niveaus:

- I. De meest gedetailleerde welstandstoets; deze geldt onder meer voor de beschermde stads- en dorpsgezichten. Veel waarde wordt gehecht aan behoud en versterking van het bestaande karakter en kwaliteit.
- II. Bijzondere welstandstoets, met extra aandacht voor specifieke bebouwingskenmerken.
- III. Reguliere welstandstoets, waar het beleid is gericht op het handhaven of versterken van een basiskwaliteit.

Voor het gehele gebied geldt welstandsregime I. De bestaande omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en detaillering, kleur- en materiaalgebruik van die gebouwen als uitgangspunt dient te nemen. Relevant hierbij is of de omringende bebouwing ontworpen is als complex of een individuele uitstraling op pandniveau heeft.

4.9 Archeologie

Haarlem heeft een rijk verleden. Zo'n 5600 jaar geleden ontstonden evenwijdig aan de huidige kustlijn de eerste strandwallen. Op deze strandwallen vond duinvorming plaats. Het huidige Haarlem ligt op de oudste en twee na oudste strandwal van Nederland. Op deze strandwallen werden aanvankelijk alleen eenvoudige onderkomens gebouwd door jagers en vissers. Vanaf circa 4000 jaar geleden, werden er akkers aangelegd en verrezen er grote boerderijen. Op deze plek ontstond vele eeuwen later, in de Karolingische tijd, de nederzetting Harulahem. Dit betekent: huis op een open plek in een op zandgrond gelegen bos.

In de 11e en 12e eeuw groeide de prestedelijke nederzetting Haarlem snel. Het kreeg in 1245 stadsrechten. Het ontwikkelde zich tot een voor die tijd belangrijke stad. De resten van woningen, huisraad en andere sporen van vroegere bewoning zijn in de loop der eeuwen door stuifafzettingen en kunstmatige ophogingen verborgen geraakt in de Haarlemse bodem. De Haarlemse bodem is dus letterlijk een opeenstapeling van 56 eeuwen bewoningsgeschiedenis in de vorm archeologische landschappen, opgebouwd uit diverse bodemlagen. Van tijd tot tijd komen deze lagen bij

graafwerkzaamheden weer aan het daglicht.

Archeologische waarde

Het gebied is van archeologische waarde. De begrenzing is vastgesteld door de gemeentelijk archeoloog van Haarlem op grond van vondsten en geologische ondergrond (strandwal). Verwacht wordt dat zich hier sporen van bewoning zullen bevinden daterend vanaf het Laat-Neolithicum tot en met de Romeinse tijd.

Van Breementerrein

Op de Archeologische beleidskaart, gemeente Haarlem maakt het plangebied deel uit van een zone, die is aangegeven als archeologisch waardevol (categorie 3). Binnen deze zone dient bij alle ingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 0,30 m - mv archeologisch (voor)onderzoek plaats te vinden.

Feit is echter dat de locatie van het voormalige benzinestation zelf (kadastraal perceel 4124) grotendeels tot grote diepte is ontgraven. Op deze ontgraven locatie worden geen archeologische waarden meer verwacht.

Op de locatie van de huidige bebouwing (kadastraal perceel 4125) bestaat wel een kans op aanwezigheid van archeologische sporen. Onderzoek in de Schouwtjeslaan heeft geen aanwijzingen van de aanwezigheid hiervan opgeleverd.

Voor beide kadastrale percelen wordt op basis hiervan geen verder onderzoek meer aanbevolen. Indien tijdens de werkzaamheden alsnog (toevals)vondsten worden gedaan dienen deze evenwel direct aan het bevoegd gezag gemeld te worden en dient de gelegenheid geboden te worden deze vondsten te bergen en te documenteren.

4.10 Vliegverkeer

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.

In het bestemmingsplangebied gelden geen hoogtebeperkingen en geen beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik.

4.11 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving door het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals bijvoorbeeld vuurwerk, LPG, fossiele brandstoffen en oplosmiddelen over weg, water, spoor en door buisleidingen. Deze activiteiten leggen beperkingen op aan de ruimtelijke ontwikkelingen van een gebied. Er zijn veiligheidsafstanden nodig tussen bedrijven en of (spoor)wegen waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen en/of vervoerd. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wil burgers in hun woon- en leefomgeving een wettelijk minimum beschermingsniveau bieden tegen gevaarlijke stoffen. De milieukwaliteitseisen betreffen het zogenaamde plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico is het risico op een bepaalde plaats, uitgedrukt als de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op die plaats in de omgeving van een inrichting of transportroute overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval. Uitgangspunt is dat die persoon onbeschermd en permanent op die plaats aanwezig is. Binnen een risicocontour van 10^{-6} mogen geen kwetsbare objecten zijn gelegen zoals scholen en woningen.

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van een minimaal bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in de omgeving van een inrichting of transportroute waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.

Binnen het plangebied en in de naaste omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die onder het Bevi vallen. Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en het water vindt in en rond het plangebied niet plaats. De spoorbaan Haarlem-Leiden is op meer dan 370 meter westelijk van het plangebied gelegen. Hierover vindt slechts vervoer van uitermate kleine hoeveelheden gevaarlijke stoffen plaats. Veranderingen worden hier vooralsnog niet in voorzien.

Van Breementerrein:

Er zijn geen belemmeringen voor de realisatie van woningen aan de Schouwtjeslaan.

4.12 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen

Ter hoogte van de Schouwtjeslaan ligt een 20" drinkwatertransportleiding is opgenomen op de verbeelding. De herontwikkeling van het terrein aan de Schouwtjeslaan dient in overleg met de beheerder van de drinkwatertransportleiding te gebeuren.

Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED

In dit hoofdstuk worden de verschillende ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten binnen het plangebied beschreven. Deze uitgangspunten hebben betrekking op zowel bebouwing als op functies.

Ruimtelijke uitgangspunten

Het ruimtelijk hoofduitgangspunt voor het bestemmingsplan is behoud en versterking van de huidige situatie. Bestaande bestemmingen worden zo veel mogelijk in het huidige plan overgenomen, met uitzondering van het Van Breementerrein. Het bestemmingsplangebied heeft grotendeels een woonfunctie en deze blijft ook behouden. Binnen de bestemming 'Wonen' is beroepsoefening aan huis mogelijk.

De bestemming 'Gemengd 2' wordt uitgebreid met de functie maatschappelijke voorzieningen. Binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' zijn speelvoorzieningen toegestaan en kunnen wijzigingen ten behoeve van langzaam verkeer worden doorgevoerd.

De bestaande bedrijfspanden aan en Schouwjtjeslaan 23a t/m 63, krijgen de bestemming 'Gemengd 3'. Voor wat betreft de begane grondverdieping is flexibiliteit geboden voor functieverandering. Op de boven de begane grond gelegen verdiepingen is uitsluitend wonen toegestaan.

De Zuider Emmakade 45 en Wilheminpark krijgen de bestemming Gemengd 4 om ook de uitwisseling van functies tussen de verdiepingen te bewerkstelligen.

Het bestaande bedrijfspand aan het Wilhelminapark 28 krijgt de bestemming 'Gemengd 5'. Er wordt flexibiliteit geboden voor functieverandering. Naast bedrijvigheid zijn hier ook maatschappelijke voorzieningen, kantoor en dienstverlening toegestaan. Dit geldt voor de begane grond en de boven de begane grond gelegen verdiepingen. Wonen is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Voor het bestaande ECL-gebouw zijn de reeds toegestane uitbreidingen meegenomen. Er worden geen verdere uitbreidingen op het terrein mogelijk gemaakt.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

De bescherming van de bestaande kwaliteiten van het plangebied is het stedenbouwkundig hoofduitgangspunt. Voor het oprichten van gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden strenge voorwaarden en toetsingscriteria.

In paragraaf 2.2 is beschreven dat het plangebied is aangewezen als (genomineerd) beschermd stadsgezicht door de Rijksdienst Monumentenzorg. Een deel van het plangebied heeft een hoogwaardig en grotendeels gaaf bewaard gebleven stedenbouwkundig patroon met een karakteristieke architectonische invulling van villa's en geschakelde middenstandswoningen. De huidige karakteristiek is vooral bepaald door de bebouwing uit de eerste decennia van de 20ste eeuw. Van zeer grote betekenis is het deels in dit

gebied gelegen Wilhelminapark. Het Wilhelminapark is in zijn oorspronkelijke conceptie bewaard gebleven. Handhaven, herstellen en versterken van deze kwaliteiten zijn de uitgangspunten. Het behouden van de architectonische waarden heeft concrete gevolgen voor dakkapellen, overstekken, kozijnen, erfafscheidingen, schilderwerk e.d. Voor de nieuwbouwwoningen uit de jaren '80 en '90 gelden minder strenge criteria.

Voor Wilhelminapark 28 is een uitbreidingsmogelijkheid opgenomen, die is overgenomen uit het vorige bestemmingsplan. Aangezien het pand inmiddels als orde 2 is aangewezen en de gehele buurt als beschermd stadsgezicht zal zeer zorgvuldig moeten worden omgegaan met de uitbreidingsmogelijkheid. Cultuurhistorisch en stedenbouwkundig is het een grote wens om de schuur vrij te laten staan in zijn omgeving, zonder aan en uitbouwen. Het heeft de voorkeur dat wanneer er toch een eventuele uitbreiding komt, deze in het noordelijk gedeelte van de kavel te bouwen.

Van Breementerrein

Na het vrijkomen van het Van Breementerrein aan het smalle gedeelte van de Schouwtjeslaan – voorheen waren hier een tankstation en wasstraat gevestigd – zijn verscheidene bestemmingen overwogen. Uiteindelijk is er, ook gelet op de overwegende woonfunctie in de directe omgeving, voor gekozen dit terrein hoofdzakelijk een woonbestemming te geven.

Ligging en afmetingen van het terrein leidden qua verkaveling niet tot een bepaalde vanzelfsprekende ruimtelijke opzet; uitgaande van bebouwing aan de bestaande openbare weg – de Schouwtjeslaan – zou ten noorden daarvan een groot terrein ongebruikt blijven liggen. Voor wat betreft de bestemming van het terrein in zijn totaliteit is een bouwinitiatief voor deze locatie gevolgd.

Na een grondig proces met een grote betrokkenheid van de omwonenden en belanghebbenden is het bouwplan een aantal keren aangepast. Het aantal woningen, het gehele volume, de maximale goot- en nokhoogtes zijn naar beneden toe bijgesteld.

Zorgvuldig is gezocht naar een goed evenwicht – qua ruimtelijkheid en privacy-aspecten – tussen de omvang van de woonhof en de ruimte die aanwezig zal zijn tussen de hofwoningen en de bestaande woningen daaromheen. Bovendien zullen de hofwoningen vooral op de binnenhof zijn gericht en slechts in beperkte mate op de eigen (kleine) achtertuin. Er is nauwkeurig gekeken naar de bebouwing in de buurt. Het bouwplan voegt zich naar gemiddelde hoogtes en diepte van bestaande bebouwing in de directe omgeving.

Het plan heeft twee belangrijke karakteristieken: het afmaken van de bebouwingswand aan de Schouwtjeslaan en een woonhof op het binnenterrein. De bebouwing aan de Schouwtjeslaan staat in de rooilijn en is qua diepte vergelijkbaar met de buurwoningen. Voor goot- en bouwhoogte is een maat aangehouden die gemiddeld in de omgeving voorkomt. Er is nadrukkelijk gekozen voor het afmaken van de wand om zo de Schouwtjeslaan rust en kwaliteit te kunnen geven. Deze toevoeging heeft meer waarde voor de buurt dan een open hof.

De afstand tussen de bestaande en nieuwe bebouwing is wisselend. Op een aantal plaatsen royaal maar op andere plaatsen behoorlijk klein. In verband met privacy zijn de nieuwe grondgebonden woningen vooral georiënteerd op het binnenpleintje, met een beperkt uitzicht aan achterzijde.

Gedurende het proces is het woningprogramma steeds kleiner geworden. In het bouwvlak zijn nu ongeveer 24 woningen mogelijk. In de regels is bij de hofwoningen een minimale beukmaat opgenomen zodat de woningen genoeg interne ruimte hebben om de orientatie voornamelijk op de hof te kunnen richten.

De bebouwing op het Van Breementerrein vormt een verdichting ten opzichte van het gemiddelde van de directe omgeving. Maar ook in de bestaande omgeving zijn er al grote verschillen in dichtheid te vinden. De dichtheid van de woningen aan de Prins Clausstraat en Soestdijkstraat is veel hoger dan aan het Wilhelminapark en de Koninginneweg. Dit maakt van deze buurt een gevarieerde buurt, met andere woorden; variatie in dichtheid is een eigenschap die de buurt rond het van Tubergenterrein als kwaliteit in zich heeft. Het verschil in dichtheid geeft een variatie in typen bebouwing, sferen en plekken.

Het parkeren dient geheel op eigen terrein te worden gerealiseerd. Op dit moment geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning. Dit is inclusief het bezoekersparkeren.

De omvang van de productie en attractie van verkeer van en naar de 24 woningen is zeer beperkt en zonder problemen te ontsluiten op de Schouwteslaan, mits de aansluiting verkeerskundig goed is ontworpen, met aandacht voor het fietsverkeer. Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn aanpassingen en verdere herinrichting van de straat mogelijk.

Visie op het groen

Eerder in paragraaf 2.3 en 3.2 is het bestaande groen in het plangebied omschreven.

Het plangebied wordt omschreven als gemengde buurt met royale aanleg. Het gaat om de diverse plantsoenen die verspreid in het plangebied aanwezig zijn, welke voor een groot deel langs de Leidsevaart liggen. Er staat verschillende beplanting en openbaar groen. Het betreft voornamelijk kijkgroen.

De bomen langs de Leidsevaart maken deel uit van de hoofd bomenstructuur. Dit zijn lijnen die ruimtelijk en functioneel van belang zijn. Het is belangrijk deze groenstructuur te behouden.

Dit bestemmingsplan voorziet in de bescherming van het bestaande groen en daarmee de bestaande groene uitstraling van het plangebied. In dit bestemmingsplan wordt het bestaande openbaar groen beschermt binnen de bestemming groen, maar ook binnen de bestemmingen water en verkeer is groen mogelijk gemaakt. Daarnaast vormen de tuin-bestemmingen een bescherming van het bestaande privé groen.

bestemmingsplan "Van Tubergen" (vastgesteld)

Hoofdstuk 6 JURIDISCHEPLANBESCHRIJVING

De beleidsuitgangspunten zijn op de verbeelding weergegeven als bestemmingen. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de verschillende regels (hoofdzakelijk bestemmingsregels) die hierop van toepassing zijn. Hierna wordt aangegeven hoe de verbeelding gehanteerd dient te worden.

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 voorschriften 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 is te karakteriseren als een consoliderend bestemmingsplan met één bouwontwikkeling op het Van Breementerrein. 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 (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 de volgende 4 hoofdstukken uiteen:

6.3 Hoofdstuk 1: inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

6.4 Hoofdstuk 2: bestemmingregels

Bedrijf- Nutsvoorziening (artikel 3)

Nutsvoorzieningen hebben de bestemming bedrijf - nutsvoorziening gekregen.

Gemengd 2 (artikel 4)

De bestaande bedrijvigheid gemengd met de woonfunctie is hier door middel van de bestemming 'Gemengd 2' in het plan opgenomen. Voor wat betreft de begane grond wordt flexibiliteit geboden voor functieverandering. Naast wonen, kleinschalige bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen, kantoor en dienstverlening is tevens detailhandel mogelijk.

Gemengd 3 (artikel 5)

Deze bestemming is bedoeld voor de bestaande bedrijfspanden waar boven de begane grond gewoond mag worden. Voor wat betreft de begane grond is flexibiliteit geboden voor functieverandering. Naast bedrijvigheid zijn hier ook maatschappelijke voorzieningen, kantoor en dienstverlening toegestaan. Op de boven de begane grond gelegen verdiepingen is uitsluitend wonen toegestaan.

Gemengd 4 (artikel 6)

Deze bestemming is bedoeld voor bestaande bedrijfspanden waar verticale uitwisseling van wonen en andere functies is toegestaan, zoals dienstverlening, kantoor en maatschappelijke voorzieningen.

Gemengd 5 (artikel 7)

Deze bestemming is bedoeld voor de bestaande bedrijfspanden waar niet gewoond mag worden. Er wordt flexibiliteit geboden voor functieverandering. Naast bedrijvigheid zijn hier ook maatschappelijke voorzieningen, kantoor en dienstverlening toegestaan. Dit geldt voor de begane grond en de boven de begane grond gelegen verdiepingen. Wonen is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Groen (artikel 8)

Binnen deze bestemming vallen: park; groenvoorziening, plantsoenen en speelweiden; water- en oevervoorzieningen; ondergrondse vuilcontainers met bijbehorende bovengrondse voorzieningen; nutsvoorzieningen; bijbehorende voorzieningen. Het realiseren van gebouwen onder deze bestemming is niet gewenst vanwege de bescherming van het groen in dit plangebied.

Maatschappelijk (artikel 9)

Deze bestemming is bedoeld voor bestaande gebouwen die geheel worden gebruikt ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen. Per voorziening zijn, voor zover ruimtelijk mogelijk en wenselijk, uitbreidingen toegestaan. Tevens is functieverandering naar andere maatschappelijke functies toegestaan (het soort maatschappelijke voorzieningen is gelimiteerd in de begripsomschrijving).

Tuin 1 (artikel 10)

De in het gebied niet voor gebouwen bedoelde gronden behorende bij woningen worden bestemd als 'Tuin 1'. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. Deze bestemming komt vrij vaak voor aan de voorzijde van de woningen. Bebouwing aan de voorzijde van woningen geeft een rommelig beeld.

Tuin 2 (artikel 11)

Binnen deze bestemming zijn onder voorwaarden wel gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. Deze bestemming komt veelal voor aan de achterzijde van woningen. Het is niet toegestaan dat 'Tuin 2' geheel wordt volgebouwd. Dit in belang van voldoende woonkwaliteit in de vorm van voldoende openheid en groen.

Verkeer (artikel 12)

De in het plangebied voorkomende wegen, met bijbehorende bermen, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden en alle andere bijbehorende voorzieningen zijn ondergebracht in de verzamelbestemming 'Verkeer'.

Water (artikel 13)

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterberging en/of waterhuishoudkundige doeleinden, waterlopen en waterpartijen, groenvoorzieningen, oevers, kunstwerken en bijbehorende voorzieningen, zoals bruggen, sluizen, stuwen, dammen, steigers, duikers, gemalen.

Wonen (artikel 14)

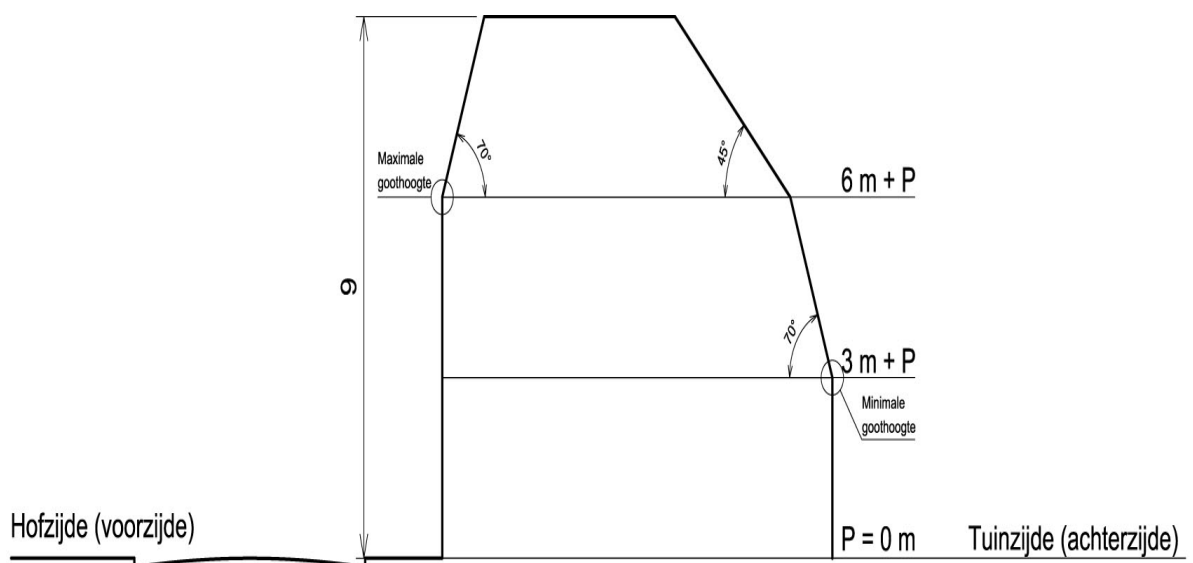
Alle bestaande woningen in het plangebied zijn positief bestemd als 'Wonen'. Onder voorwaarden zijn beroepsmatige activiteiten aan huis toegestaan. Woningen zijn uitsluitend toegelaten binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak.

Dubbelbestemming Waarde beschermd stadsgezicht1 (artikel 15)

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. Voor een nadere specificering van de bouwregels (zie paragraaf 6.7).

Dubbelbestemming Waarde beschermd stadsgezicht2 (artikel 16)

Er gelden aparte bouwregels voor de hofwoningen. Deze tekening is ter verduidelijking van deze regels. Een dakkapel aan de hofzijde is toegestaan.



Dubbelbestemming Leiding-Leidingstrook (artikel 17)

In het bestemmingsplangebied loopt een drinkwatertransportleiding. Deze leiding is op de verbeelding aangeduid als dubbelbestemming 'Leiding-Leidingstrook'. Deze dubbelbestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen.

Dubbelbestemming Waarde- Archeologie (artikel 18)

De aanwezige architectonische waarden 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 (zie paragraaf 4.9).

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de archeologische waardenkaart van de provincie Noord-Holland. Hierbij wordt aangesloten bij de indeling van de concept beleidskaart van de gemeente door de te verwachten archeologische waarden te beschermen middels de verschillende categorieën. In het bestemmingsplan komen de categorieën 3 en 5 voor. Het deel van het plangebied ten oosten van de Prins Clausstraat valt onder categorie 3, het overige deel onder categorie 5.

Categorie 3 (Waarde Archeologie 3)

Op de Haarlemse strandwal en de oostflank ervan, waarop de historische stadskern van Haarlem gelegen is, een deel van Haarlem-Noord en Haarlem-Zuid, kunnen relatief veel sporen van bewoning uit de Prehistorie en Middeleeuwen worden verwacht. In de periode na het Late Neolithicum zijn deze hoger gelegen gebieden in een vrij nat landschap namelijk uitermate 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-, aanleg-, en/of sloopvergunning bij bodemroerende activiteiten met een oppervlakte van 500 m² en groter en dieper dan 30 cm onder het maaiveld van toepassing is.

Categorie 5 (Waarde Archeologie 5)

De vijfde categorie geldt voor die gedeelten van het grondgebied van Haarlem die relatief laat voor bewoning geschikt gemaakt zijn. Daarom is hier een regime door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw-, aanleg-, en/of sloopvergunning bij grondverstorende activiteit met een oppervlakte van 10.000 m² en groter en dieper dan 30 cm onder het maaiveld van toepassing.

6.5 Hoofdstuk 3: algemene regels

Antidubbelregel (Artikel 19)

Dit artikel regelt hoe voorkomen kan worden dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld in het geval onderdelen van bouwpercelen van eigenaars verschillen en wisselen. De regeling is met name van belang met het oog op woningbouw. Door verwerving van een extra bouwperceel of een gedeelte daarvan, kunnen de gronden niet meegenomen worden met de berekening van de bouwmogelijkheden van het nieuwe perceel als de nieuw verworven gronden reeds meegenomen zijn bij de berekening van

een eerdere bouwvergunning. Het is dus niet toegestaan gronden twee keer in te zetten om een bouwvergunning te verkrijgen.

Algemene ontheffingsregels (artikel 20)

Er wordt in sommige gevallen aan gebruikers van gronden en opstallen vrijheid gegeven voor functiewijzigingen of bouwkundige aanpassingen. Deze vrijheden worden zonder beperking als recht in het plan geformuleerd. Indien bouwkundige aanpassingen niet ondenkbaar zijn, maar belangen van andere burgers mogelijk in het geding zijn, geeft het plan als recht iets beperktere mogelijkheden.

Voor uitzonderingssituaties biedt het plan in dat geval wel verruimde mogelijkheden, maar zijn deze voorwaardelijk in het plan opgenomen, in de vorm van ontheffingen. Op die manier kan per geval bekeken worden of de beoogde aanpassing ruimtelijk aanvaardbaar is.

In dergelijke gevallen is het niet goed mogelijk om vooraf te bepalen onder welke voorwaarden en in welke situatie deze extra mogelijkheid zou kunnen worden toegekend dan wel de extra beperking noodzakelijk zal zijn. Daarom is maatwerk nodig in de vorm van de genoemde ontheffingsregels.

In het artikel 'Algemene ontheffingsregels' is geregeld dat enige flexibiliteit mogelijk is ten aanzien van de gestelde regels in het plan. Ontheffing 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

Overgangsbepalingen (artikel 21)

In het artikel 'Overgangsbepalingen' wordt geregeld dat bouwwerken mogen worden behouden of het gebruik mag worden voortgezet vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen ondanks dat de bebouwing of het gebruik niet (langer) overeenkomt met de regels die in dit bestemmingsplan worden gegeven. Het overgangsrecht vindt op deze wijze zijn plaats in dit plan.

Het eerste lid regelt de bebouwing, waarbij onder a. vernieuwing en verandering van bebouwing welke in strijd is met het bestemmingsplan wordt toegestaan, onder voorwaarde dat de afwijking van het bestemmingsplan niet wordt vergroot. Een reeds eerder afgegeven bouwvergunning mag worden benut, ook al is het bouwen in strijd met het bestemmingsplan. Het hier gestelde geldt niet indien een raadsbesluit tot onteigening is genomen. Onder b. wordt geregeld dat bij het verloren gaan van bebouwing als bedoeld onder a., als gevolg van een calamiteit (brand e.d.), deze bebouwing mag worden herbouwd, indien binnen 2 jaar na de calamiteit een bouwvergunning wordt aangevraagd en onder de voorwaarde dat de afwijking van het bestemmingsplan niet wordt vergroot. Net als onder a. geldt het hier gestelde niet indien een raadsbesluit tot onteigening is genomen.

Het tweede lid van dit artikel regelt het gebruik. Onder a. is geregeld dat gebruik dat volgens eerdere bepalingen was toegestaan maar op basis van dit nieuwe bestemmingsplan wordt verboden mag worden voortgezet. Dit geldt niet voor gebruik dat ook onder de eerdere bepalingen niet was toegelaten. Onder b. is geregeld dat gebruik als bedoeld onder a. mag worden gewijzigd in ander gebruik als de afwijking van het plan hierdoor niet groter wordt.

6.7 Hoofdopzet verbeelding

Bebouwingsgrenzen en bestemmingsgrenzen

Uitgaande van de bestaande bebouwing en bestaand gebruik zijn op de verbeelding bebauwingsgrenzen en in de regels bebauwingsregelingen aangegeven. De bebauwingsgrenzen geven het gebied aan waarbinnen mag worden gebouwd. Over het algemeen zijn de bestaande bebauwingsgrenzen overgenomen. De bestemmingen worden gescheiden door de bestemmingsgrens.

Hoogteaanduidingen

Bouwhoogte

Op de verbeelding is de bouwhoogte van orde 1 en 2 panden aangegeven met de aanduiding 'bouwhoogte'. Dit wil zeggen dat de bestaande bouwhoogte gehandhaafd dient te blijven.

Maximale bouwhoogte

De aanduiding maximale bouwhoogte is gebruikt in bouwvlakken die maximaal tot een bepaalde hoogte mogen worden bebouwd en waarbij het niet bezwaarlijk is om lager dan die aangegeven waarde te bouwen. Deze aanduiding wordt binnen beschermd stadsgezicht alleen gebruikt voor orde 3 bouwwerken, nieuwbouw of bij achterbebouwing.

Goothoogte

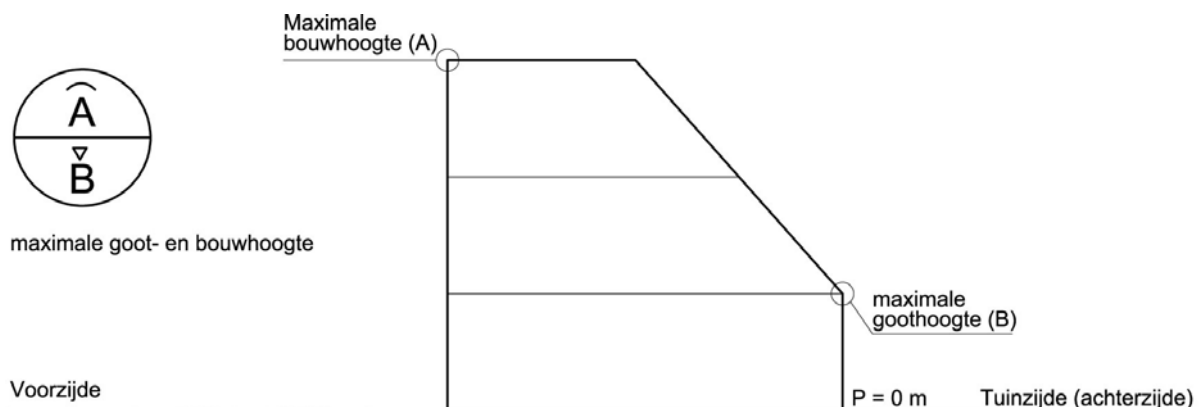
Op de verbeelding is de goothoogte van orde 1 en 2 panden aangegeven met de aanduiding 'goothoogte'. Dit wil zeggen dat de bestaande goothoogte gehandhaafd dient te blijven. Boven de goot mag worden afgedekt met een kap of dakvorm binnen de in de bouwregels gestelde voorwaarden.

Maximale goothoogte

De aanduiding maximale goothoogte is gebruikt in bouwvlakken die maximaal tot een op de verbeelding aangegeven hoogte mogen worden bebouwd en waarbij het niet bezwaarlijk is om lager dan die aangegeven waarde te bouwen. Deze aanduiding wordt binnen beschermd stadsgezicht alleen gebruikt voor orde 3 bouwwerken en nieuwbouw of bij achterbebouwing.

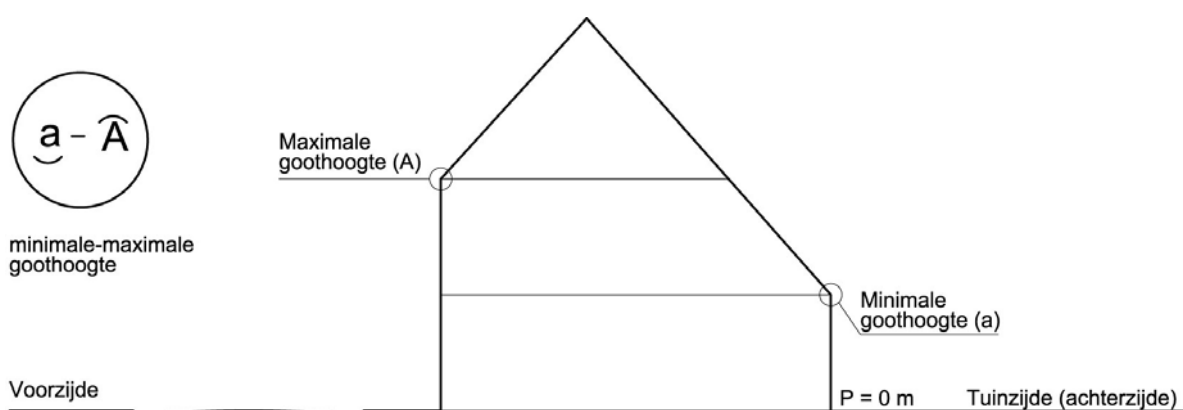
Maximale goot- en bouwhoogte

Deze aanduiding is op de verbeelding aangegeven bij bebouwing die aan de straatzijde (maximale bouwhoogte) recht is opgetrokken en aan de achterzijde is voorzien van een hellend dakvlak met een maximale goothoogte (zie afbeelding).



Minimale- maximale goothoogte

Deze aanduiding is op de verbeelding gebruikt bij bebouwing die voorzien is van een hoge goothoogte aan de straat zijde en een lage goothoogte aan de achterzijde. Omdat de svbp (standaard vergelijkbare bestemmingsplannen) niet voorziet in een aanduiding goothoogte voor en - goothoogte achter is ervoor gekozen de aanduiding 'minimale- maximale goothoogte' te gebruiken. Het dient duidelijk te zijn dat aan de achterzijde niet hoger mag worden gebouwd dan de minimale goothoogte (zie afbeelding).



Regeling voor huidige bebouwing, bouw- en goothoogte

In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van behoud van de bestaande situatie waarbij vervanging binnen grenzen mogelijk wordt gemaakt. De bestaande

bebouwing wordt daarom positief bestemd. In het bestemmingsplan is er voor gekozen alle bebouwing die aanwezig was tijdens de bouwblokoproepen d.d. oktober 2004 positief te bestemmen.

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 bebouwing conserverend worden ingetekend op de verbeelding. Van deze regel is niet afgeweken daar waar ten opzichte van het vorige bestemmingsplan sprake zou zijn van een aanzienlijke vermindering van het bouwvolume.

6.8 Hoofdopzet waarderingskaart

Bij het bestemmingsplan is naast de verbeelding ook een waarderingskaart toegevoegd. Op de waarderingskaart zijn alle panden die vallen onder het genomineerd beschermd stadsgezicht gewaardeerd. De waardering per pand is opgenomen in bijlage 4. 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.

- orde 1: Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten, beschermd door de Monumentenwet;
- orde 2: beeldbepalende panden van voor 1950, die op grond van hun hoge architectonische kwaliteit, hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld en behoudenswaardig zijn;
- orde 3: panden van voor 1950 van wisselende architectonische kwaliteit, die voor wat schaal en detaillering betreft, een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld, maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben;
- nieuwbouw: nieuwbouw na 1950;
- ensembles: in de vormgeving van verschillende gebouwen wordt de suggestie gewekt dat het om een groter gebouw gaat;
- seriebouw: een aantal panden naast elkaar die in dezelfde architectuur zijn uitgevoerd.

Stedenbouwkundige waardering

De onderlegger voor de waardering per pand (object) wordt gevormd door de stedenbouwkundige waardering per straat. Deze waardering is ingedeeld in verschillende zones. De zones worden hieronder beschreven en zijn aangegeven op de waarderingskaart. In geval van stedenbouwkundige advisering, welstandsadvies, projectbesluiten, binnenplanse of buitenplanse ontheffingen kan de ligging binnen een bepaalde zone betrokken worden bij de afweging.

Zone A:

Zone van bovenlokaal belang, met zeer waardevolle of unieke planmatige historisch stedenbouwkundige plattegrond, hoge continuïteit van het historisch gevelbeeld, ingevuld met bovengemiddelde historische architectuur en/of

architectonische verbijzondering met meerwaarde. De straat heeft veelal een zeer evenwichtig profiel met een goede schaalverhouding.

Zone B:

Zone met historisch stedenbouwkundig belangrijke plattegrond, een homogeen historisch gevelbeeld met nauwelijks verstoringen. De gevelwand heeft een grote architectonische continuïteit en er is architectonische verbijzondering met meerwaarde aanwezig. De straat heeft een evenwichtig en kwalitatief hoogwaardig profiel van de straat en de gevelopstanden.

Zone C:

Dit is de basiszone. Er is een goeddeels historisch stratenpatroon, een overwegend homogeen historisch gevelbeeld met hooguit enkele verstoringen. Er is een redelijk evenwichtig profiel van de straat en de opstanden aanwezig. Geen meerwaarde in ontwerp en bebouwing.

Hoofdstuk 7 OVERLEG EN UITVOERBAARHEID

7.1 Resultaten participatie

Het ontwikkelingsprogramma Haarlem (OPH) geeft twee lijnen aan om te komen tot een duurzaam goed woonmilieu: de lijn van de participatie en de lijn van de versterking van het woon- en leefklimaat. De sociale programmalijnen uit het OPH dragen hieraan bij, hetzij door participatie te bevorderen, hetzij door zorg te dragen voor randvoorwaarden. Middels participatie heeft de wijkraad Koninginnebuurt bijgedragen bij de voorbereiding van dit plan.

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

In het kader van de participatie met de wijkraad is het concept ontwerpbestemmingsplan gelijktijdig met het wettelijk vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro aan de wijkraad Koninginnebuurt verzonden. Gedurende een periode van 6 weken, van 4 juni tot en met 15 juli 2009, was het mogelijk om een schriftelijke reactie te geven.

Op 14 juli 2009 is de schriftelijke reactie van de wijkraad Vondelkwartier ontvangen. De schriftelijke reactie is als bijlage 4 bijgevoegd. In bijlage 5 volgt de beantwoording van de gemeente.

7.2 Uitkomst watertoets

Voorafgaand aan het opstellen van het concept ontwerpbestemmingsplan heeft vooroverleg plaatsgevonden met het hoogheemraadschap van Rijnland. In het kader van het pré advies Watertoets heeft Rijnland d.d. 3 juni 2009 per brief een positief wateradvies op het plan gegeven.

7.3 Uitkomsten overleg

Overeenkomstig artikel 3.1.1 Bro is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan:

- Connexxion Nederland NV, Jan van Krimpenweg 16, 2031 CG HAARLEM
- LNV Directie Regionale Zaken Vestiging West, Postbus 19143, 3501 DC Utrecht
- Eerstaanw. Ing. Dir. Ministerie van Defensie, Directie West-Nederland, Postbus 90027, 3509 AA Utrecht
- Gasunie West, Postbus 444, 2740 AK Waddinxveen
- Hoogheemraadschap van Rijnland, t.a.v. Dijkgraaf en Hoogheemraden, Afdeling PLV, team ROR, Postbus 156, 2300 AD LEIDEN
- Horeca Nederland, Afdeling Haarlem, Dhr. G. van Oudhaarlem, Riviervismarkt 7, 2011 HJ Haarlem
- VROM- inspectie regio Noord-West, Kennemerplein 6-8, Postbus 1006, 2001 BA Haarlem

- Recreatie Noord-Holland NV t.a.v. Recreatieschap Spaarnwoude, Postbus 2571, 2002 RB HAARLEM
- Luchtverkeersleiding Nederland, T.a.v. Liason Office, Postbus 75200, 1117 ZT LUCHTHAVEN-SCHIPHOL
- Kamer van Koophandel Amsterdam, t.a.v. D. Freling, Postbus 2852, 1000 CW AMSTERDAM
- KPN Telecom BV, Afd. Projectering bouw Haarlem, A. Hofmanweg 1 B-C, 2031 BH HAARLEM
- Milieufederatie Noord-Holland, Stationsstraat 38, 1506 DH ZAANDAM
- Ministerie van Economische Zaken, Regio Noord-West ALP E/113, t.a.v. H. Slotema, Postbus 20101, 2500EL Den Haag
- MKB Haarlem, Nassauplein 2 – 8, 2011 PG HAARLEM
- NUON N.V., Postbus 521, 2003 RM HAARLEM
- Provincie Noord-Holland, Directie Subsidies, Handhaving en Vergunningen (SHV), Houtplein 33, Postbus 3007, 2001 DA HAARLEM
- Prorail, afdeling MJB, Postbus 2520, 1000 CM AMSTERDAM
- Waternet, Postbus 94370, 1090 GJ Amsterdam, T.a.v. Vincent Dijkdrent
- Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten, Postbus 1600, 3800 BP AMERSFOORT
- Rijkswaterstaat, Directie Noord-Holland, Toekanweg 7, 2035 LC HAARLEM
- VAC Haarlem, Postbus 479, 2000 AL HAARLEM
- NV Nederlandse Spoorwegen, Afdeling Bedrijfs- en Productontwikkeling, t.a.v. Dhr. J.N. Paulissen, Hoofdgebouw IV kamer 17.k.33, Postbus 2025, 3500 HA UTRECHT
- PWN, Waterleidingbedrijf, Noord-Holland, Postbus 2113, 1990 AC VELSERBROEK
- Bestuur Regionale brandweer Kennemerland, t.a.v. S. Egbers, Veiligheidsbureau HDK, WESTERGRACHT
- LTO Noord, Postbus 126, 7400 AC DEVENTER, T.a.v. de heer G. van het Klooster
- Wijkraad Koninginnebuurt, Olieslagerslaan 16, 2012 EX, Haarlem

De volgende instanties hebben niet gereageerd:

- Connexxion
- LNV Directie Regionale Zaken Vestiging West
- Ministerie van Defensie, Directie West-Nederland
- Horeca Nederland
- Recreatie Noord-Holland
- KPN, Afdeling Projectering Bouw Haarlem
- Milieufederatie Noord-Holland
- Ministerie van Economische Zaken, regio Noord-West
- MKB
- NUON N.V.
- Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten
- Rijkswaterstaat
- NV Nederlandse Spoorwegen
- LTO Noord
- VAC Haarlem
- Commando DienstenCentra

- ProRail
- Luchtverkeersleiding Nederland

De volgende instanties hebben schriftelijk aangegeven geen opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan te hebben:

- Kamer van Koophandel
- Gasunie West
- NS Reizigers
- Provincie Noord-Holland

De volgende instanties hebben schriftelijk hun opmerkingen kenbaar gemaakt:

- Hoogheemraadschap van Rijnland
- Waternet
- VROM-inspectie
- Wijkraad Koninginnebuurt
- PWN

In bijlage 6 zijn de artikel 3.1.1 Bro reacties toegevoegd. In bijlage 7 volgt een reactie daarop van de gemeente.

7.4 Economische uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan Van Tubergen heeft, behoudens het Van Breementerrein, een consoliderend karakter zonder financiële gevolgen. Ten behoeve van de financiële haalbaarheid van dit ontwerpbestemmingsplan wordt voor het Van Breementerrein met de eigenaar/ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal wordt daarmee anderszins verzekerd zodat er ingevolge artikel 6.12 lid 2 onder a. van de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld.

7.5 Handhaving

Met dit plan wordt beoogd een voor de burgers duidelijk en herkenbaar beleid te formuleren. Op grond daarvan mag van de gemeente verwacht worden dat zal worden opgetreden als de voorschriften van het bestemmingsplan niet worden nageleefd. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied loopt gevaar als er in strijd met het bestemmingsplan wordt gebouwd of indien het gebouwde in strijd met het bestemmingsplan wordt gebruikt.

Gemeenten zijn verplicht jaarlijks een handhavingprogramma op te stellen waarin wordt aangegeven hoe de regels omtrent bouwen, wonen en ruimtelijke ordening gehandhaafd worden. Hierover moet gerapporteerd worden aan de VROM inspectie en de gemeenteraad. Er wordt gebruik gemaakt van een prioriteitenladder, welke de mate van prioriteit tot handhavend optreden aangeeft. In het handhavingprogramma hebben calamiteiten met een levensbedreigend of voor de gezondheid gevaarlijk karakter altijd de hoogste prioriteit. Hierbij moet men denken aan instortings- en brandgevaar en asbestvervuiling. De ontwikkeling van een nieuw bestemmingsplan kan een praktisch moment zijn voor een projectmatige en gebiedsgerichte handhaving

bestemmingsplan "Van Tubergen" (vastgesteld)

van de ruimtelijke regelgeving.

BIJLAGENBIJ DE TOELICHTING

bestemmingsplan "Van Tubergen" (vastgesteld)

Bijlage 1 RIJKS- EN PROVINCIAALBELEID

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor verschillende ruimteveragende functies op het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat. Het ruimtelijk beleid van het rijk, vastgelegd in de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling" (2005), richt zich vervolgens op vier algemene doelen:

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

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

De Nota Mobiliteit (2006), een verkeerskundige uitwerking van de Nota Ruimte, geeft de volgende beleidsdoelen aan:

- het verbeteren van de internationale bereikbaarheid;
- het verbeteren van de interne en onderlinge bereikbaarheid van de nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden;
- een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen als essentiële voorwaarde voor economische ontwikkeling;
- het inzetten van proces- en technologie-innovatie ter realisering van beleidsdoelen.

In de provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010) 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.

Om het toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de Provincie Noord-Holland provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen, namelijk: Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaam ruimtegebruik en Klimaatbestendigheid. De Beleidsnota Landschap & Cultuurhistorie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vormen belangrijke (juridische) onderleggers van de Structuurvisie, waarin enerzijds het toetsingskader voor de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van Noord-Holland (Ruimtelijke Kwaliteit) en anderzijds de juridische beleidsuitwerking is neergelegd.

Bestaande stedelijke woonmilieus dienen waar mogelijk verder te transformeren tot hoogstedelijke milieus en 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.

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.

In het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan 2007-2013 (2008) (PVVP) zet de provincie zich in op het faciliteren van mobiliteit om een goede bereikbaarheid te kunnen waarborgen. Een goede bereikbaarheid is cruciaal voor de provincie, zowel voor de economie, maar ook voor de leefkwaliteit voor de burgers. Dit betekent blijvende inzet om de wegcapaciteit te vergroten daar waar nodig, maar ook inzetten op het gebruik van de alternatieven en optimalisatie van de verplaatsing in de 'keten'. De provincie wil daarom een betere balans brengen in het gebruik van de verschillende vervoersmogelijkheden onder andere door gebruik te maken van het prijsinstrument. Uitgangspunt is gebiedsbenadering, verkeersveiligheid, leefbaarheid en duurzaamheid. Ruimtelijke ordening is hierbij een belangrijk principe: door een goede afstemming tussen ruimtelijke ordening en verkeer & vervoer kan een gunstiger woon-werkbalans bewerkstelligd worden, is milieuwinst te behalen door het terugdringen van de reisafstanden en kunnen vervoerswijzen zoals de fiets en het openbaar vervoer op een efficiënte wijze ingezet worden.

In het Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2013 (2009) stelt de provincie zich tot doel om eind 2013 overal in Noord-Holland de zogeheten basiskwaliteit te bereiken. De basiskwaliteit is vastgelegd in Europese en nationale milieunormen & -regels en hangt samen met de functie van een gebied: wonen, werken of recreëren. Er zijn twee overkoepelende doelen gesteld:

1. het voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid, dier en plant;
2. het stimuleren van duurzame ontwikkeling in Noord-Holland voor nu en in de toekomst, zonder afwenteling van de milieubelasting naar elders.

De focus wordt gelegd op acht milieuthema's, namelijk: afval, bodem, externe veiligheid, geluid, geur, licht en donkerte, lucht, klimaat en energie.

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, dat inmiddels de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4, 1988) vervangen heeft.

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 tussen 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

overstromingrisico'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 Rijnland in het teken van drie hoofddoelen, namelijk veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. 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 voorziening in het beheergebied tegen overstroming behoort tot één van de kerntaken 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 de tweede hoofddoel 'voldoende water' gaat het erom 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 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 Rijnland. Tot slot is het binnen dit kader noodzakelijk om gedurende de planperiode alle polder- en boezemgemalen te renoveren waar nodig is.

Als beheerder van de waterkwaliteit is Rijnland ervoor verantwoordelijk dat het watersysteem zowel chemisch als ecologisch in een goede toestand verkeerd (denk aan: helder water, natuurvriendelijke oevers, gezonde visstand, enz.). Het eerste kernpunt is te voorkomen dat er te veel voedingsstoffen in het watersysteem terechtkomen. 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 Rijnland zich richten op ecologische uitgangspunten en randvoorwaarden, zoals het aanleggen van natuurlijke oevers. Ten slotte speelt de verziltingsproblematiek, waarbij Rijnland een pro-actieve rol moet spelen om het onderwerp nadrukkelijker op de (politieke) agenda te zetten bij de verschillende overheden en belangengroepen.

Werken

Het economische beleid voor de komende jaren is verwoord in de Economische Agenda. Met de doelstellingen voor Noord-Holland Zuid sluit de provincie aan op de gebiedsspecifieke kansen en problematiek voor dit deel van de provincie. Voor Noord-Holland Zuid is het versterken van de internationale concurrentiepositie de economische opgave. Om de doelstellingen voor Noord-Holland Zuid te bereiken richt de provincie zich op de volgende thema's:

- regionale samenwerking;
- werklocaties;
- innovatie en ondernemerschap.

Wonen

Het Streekplan Noord-Holland Zuid geeft aan dat de opgaven voor wonen zowel kwantitatief als kwalitatief omvangrijk zijn. Globaal zijn tot 2020 ongeveer 166.000 woningen nodig om te voorzien in de groei van de woningbehoefte van Noord-Holland Zuid. Deze groei zal voor een groot deel plaatsvinden in Amsterdam en de Haarlemmermeer. Hiernaast nemen de kwaliteitseisen van de woonconsument toe: meer koopwoningen, grotere woningen, meer keuzevrijheid en variatie. Enerzijds is er een ruime vraag naar stedelijke woonmilieus met menging van functies en in hogere dichtheden en anderzijds naar groene woonmilieus, rustig en met overwegend eengezinswoningen. De vergrijzing en de zorgbehoefte nemen tot 2020 toe. Wonen en zorg moeten goed op elkaar worden afgestemd.

Cultuurhistorie

Een van de belangrijkste uitgangspunten van de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), is het streven naar behoud en bescherming van archeologische waarden voor alle overheden. Om dit te bewerkstelligen dient archeologie tijdig bij de besluitvorming rond ruimtelijke ordeningsaspecten te worden meegewogen. De initiatiefnemer van de bodemroerende activiteiten is

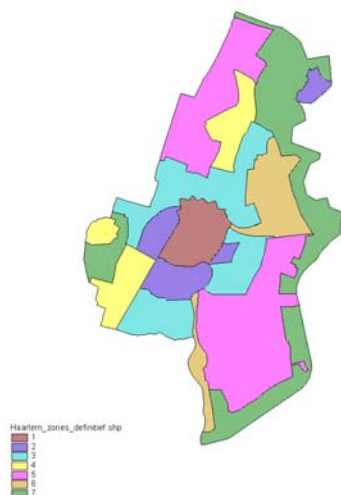
verantwoordelijk voor de kosten van het archeologische (voor)onderzoek.

Een belangrijk instrument voor het beleid is de Cultuurhistorische Waardenkaart, waarbij de waarden in drie graden van waardering zijn aangeduid voor elk van de drie cultuurhistorische disciplines; bouwkunde, historische geografie en archeologie.

Bijlage 2 MILIEUONDERZOEK

Bestemmingsplan Tubergen

Figuur 1 Milieukwaliteit van de bodem



Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld (zie figuur 1). In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per zone is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. Het plangebied is gelegen in de bodemkwaliteitszone 2.

In onderstaande tabel zijn de gemiddelden en de P95-waarden van het betreffende bodemkwaliteitszone weergegeven.

bodemkwaliteitszone 2

Stof	Arsen	Cadmium	Chroom	Koper	Kwik	Lood	Nikkel	Zink	PAK's	EDX	mo											
P95 bovengrond																						
Kwaliteitszone 2	11,16	-	0,96	s	23,44	-	6,583	t	1,04	s	697,39	i	17,12	s	665,14	i	27,00	t	0,79	s	217,50	s
P95 ondergrond																						
Kwaliteitszone 2	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)																						
Kwaliteitszone 2	6,37	-	0,44	-	13,34	-	29,15	s	0,31	s	227,06	t	9,72	-	24,539	t	8,28	s	0,25	-	103,70	s
gemiddelde ondergrond (achtergrondgehalte)																						
Kwaliteitszone 2	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
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)																						

In de bodemkwaliteitszone 2 is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) 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 kunnen uitschieters voorkomen van sterke

verontreinigingen met lood en zink. Koper en PAK kunnen plaatselijk als matige verontreiniging voorkomen. De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met kwik, koper, lood, zink, PAK en minerale olie. In de ondergrond kunnen uitschieters voorkomen van sterke verontreinigingen met koper, zink en lood.

bodemonderzoek

Algemeen geldt dat bij bestemmingswijzigingen of verbouwingen een bodemonderzoek uitgevoerd zal moeten worden. Ingeval een bodemonderzoek reeds bekend is moet getoetst worden of dit onderzoek voldoende is voor een bouwvergunning of een bestemmingswijziging.

Indien binnen het plangebied sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zal het meestal een bodemverontreiniging betreffen die ontstaan is door plaatselijke bedrijfsactiviteiten of door aanwezigheid van olietanks. Indien er geen saneringsurgentie (spoedeisendheid) aanwezig is, zullen dergelijke gevallen gesaneerd moeten worden voordat 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 plangebied 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 plangebied.

Vanaf het midden van de 19^e eeuw tot 1986 is een groot deel van het plangebied in gebruik geweest bij bloembollenkwekerij Tubergen. Nadien is dit deel ingericht als woongebied. De zuid- en oostzijde van het plangebied hadden al vanaf het begin van de 20^e eeuw voor het grootste deel een woonbestemming.

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.

De bodemonderzoeken die verricht zijn binnen het plangebied tonen resultaten die passen binnen het beeld van de bodemkwaliteitskaart. De aangetoonde bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het beoogde gebruik in het gebied. Binnen het plangebied zijn geen gevallen van ernstige verontreinigingen bekend.

Aan de zuidoostzijde, direct grenzend aan het plangebied, is op de locatie Schouwtjeslaan een geval van ernstige verontreiniging aanwezig. Dit was een benzinestation, dat de oorzaak is van een ernstige verontreiniging met minerale olie. In het grondwater is een verontreiniging met MtBE aangetoond. Methyl tertiair Butyl Ether (MtBE) is vervanger van lood in benzine. Deze verontreiniging verspreidt zich via het grondwater in het plangebied in de richting van de Leidsevaart. In 2004 heeft de eerste fase van de sanering van dit geval plaatsgevonden. De eerste fase bestond uit het verwijderen van de ondergrondse tanks en de verontreiniging met minerale olie. De tweede fase

van sanering bestaat uit monitoren van de grondwaterverontreiniging. De aangetoonde gehalten MtBE overschrijden de streefwaarde. Voor de verontreiniging met MtBE in het grondwater geldt dat deze valt onder de zorgplicht van de wet bodembescherming. De verontreiniging moet volledig verwijderd worden.

Gebiedsgericht grondwaterbeheer

Binnen het plangebied zijn ontwikkeling en implementatie van gebiedsgericht grondwaterbeheer mogelijk. Het beheer betreft de kwalitatieve en/of kwantitatieve aspecten van grondwater. Beleid hiervoor is in ontwikkeling.

2 Milieuzonering

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 verwachte 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 zo veel 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.

Categorisering van bedrijven in het plangebied en zonetypering

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones. Deze opdeling is bepaald door de specifieke kenmerken van die gebieden. Het plangebied Tubergen is getypeerd als laagbouw in lage dichtheid. De maximaal toegestane milieucategorie is B.

Aan de hand van een lijst met bedrijven, vallend onder de Wet milieubeheer (Wm) (bijlage 1), 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 zijn bepaald aan de hand van de zoneringlijst welke is bijgevoegd. (bijlage 2).

Conclusie

Uit het onderzoek is gebleken dat alle bedrijven passen binnen het plangebied en positief kunnen worden bestemd.

3. Duurzaamheid

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).

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

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 15 november 2005 het beleid voor duurzame woningbouw vastgesteld. Bij alle nieuwe woningbouwprojecten moet de zogenoemde basiskwaliteit Duurzaam bouwen (Dubo) worden toegepast. Deze basiskwaliteit kan worden bereikt door het toepassen van kostenneutrale duurzame maatregelen. De basiskwaliteit duurzame nieuwbouw binnen het plangebied kan op twee manieren worden bereikt:

- Het toepassen van de voorkeurslijst duurzaam bouwen maatregelen nieuwbouw.
- Door het instrument GPR-gebouwen toe te passen. Met dit rekeninstrument kunnen projecteigenaren zelf een alternatief maatregelenpakket samenstellen.
De gemeente kan het initiatief nemen om samen de projecteigenaar een hogere kwaliteit te bereiken (streefkwaliteit).

Wat is GPR?

De Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Duurzaam Bouwen (GPR) is het resultaat van praktijkervaringen in de gemeente Tilburg. Met het rekeninstrument kunnen projecteigenaren zelf een alternatief maatregelenpakket samenstellen. GPR 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.

4. Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving door het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen,

zoals bijvoorbeeld vuurwerk, LPG, fossiele brandstoffen en oplosmiddelen over weg, water, spoor en door buisleidingen. Deze activiteiten leggen beperkingen op aan de ruimtelijke ontwikkelingen van een gebied. Er zijn veiligheidsafstanden nodig tussen bedrijven en of (spoor) wegen waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen en/of vervoerd. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna te noemen Bevi) wil burgers in hun woon- en leefomgeving een wettelijk minimum beschermingsniveau bieden tegen gevaarlijke stoffen. De milieukwaliteitseisen betreffen het zogenaamde plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico

Dit is het risico op een bepaalde plaats, uitgedrukt als de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op die plaats in de omgeving van een inrichting of transportroute overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval. Uitgangspunt is dat die persoon onbeschermd en permanent op die plaats aanwezig is. Binnen een risicocontour van 10^{-6} mogen geen kwetsbare objecten zijn gelegen zoals scholen en woningen.

Groepsrisico

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van een minimaal bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in de omgeving van een inrichting of transportroute waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.

Bedrijvigheid

Binnen het plangebied en in de naaste omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die onder het Bevi vallen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en het water vindt in en rond het plangebied niet plaats.

De spoorbaan Haarlem-Leiden is op meer dan 370 meter westelijk van het plangebied gelegen. Hierover vindt volgens de Risicoatlas Spoor slechts vervoer van uitermate kleine hoeveelheden gevaarlijke stoffen plaats. Veranderingen worden hier vooralsnog niet in voorzien.

Leidingen

Blijkens de risicokaart van de Provincie Noord-Holland lopen er door het plangebied geen leidingen, waarlangs zones dienen te worden aangehouden.

Conclusie

Het onderwerp externe veiligheid is in dit plangebied niet relevant.

5. Geluid

5.1 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 onderstaande tabel 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

wegen waarvoor een maximumsnelheid 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.

5.2 Geluidbelasting

De vast te stellen geluidbelasting L_{den} (day, evening, night) ten gevolge van weg- en spoorwegverkeerslawaaï 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).

5.3 Geluidsnormen

-Normering wegverkeerslawaaï

Volgens de Wet geluidhinder geldt voor wegverkeerslawaaï 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 gemeentebestuur een hogere waarde vaststellen. 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.

Hiervoor wordt naar paragraaf 5.4 verwezen.

-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.

5.4 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 nagegaan worden of de bovengenoemde maatregelen kunnen worden toegepast.

5.5 Uitgangspunten

Het plan Tubergen is een conserverend bestemmingsplan zonder nieuwe ontwikkelingslocaties of wijzigingsbevoegdheden. Het plangebied is binnen de geluidzones van diverse stedelijke wegen gesitueerd. Het spoortraject Haarlem-Leiden is op minimaal 370 meter gesitueerd. De geluidzone van het spoor bedraagt 300 meter (bron Aswin) en het plangebied valt dus niet binnen deze zone. 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 alleen sprake van wegverkeerslawaaai.

Rekenmethode

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

Verkeersgegevens

Voor de verkeersgegevens is uitgegaan van de verkeersgegevens voor 2015 van de verkeersstudie HMR214. Voor de verkeersgegevens voor 2018 is uitgegaan van 0,5 % autonome groei per jaar vanaf 2015. De voertuigverdeling is afkomstig uit de verkeersmilieukaart (variant 2010HVVP van VMK Haarlem).

De gehanteerde busintensiteiten zijn afkomstig uit het busboekje (2007-2008). Voor de intensiteit in 2018 is uitgegaan van 1% groei per jaar tussen 2015 en 2018. Per wegvak is in onderstaande tabel de verkeersintensiteit en voertuigverdeling in 2018 aangegeven.

Tabel. Verkeersintensiteiten 2018, snelheid, wegdek, periode- en voertuigverdeling

Tabel. Verkeersintensiteiten 2018, snelheid, wegdek, periode- en voertuigverdeling

Wegvak	Etmaalintensiteit [mvt/etm]	Snelheid [km/uur]	Wegdek	Verdeling [%]			Voertuigverdeling [%]			Busintensiteit ¹ [mvt/etm]
				Dag	Avond	Nacht	LV	MV	ZV	
Leidsevaart tzv A. de Jongestraat	8933	50	dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	135
Leidsevaart tussen A. de Jongestraat- Schreveliusstraat	9034	50	dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	135
Leidsevaart tnv Schreveliusstraat	9440	50	dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	135
Eerste Emmastraat	6293	50	dab	6,1	4,5	1,1	97	2	1	135
Tweede Emmastraat	203	50	klinkers	7	2,8	0,6	98	2	0	0
Koninginne weg	203	50	klinkers	7	2,8	0,6	98	2	0	0
Wilhelminapark	203	50	klinkers	7	2,8	0,6	98	2	0	0
Schouwteslaan twv v. Merlenstraat	5684	50	dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	37
Schouwteslaan V. Merlenstraat - U.d. Bosstraat	5481	50	dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	37
Schouwteslaan tov U.d. Bosstraat	3147	50	dab	7	2,8	0,6	98	2	0	37
Wagenweg	9643	50	dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	178

¹ periodeverdeling voor bus is respectievelijk 6,3, 4,3 en 0,9 in de dag-, avond- en nachtperiode.

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.

Aangezien de snelheid van de beoordeelde wegvakken maximaal 50 km/uur bedraagt, is bij de berekeningsresultaten een aftrek van 5 dB toegepast (conform artikel 110 g van de Wet geluidhinder).

5.6 Resultaten

In de bijlagen 3 zijn de berekeningssheets opgenomen. In de volgende tabel zijn de resultaten samengevat. De opgenomen geluidbelasting is inclusief aftrek conform artikel 110g. Deze berekeningssheet is gemaakt voordat de Schouwteslaan een 30 km zone werd.

Wegvak	Rekenafstand [m]	Geluidbelasting [dB]
Leidsevaart tzv A. de Jongestraat	36,5	56
Leidsevaart tussen A. de Jongestraat-Schreveliusstraat	22	58
Leidsevaart tnv Schreveliusstraat	33	57
Eerste Emmastraat	18	58
Tweede Emmastraat	8	50
Koninginneweg	4.5	59

Wilhelminapark	6.5	60
Schouwtjeslaan twv v. Merlenstraat	31	55
Schouwtjeslaan V. Merlenstraat – Uit den Bosstraat	8	50
Schouwtjeslaan tov Uit den Bosstraat	6	52
Wagenweg	31	57

De voorkeursgrenswaarde (48 dB) wordt ter hoogte van de bestaande situaties overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt niet overschreden.

5.7 Maatregelen

Gezien de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde dient tevens naar maatregelen te worden gekeken. Het toepassen van een stil wegdek zoals dunne dekplaten levert een verlaging van de geluidbelasting op. Het vervangen van klinkers door asfalt levert tevens 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 toepassen van asfalt in plaats van klinkers of de zogenaamde stille klinkers levert een reductie van circa 5 dB op.

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.

5.8 Conclusie

Uit de resultaten blijkt dat de geluidsgevoelige bestemmingen binnen het bestemmingsplan een geluidbelasting ondervinden ten gevolge van wegverkeer. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt langs de beschouwde wegen overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt niet overschreden. De geluidbelasting is maximaal 60 dB.

6. Lucht

Inleiding

Volgens de Wet milieubeheer titel 5.2 luchtkwaliteitseisen moet bij vaststelling van een bestemmingsplan onderzoek gedaan worden naar de concentratie luchtverontreinigende stoffen om te kunnen toetsen aan de grenswaarden in de Wet milieubeheer.

Voor alle luchtverontreinigende stoffen, met uitzondering van NO₂ en PM₁₀, geldt dat deze in de Nederlandse situatie in het algemeen, gezien de lage achtergrondwaarden, niet tot overschrijdingen leiden. Voor de emissie van deze twee stoffen geldt dat door maatregelen de achtergrondconcentraties en uitstoot

sneller dalen dan de toename door de autonome groei van het verkeer. Dit betekent dat het jaar 2010, waarin de grenswaarden van kracht worden, de meest ongunstige situatie is.

Berekeningen en toetsing moet volgens het Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 voor NO₂ op 5 meter en voor PM₁₀ op 10 meter uit de wegrand gedaan worden tenzij de bebouwing dicht bij de wegrand ligt.

Uitgangspunten

De wegverkeerintensiteiten zijn ontleend aan de verkeerskaart HMR214 voor het peiljaar 2015. De voertuigverdeling is afkomstig uit de verkeersmilieukaart (HVVP 2010). De busintensiteiten zijn afkomstig uit het huidige busboekje (2007-2008) en lijnenkaart van Connexxion

Voor de autonome groei is voor de wegvakken een groeipercentage van 0,5 % per jaar gehanteerd. Voor de bussen is een groeipercentage van 1% per jaar aangehouden.

Berekening concentratie

Met het Car-model (versie 7.0.1.0) is aan de hand van hierboven vermelde gegevens een berekening uitgevoerd om de concentratie luchtverontreinigende stoffen te bepalen. De berekening moet voor NO₂ op 5 meter en voor PM₁₀ op 10 meter uit de wegrand worden uitgevoerd. Omdat het Car-model uitgaat van de as van de weg zijn de rekenafstanden hier op afgestemd.

Resultaten

Uit de resultaten van de berekening (bijlage 4) blijkt dat voor PM₁₀ aan de grenswaarde in de Wet milieubeheer wordt voldaan. Voor NO₂ wordt tevens voldaan aan de grenswaarde vanaf 2010.

De berekening is alleen uitgevoerd voor een afstand van 5 meter (of dichterbij indien bebouwing dicht bij de wegrand is gesitueerd) uit de wegrand, omdat hier de grenswaarde al niet worden overschreden. Op grotere afstand van de wegas is de concentratie verontreinigende stoffen immers altijd lager.

Conclusie

De grenswaarden zoals opgenomen in de Wet milieubeheer worden niet overschreden. Het bestemmingsplan Tubergen voldoet aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet Milieubeheer.

Bijlage 3 PREADVIES



Hoogheemraadschap van
Rijnland

uw Kenmerk: STZ/RP/2009/103761
uw brief van: 3 juni 2009
ons kenmerk: 09.22219
bijlagen: -
inlichtingen: Evert van Huijssteeden
doorkiesnummer: 071 - 306 3457
onderwerp: Concept ontwerpbestemmingsplan
Van Tubergen

09/137899	
Ad: STZ/RP	Kopie
Reg. datum: 20 JUL 2009	
Afdon. datum: 19/10/09	Ontv. hees: nee
Behandelaar	Paraf. afgeleverd
Van Haastrecht	

Gemeente Haarlem
Afdeling Ruimtelijke Plannen
t.a.v. de heer S. van Haastrecht
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Leiden, 16 JULI 2009

Geachte heer Van Haastrecht,

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening vraagt u aan ons om een reactie op het concept ontwerpbestemmingsplan Van Tubergen.

Op genoemd plan geven wij een positief wateradvies. Wij zijn verheugd te constateren dat de opmerkingen die wij hebben gemaakt in de pre-adviesfase (onze brief van 6 april 2009, kenmerk 09.09937) zijn verwerkt in dit concept ontwerpbestemmingsplan. Het plan geeft ons geen aanleiding tot het maken van aanvullende opmerkingen.

Graag ontvangen wij te zijner tijd de samenvatting van de binnengekomen (inspraak)reacties en de beantwoording daarvan, alsmede een exemplaar van het ontwerp bestemmingsplan met de daarbij behorende vervolprocedure. Kennisgevingen en stukken in het kader van de (verplichte) Wro-digitalisering en watertoetsprocedure kunt u sturen naar onze digitale postbus ruimtelijkeplannen@rijnland.net. Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met Evert van Huijssteeden.

Hoogachtend,

Namens dijkgraaf en hoogheemraden,

drs. G.L. van Mourik,
hoofd afdeling Plantoetsing en Vergunningverlening.

Archimedesweg 1
postadres:
postbus 156
2300 AD Leiden
telefoon (071) 3 063 063
telefax (071) 5 123 916

internet: www.rijnland.net

e-mail: post@rijnland.net

bestemmingsplan "Van Tubergen" (vastgesteld)

Bijlage 4 REACTIE WIJKRAAD KONINGINNEBUURT

WIJKRAAD KONINGINNEBUURT

Olieslagerslaan 16
2012 EX Haarlem
tel. 023-5324368

E-mail: info@koninginnebuurt.nl
Website : www.koninginnebuurt.nl

Gemeente Haarlem, afd. Stadszaken
T.a.v. dhr. J. van der Straaten
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Betreft: Op- en aanmerkingen conceptbestemmingsplan Tubergen

Haarlem, 14 juli 2009

Geachte heer Van Straaten,

Graag reageren wij op het voorgelegde conceptbestemmingsplan Tubergen, dat ons is voorgelegd. Ondanks het feit, dat het voorgelegde plan grotendeels de bestaande bebouwing volgt en nauwelijks voorziet in nieuwe ontwikkelingen, zijn er van onze zijde toch een aantal opmerkingen te maken. Het gaat om de volgende punten:

1. Inpassing nieuwbouw ECL
2. Ontbreken van invulling Van Breementerrein
3. Geen anticipatie op het beschermd stadsgezicht
4. "duale" karakter bestemmingsplan - mix van nieuwbouw met monumenten
5. Gemengde functies in de Schouwtjeslaan
6. Mogelijkheid van maatschappelijke voorzieningen (lees kinderdagverblijf) in voormalige bollenschuur Wilhelminapark 28 en parkeerterrein achter Wilhelminapark 29.

Maar eerst enkele algemene opmerkingen.

- De toelichting is zo algemeen, dat het er op lijkt dat deze niet specifiek voor Tubergen is geschreven. Regelmatig wordt in constatering de plank misgeslagen. Dat merken wij overigens bij de andere nu voorliggende bestemmingsplannen voor onze wijk.
- In de waarderingskaart staan diverse fouten. Zo zijn bijvoorbeeld de meeste aanbouwen van het ECL van na 1960 en niet van ervoor en hoeven dus niet te worden gewaardeerd. De waardering van de panden aan de Schouwtjeslaan 7 t/m 17 vinden wij verdacht laag. Aanzet tot sloep?
- Ook wordt gemeld dat er door het plangebied weinig autoverkeer komt (pag. 19). Hoe staat het dan met de Schouwtjeslaan?

- Het basketbalveldje op de hoek van de Van Merlenstraat en de Prins Clausstraat is niet op de Plankaart te vinden. Graag zien wij dit als speelterrein terug. Dit geldt evenzo voor de kinderspeelgelegenheden op het Zwanenburgplantsoen en de Soestdijkstraat.

Dan de zes specifieke onderdelen::

Ad 1 - De al gestarte nieuwbouw van het ECL is niet meegenomen in dit plan. Daardoor ontbreekt ook de mogelijkheid voor een discussie over het gewenste eindbeeld m.b.t. de al maar doorgaande nieuwbouw van het ECL. Naast de nieuwbouw die deze maand is gestart staan er al weer nieuwe plannen op stapel, zodat we binnenkort weer gedoe krijgen met een bouw aanvraag. Het bestemmingsplan moet dat beter regelen dan nu het geval is. Op de huidige ad-hoc manier kan er niet op de juiste manier een discussie worden gevoerd over het ECL.

Ad 2 - Omdat er over de invulling van het terrein van Van Breemen nog overleg plaatsvindt met de ontwikkelaar is het gebied niet ingevuld. Hiermee wordt zichtbaar wat wij al lang wisten, nl. dat niet de gemeente de regie voert maar de projectontwikkelaar. Wij verwachten van de gemeente een heldere invulling van de functie van het terrein, de bebouwingsdichtheid en de hoogte in een zg. ruimtelijke envelop. Daarna mag de ontwikkelaar aan de slag.

Omdat de invulling van het terrein ontbreekt wordt tevens de bodem weggeslagen onder het wettelijk vereiste vooroverleg. Op de belangrijkste verandering in het bestemmingsplangebied Tubergen kan immers geen commentaar gegeven worden. Gegeven het feit dat over de invulling van dit terrein in onze buurt in het verleden veel te doen is geweest vragen wij de gemeente om op het moment dat de invulling is gemaakt, de Wijkraad opnieuw om advies te vragen, dus voorafgaand aan de officiële tervisielegging van een ontwerpbestemmingsplan.

Ad 3 - Binnenkort worden de oudbouw binnen het bestemmingsplangebied Van Tubergen aangewezen als beschermd stadsgezicht. Aangezien het plan minstens 10 jaar meemoet is het weglaten van artikelen over het beschermd stadsgezicht een duidelijke ommissie.

Ad 4 - In 1987 zijn de randen van de voormalige kwekerij meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan, wellicht omdat er met de achtertuinen iets moest gebeuren. In 2009 betekent dit dat we met een dual karakter van het bestemmingsplan zitten, dat zich in twee geheel verschillende sferen beweegt. Wij pleiten er voor om bij de komende herziening van het bestemmingsplan Koninginnebuurt (niet de huidige herziening, maar die van 2010) de "oude" delen die nu in Tubergen zitten onder het bestemmingsplan Koninginnebuurt te laten vallen. Zodoende ontstaat er een plan waarbij het "monumentale" deel van de buurt de hoofdmoot vormt en een plan met een veel moderner karakter.

Ad 5 - In de uitgangspunten van het bestemmingsplan (pag. 37) staat onder andere: "bestaande bestemmingen worden in het huidige plan overgenomen". Langs de Schouwteslaan zijn alle woningen aan de noordzijde "gemengd" bestemd, Dat wil zeggen dat er zich beneden bedrijfjes, kantoren, winkels e.d. kunnen vestigen. Maar los van één kapperszaak en een kleine uitgeverij van schoolboeken

is deze rij huizen al decennialang woonterritoir. Wij vragen de gemeente om te voldoen aan de eigen uitgangspunten, te weten vastlegging van de huidige toestand, de woonfunctie. Dit sluit ook aan bij de overzijde van de straat, die onder het ontwerpbestemmingsplan Bos en Vaart valt. Deze huizenrij heeft ook een woonbestemming.

Ad 6 - Voor de voormalige bollenschuur Wilhelminapark 28 (achter de huizen, inrit tussen 27 en 29) is in het voorjaar een aanvraag ingediend voor een bestemming als kinderdagverblijf, die door de gemeente positief is beoordeeld. De plek is daar echter nauwelijks geschikt voor, omdat buitenruimte ontbreekt. Het gebouw is intussen dan ook aan een ander verhuurd, dus het kinderdagverblijf is van de baan, maar in het plan is de mogelijkheid van deze functie blijven bestaan door het creëren van een speciale functie Gemengd-5. Wij maken daar bezwaar tegen. Ook de tekst op pagina 16 van de toelichting dient te worden aangepast, er is in het plangebied geen kinderdagverblijf.

Verder heeft hier de tuin voor nr. 28 en achter nr. 29 de bestemming "Verkeer" gekregen. Daarmee wordt een grotendeels illegaal gecreëerde situatie gesanctioneerd en de deur open gezet voor soortgelijke ontwikkelingen achter andere kantoren. Wij maken daar bezwaar tegen. Op een erf mag al geparkeerd worden, nu is een gebied dat tot voor kort zelfs voor een deel nog tuin was officieel een parkeerterrein geworden.

Namens de wijkraad Koninginnebuurt,
Met vriendelijke groet,

Ruthger Smit
voorzitter

bestemmingsplan "Van Tubergen" (vastgesteld)

Bijlage 5 VERWERKINGREACTIE WIJKRAAD

<i>Reactie</i>	<i>Antwoord</i>
De toelichting is zo algemeen, dat het er op lijkt dat deze niet specifiek voor Tubergen is geschreven.	De wijkraad is verzocht met suggesties te komen voor de toelichting.
Op de waarderingskaart staan diverse fouten; de meeste aanbouwen van het ECL zijn van na 1960 en niet van ervoor en hoeven dus niet te worden gewaardeerd.	De aanbouwen van het ECL zijn nogmaals bekeken. Behoudens de aanbouw aan de Prins Clausstraat, zijn de aanbouwen van vóór 1960. de aanbouw aan de Prins Clausstraat is op de waarderingskaart aangepast.
De waardering van de panden aan de Schouwtjeslaan 7 t/m 17 vinden wij verdacht laag. Gevraagd is of dit een aanzet tot sloop is.	De waardering van panden betreft een uitwendige waardering. De sloop is geregeld binnen de monumentenwet en de monumentenverordening van Haarlem en valt dus buiten het bestemmingsplan.
Ook wordt op pagina 19 van de toelichting gemeld dat er door het plangebied weinig autoverkeer komt. Hoe staat het met de Schouwtjeslaan?	De tekst is gewijzigd in: "Met uitzondering van de Schouwtjeslaan komt door het plangebied weinig autoverkeer."
Het basketbalveldje op de hoek van de Van Merlenstraat en de Prins Clausstraat is niet op de plankaart te vinden. Graag zien wij dit als speelterrein terug. Dit geldt ook voor de kinderspeelgelegenheden op het Zwanenburgplantsoen en de Soestdijkstraat.	Speelgelegenheden zijn onder de bestemming Verkeer mogelijk gemaakt. Er is geen reden om de speelgelegenheden op de verbeelding nader aan te duiden.
De al gestarte nieuwbouw van het ECL is niet meegenomen in dit plan. Daardoor ontbreekt ook de discussie over het gewenste eindbeeld m.b.t. al maar doorgaande nieuwbouw van het ECL. Daarnaast staan er plannen op de stapel voor nieuwe bouwaanvragen. Het bestemmingsplan moet dit beter regelen zodat er een basis is om discussie te voeren over het ECL.	De verbeelding is aangepast voor wat betreft de reeds gestarte nieuwbouw van het ECL. Het bebouwingspercentage is van de verbeelding geschrapt.
Van de gemeente wordt een heldere invulling verwacht van de functie van het Van Breementerrein, de bebouwingsdichtheid en de hoogte in een zogenoemde ruimtelijke envelop.	De invulling is toegevoegd in het ontwerpbestemmingsplan Van Tubergen, zodat een ieder hiervan kennis kan nemen en eventuele reacties kan geven.

Vanwege het ontbreken van de invulling van het terrein, kon door de wijkraad geen commentaar worden geleverd in het kader van het wettelijk vooroverleg. Gegeven het feit dat de invulling van het Van Breementterrein in het verleden veel te doen is geweest in de buurt, wordt de gemeente verzocht om, na invulling van het terrein, de wijkraad opnieuw om advies te vragen, alvorens de officiële terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ingaat.	De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Van Tubergen geeft een ieder de mogelijkheid om eventuele reacties te geven op het plan. In dit kader kan ook de wijkraad net als een ieder, reacties geven. De belangen van de wijkraad die kenbaar worden gemaakt naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan, worden even zwaar gewogen als de belangen die in het kader van het vooroverleg bekend zijn gemaakt.
Het ontbreken van de een artikel "Beschermd stadsgezicht" in de planregels is een duidelijke omissie, nu binnen 10 jaar het plangebied zal worden aangewezen als beschermd stadsgezicht.	Ter voorbereiding op de aanwijzing van het beschermd stadsgezicht is ervoor gekozen om de panden te waarderen via een waarderingskaart. Aan deze waardering zijn planregels gekoppeld waarbij rekening wordt gehouden met de bestaande goot- en bouwhoogte.
Er wordt voor gepleit om bij de komende herziening van het bestemmingsplan Koninginnebuurt (niet de huidige herziening maar die van 2010) de "oude" delen die nu in Tubergen zitten, onder het bestemmingsplan Koninginnebuurt te laten vallen. Zodoende ontstaat er een plan waarbij het "monumentale" deel van de buurt de hoofdmoot vormt en een plan met een veel moderner karakter.	Hiervan wordt kennis genomen.
Verzocht wordt om de gemengde bestemming van de woningen langs de Schouwtjeslaan te wijzigen in de bestemming 'Wonen', daar deze rij huizen al decennialang woontrottoir zijn. Verzoek is mede gebaseerd op de algemene uitgangspunten die door de gemeente is geformuleerd op pagina 37 van het bestemmingsplan.	Het bestemmingsplan is gebaseerd op het oude bestemmingsplan Van Tubergen. De rechten uit dit bestemmingsplan zijn voor een groot deel overgenomen. Er is geen reden om hiervan af te wijken voor wat betreft de woningen langs de Schouwtjeslaan. Het bestemmingsplan is op dit punt niet gewijzigd.
De wijkraad maakt bezwaar tegen de toegekende functie "Gemengd-5" aan de voormalige bollenschuur Wilhelminapark 28. De plek is er nauwelijks geschikt voor omdat buitenruimte ontbreekt.	Het pand heeft een grote buitenruimte.
De tekst op pagina 16 van de toelichting dient ook te worden aangepast; er is in het plangebied geen kinderdagverblijf.	De toelichting is hierop aangepast.

De tuin voor nr. 28 en achter nr. 29 aan de Wilhelminapark heeft de bestemming "Verkeer" gekregen. Daarmee wordt een grotendeel illegaal gecreëerde situatie gesanctioneerd en de deur open gezet voor soortgelijke ontwikkelingen achter andere kantoren. Hiertegen wordt bezwaar gemaakt. Op een erf mag al geparkeerd worden, nu is een gebied dat voor kort zelfs voor een deel nog tuin was officieel een parkeerterrein geworden.	De verbeelding is aangepast. In het geldende bestemmingsplan Van Tubergen heeft het desbrennend perceel de bestemming Bedrijf. Het perceel heeft de bestemming GD-5 gekregen conform de rechten vervat in het oude bestemmingsplan Van Tubergen.
--	---

bestemmingsplan "Van Tubergen" (vastgesteld)

Bijlage 6 ARTIKEL 3.1.1 BRO REACTIES



Hoogheemraadschap van
Rijnland

uw Kenmerk:

uw brief van: mail 11 maart 2009

ons kenmerk: 09.09937

bijlagen: -

inlichtingen: Evert van Huijssteeden

doorkiesnummer: 070 - 306 3457

onderwerp: Pre-advies Concept ontwerpbestemmingsplan Tubergen

09/67195	
ST2/RP	
Reg. datum:	7 APR 2009
Afdoen. datum:	26-5-09
Behandelaar:	Paraaf afgevaan
Haastrecht	

Steven van Haastrecht
Taskforce Bestemmingsplannen
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Leiden, 06 APR. 2009

Geachte heer Van Haastrecht,

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro geven wij u een pre-advies over het concept ontwerpbestemmingsplan Tubergen. Wij geven een positief wateradvies, maar hebben nog wel enkele opmerkingen op het voorliggende plan.

Wij beschouwen paragraaf 4.4. van de plantoelichting als de wettelijk verplichte waterparagraaf. Hoewel het hier een consoliderend bestemmingsplan betreft waar de mogelijkheden voor extra bebouwing beperkt zijn, verzoeken wij u in de waterparagraaf de volgende passage op te nemen over het beleid van Rijnland inzake toename van verhard oppervlak: "In het geval dat door bebouwing het verharde oppervlak toeneemt, zal regenwater sneller dan in de huidige situatie naar het oppervlaktewater afstromen. Om problemen niet op de omgeving af te wentelen, is voldoende bergingscapaciteit binnen het watersysteem nodig. Uitgangspunt hierbij is: geen verslechtering van de huidige situatie. Dit betekent dat de toename van verharding moet worden gecompenseerd door extra open water te graven. In Rijnlands beleid is vastgelegd dat binnen een straal van 5 km rond het plangebied 15% van de toename van verharding als 'functioneel' open water moet worden gerealiseerd. Functioneel houdt in dat het open water in open verbinding staat met het overige oppervlakte water binnen het watersysteem. Voorwaarde van het Hoogheemraadschap van Rijnland is dat de waterberging is gerealiseerd voordat er sprake is van een toename van de verharding, zodat het watersysteem altijd op orde is."

Wij constateren met instemming dat het eventueel afkoppelen van hemelwater ruimtelijk mogelijk wordt gemaakt doordat u in de bestemmingen "groen" en "verkeer" water en bijbehorende voorzieningen zoals bergbezinkbassins heeft opgenomen in de bestemmingsomschrijving.

Archimedesweg 1
postadres:
postbus 156
2300 AD Leiden
telefoon (071) 3 063 063
telefax (071) 5 123 916

internet: www.rijnland.net

e-mail: post@rijnland.net



Hoogheemraadschap van

Rijnland

Wij verzoeken u rekening te houden met bovenstaande opmerkingen en deze mee te nemen in de verdere uitwerking van het bestemmingsplan. Graag ontvangen wij te zijner tijd het ontwerp bestemmingsplan met de daarbij behorende vervolprocedure. Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met Evert van Huijssteeden.

Hoogachtend,

Namens dijkgraaf en hoogheemraden,

drs. G.L. van Mourik,
hoofd afdeling Plantoetsing en Vergunningverlening

Archimedesweg 1
postadres:
postbus 156
2300 AD Leiden
telefoon (071) 3 063 063
telefax (071) 5 123 916

internet: www.rijnland.net

e-mail: post@rijnland.net

bestemmingsplan "Van Tubergen" (vastgesteld)

N.V. Nederlandse Gasunie

gasunie

Het College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Haarlem
Postbus 511
2003 PB Haarlem

N.V. Nederlandse Gasunie

Postbus 19
9700 MA Groningen
Concourslaan 17
T (050) 521 91 11
F (050) 521 19 99
E ro_west@gasunie.nl
Handelsregister Groningen 02029700
www.gasunie.nl

Datum
8 juni 2009
Ons kenmerk
TAJW 09.2592

Doorkiesnummer
(0182) 62 33 08

Uw kenmerk

Onderwerp
Voorontwerp bestemmingsplan Van Tubergen

Geacht College,

Naar aanleiding van uw mail van 3 juni jongstleden, waarmee u ons bovengenoemd voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro deed toekomen, delen wij u het volgende mee.

Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het toekomstig externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM voor onze aardgastransportleidingen, zoals dat naar verwachting medio 2009 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen. De circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen uit 1984" zal dan komen te vervallen.

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Hoogachtend,


G.A. Westmaas
Medewerker Juridische Zaken West

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr. 2009/108312	Doc. nr.
Afd. 512/VP	Kopie
Reg. datum: 09 JUN 2009	
Afzenden datum: 8-9-2009	Ontv. bew.
E. handelaar	Paraaf afgedaan
Landeveld	

Blad 1 van 1

Waternet

Dossier TL 1535

Geachte heer Haastrecht,

naar aanleiding van de ontvangst van uw brief met kenmerk STZ/RP/2009?103761 d.d. 3 juni j.l. met betrekking tot het vooroverleg concept ontwerpbestemmingsplan Van Tubergen ontvangt u hierbij onze reactie.

Waternet beheert namens de gemeente Amsterdam de 20" drinkwatertransportleiding welke in de Schouwtjeslaan ligt. Voor de exacte ligging van de leiding verwijzen wij u naar de bijgevoegde digitale tekening. Deze drinkwatertransportleiding is aangelegd in 1852. U geeft in uw brief aan dat het leegstaande terrein aan de Schouwtjeslaan mogelijk herontwikkeld wordt. Vooruitlopend op definitieve plannen voor het mogelijk herontwikkelen van het leegstaande terrein zien wij graag onze belangen hierin meegewogen. Met name het inzichtelijk krijgen van de effecten van de herontwikkeling op de ongestoorde ligging van onze transportleiding zijn van groot belang en kunnen, indien niet meegewogen, mogelijk ernstige schade toebrengen aan de drinkwatervoorziening van de gemeente Amsterdam e.o..

Wij verzoeken u daarom de drinkwatertransportleiding op te nemen in de plankaart als een 10 meter brede belemmerende zone, gemeten vanuit het hart van de leiding, 5 meter aan beide zijden van de leiding. Daarnaast verzoeken wij u in het bestemmingsplan op te nemen dat de herontwikkeling van het leegstaande gebied aan de Schouwtjeslaan in overleg met de beheerder van de 20" drinkwatertransportleiding dient te gebeuren.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Indien er nog vragen zijn kunt u contact opnemen met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,

Ingrid Haazebroek
Sr. Assetbeheerder Transport
Sector Drinkwater
Afd Beleid & Planvorming
Tel.: 020-6086527

bestemmingsplan "Van Tubergen" (vastgesteld)



NS Reizigers

Bedrijfs- en Productontwikkeling

Hoofdgebouw IV
kamer 17.k.33
Postbus 2025
3500 HA Utrecht

Postbus 2025, 3500 HA Utrecht

Gemeente Haarlem

t.a.v. Sector Stadszaken Afdeling Ruimtelijke Plannen

Drs. J. van der Straaten

Postbus 511

2003 PB Haarlem

09/137898

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr.	Doc. nr.
Afd.	Kopie.
Reg. datum: 20 JUL 2009	
Afdoen datum	Ontleend
Behandelaar	Parasaf afgedaan
Dant Haastrecht	

Datum 15 juli 2009

Uw kenmerk STZ/RP/2009/103761

Ons kenmerk NSR/BPO/IP/00579

Onderwerp Bestemmingsplan Van Tubergen

Telefoon 030 - 235 37 76

Telefax 030 - 235 80 12

E-mail jack.paulissen@ns.nl

Geachte heer Van der Straaten,

Het concept ontwerpbestemmingsplan 'Van Tubergen', dat wij van u ontvingen in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Wij stellen het op prijs indien wij ook in toekomstige gevallen betrokken worden bij wijzigingen van bestemmingsplannen of andere ruimtelijke plannen binnen uw gemeente, mits deze relevant zijn voor NS.

Voor het betrekken van NS bij de bestemmingsplanprocedure zeggen wij u hartelijk dank.

Hoogachtend,

J. Paulissen
procedureel planoloog



NS Reizigers B.V., Utrecht
Handelsregister Utrecht 30124362
BTW NL 8038 82 804 B01

bestemmingsplan "Van Tubergen" (vastgesteld)

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr.: 05/14922.3	Dos. nr.:
Afd.: STZ/RP	Kopie:
Reg. datum: 06 AUG 2009	
Afdon. datum: 5/11/09	Ontv. bew. 102
Behandelaar:	Paraaf afgedaan
Stewh Houtbeek	

> Retouradres Postbus 1006 2001 BA HAARLEM

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Haarlem
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Datum 4 augustus 2009
Betreft vooroverleg bestemmingsplan "Van Tubergen"
(dossiernr. 2009D006637)

Geacht college,

Op uw verzoek om advies ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) over het voorontwerpbestemmingsplan "Van Tubergen", ontvangen op 3 juni 2009, bericht ik u het volgende.

Het Kabinet heeft op basis van de sturingsfilosofie van de Nota Ruimte en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangegeven het wenselijk te vinden dat de regionale rijksdiensten zoveel mogelijk samenwerken. Besloten is dat de directeur-inspecteur van de VROM-Inspectie regio Noord-West de reactie op voorontwerpbestemmingsplannen en voorontwerpprojectbesluiten van alle belanghebbende regionale rijksdiensten zal coördineren en zoveel mogelijk in één rijksreactie zal verwoorden.

Het bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan geeft mij aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Water

Toelichting

Bijlage 1 Rijks- en provinciaal beleid

In dit onderdeel geeft u aan, dat de Kaderrichtlijn Water wordt geïmplementeerd in de Waterwet. De Waterwet is inmiddels door het parlement aanvaard en hiermee is de implementatie afgerond. Op dit onderdeel kunt u de tekst actualiseren.



VROM-Inspectie
Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
regio afdeling Noord-West
Kennemerplein 6-8
Postbus 1006
2001 BA HAARLEM
www.vrom.nl

Contactpersoon
Hw. A. Sluiter
T 06-52.59.54.38
F 023-5150777

Kenmerk
20090040567-AS-NW

Uw kenmerk
STZ/RP/2009/103761

Kopie aan
Provincie Noord-
Holland/SHV/VO
Rijkswaterstaat Noord-
Holland

De Vierde Nota zal naar verwachting in december 2009 worden vervangen door het Nationaal Waterplan. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota versterkt voortzetten. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen.

Bij de besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen zullen de wateraspecten een zwaarder belang in de afweging moeten krijgen, dan onder het beleid van de Vierde Nota het geval is. Dit is noodzakelijk om op de korte en de lange termijn te kunnen blijven beschikken over duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Het ontwerp voor het Nationaal Waterplan is in te zien en te downloaden op de site van het inspraakpunt www.inspraakpunt.nl. Ik adviseer u het Nationaal Waterplan bij de verder ontwikkeling van dit plan te betrekken.

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering

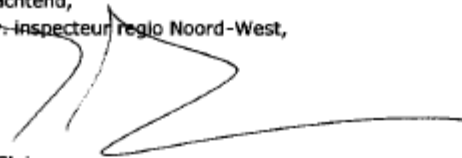
Datum
4 augustus 2009

Kenmerk
20090040567-AS-NW

Een afschrift van deze brief heb ik gezonden aan het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland, alsmede aan de rijksdiensten die opmerkingen hebben gemaakt.

Hoogachtend,
de p.v.-inspecteur regio Noord-West,

ir. S. Sluis



bestemmingsplan "Van Tubergen" (vastgesteld)



Kamer van Koophandel Amsterdam
De Ruyterkade 5
Postbus 2852 1000 CW Amsterdam
T 020 531 4000 F 020 531 4799
www.kvk.nl

Gemeente Haarlem
Sector Stadszaken
Ruimtelijke Plannen
T.a.v. Hans van der Straaten
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr: 09/104025	Doc. nr:
Afd.: STZ/RP	Kopie:
Reg. datum: 13 JUL 2009	
Afdoen datum: 12/10/09	Ontv. bewijs:
Behandelaar: Lanbeveld	Paraf afgedaan:

uw kenmerk
STZ/RP/2009/103761

bijlagen

ons kenmerk
09U.116
Dick Freling: 020-5314643
onderwerp
concept ontwerpbestemmingsplan
Van Tubergen

datum
9 juli 2009

e-mail
dfreling@amsterdam.kvk.nl

Geachte heer Van der Straaten,

In het kader van het vooroverleg ex. art. 3.1.1 Bro zond u ons op 3 juni jl. het concept ontwerpbestemmingsplan Van Tubergen.

Wij hebben bij de planvorming geen specifieke opmerkingen.

Met vriendelijke groet,

N. Snijders
plv. directeur

bestemmingsplan "Van Tubergen" (vastgesteld)

■ Gedeputeerde Staten

Datum 17 AUG. 2009

Ons kenmerk 2009-47629



Onderwerp Voorontwerpbestemmingsplan "Van Tubergen"
Reactie in het kader van art. 3.1.1. Bro

Burgemeester en Wethouders
van Haarlem
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr.: 09/155727	Doc. nr.:
Afd.: BTZ/RP	Kopie:
Reg. datum: 18 AUG 2009	
Afdoen. datum: 29-9-09	Ontv. bew. -
Behandelaar: Langeveld	Paraaf afgedaan

Bezoekadres
Houtplein 33
Haarlem

Postadres
Postbus 3007
2001 DA Haarlem

Tel (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Directie Subsidies, Handhaving en Vergunningen

Bijlage(n)

VERZONDEN 17 AUG. 2009

Behandeld door J.A. Oortman Gerlings
E-mail gerlingsj@noord-holland.nl

Telefoon (023) 514 4680

Uw kenmerk 09/103761

Geacht College,

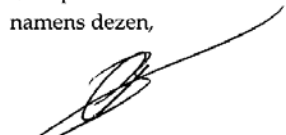
Wij ontvingen uw verzoek het voorontwerp bestemmingsplan "Van Tubergen" te beoordelen.

Gelet op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is onze beoordeling beperkt tot de provinciale belangen zoals die zijn vastgelegd in het Overgangsdokument geldend streekplanbeleid en de Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland 2009.

Reactie

Het voorontwerp bestemmingsplan geeft ons geen aanleiding tot het maken van de opmerkingen.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens dezen,


uitmanager Vergunningen Omgeving
A.G. Brakkee

Internet: www.noord-holland.nl
Email: post@noord-holland.nl

bestemmingsplan "Van Tubergen" (vastgesteld)



Burgemeester en wethouders van Haarlem
T.a.v. de heer S. van Haastrecht
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr.: 09/159105	Doc. nr.:
Afd. ST2/RP	Kopie:
Reg. datum: 24 AUG 2009	
Aanv. datum: 5-10-09	Only bew
Behandelaar:	Paraaf signatuur

**PWN Waterleidingbedrijf
Noord-Holland**

Hoofdkantoor

Bezoekadres:
Rijksweg 501
Velsersbroek
T 023 541 33 33
F 023 525 61 05
E pwn@pwn.nl
I www.pwn.nl

Bijlage(n)

Datum	Ons kenmerk	Uw kenmerk
21-08-2009	2009004606	STZ/RP/2009/103761

Doorkiesnr.
0251-264763

Onderwerp

Concept ontwerpbestemmingsplan Van Tubergen

Geacht college,

Het in het kader van vooroverleg toegezonden concept ontwerpbestemmingsplan Van Tubergen geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Ter veiligstelling van onze in het plan te leggen c.q. aanwezige leidingen verzoeken wij u vooral ook die voorwaarden in acht te nemen die openbare nutsbedrijven nu eenmaal moeten stellen om hun taak in het algemeen belang te kunnen uitoefenen. Een zeer belangrijke voorwaarde is die van het beschikbaar stellen van voldoende ruimte in openbare grond voor het ondergronds verkeer. Deze ruimte dient vrij te zijn van bomen en stekelige beplanting, terwijl de overige beplanting van dien aard dient te zijn dat ons leidingnet te allen tijde goed bereikbaar blijft. Ingeval de leidingstrook voorzien wordt van verharding, dient deze verharding 'open' te zijn. Tevens dient het leidingtracé vrij te blijven van opslag e.d.

Wij zullen het op prijs stellen als u, alvorens tot effectuering van het plan wordt overgegaan, in overleg treedt met ons bedrijf onder telefoonnummer 0251-264763.

Tevens vragen wij uw aandacht voor het volgende. Het PWN-distributienet ten behoeve van de te realiseren nieuwbouw wordt ontworpen op de drinkwatervraag. Vervolgens wordt in overleg met de brandweer (gemeente) bestudeerd of het verzoek om bluswater (op de diverse locaties in het plan) in het ontwerp kan worden ingepast. In de gevallen dat dit niet kan worden gehonoreerd, dient de brandweer (gemeente) naar een alternatieve bluswatervoorziening uit te zien. Wij attenderen u erop dat alternatieven, naar onze inschatting, in een zeer vroeg stadium ontwikkeld dienen te worden zodat er voldoende financiële middelen voor vrijgemaakt kunnen worden.

Wij vragen u eveneens aandacht voor het standaarddocument VANN. Dit document is door de nutsbedrijven in Noord-Holland opgesteld ten behoeve van de aanleg van voorzieningen in nieuwbouwgebieden. Dit document is op te vragen bij ons bedrijf.

In het belang van de volksgezondheid mogen de in het plan gelegen gronden geen gevaarlijke stoffen bevatten, die na leidingaanleg in het drinkwater terecht kunnen komen. Zonder uw tegenbericht nemen wij aan dat in het onderhavige plan geen vervuilde gronden aanwezig zijn.

bestemmingsplan "Van Tubergen" (vastgesteld)



Voor de verleende inzage van het plan zeggen wij u dank.

Hoogachtend,
PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland

A handwritten signature in black ink, appearing to read "A. Bruinekool".

Drs. A. Bruinekool
Bedrijfsbureau/Juridische Zaken

bestemmingsplan "Van Tubergen" (vastgesteld)

Bijlage 7 VERWERKINGARTIKEL 3.1.1 BRO REACTIES**Rijnland**

<i>Reactie</i>	<i>Antwoord</i>
Rijnland verzoekt in paragraaf 4.4 een beleidstekst op te nemen inzake toename van verhard oppervlak.	Deze tekst is in paragraaf 4.4 van de toelichting opgenomen.

Gasunie

<i>Reactie</i>	<i>Antwoord</i>
Het plangebied valt buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtsbijgelegen leiding van de Gasunie. Deze leiding heeft geen invloed op de verdere planontwikkeling.	Hiervan wordt kennis genomen.

Waternet

<i>Reactie</i>	<i>Antwoord</i>
Waternet beheert namens de gemeente Amsterdam de 20" drinkwatertransportleiding welke in de Schouwjtjeslaan ligt. Wij verzoeken u daarom de drinkwatertransportleiding op te nemen in de plankaart als een 10 meter brede belemmerende zone, gemeten vanuit het hart van de leiding, 5 meter aan beide zijden van de leiding.	De verbeelding is hierop aangepast. In de planregels is een dubbelbestemming Leiding-leidingstrook opgenomen met daarin de te houden afstanden.

Daarnaast verzoeken wij u in het bestemmingsplan op te nemen dat de herontwikkeling van het leegstaande gebied aan de Schouwtjeslaan in overleg met de beheerder van de 20" drinkwatertransportleiding dient te gebeuren.	In de toelichting is aangegeven dat de herontwikkeling van het terrein aan de Schouwtjeslaan in overleg met de beheerder van de drinkwatertransportleiding dient te gebeuren. Aan de dubbelbestemming Leiding-leidingstrook is onder lid 1 een voorrangsregeling gekoppeld. Deze dubbelbestemming heeft voorrang boven alle enkelbestemmingen. Tevens is een aanlegvergunningstelsel opgenomen, waarin is geregeld dat zonder een aanlegvergunning geen werken of werkzaamheden zijn toegestaan. Bij het verlenen van een dergelijke vergunning wordt vooraf schriftelijk advies ingewonnen bij de beheerder van de leiding. Hiermee is een goed overleg bij een eventuele herontwikkeling goed gewaarborgd.
---	--

NS Reizigers

<i>Reactie</i>	<i>Antwoord</i>
Geen opmerkingen.	Hiervan wordt kennis genomen.

VROM-Inspectie

<i>Reactie</i>	<i>Antwoord</i>
In dit onderdeel geeft u aan, dat de Kaderrichtlijn Water wordt geïmplementeerd in de Waterwet. De Waterwet is inmiddels door het parlement aanvaard en hiermee is de implementatie afgerond.	Dit is in de toelichting opgenomen.
De Vierde Nota zal naar verwachting in december 2009 worden vervangen door het Nationaal Waterplan. Bij de besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen zullen de wateraspecten een zwaarder belang in de afweging moeten krijgen, dan onder het beleid van de Vierde Nota het geval is. Geadviseerd wordt daarom om het Nationaal Waterplan bij de verder ontwikkeling van dit plan te betrekken.	Dit is in de toelichting opgenomen.

Kamer van Koophandel

<i>Reactie</i>	<i>Antwoord</i>
Geen opmerkingen.	Hiervan wordt kennis genomen.

Provincie Noord-Holland

<i>Reactie</i>	<i>Antwoord</i>
Geen opmerkingen.	Hiervan wordt kennis genomen.

PWN

<i>Reactie</i>	<i>Antwoord</i>
Ter veiligstelling van de aanwezige c.q. de in het plan te leggen leidingen wordt verzocht om de voorwaarden in acht te nemen die openbare nutsbedrijven moeten stellen om hun taak in het algemeen belang te kunnen uitoefenen. Een van de voorwaarden is om voldoende ruimte beschikbaar te stellen in de openbare grond voor het ondergronds verkeer. Dit betekent dat deze ruimte vrij dient te zijn van bomen en stekelige beplanting. Ingeval de leidingstrook voorzien wordt van verharding, dient deze verharding 'open' te zijn. Tevens dient het leidingtracé vrij te blijven van opslag e.d.	Hiervan wordt kennis genomen.
Verzocht wordt om, voordat tot effectuering van het plan wordt overgegaan, in overleg te treden met het bedrijf.	Hiervan wordt kennis genomen.
Tevens wordt aandacht gevraagd om het volgende. In overleg met de brandweer wordt bestudeerd of het verzoek om bluswater in het ontwerp kan worden ingepast. In de gevallen dat dit niet kan worden gehonoreerd, dient de brandweer naar een alternatieve bluswatervoorziening uit te zien. Deze alternatieven dienen in een zeer vroeg stadium ontwikkeld te worden, zodat er voldoende financiële middelen voor vrijgemaakt kunnen worden.	Hiervan wordt kennis genomen.
Er wordt aandacht gevraagd voor het standaarddocument VANN.	Hiervan wordt kennisgenomen.

In het belang van de volksgezondheid mogen in het plan gelegen gronden geen gevaarlijke stoffen bevatten, die na leidingaanleg in het drinkwater terecht kunnen komen. Zonder tegenbericht wordt aangenomen dat in het onderhavige plan geen vervuilde gronden aanwezig zijn.	Zie paragraaf 4.3 Bodemkwaliteit
---	----------------------------------

Bijlage 8 WAARDERINGORDE 2 PANDEN

Koninginneweg	62	Gaaf bewaard gebleven herenhuis dat deel uit maakt van een blok van zes omstreeks 1900 gebouwde herenhuizen die door verschillende architecten zijn ontworpen en vergelijkbaar zijn vormgegeven (nrs. 62-72). Het blok markeert een knik in de Koninginneweg, waar deze aansluit op de Julianastraat. Nr. 62 dat de rechter hoek van het blok markeert dateert uit 1898, pas in 1900 ontstonden de buurpanden. Waarschijnlijk leverde J. Wolbers of J.H. Welsenaar het ontwerp. Het pand is uitgevoerd in een traditioneel-zakelijke stijl met invloed van de Engelse landhuisstijl. De bouwmassa telt twee lagen, met een zolderverdieping onder een vrij hoog zadeldak met rode pannendeckking. De voor- en zijgevel hebben ter hoogte van de bovenverdiepingen een gepleisterde afwerking die contrasteert met het in rode baksteen uitgevoerde schoonmetselwerk van de eerste bouwlaag en de diverse gevelaccenten. De topgevel is verlevendigd met markant vakwerk. Asymmetrische gevelindeling, met rechts de hoofdingang. De originele ramen en voordeur, met veelruits bovenlichten, bleven goed behouden. Het huis wordt voorafgegaan door een tuintje.
Koninginneweg	64	Vrij gaaf bewaard gebleven herenhuis uit 1900, deel uitmakende van een blok van zes herenhuizen die door verschillende architecten zijn ontworpen en vergelijkbaar zijn vormgegeven (nrs. 62-72). Het blok markeert een knik in de Koninginneweg, waar deze aansluit op de Julianastraat. Nr. 64 is ontworpen door J. Wolbers en uitgevoerd in Jugendstiltrant, met invloed van de Engelse landhuisstijl. De bouwmassa telt twee lagen en een zolderverdieping onder een vrij hoog zadeldak. Ter hoogte van de topgevel is het pleisterwerk van de voorgevel verlevendigd met houten vakwerk. Asymmetrische gevelindeling met links de hoofdingang en rechts een langs beide bouwlagen doorgestoken erker. Langs de topgevel vormt de erker een balkon met sierhek. Het merendeel van de ramen en bovenlichten is vernieuwd maar de voordeur is authentiek. Aan het pand gaat een tuintje met hekwerk vooraf.
Koninginneweg	66-72 (nr. 72 = rood/zwart)	Vier vrij gaaf bewaard gebleven herenhuizen uit 1900, vanuit één opzet gebouwd naar een ontwerp van J.H. Welsenaar. De panden maken deel uit van een blok (nrs. 62-72) dat een knik in de Koninginneweg markeert, bij de aansluiting op de Julianastraat. De vier hier bedoelde huizen zijn uitgevoerd in een traditioneel-zakelijke trant, met enige invloed van de Chaletstijl. Ze tellen twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een gezamenlijk, afgeplat omlopende schilddak met steekappen en rode pannendeckking. De nrs. 66, 68, 70

		hebben een identieke opzet, met een twee assen brede asymmetrische voorgevel. Links bevatten ze de ingang en rechts een erker met balkon. De balkoningang wordt overhuifd door een lessenaarsdak met korbelen en vormt de onderzijde van een topgevel met decoratief houtbeschoot. Het op de linker hoek van het blok gelegen pand op nr. 72 vormt door zijn gevarieerde opzet een belangrijk stedenbouwkundig accent bij de aansluiting van de hier samenkomende straten. Een veelzijdige erker met balkon is er ingeschoven in een inham en de zijgevel is schuin opgezet. Ook dit pand heeft een asymmetrische gevelindeling. In de loop van de tijd onderging het ensemble enige wijzigingen. Zo zijn er diverse vernieuwde ramen en deuren. Het authentieke karakter bleef evenwel goed herkenbaar. Net als de nrs. 62 en 64 zijn ook deze woningen gecombineerd met kleine voortuintjes met hekwerken.
Koninginneweg	90	Gaaf bewaard gebleven vrijstaande villa die in 1908 is gebouwd naar een ontwerp van J. Wolbers. Opdrachtgevers waren ene J.M.C. en T. Hoog. Het pand staat vlakbij de aansluiting op de Olieslagerslaan en telt twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een schilddak met licht zwenkende schilden en gesmoorde pannen. Wolbers voerde het pand uit in een traditioneel-rationalistische stijl. De voorgevel heeft een asymmetrische indeling, met rechts de onder een luifel gevatte hoofdingang met nevenlicht. Boven de luifel is de blinde rondboog te zien. Verder bevat de gevel zowel boven als beneden vensters met originele schuiframen en 6-ruits bovenlichten. De vanaf de straat zichtbare zijgevels hebben een gevarieerde indeling en op de linker zijgevel sluit een forse bakstenen serre aan. Het pand bevindt zich op een bijbehorend terrein met tuin. Langs het voortuintje bevindt zich een smeedijzeren hekwerk.
Koninginneweg	92-94	Vrij gaaf bewaard gebleven vrijstaand blok dat uit een dubbele villa bestaat. Het bouwwerk dateert uit 1899 en is ontworpen door J.H. Welsenaar. Hij voerde het ontwerp uit in een op de Engelse landhuisstijl stoelende trant. De bouwmasa is tweelaags en voorzien van een zolderverdieping onder een gezamenlijk schilddak. Het schilderachtige karakter wordt versterkt door een langs de bovenverdieping gesitueerde hoekerker met dakhuis en een forse toren met tentdak. De gevels zijn witgepleisterd en verlevendigd met speklagen en overige gevelaccenten in rode verblendsteen. Het dakhuis en de toren zijn voorzien van houten vakwerk. Langs de straat bevinden zich de in risalerende geveldelen opgenomen hoofdingangen. Telkens twee vensters wisselen zowel boven als beneden de middelste vensterassen af. Beide woningen hebben langs de zijgevel een forse houten serre met balkon. In de loop van de tijd ondergingen de woningen een enkele moderne wijziging.

		Zo is de dekking van het tentdak van de toren vernieuwd en gingen ook de oorspronkelijke balkonhekken verloren. Langs de zij- en achterkanten bevinden zich bijbehorende tuinen.
Koninginneweg	96-98-100	Gaaf bewaard gebleven driedubbele villa die in 1899 is gebouwd door architect J.H. Welsenaar. Het in een bijbehorende tuin gesitueerde vrijstaande object telt twee bouwlagen en heeft zolders onder een gezamenlijk plat dak met schuine voorschilden en steekkappen, alles met gesmoorde pannen. De witgepleisterde gevels vinden een contrast in de diverse roodverblendstenen gevelaccenten. In de vensters en ingangen bevinden zich oorspronkelijke (schuif- en draai-)ramen en deuren. Aan de voorkant zijn er twee hoekrisalieten met een topgevel met een breed overstekende kap die is verlevendigd met sierconsoles, houtbeschoot en decoratieve windveren. De risalieten flankeren een twee assen breed middenveld waartegen zich een asymmetrisch geplaatste erker met balkon bevindt. Een houten sierhek schermt het balkon af. Een balkonpui en daarboven gelegen forse dakkapel accentueren de betreffende vensteras. Verder bevat de gevel de hoofdingang van de in het midden gelegen woning en is er rechts een kleine driesijdige erker. Er zijn diverse vensters met schuiframen. Aan de linkerzijde van het pand is de ingang van de woning op nr. 100 gesitueerd. Deze in een uitgebouwde portiek opgenomen ingang maakt deel uit van een gevarieerd ensemble waartoe ook een uitgebouwd trappenhuis en een in een oksel opgenomen houten serre met balkon behoren. Het gevarieerde karakter wordt er versterkt door het wisselende formaat van de diverse vensters. Ook aan de rechterzijde van het bouwwerk zijn er verspringende bouwdelen alsmede een balkon. Aan deze kant bevindt zich de hoofdingang van nr. 96.
Schouwttjeslaan	1	Vrij gaaf bewaard gebleven historisch winkelpand met bovenwoning op de hoek van de Schouwttjeslaan en het Wilhelminapark, waar het bouwwerk deel uitmaakt van een ensemble van (deels voormalige) winkels. Het pand dateert uit omstreeks 1898 en onderging in 1912 een verbouwing. Aanvrager voor de verbouwing was ene L. Evendijk. De tweelaags bouwmasa is opgetrokken op een L-vormige plattegrond en heeft een plat dak. Op de achtergevel sluit een éénlaags uitbouw met balkon aan. Met uitzondering van deze uitbouw zijn de aan de straatzijden gelegen bovenvensters verlevendigd met gepleisterde sluitstenen. Een hoofdgestel vormt de gevelbeëindiging en langs de bovenzijde van de eerste bouwlaag bevindt zich een gepleisterde cordonlijst. Deze vormt de beëindiging van de deels vlak- en deels in rough cast gepleisterde winkelpuien die in hun opzet uit omstreeks 1920-1925 dateren. De in een schuine gevelhoek opgenomen winkelingang bevat een oorspronkelijke deur en

		wordt zowel aan de voor- als de zijkant van het pand geflankeerd door een groot etalagevenster. Boven de etalagevensters bevat de tweede bouwlaag enkelvoudige vensters met een enkelruits schuifraam. Het bouwdeel dat uitspringt langs de zijgevel heeft aan de kant van de Schouwtjeslaan zowel beneden als boven een venster, maar is aan de kant van het Wilhelminapark blind. Verder hebben ook de éénlaags achterbouw en de achtergevel diverse vensters en ingangen, ook hier met oorspronkelijke invullingen. Langs het Wilhelminapark wordt het pand voorafgegaan door een tuintje met een smeedijzeren hekwerk.
Schouwtjeslaan	3a-3 b	Gaaf bewaard gebleven winkelhuis dat in 1941 in opdracht van de dames Milatz is gebouwd door architect B.J.J.M. Stevens. Het object maakt deel uit van een ensemble van (deels voormalige) op de rooilijn gelegen winkels op de hoek van de Schouwtjeslaan en het Wilhelminapark. Stevens voerde het object uit in een traditionalistische stijl, stoelende op de Oudhollandse woonhuisbouw. De bouwmassa telt twee-en-een-halve bouwlaag en een zolderverdieping onder een haaks op de voorgevel gelegen zadeldak met rode pannendekking. Het metselwerk bestaat uit deels gesinterde handvormsteen. Op de begane grond bevindt zich een symmetrische pui in bruingebeitst hout met een door de ingangsportieken van de bovenwoning (l.) en de winkel geflankeerde etalagekast. Een reeks bovenlichten met glas-in-lood beëindigt de pui. Op de bovenverdieping zijn er twee vensters met een zwaar kozijn, een 12-ruits ijzeren raam en een ½-steens rollaag. De ramen zijn deels taats. Hierboven bevindt zich een reliëfsteen met de naam DE COMENIJ en een afbeelding van een toonbank met winkelier en klanten. De steen verwijst naar de delicatessenzaak van de dames Milatz die hier jarenlang gevestigd was. Geheel bovenin is er nog een venster met een 9-ruits ijzeren raam en in de geveltop bevindt zich een klein zoldervenster.
Schouwtjeslaan	5	Vrij gaaf bewaard gebleven winkelhuis met bovenwoning, in 1925 door architect G. Meppelink J.Dzn. in opdracht van ene A. Groen verhoogd. Waarschijnlijk was de bouwmassa oorspronkelijk éénlaags en dateerde deze uit omstreeks 1898, vergelijkbaar met de buurpanden vanaf de nrs. 7. Het object maakt deel uit van een ensemble van drie (deels voormalige) op de rooilijn gelegen winkels op de hoek van de Schouwtjeslaan en het Wilhelminapark. De bouwmassa is tweelaags en voorzien van een zolderverdieping onder een mansarde met zinken roevendekking. Op het voorschild bevindt zich een houten dakkapel met klauwstukken en een timpaan. Langs de eerste bouwlaag is er een asymmetrische winkelpui uit omstreeks 1935, met rechts een inloopportiek met vitrine. Links bestaat de pui uit een forse etalagekast. Een

		reeks bovenlichten met glas-in-lood beëindigt de pui en vormt de overgang naar de tweede bouwlaag waar zich een driezijdige erker met enkelruits ramen en van glas-in-lood voorziene bovenlichten bevindt. Een forse bakstenen rollaag vormt de gevelbeëindiging en sluit aan op een houten lijstgoot.
Schouwtjeslaan	25	Gaaf bewaard gebleven villa uit 1904, naar een ontwerp van architect A. de Maaker. De villa markeert het rechter hoekpunt van een aaneengesloten gevelwand die hoofdzakelijk uit herenhuizen met beneden- en bovenwoningen bestaat. De villa is uitgevoerd in een rationalistische trant met invloed van de Engelse landhuisstijl. Het bouwwerk is opgetrokken op een samengestelde plattegrond en telt anderhalve bouwlaag en een zolderverdieping onder een hoog schilddak met zadeldakvormige steekcapen en rode pannendeckking. De in bruine baksteen gemetselde gevels zijn langs de bovenzijde deels gepleisterd en hier verlevendigd met vakwerk. Afgeschuinde hoeken met geprofileerde en in pleisterwerk uitgevoerde bovenzijden markeren de aan de straatzijde gelegen hoekpartijen. Langs de rechter zijgevel bevindt zich een in een oksel opgenomen serre-uitbouw. Gepleisterde sluitstenen omklemmen de bakstenen strekken van vensters en ingangen. Op de begane grond hebben de vensters persienne-luiken. Hier is er een afwisseling van verschillende vensters met enkelruits schuiframen en van roedenverdeling voorziene bovenlichten. Direct rechts van het links aan de voorzijde gelegen risaliet bevindt zich de hoofdingang. Smalle vensters zijn in de afgeschuinde gevelhoeken opgenomen. Verder bevat de woning op de bovenverdieping enkele lage vensters, deels in topgevels en deels in genoemde gevelstrook met vakwerk. Een ondiepe voortuin met hekwerk gaat aan het verder in een ruime tuin gelegen pand vooraf.
Schouwtjeslaan	29 rood/ zwart 31 rood/ zwart	Redelijk gaaf bewaard gebleven blok uit 1909 (uitvoerder H.J. Peper) dat is opgezet als een winkel met drie (beneden- en boven)woningen. Ook de winkel is nu als woning in gebruik. Het blok vormt een wezenlijk onderdeel van een uit herenhuizen met beneden- en bovenwoningen bestaande gevelwand die karakteristiek is voor het stedenbouwkundig aanzicht van de Schouwtjeslaan. Het onderhavige door ondiepe tuintjes voorafgaande blok telt twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een plat dak met langs de voorzijde een 'show-kap'. Deze heeft de vorm van een zadeldak met de nok evenwijdig aan de voorgevel en ongelijke zijden. Het dak heeft rode pannendeckking. Aan de voorkant bevat nr. 31 links een driezijdige erker die langs beide bouwlagen is doorgestoken en tot aan een topgevel met steekkap reikt. Nr. 29 bevat op de begane grond een voormalig etalagevenster met een gewijzigde indeling en in witgeglazuurde steen gemetselde penanten. Een reeks van vier ingangen scheidt dit venster van voornoemde erker. Op

		de bovenverdieping bevinden zich in hoofdzaak nieuw ingevulde vensters en verder is ook nr. 29 voorzien van een topgevel met steekkap. Topgevels vormen een Leitmotiv binnen de betreffende gevelwand en zijn er markante accenten.
Schouwtjeslaan	33 rood/ zwart 35 rood/ zwart	Redelijk gaaf bewaard gebleven blok van twee eenvoudige herenhuizen met beneden- en bovenwoningen, deel uitmakende van een gevelwand met vergelijkbare panden. De gevelwand is door zijn opzet en vormgeving karakteristiek voor het aanzicht van het betreffende deel van de Schouwtjeslaan. Het onderhavige blok dateert uit 1909 (uitvoerder H.J. Peper i.o.v. de weduwe A.S. Duys) en is symmetrisch opgezet. De bouwmassa telt drie lagen en een zolderverdieping onder een plat dak met aan de voorkant een 'show-kap' in de vorm van een smal schilddak met de nok evenwijdig aan de voorgevel en gedekt met rode pannen. Van de vier assen brede voorgevel worden de uiterste vensterassen gemarkeerd door een driezijdige erker met balkon. In de lengteas daarvan bevindt zich een topgevel met steekkap. De erkers bevatten deels van glas-in-lood voorziene bovenlichten en dragen niet oorspronkelijke balkonhekken. Een reeks van vier ingangen wisselt de erkers af. In de tweede bouwlaag is er een afwisseling van twee in het midden gelegen vensters alsmede balkonpuien met een dubbele deur. Op de bovenste verdieping bevinden zich in totaal zes vensters, deels nog met oorspronkelijke schuiframen. Genoemde topgevels zijn blind. Kleine tuintjes gaan aan de woningen vooraf.
Schouwtjeslaan	37 rood/ zwart 39 rood/ zwart 41 rood/ zwart 43 rood/ zwart	Redelijk gaaf bewaard gebleven blok van vier eenvoudige herenhuizen met beneden- en bovenwoningen, deel uitmakende van een gevelwand met vergelijkbare panden. De gevelwand is door zijn opzet en vormgeving karakteristiek voor het aanzicht van het betreffende deel van de Schouwtjeslaan. Het onderhavige blok dateert uit 1909 (uitvoerder A.A. Zuurendonk, i.o.v. de weduwe A.S. Duys) en is symmetrisch opgezet. De bouwmassa telt drie lagen en heeft een plat dak. Het metselwerk bestaat uit bruine baksteen, met langs de vensters en ingangen aangebrachte hardstenen negblokken als gevelaccenten. Op de begane grond worden tweemaal twee driezijdige erkers met een balkon afgewisseld door in tweetallen gekoppelde ingangen. De balkons verloren hun oorspronkelijke hekwerken, maar het merendeel van de erkervensters behield de oorspronkelijke schuiframen met veelruits bovenlichten. Ook de oorspronkelijke voordeuren bleven behouden. Ze vormen een harmonieuze eenheid met de ingetogen gedetailleerde lateien van de ingangspartijen. Op de bovenverdiepingen vallen vooral de balkonpuien met dubbele deuren, neven- en bovenlichten op. Ook deze puien zijn voorzien van sober

		gedetailleerde lateien. De deels nog oorspronkelijk ingevulde puien worden afgewisseld door vensters. Net als de vensterreeksen in de derde bouwlaag behielden ze voor het merendeel hun schuiframen met veelruits bovenlichten. Breed overstekende houten lijstgoten met klossen worden langs de twee middelste assen van het blok afgewisseld door gemetselde sierbalustrades. Aan de onderzijde hiervan worden de middenassen geaccentueerd door licht uitkragende gevelvelden.
Schouwtjeslaan	45 rood/ zwart	Redelijk gaaf bewaard gebleven pand uit 1910 dat is opgezet als een winkelhuis met bovenwoning (uitvoerder C. van der Keek i.o.v. de weduwe A.S. Duijs). Tegenwoordig is ook de winkel als woning in gebruik. Het bouwwerk maakt deel uit van een gevelwand die door zijn opzet en vormgeving karakteristiek is voor het aanzicht van het betreffende deel van de Schouwtjeslaan. De bouwmassa is twee-en-een-halflaags en voorzien van een zolderverdieping onder een plat dak met aan de voorzijde een schuin schild met een steekkap. De dakdekking bestaat uit roodkeramische pannen. Het metselwerk bestaat uit roodbruine baksteen dat contrasteert met de negblokken van de vensters en ingangen. Op de asymmetrische voorgevel sluit links een erkeruitbouw met een voormalig etalagevenster aan. Via een strook met gezwenkte hoeken sluit deze erker langs de bovenverdieping aan op een driezijdige erker met een schilddakje. De markante opzet van deze vensteras wordt versterkt door een rondboogvenster op de bovenste verdieping, doorgestoken in een topgevel. Rechts bevat de eerste bouwlaag een dubbele ingang. In de tweede bouwlaag bevindt zich hier een tweelichtsvenster. Net als de ingangspartij is dit venster verlevendigd met blinde rondbogen. Geheel bovenin is een klein venster doorgestoken in de breed overstekende houten goot, welke bovendien een omkadering vormt voor dit venster. Het pand sluit via een ondiep tuintje aan op de straat.
Schouwtjeslaan	47 rood/ zwart 49 rood/ zwart 51 rood/ zwart	Redelijk gaaf bewaard gebleven blok uit 1910-1911 dat uit drie eenvoudige herenhuizen met beneden- en bovenwoningen bestaat (uitvoerder H.J. Peper i.o.v. A.S. Duijs). Het blok maakt deel uit van een gevelwand met vergelijkbare panden die door zijn opzet en vormgeving karakteristiek is voor het aanzicht van het betreffende deel van de Schouwtjeslaan. De bouwmassa is drielaags en voorzien van een plat dak met aan de voorkant een 'showkap' in de vorm van een zadeldak met de nok evenwijdig aan de voorgevel en gedekt met roodgeglazuurde pannen. Er is een asymmetrische gevelindeling met per eenheid een breedte van twee vensterassen. Op de tweede vensteras vanaf de linkerkant en op de vensteras uiterst rechts sluit een langs twee bouwlagen doorgestoken driezijdige erker met balkon aan. De derde vensteras is daarentegen voorzien van een

		éénlaags erker, eveneens met een balkon. Het bakstenen metselwerk van de gevels contrasteert met de hardstenen negblokken van vensters en ingangen. In tweetallen gekoppelde ingangspartijen met sober gedetailleerde lateien en oorspronkelijke voordeuren wisselen de erkers af. Decoratieve lateien sieren ook de balkonpui en vensters op de bovenverdieping. De pui is voorzien van dubbele deuren, neven- en bovenlichten. Vergelijkbare balkonpuien en vensters wisselen elkaar af op de bovenste verdieping. Drie asymmetrisch geplaatste topgevels met steekkappen vormen de beëindiging van de gevel. Diverse vensters en balkonpuien hebben een vernieuwde invulling maar het authentieke karakter is goed herkenbaar gebleven. Aan de woningen gaan tuintjes met hekwerken vooraf.
Schouwtjeslaan	53 rood/ zwart 55 rood/ zwart	Redelijk gaaf bewaard gebleven blok van twee eenvoudige herenhuizen met beneden- en bovenwoningen uit 1911 (uitvoerder G. v/d Aardweg, i.o.v. Van de Grouw). Het blok maakt deel uit van een gevelwand met vergelijkbare panden, die door zijn vormgeving en opzet karakteristiek is voor het aanzicht van het betreffende deel van de Schouwtjeslaan. De bouwmassa is tweelaags en voorzien van een zolderverdieping onder een plat dak met aan de voorkant een schuin schild met vernieuwde dekking. Op de vier vensterassen brede voorgevel sluit uiterst links en rechts een driezijdige erker met balkon aan. De linker erker is tweelaags, terwijl de rechter erker éénlaags is. Verder heeft het blok een symmetrische opzet. De middelste assen bevatten elk een gekoppelde ingangspartij met historische voordeuren. Van de linker erker heeft de eerste bouwlaag een ingrijpend gewijzigde afwerking, maar van de rechter erker bleef het authentieke karakter goed behouden. Op de bovenverdieping ondergingen alle vensters alsook de rechts gelegen balkoningang vernieuwing. Het hier gelegen balkon heeft een houten balustrade, terwijl het balkon van de linker erkerpartij juist een gemetselde sierbalustrade heeft. De in een dakhuis opgenomen balkonpui heeft een niet oorspronkelijke invulling. Het dakhuis heeft uiterst rechts een pendant. Twee dakkapellen wisselen de dakhuizen af. De huizen worden voorafgegaan door tuintjes.
Schouwtjeslaan	57 rood/ zwart 59 rood/ zwart	Redelijk gaaf bewaard gebleven blok uit 1912 dat uit twee eenvoudige herenhuizen met beneden- en bovenwoningen bestaat (uitvoerder G. van de Aardweg die tevens eigenaar van de grond was). In de oorspronkelijke opzet bestond het bouwwerk uit twee winkels met bovenwoningen. Het blok maakt deel uit van een gevelwand die door zijn opzet en vormgeving karakteristiek is voor het aanzicht van het betreffende deel van de Schouwtjeslaan. Het onderhavige blok is vier vensterassen breed en telt twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een plat dak met aan de voorkant een

		schuin schild met vernieuwde dekking. Op de uiterste vensterassen sluit een rechthoekige erker aan, links tweelaags en rechts éénlaags. In beide gevallen bestaan ze aan de bovenzijde uit een balkon. De in de erkers gesitueerde voormalige etalagevensters vallen op door hun afgeschuinde bovenhoeken. Vier in tweetallen gekoppelde ingangen wisselen de erkers af. Met uitzondering van de meest rechter ingang behielden ze hun oorspronkelijke deuren. De meest linker ingang bevat een voormalige winkel deur met Jugendstilbelijning. Op de verdieping bevindt zich onder meer een balkonpui met gewijzigde invulling. Centraal zijn er twee vensters en de tweelaags erker bevat een drielichtsvenster. Verder zijn er twee dakhuisen, waarvan het linker exemplaar de toegang van het linker balkon bevat. Twee dakkapellen wisselen de dakhuisen af. De goten, lijsten en dakkapel van het pand op nr. 57 ondergingen ingrijpende wijziging.
Schouwttjeslaan	61 rood/ zwart	Redelijk gaaf bewaard gebleven winkel huis met bovenwoning uit 1912 (uitvoerder en opdrachtgever G. van de Aardweg). Het pand vormt het linker hoekpand van een gevelwand die in hoofdzaak uit vergelijkbare herenhuizen met beneden- en bovenwoningen bestaat. Direct rechts (nrs. 57-59) bevinden zich nog enkele (voormalige) winkels, eveneens door Van de Aardweg gebouwd en met vergelijkbare kenmerken als nr. 61. De drie vensterassen brede bouw massa telt twee bouw lagen en een zolderverdieping onder een afgeplat omlopend schilddak met niet oorspronkelijke dekking. De middelste as wordt geaccentueerd door een erkeruitbouw met balkon en een via een steekkap op het dak aansluitende trapgevel. In de erker bevindt zich een etalagevenster met een decoratieve latei en afgeschuinde bovenhoeken. Links van de erker is er een ingang met een vergelijkbare latei en een dubbele tuindeur. Rechts van de erker bevinden zich de gekoppelde winkel- en woningingang, beide met een oorspronkelijke deur. Op de verdieping is in het midden een pui met een dubbele balkondeur gesitueerd en bevatten de opzij gelegen assen een venster met een dubbel draairaam. Een vergelijkbaar venster maar dan met een bovenlicht voorziet de zolder van daglicht en verder bevindt zich rechts van de trapgevel een dakkapel. Afgezien van voornoemde gekoppelde ingangen hebben de vensters en ingangen een (in authentieke stijl) vernieuwde invulling. Het bouwwerk wordt voorafgegaan door een bijbehorend pleintje.
Schouwttjeslaan / Van Merlenstraat	63/ 1	Vrij gaaf bewaard gebleven voormalig verenigingslokaal voor oud-onderofficieren uit 1909 (uitvoerder B. Hagen). Het pand ligt op het snijpunt van de Schouwttjeslaan en de Van Merlenstraat waar het object een markante blikvanger vormt met belangrijke stedenbouwkundige waarde. De schilderachtig opgezette bouw massa is tweelaags en heeft een zolderverdieping onder deels afgewolfde schilddaken

		waarop zadeldakvormige steekkappen aansluiten. Het metselwerk van de gevels contrasteert met de gepleisterde speklagen. Langs de bovenste helft van de tweede bouwlaag zijn de gevels geheel witgepleisterd. Dit is – gecombineerd met vakwerk – voortgezet langs de diverse topgevels en de bovenste geleding van de toren. Karakteristiek zijn bovendien de diverse van veelruits roedenverdeling voorziene bovenlichten. Aan de kant van de Schouwtjeslaan vormt de gevel rechts een fors risaliet waartegen zich een driezijdige erker met balkon bevindt. De op de verdieping gelegen balkonpui bevat een dubbele deur met neven- en bovenlichten. Van het terugwijkende geveldeel vormt de middelste as eveneens een risaliet. Hier bevindt zich een ingang met een dubbele deur en aan de bovenzijde hiervan een tekststrook die verwijst naar de oorspronkelijke functie van het gebouw. In en aan weerskanten van het risaliet zijn er diverse vensters. De op het snijvlak van genoemde straten gelegen kopgevel valt vooral op door de asymmetrische combinatie van een risaliet met topgevel, een erker met balkon en een op de rechter gevelhoek aansluitende hoektoren. Tegen de toren is een hangende erker geplaatst, met aan de bovenkant een balkon. De toren heeft een licht ingesnoerde spits in de vorm van een steil schilddak met losanges. Aan de achterzijde is de bouwmassa iets soberder van opzet, maar ook hier met genoemde detaillering. Een voormalig schietlokaal sluit links aan op de bouwmassa (Van Merlenstraat 1). Verder bevindt zich hier een houten garagebox uit omstreeks 1925 (Van Merlenstraat 19).
Tweede Emmastraat	22-24	Gaaf bewaard gebleven dubbele villa die de rechter hoekoplossing vormt van een uit herenhuizen bestaande gevelwand langs de zuidwestzijde van de straat. Het bouwwerk dateert uit omstreeks 1910-1915 en is uitgevoerd in een rationalistische trant. De bouwmassa telt drie bouwlagen en zolders onder een gezamenlijk afgeplat omlopend schilddak met steekkappen en roodgeglazuurde pannen. Het in bruine baksteen uitgevoerde metselwerk wordt verlevendigd door roodgeglazuurde waterlijsten en verder zijn er risalerende geveldelen. Aan de straatzijde is er een levendige afwisseling tussen een tweelaags erker (links), een rondboogingang en dito portiek, alsmede balkons met houten hekwerken. De ingangen en vensters behielden hun oorspronkelijke deuren, schuiframes en veelruits bovenlichten. Voornoemde erker bevat in beide bouwlagen drie vensters en accentueert tezamen met de bovenaan gelegen balkonpui de betreffende vensteras die uitmondt in een topgevel met zoldervensters. Rechts hiervan domineren de beide woningingenangen de middelste vensterassen, op nr. 22 in een portiek welke deel uitmaakt van een risaliet waartegen zich op de bovenste verdieping een balkon bevindt. Ook het risaliet

		wordt beëindigd door een topgevel. In de overige vensterassen bevatten de diverse bouwlagen enkelvoudige vensters. Een afgeschuinde hoekpartij markeert de overgang naar de deels blinde zijgevel.
Tweede Emmastraat	26-3 6	Vrij gaaf bewaard gebleven reeks herenhuizen aan de zuidwestzijde van de straat die vanuit één opzet zijn gerealiseerd (circa 1905-1910). De woningen zijn uitgevoerd in een traditionalistische trant met invloed van de Chaletstijl. Ze tellen twee bouwlagen en hebben een zolder onder een gezamenlijk plat dak met aan de voorzijde een schuin schild dat grotendeels nog met roodgeglazuurde pannen is gedekt. Het bruine metselwerk van de gevels is verlevendigd met speklagen, siermetselwerk en overige gevelaccenten in gele verblendsteen. In oranje geglazuurde waterlijsten markeren de overgang tussen beide bouwlagen. Verder zijn er breed overstekende steekappen en dakkapellen die vooral door hun sierspanen, korbelen en houtbeschot het karakter van dit symmetrisch opgezette blok bepalen. Risalieten en op de hoekassen aansluitende driezijdige erkers met balkon accentueren de symmetrie. Iedere woning heeft een enkelvoudige ingang met een originele voordeur. Enkelvoudige vensters met schuiframen wisselen de ingangen af, overwegend twee per woning. Op de verdieping zijn er vergelijkbare vensters en de hoekwoningen bevatten hier bovendien een pui met een dubbele balkondeur. Verder zijn er divers vormgegeven zoldervensters.
Van Merlenstraat	4	Gaaf bewaard gebleven vrijstaande conciërgewoning van het naastgelegen Christelijk Lyceum. De in 1924 gebouwde woning is ontworpen door architect A. de Maaker. Het pand is uitgevoerd in een rationalische trant met enige invloed van de Amsterdamse School. De op een L-vormig grondplan opgetrokken woning telt één bouwlaag en een zolderverdieping onder een samengestelde mansardekap met rode pannendekking. Waar de voorgevel risaleert is de mansarde afgewolfd. Het metselwerk bestaat uit bruine baksteen. De drie vensterassen brede voorgevel is asymmetrisch. Waar de gevel terugwijkt bevindt zich links een tweelichtsvenster en rechts de van een oorspronkelijke voordeur voorziene hoofdingang. In het rechts gesitueerde risaliet voorziet een drielichtsvenster de woning van daglicht. Hier is in de op het wolfeinde aansluitende topgevel een venster met twee draairamen gesitueerd. Er zijn diverse overige vensters en ingangen en op de zijschilden van het dak bevinden zich dakkapellen. De woning is gelegen in een bijbehorende tuin met gemetselde omheiningsposten.
Wilhelminapark	18-2 2	Vrij gaaf bewaard gebleven blok dat uit vijf herenhuizen bestaat en in 1906 vanuit één opzet is gebouwd door architect C. Smink jr. Het blok is uitgevoerd in een mengeling van Engelse landhuisstijl en Jugendstil. De woningen zijn

		tweelaags en hebben een zolderverdieping onder een gezamenlijk plat dak met langs de voorzijde een 'showkap' in de vorm van een smal zadeldak met ongelijke zijden. Het in hoofdzaak symmetrische blok wordt op de begane grond gekenmerkt door een regelmatige afwisseling van erkers, ingangsportieken met Jugendstilbelijning, en vensters. De hoek- en middenwoningen bevatten een erker met een schilddakje en houtgesneden Jugendstildetails. De overige woningen hebben aan één zijde van de portiek twee vensters. Omdat de gevel van de middelste woning risaleert levert dit bouwdeel het effect op van een corps-de-logis. Overhoeks geplaatste arkeltorentjes geleden langs de bovenverdieping de gevelvelden van de twee flankerende woningen. Verder wordt de tweede bouwlaag van het blok gekenmerkt door een afwisseling van drie inpandige balkons (loggia's) met Jugendstilbelijning, en vensters met gepleisterde sierlateien. Vakwerkstroken beëindigen de gevels. Genoemde arkeltorentjes alsook in het verlengde van de loggia's gelegen forse topgevels zijn door de daklijsten heen gestoken. De topgevels zijn verlevendigd met vakwerk en sluiten aan op breed overstekende steekkappen met wolfeinden. Bijbehorende tuintjes gaan aan het blok vooraf.
Wilhelminapark	23	Gaaf bewaard gebleven vrijstaande villa in Neorenaissancestijl, in 1898 gebouwd door architect J.B. Lasschuit. De blokvormige villa telt twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een afgeplat omlopend schilddak met roodgeglazuurde pannen en decoratieve dakkapellen. Gepleisterde speklagen, cordonlijsten en overige accenten contrasteren met het roodbruine metselwerk van de gevels. Aan de voorkant telt het pand twee vensterassen waarvan de linker as risaleert en wordt beëindigd door een topgevel met sierdetails. In het risaliet bevindt zich de via een portiek bereikbare hoofdingang met een paneeldeur en smeedijzeren sierroosters. Drielichtsvensters bevinden zich zowel beneden als boven in het terugwijkende geveldeel. In het risaliet bevat de bovenverdieping een venster met een enkelvoudig schuifraam. Een schuine hoekpartij met een decoratieve trapgevel en een op de eerste bouwlaag aansluitende erker met balkon vormt de overgang naar de rechter zijgevel. Het pand is gelegen in een bijbehorende siertuin.
Wilhelminapark	24-25	Redelijk gaaf bewaard gebleven dubbele villa uit 1900, gebouwd door architect S.J.W. Mons. Het in een bijbehorende tuin met hekwerk gelegen bouwwerk telt twee lagen en heeft zolders onder een gezamenlijk afgeplat omlopend schilddak. Hoektorens sluiten op de kap aan en waren oorspronkelijk voorzien van een koepel (nr. 24) en een gezwenkte spits (nr. 25). Tegenwoordig hebben ze een plat dak. Het afwisselende en asymmetrische karakter van het bouwwerk wordt versterkt door de deels risalerende geveldelen, twee driezijdige erkers

		en onder verschillende bogen gevatte portieken en vensterpartijen. Het metselwerk in bruine baksteen contrasteert met de gepleisterde speklagen en overige gevelaccenten. Op de begane grond bevinden zich centraal twee driezijdige erkers met bovenlichten met glas-in-lood. In de opzij gelegen vensterassen bevinden zich de ingangsportieken. Gepleisterde spitsbogen vormen de omkadering van de vier op de bovenverdieping gelegen vensterpartijen, waarvan de middelste onder een rondboog zijn gevat. De overige vensters op deze verdieping hebben in het midden een getrappt doorgestoken bovenlicht. Op nr. 25 (de rechter woning) wordt het risaliet waartegen zich de erker bevindt beëindigd door een decoratieve topgevel met een zoldervenster.
Wilhelminapark	26	Redelijk gaaf bewaard gebleven vrijstaande villa uit 1901, naar een ontwerp van architect S.J.W. Mons. De in een bijbehorende tuin met hekwerk gelegen villa is uitgevoerd in Neorenaissancetrant en telt twee bouwlagen en een zolderverdieping die is gevat onder een afgeplat omlopend schilddak met gesmoorde pannen en een decoratieve dakkapel. De asymmetrische voorgevel vormt rechts een risaliet, waarop een driezijdige erker met balkon aansluit. De getoogde erkervensters zijn voorzien van schuiframen. Links van het risaliet bevindt zich de hoofdingang, met een paneeldeur. Verder is er hier een getoogd drielichtsvenster met veelruits bovenlichten. Op de bovenverdieping verloren de van een latei voorziene vensters hun oorspronkelijke invulling. Het risaliet bevat hier een brede balkonpui met een deels gewijzigde invulling. De pui is gevat onder een segmentboog met boogtrommel. Een decoratieve topgevel met zoldervenster vormt de beëindiging van het risaliet. Het geveldeel links van het risaliet wordt beëindigd door een segmentboogfries.
Wilhelminapark	27	Vrij gaaf bewaard gebleven vrijstaande villa in een bijbehorende tuin met hekwerk. De villa dateert uit 1902 en is gebouwd door architect S.J.W. Mons. Er zijn twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een afgeplat omlopend schilddak met niet oorspronkelijke dekking en enkele dakkapellen. Het in rode verblendsteen uitgevoerde metselwerk van de gevels contrasteert met de in groengeglazuurde steen gemetselde speklagen. De schilderachtige opzet wordt versterkt door de asymmetrische voorgevel die rechts een risaliet vormt. Een gemetselde serre is in de oksel van het risaliet geschoven en vormt aan de bovenkant een balkon, met een niet oorspronkelijk hekwerk. De serre biedt via een dubbele tuindeur toegang tot de tuin en heeft een afgeschuinde hoekpartij. Een drielichtsvenster met een latei en segmentboog voorziet de woning ter hoogte van het risaliet van daglicht. Op de verdieping bevindt zich links

		een ingang met een dubbele balkondeur, geflankeerd door twee vrijliggende nevenlichten. Het risaliet bevat hier twee vensters. Zowel de balkoningang alsook de vensters en nevenlichten hebben decoratieve lateien. Aan de zijkanten valt het afwisselende formaat van de verschillende hier gelegen vensters op. Langs de rechter zijde bevindt zich een portiek met hoofdingang en hier is bovendien een trappenhuisvenster met glas-in-lood gesitueerd. Aan de linker kant van de woning valt een deels achter de hoofdkap wegvallende trapgevel op.
Wilhelminapark	28	Voormalige (gerenoveerde) bloembollenschuur uit omstreeks 1915-1920, gelegen op een achterterrein langs het Wilhelminapark en goed zichtbaar vanaf de Soestdijkstraat. Het object (vermoedelijk tot een woning verbouwd) telt twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een mansarde met vernieuwde dekking. De gevels hebben bakstenen plinten en verder zijn de gevels in gerabat houtbeschoot afgewerkt. Karakteristiek zijn de vensterreeksen met 4-ruits ramen. IJzeren muurankers markeren de balklaag tussen de begane grond en de bovenverdieping.
Wilhelminapark	29	Redelijk gaaf bewaard gebleven vrijstaande villa in Neorenaissancestijl, in 1898 gebouwd door architect S.J.W. Mons. De bouwmassa telt twee lagen en een zolderverdieping onder een afgeplat omlopend schilddak met een niet oorspronkelijke dekking en decoratieve dakkapellen. De bakstenen gevels zijn verlevendigd met gepleisterde speklagen, lateien en sluitstenen. In de op de lateien aansluitende boogtrommels bevindt zich siermetselwerk. Het schilderachtige karakter wordt versterkt door de deels risalerende geveldelen en de sierkorbelen die de forse gootoverstek schragen. Aan de voorkant vormt het pand links een driezijdige erker die langs beide bouwlagen is doorgestoken en boven de gootoverstek uitmondt in een torentje met rondboogvensters en een decoratieve spits. In beide bouwlagen ontvangt de erker daglicht door drie vensters. Rechts van de erker bevindt zich de hoofdingang, met een paneeldeur. In het risalerende geveldeel rechts hiervan is een tweelichtsvenster gesitueerd. Op de verdieping bevat het pand rechts van de erker nog twee vensters. Een markant element vormt de op de rechter gevelhoek gelegen uitkragende erker langs de tweede bouwlaag. Deze is uitgevoerd als een veelzijdig torentje met aan de onderzijde een reeks decoratieve consoles. Ook hier bevindt zich een brede gootoverstek met sierkorbelen. De bijbehorende spits ging verloren.
Wilhelminapark	30-3 1	Redelijk gaaf bewaard gebleven dubbele villa in een bijbehorende tuin, in 1901 gebouwd door architect S.J.W. Mons. Het bouwwerk is tweelaags en heeft een zolderverdieping onder een afgeplat omlopend schilddak waarop langs de zijkanten een afzonderlijk tentdak aansluit.

		De dakschilden zijn gedekt met gesmoorde pannen. Twee markante dakkapellen accentueren de middenassen van het bouwwerk. Het pand wordt gekenmerkt door een ingetogen vormgeving: 'slechts' in de sierlateien van de vensters vindt het bakstenen metselwerk een contrast. Het centrale deel van de voorgevel vormt een fors risaliet waarop langs de linker as een driezijdige erker aansluit. Aan de voorkant bevat de erker een segmentboogvenster, verder zijn er nog enkele kleinere vensters. Langs de rechter as bevat het risaliet een venster alsmede een asymmetrische hoekerker. Doordat op de linker oksel van het risaliet een portaaluitbouw met balkon aansluit en de gevel rechts van het risaliet juist fors terugspringt wordt het levendige karakter van het ontwerp versterkt. Genoemd portaal bevat een onder een segmentboog gevatte ingangspartij met luifel. Ook het buurpand heeft een ingang met luifel maar nu minder breed van opzet en links geflankeerd door een venster. Op de verdieping bevat het risaliet tweemaal twee vensters. Het links gelegen balkon is bereikbaar via een ingang die wordt geflankeerd door een venster. Ook uiterst rechts bevindt zich een balkon maar nu in de vorm van een loggia, eveneens geflankeerd door een venster.
Wilhelminapark	32-3 2a	Redelijk gaaf bewaard gebleven dubbele villa die vrijstaand is gelegen in een bijbehorende tuin, in 1901 gebouwd door architect S.J.W. Mons. Het pand is uitgevoerd in een historiserende trant en wordt gekenmerkt door een asymmetrische opzet. De bouwmassa is tweelaags en voorzien van een zolderverdieping onder een plat dak met aansluitende schuine schilden met rode pannendekking. Van de zes vensterassen brede hoofdmassa vormt het middelste deel een (witgeschilderd) risaliet dat wordt beëindigd door een markante trapgevel. Net als de overige geveldelen is het risaliet verlevendigd met speklagen. In beide bouwlagen zijn er hier twee vensters onder een segmentboog met boogtrommel. In de trapgevel is een zoldervenster doorgestoken. Links van het risaliet zijn er in beide bouwlagen twee vensters, ook nu onder een segmentboog. Rechts van het risaliet sluit een gemetselde serre op de oksel aan, voorzien van een afgeplat schilddakje met een balkon met een houten sierhek. Een ingang met een dubbele deur leidt naar het balkon en wordt geflankeerd door een venster. In de deels risalerende rechter zijgevel bevindt zich de door een luifel overhuifde ingang van nr. 32a. Aan de linker kant van het bouwwerk sluit een twee-en-een-halflaags bouwdeel met tentdak op de hoofdmassa aan. Hier bevinden zich bovendien de in een portiek met decoratieve stijlen en korbelen opgenomen ingang van nr. 32 en een klein zijbalkon.

Wilhelminapark	33-3 4	Vrij gaaf bewaard gebleven vrijstaande dubbele villa uit 1900. Ontwerp: architect S.J.W. Mons. Het bouwwerk is uitgevoerd in een historiserende trant met enige Chaletstijlinvloed. De bouwmassa is tweelaags en heeft een zolderverdieping onder een afgeplat omlopend schilddak met aansluitende steekappen en rode pannendekking. Het bakstenen metselwerk van de gevels contrasteert met de speklagen en sluitstenen in gele verblendsteen. Op de vier vensterassen brede voorgevel sluit uiterst links en rechts een driezijdige erker aan, met vensters onder een segmentboog met boogtrommel. De schuiframen zijn er voorzien van bovenlichten met glas-in-lood. De ingangen van de twee woningen zijn in de middelste assen gesitueerd, links onder een luifel en rechts in een uitgebouwd portaal. Op de verdieping bevinden zich hier twee vensters. Boven de linker erker bevinden zich balkons, aansluitende op een in het midden gelegen erker met een schilddakje dat tot aan de hier gelegen topgevel met houtbeschoot reikt. De rechter erker is (in hout) geheel langs de tweede bouwlaag doorgestoken en reikt eveneens tot aan een topgevel met decoratief houtbeschoot. De middelste vensterassen van de gevel bevatten elk een venster met een segmentboog en boogtrommel.
Wilhelminapark	35-3 6	Vrij gaaf bewaard gebleven dubbele villa, vrijstaand gelegen in een bijbehorende tuin en daterende uit 1898. Architect is S.J.W. Mons. De in Neorenaissance-trant vormgegeven bouwmassa is tweelaags en voorzien van een zolderverdieping onder een afgeplat omlopend schilddak waarop aan de voorkant een steekkap aansluit. Het metselwerk van de gevels contrasteert met de gepleisterde speklagen en overige gevelaccenten. Segmentbogen met sluitstenen en decoratieve boogtrommels vormen de beëindiging van de vensters. Het pand is asymmetrisch, met deels risalerende geveldelen en links een veelzijdige hoektoren (deze verloor de torenbekroning). De toren heeft in beide bouwlagen smalle vensters. Rechts ervan ontvangt zowel de begane grond als de bovenverdieping daglicht via een tweelichtsvenster. Het risalerende geveldeel dat hierna volgt is tegen de eerste bouwlaag voorzien van een driezijdige erker met balkon. Een pui met een dubbele balkondeur en neven-en bovenlichten biedt toegang tot het balkon. Het risaliet wordt beëindigd door een topgevel met een breed overstekende steekkap met rijkbewerkte korbelen. Hier bevindt zich een zoldervenster. Nr. 35 is uiterst links bereikbaar via een op de zijgevel aansluitend uitgebouwd portaal met aan de bovenzijde een overhuifd balkon. De ingang bevat een paneeldeur. Rechts van voornoemde erker is de van een luifel voorziene ingang van nr. 36 gesitueerd, eveneens met een paneeldeur. Hierboven bevindt zich een cartouche, met daarboven een venster.

Wilhelminapark	37-38	Vrijstaande dubbele villa uit 1898, gebouwd door S.J.W. Mons en vrij gaaf bewaard gebleven. Het in Neorenaissancestijl uitgevoerde bouwwerk telt twee bouwlagen en heeft een zolderverdieping onder een afgeplat omlopend schilddak met niet oorspronkelijke dekking. Het bakstenen metselwerk van de gevels contrasteert met de gepleisterde speklagen en overige gevelaccenten. Strekken en segmentbogen met sluitstenen vormen de beëindiging van de vensters. De schilderachtige opzet wordt versterkt door de asymmetrische en deels risalerende gevelindelingen met een opzij geplaatste toren en een uitkragende hoekerker langs de bovenverdieping (deze verloren hun spitsvormige bekroningen). De toren komt voort vanuit een links gesitueerde driezijdige erker. Deze is éénlaags en voorzien van drie vensters. De van een luifel voorziene ingangspartij van nr. 37 bevindt zich direct links van de erker. Hierboven is de gevel verlevendigd met een cartouche, met daarboven een venster. Voornoemde drie geledingen hoge toren heeft per geleding vensters. Van het rechts gelegen geveldeel van nr. 38 ontvangt de eerste bouwlaag daglicht via twee vensters en heeft de bovenverdieping een drielichtsvenster. De afgeschuinde hoekpartij wordt geaccentueerd door de markante langs de bovenverdieping uitkragende erkerpartij met sierconsoles en een tekstveld met de naam SCHOONOORD. Tegen de rechter zijgevel bevindt zich de hoofdingang van de betreffende woning, opgenomen in een uitgebouwd portaal met aan de bovenzijde een overhuifd balkon.
Zuider Emmakade	43	Gaaf bewaard gebleven schoolgebouw van het Christelijk Lyceum uit 1925, gebouwd naar een ontwerp van A. de Maaker. Het gebouw is vrijstaand en wordt door een voortuin gescheiden van de openbare weg. De Maaker zette de in een rationalistische trant vormgegeven school symmetrisch op. Karakteristiek zijn de blokvormige en vrij massieve bouwdelen die als hoek- en middenrisalieten de gevel geleiden. De in donkerbruine baksteen gemetselde bouwmassa telt twee lagen en heeft platte daken. Het middenrisaliet is drie assen breed waarvan de middenas boven de daklijst is doorgestoken en de hoofdingang bevat. Deze is opgenomen in een vrij diepe portiek en voorzien van een toegangsbordes. Boven de portiek staat de schoolnaam vermeld en geheel bovenaan tegen het risaliet het bouwjaar. Een reeks van smalle hoge vensters accentueert de middenas. Aan weerskanten van deze as bevat het risaliet een 9-ruits venster (begane grond) danwel smalle vensters als genoemd (bovenverdieping). Zowel de hoekrisalieten als de terugwijkende geveldelen van het gebouw worden gekenmerkt door reeksen lokaalvensters met benedenramen en boven elkaar geplaatste bovenlichten. Net als het middenrisaliet zijn

		ook de hoekrisalieten boven de daklijst doorgestoken, maar nu iets minder ver. Ook aan de achterkant heeft de school een symmetrische gevel maar hier sluit het gebouw aan op een latere uitbreiding. De school is hier voorzien van een ruim schoolplein.
Zuider Emmakade	47-57	Vrij gaaf bewaard gebleven herenhuizenblok dat in 1914 in opdracht van A. v/d Veen is gebouwd door L. Tuynman die een jaar later voor dezelfde opdrachtgever ook de hoekbebouwing op de nrs. 59-63 realiseerde. Het blok is symmetrisch opgezet, met twee bouwlagen en onder een gezamenlijk plat dak met schuine voorschilden opgenomen zolders. De schilden zijn met roodgeglazuurde pannen gedekt en hebben brede lijstgoten met sierklossen. Afwisselend vormgegeven steekkappen accentueren de symmetrie, maar iedere woning heeft een asymmetrische voorgevel. Ze zijn elk drie vensterassen breed, met op de begane grond telkens twee vensters met een enkelruits schuifraam en een onder een rondboog gevatte ingangspartij met een originele voordeur en een luifel. Op de verdieping hebben de woningen een breed balkon met bakstenen consoles en een niet oorspronkelijk hekwerk. Onder een segmentboog gevatte puien met dubbele deuren bieden toegang tot de balkons. Verder hebben de woningen op deze verdieping nog een venster met een dubbel draairaam. Voornoemde steekkappen liggen in de as van de balkonpuien en zijn blind. Hier is evenwel enig siermetselwerk toegepast. De woningen sluiten direct aan op de rooilijn.
Zuider Emmakade	59 rood/zwart 61 rood/zwart	Redelijk gaaf bewaard gebleven blok met beneden- en bovenwoningen, dat in 1915 in opdracht van A. v/d Veen is gebouwd door L. Tuynman, tegelijk met het naastgelegen hoekblok bij de aansluiting op de Schouwteslaan. De ingetogen vormgegeven bouwmassa is drielaags en heeft een plat dak met een breed overstekende lijstgoot met sierklossen. Het metselwerk is verlevendigd door sluitstenen en negblokken. Alhoewel diverse originele ramen en deuren verloren gingen bleef het authentieke karakter vrij goed herkenbaar. Enkele bovenlichten behielden hun veelruits invulling. De symmetrische voorgevel is vier assen breed, met op de begane grond tweemaal twee gekoppelde ingangen met deels gewijzigde originele voordeuren. Uiterst links en rechts bevindt zich een dubbel venster met daarboven een breed balkon met vernieuwd hekwerk. Er zijn brede balkonpuien onder een segmentboog met van siermetselwerk voorziene boogtrommels waarin een bovenlicht is doorgestoken. Vensters met een flauwe segmentboog wisselen de puien af. Op de bovenste verdieping hebben de woningen enkele markante vensters met een trapezgewijs doorgestoken bovenlicht. Het bouwwerk sluit direct aan op de rooilijn.

Zuider Emmakade/ Schouwtjeslaan	63/ 65 rood/ zwart, 67	Redelijk gaaf bewaard gebleven blok van twee voormalige winkels met bovenwoningen, markant gelegen op het raakvlak van de Zuider Emmakade (nr. 63), Schouwtjeslaan (nrs. 65 & 67) en Van Merlenstraat. Mede door de vrij massieve opzet vormt het bouwwerk een opmerkelijke blikvanger met stedenbouwkundige waarde. Het object is in 1915 in opdracht van A. v/d Veen gebouwd door L. Tuynman. Hij bouwde tegelijk ook het naastgelegen en vergelijkbaar vormgegeven blok aan de Zuider Emmakade 59-61. De ingetogen vormgegeven bouwmassa is drielaags en heeft een plat dak met een breed overstekende lijstgoot met sierklossen. Het metselwerk is verlevendigd door sluitstenen en negblokken. Alhoewel een groot aantal vensters en ingangen de oorspronkelijke invulling verloor bleef het authentieke karakter vrij goed herkenbaar. Aan de kant van de Schouwtjeslaan zijn er twee gewijzigde etalagevensters, afgewisseld door een dubbele ingang. Twee balkons met onder een segmentboog gevatte puiën domineren de tweede bouwlaag. Verder zijn er op deze verdieping twee vensters onder een segmentboog. De derde bouwlaag heeft enkele vensters met een trapsgewijs verspringend bovenlicht. In beide zijgevels heeft het blok overwegend minder markante vensters, maar ook hier wordt de bovenste verdieping gedomineerd door trapsgewijs opgezette vensteropeningen. Langs de Van Merlenstraat behielden de vensters hun veelruits bovenlichten.
------------------------------------	------------------------------------	---

bestemmingsplan "Van Tubergen" (vastgesteld)

Regels

bestemmingsplan "Van Tubergen" (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, met een maximum van 35 procent van het bruto vloeroppervlak (bvo) en met een maximum van 50 vierkante meter.

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

1.12 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.

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 bedrijfswoning:

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

1.19 begane grond:

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

1.20 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.

1.21 beschermd stads- of dorpsgezicht:

beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 1, onder g, van de Monumentenwet 1988.

1.22 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.23 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0392.BP.4080003-0003 met de bijbehorende regels.

1.24 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.25 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.

1.26 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:

een horecabedrijf met als hoofdactiviteit het hoofdzakelijk overdag verstrekken van dranken en etenswaren, zoals onder andere een koffie-/theehuis, ijssalon, croissanterie, lunchroom, dagcafé, dagrestaurant en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstrekkende functies.

1.50 horeca 2:

een horecabedrijf met als hoofdactiviteit het verstrekken van maaltijden en/of het verstrekken van dranken zoals een restaurant, café, cafetaria, snackbar, of gelijkwaardige horecabedrijven, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstrekkende functies.

1.51 horeca 3:

een horecabedrijf met als hoofdactiviteit het verstrekken van dranken, zoals een discotheek, bar-dancing of gelijkwaardige horecabedrijven, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstrekkende functies.

1.52 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.

1.53 kamerverhuurbedrijf:

het exploiteren van onroerende zaken door bedrijfsmatige verhuur van in hoofdzaak afzonderlijke kamers ten behoeve van bewoning.

1.54 kantoor:

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

1.55 kap

een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek met het horizontale vlak.

1.56 kiosk:

klein gebouw in de openbare ruimte waar goederen of diensten te koop worden aangeboden of verstrekt.

1.57 kunstwerk:

civieltechnisch werk voor de infrastructuur van wegen, water, spoorbanen, waterkeringen en/of leidingen niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf.

1.58 maatschappelijke voorzieningen:

Educatieve-, sociale-, culturele- en levensbeschouwelijke voorzieningen, (para)medische-, (sociaal)medische voorzieningen en andere maatschappelijke voorzieningen, met alle eventueel bijbehorende praktijkruimte, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, kinderdagverblijven, kinderopvang, peuterzalen, en bijbehorende (speel)voorzieningen. Permanente drugsopvang is niet toegestaan.

- 1.59 nieuwbouw:**
nieuwbouw betreft bouwwerken jonger dan 50 jaar.
- 1.60 onderdoorgang/overbouwing:**
een op de verbeelding aangegeven gebied waar binnen het bouwvlak een doorgang mogelijk is, waarboven bebouwing mag worden opgericht.
- 1.61 orde 1 bouwwerken:**
orde 1 betreft bouwwerken die beschermd zijn op grond van de Monumentenwet 1988 of de gemeentelijke Monumentenverordening.
- 1.62 orde 2 bouwwerken:**
orde 2 betreft bouwwerken ouder dan 50 jaar die op grond van hun architectonische kwaliteit, op grond van hun plaats in de stedenbouwkundige structuur of als toonaangevend element behoudenswaardig zijn.
- 1.63 orde 3 bouwwerken:**
orde 3 betreft bouwwerken ouder dan 50 jaar die qua schaal en detaillering passen in de omgeving, maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben.
- 1.64 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.
- 1.65 plan:**
het bestemmingsplan 'Van Tubergen' van de gemeente Haarlem.
- 1.66 plat dak:**
een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden ten opzichte van het horizontale vlak.
- 1.67 prostitutie:**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.68 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.

1.69 seriebouw:

twee of meer gebouwen naast elkaar die in dezelfde architectuur zijn uitgevoerd.

1.70 sloopvergunning:

omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.

1.71 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.

1.72 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.

1.73 verbeelding:

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke informatie.

1.74 verkooppunt van motorbrandstoffen:

een inrichting waar door middel van een of meer pompinstallaties motorbrandstoffen worden verkocht en geleverd.

1.75 verkoopvloeroppervlakte:

het voor publiek toegankelijke deel van de winkelvloeroppervlakte, inclusief etalageruimte en de ruimte achter de toonbank dan wel kassaruimte.

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 zorgwoning:

een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven; verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn.

bestemmingsplan "Van Tubergen" (vastgesteld)

Artikel 2 Wijze van meten

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

- a. afstand tot de bouwperceelsgrens:
tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;
- b. bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte onderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderdelen. Bij bouwwerken in orde 1 en orde 2 worden siergevels zoals bijvoorbeeld trapgevels, halsgevels, klokgevels en lijstgevels, 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. Bij bouwwerken in orde 1 en orde 2 worden siergevels zoals bijvoorbeeld trapgevels, halsgevels, klokgevels en lijstgevels, niet meegerekend bij het bepalen van de goothoogte;
- e. de goothoogte bij dakkapellen en gedeeltelijke geveloptrekkingen:
indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen of gedeeltelijke geveloptrekkingen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte, wordt de hoogte vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel van de dakkapel of geveloptrekking als goothoogte aangemerkt;
- f. verticale diepte van een ondergronds bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenzijde van de laagstgelegen vloer;
- g. inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- h. oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- i. de hoogte van een windturbine:
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;
- j. 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, stoep treden, 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.
- d. Het is toegestaan de in dit plan aangegeven maximale goot- en bebouwingshoogten in beperkte mate te overschreiden, uitsluitend ten behoeve van topgevels, waarbij de achterliggende kap wel moet voldoen aan de regels van de betreffende bestemming.

bestemmingsplan "Van Tubergen" (vastgesteld)

bestemmingsplan "Van Tubergen" (vastgesteld)

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening (B-NV)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf-Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen van openbaar nut;
- b. bij de bestemming behorende tuinen, erven, terreinen, groenvoorzieningen en bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Bedrijf- Nutsvoorziening' mogen gebouwen en 'andere bouwwerken' worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

Gebouwen:

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 15 lid 2,3

Andere bouwwerken:

- a. de bouwhoogte van 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;

3.3 Specifieke 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 gebruik voor:

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

bestemmingsplan "Van Tubergen" (vastgesteld)

Artikel 4 Gemengd - 2 (GD 2)

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

begane grond:

- a. wonen al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. detailhandel;
- d. kantoor en dienstverlening;
- e. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die in de bij deze regels behorende bedrijvenlijst vallen onder categorie A en B, voor zover passend bij de bestemming;
- f. bij de bestemming behorende tuinen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, erven, terreinen, groenvoorzieningen en bijbehorende voorzieningen;

overige verdiepingen

- g. wonen;
- h. bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Gemengd 2' mogen gebouwen en 'andere bouwwerken' worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

Gebouwen

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 15 lid 2,3.

Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen.

4.3 Specifieke 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 gebruik voor:

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

welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 1 met dien verstande dat een bedrijf is toegestaan dat:
 - a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die zijn opgenomen in een hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 4.1 onder e indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 4.1 onder e, niet in de bedrijvenlijst worden genoemd;
 - b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 4.1 onder e, niet in de bedrijvenlijst worden genoemd;
 - c. met dien verstande dat:
 1. bevi-inrichting niet zijn toegestaan;
 2. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
 3. geluidszoneringsplichtige als bedoeld in artikel 2.4 bijlage I van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubheer niet zijn toegestaan.

Artikel 5 Gemengd - 3 (GD 3)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

begane grond:

- a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die in de bij deze regels behorende bedrijvenlijst vallen onder categorie A en B, voor zover passend bij de bestemming;
- b. kantoor en dienstverlening;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- e. bij de bestemming behorende tuinen, erven, terreinen, groenvoorzieningen en bijbehorende voorzieningen;

overige verdiepingen

- f. wonen al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;
- g. bijbehorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Gemengd 3' mogen gebouwen en 'andere bouwwerken' worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

Gebouwen

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 15 lid 2,3

Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen.

5.3 Specifieke 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 gebruik voor:

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

welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 1 met dien verstande dat een bedrijf is toegestaan dat:
 - a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die zijn opgenomen in een hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 5.1 onder a indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 5.1 onder a, niet in de bedrijvenlijst worden genoemd;
 - b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 5.1 onder a, niet in de bedrijvenlijst worden genoemd.
- c. met dien verstande dat:
 1. bevi-inrichting niet zijn toegestaan;
 2. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
 3. geluidszoneringsplichtige als bedoeld in artikel 2.4 bijlage I van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubheer niet zijn toegestaan.

Artikel 6 Gemengd - 4 (Gd 4)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

begane grond:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;
- b. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die in de bij deze regels behorende bedrijvenlijst vallen onder categorie A en B, voor zover passend bij de bestemming;
- c. kantoor en dienstverlening;
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- f. bij de bestemming behorende tuinen, erven, terreinen, groenvoorzieningen en bijbehorende voorzieningen;

overige verdiepingen

- g. wonen al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;
- h. kantoor en dienstverlening;
- i. maatschappelijke voorzieningen;
- j. bijbehorende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Gemengd - 4' mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden opgericht, onder de volgende voorwaarden:

Gebouwen

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 15 lid 2,3

'Andere bouwwerken'

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen.

6.3 Specifieke 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 gebruik voor:

- a. prostitutie en seksinrichtingen;
- b. geluidszonerigsplichtige inrichtingen;
- c. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot,

afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 1 met dien verstande dat een bedrijf is toegestaan dat:
 - a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die zijn opgenomen in een hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 5.1 onder b indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 5.1 onder b, niet in de bedrijvenlijst worden genoemd;
 - b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 5.1 onder b, niet in de bedrijvenlijst worden genoemd.
 - c. met dien verstande dat:
 1. bevi-inrichting niet zijn toegestaan;
 2. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
 3. geluidszoneringsplichtige als bedoeld in artikel 2.4 bijlage I van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubheer niet zijn toegestaan.

Artikel 7 Gemengd - 5 (GD 5)

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

begane grond:

- a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die in de bij deze regels behorende bedrijvenlijst vallen onder categorie A en B en bijbehorende bedrijfswoningen, voor zover passend bij de bestemming;
- b. kantoor en dienstverlening;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- e. bij de bestemming behorende tuinen, erven, terreinen, groenvoorzieningen en bijbehorende voorzieningen;

overige verdiepingen

- f. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die in de bij deze regels behorende bedrijvenlijst vallen onder categorie A en B en bijbehorende bedrijfswoningen, voor zover passend bij de bestemming;
- g. kantoor en dienstverlening;
- h. maatschappelijke voorzieningen;
- i. bijbehorende voorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Gemengd - 5' mogen gebouwen en 'andere bouwwerken' worden gebouwd onder de volgende voorwaarden: :

Gebouwen

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 15 lid 2,3

Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen.

7.3 Specifieke gebruiksregels

- 2. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
 - a. prostitutie en seksinrichtingen;
 - b. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
 - c. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van

materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 1 met dien verstande dat een bedrijf is toegestaan dat:
 - a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die zijn opgenomen in een hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 6.1 onder a en f indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 6.1 onder a en f, niet in de bedrijvenlijst worden genoemd;
 - b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 6.1 onder a en f, niet in de bedrijvenlijst worden genoemd.
- c. met dien verstande dat:
 1. bevi-inrichting niet zijn toegestaan;
 2. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
 3. geluidszoneringsplichtige als bedoeld in artikel 2.4 bijlage I van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubheer niet zijn toegestaan.

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, zoals plantsoenen, bermen en beplantingen;
- b. bij de bestemming behorende wegen en paden, speelvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, kunstwerken en (ondergrondse) nutsvoorzieningen;
- c. bijbehorende voorzieningen, zoals straatmeubilair, (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval en recyclecontainers en (ondergrondse) bergbezinkbassins.

8.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Groen' mogen uitsluitend 'andere bouwwerken' worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b. de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen.

8.3 Specifieke gebruiksregels

- 2. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik 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 "Van Tubergen" (vastgesteld)

Artikel 9 Maatschappelijk

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel en horeca-activiteiten (categorie 1) ten dienste van deze voorziening tot maximaal 40 % van het bruto vloeroppervlak;
- c. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- d. bijbehorende voorzieningen, zoals straatmeubilair, (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval en recyclecontainers en (ondergrondse) bergbezinkbassins.

9.2 Bouwregels

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

Gebouwen

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 15 lid 2,3

Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 6 m bedragen.

9.3 Specifieke gebruiksregels

1. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik 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 "Van Tubergen" (vastgesteld)

Artikel 10 Tuin - 1 (T1)

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. ter plaatse van de aanduidingen 'parkeerterrein' en de specifieke bouwaanduiding 'carport' is parkeren toegestaan;
- c. bijbehorende voorzieningen zoals: fietsenberging, erkers, tuinmeubilair, vijver, tuinverlichting, erfafscheidingen.

10.2 Bouwregels

Andere bouwwerken

Op de gronden met de bestemming 'Tuin 1' mogen uitsluitend andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. 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;
- e. de gronden mogen voor niet meer dan 10% bebouwd worden;

fietsenberging

- f. het realiseren van een fietsenberging in de voor- of zijtuin mag onder de volgende voorwaarden:
 1. er is geen achterom aanwezig bij de woning;
 2. de diepte van de voor- of zijtuin is minimaal 2,5 meter;
 3. de hoogte van de berging 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 30% van de breedte van die voorgevel beslaan.

10.3 Specifieke gebruiksregels

1. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
 - a. prostitutie en seksinrichtingen;
 - b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot,

afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

- c. het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen, tenzij aangeduid als parkeerterrein of met de specifieke aanduiding carport.

Artikel 11 Tuin - 2 (T2)

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen bebouwing;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en 'andere bouwwerken';
- c. ter plaatse van de aanduidingen 'parkeerterrein' is parkeren toegestaan
- d. bijbehorende voorzieningen, zoals buitentrappen, waterlopen en waterpartijen.

11.2 Bouwregels

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en 'andere bouwwerken' mag niet meer bedragen dan 50% van de gronden met een maximum van 40 m²;
- a. de bouwdiepte van een aan- en uitbouw mag niet meer bedragen dan 2,5 m gerekend vanaf de achtergevel;
- b. In de eerste 2,5 meter achter de achtergevelrooilijn mag de bouwhoogte van aan- en uitbouwen 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 aansluitend peil;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- d. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7,0 meter bedragen.
- e. Een dakterras of toegankelijke daktuin is toegestaan, mits:
 - gesitueerd op een aanbouw;
 - het dakterras van binnenuit wordt ontsloten.
 - privacyschermen op aanbouwen niet hoger zijn dan 1.8 meter en niet dieper dan 1.5 meter
 - de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 meter gemeten vanuit de achtergevel;
 - voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 meter;
 - er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

'Andere bouwwerken'

- f. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van de erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- h. de hoogte van overige 'benoemen ander bouwwerk' mag niet dan 3 m

bedragen.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 sub e verlenen voor een dakterras dieper dan maximaal 2,5 meter achter de achtergevelrooilijn;

Bij de toepassing van de bovenstaande afwijkingsbevoegheden wordt getoetst of er geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

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

11.4 Specifieke gebruiksregels

1. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
 - a. prostitutie en seksinrichtingen;
 - b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.
 - c. bijgebouwen als zelfstandige woning;

Artikel 12 Verkeer

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en voet- en fietspaden;
- b. in- en uitrit parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer in- en uitrit parkeergarage';
- c. ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer: ondergrondse parkeergarage'
- d. (ondergrondse) parkeervoorzieningen, speel- en groenvoorzieningen, waterlopen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen, oeververbindingen (bruggen);
- e. bijbehorende voorzieningen, waaronder straatmeubilair, kunstwerken, abri's, (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval- en recyclecontainers en (ondergrondse) bergbezinkbassins.

12.2 Bouwregels

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

Gebouwen

- a. er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer: ondergrondse parkeergarage' dient de parkeergarage volledig ondergronds gerealiseerd te worden
- d. de verticale diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 7,0 m bedragen;

'Andere bouwwerken'

- e. de maximale bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van verkeer en lichtmasten mag niet meer dan 12 meter bedragen;
- f. de maximale bouwhoogte van overige 'andere bouwwerken', geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

12.3 Specifieke gebruiksregels

1. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
 - a. prostitutie en seksinrichtingen;
 - b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van

- materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming,
welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud
- c. verkooppunt voor motorbrandstoffen.

Artikel 13 Water

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterpartijen;
- b. waterberging, waterhuishouding en waterbeheer;
- c. groenvoorzieningen;
- d. waterstaatkundige voorzieningen, zoals oevervoorzieningen, bruggen, stuwen, dammen, kademuren, steigers, duikers, gemalen en kunstwerken ;
- e. bijbehorende voorzieningen.

13.2 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 1,5 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 1 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van bruggen mag maximaal 5 m bedragen;
- e. de breedte van een steiger, gemeten haaks op de oeverlijn, mag niet meer dan 1/10 van de breedte van het oppervlaktewater bedragen;
- f. de oppervlakte van een steiger mag maximaal:
 1. 2,5 bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tussen de 3 en 10 meter;
 2. 5 m² bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tussen de 10 en 20 meter,
 3. 10 m² bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tussen de 20 en 50 meter,
 4. 15 m² bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater breder dan 50 meter;

13.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. 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.
- b. als ligplaats voor hotel- en horecaschepen;
- c. prostitutie en seksinrichtingen.

bestemmingsplan "Van Tubergen" (vastgesteld)

Artikel 14 Wonen

14.1 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, met dien verstande dat maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep;
- b. (ondergrondse) parkeervoorzieningen
- c. tuinen, erven en bijbehorende voorzieningen.

14.2 Bouwregels

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

Gebouwen

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 15 lid 2,3.

'Andere bouwwerken'

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen.

14.3 Specifieke gebruiksregels

- 2. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
 - a. prostitutie en seksinrichtingen;
 - b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud;
 - c. het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen;
 - d. bijgebouwen als zelfstandige woning.

bestemmingsplan "Van Tubergen" (vastgesteld)

Artikel 15 Waarde - beschermd stadsgezicht

15.1 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.

15.2 Bouwregels

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden voor gebouwen de volgende regels:

bouwvlak / voorgevelrooilijn

- 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. gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht;
- e. ter plaats van de 'specifieke bouwaanduiding carport' is een carport toegestaan, waarbij maximaal 3 zijden gesloten zijn;
- f. onderdoorgang, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" op de verbeelding;

goothoogte / bouwhoogte / ondergronds bouwwerk

- g. ter plaatse van de aanduiding 'goothoogte' dient de bestaande goothoogte te worden gehandhaafd;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'bouwhoogte' dient de bestaande bouwhoogte te worden gehandhaafd;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' dient binnen de aangegeven bouwhoogte te worden gebouwd;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' dient binnen de aangegeven goothoogte te worden gebouwd;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'minimale - maximale goothoogte' dient binnen de aangegeven goothoogten te worden gebouwd,
 - 1. de minimale goothoogte op de verbeelding is de maximale goothoogte aan de achterzijde;
 - 2. de maximale goothoogte op de verbeelding is de maximale goothoogte aan de voorzijde;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte - maximale bouwhoogte' dient binnen de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte te worden gebouwd, waarbij de maximale bouwhoogte grenst aan openbaar gebied;
- m. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

dak/ nokrichting/dakopbouw

- n. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding orde 1 en 2' dient de

- bestaande nokrichting en de kapvorm gehandhaafd te blijven;
- o. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding orde 3' en bij nieuwbouw mag boven de (maximale) goothoogte worden afgedekt met een kap waarvan:
 - 1. de maximale hoogte 4 meter bedraagt, verticaal gemeten vanaf de goothoogte;
 - 2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 45 en niet meer dan 60 graden;
 - p. ter plaatse van de aanduiding 'minimale - maximale goothoogte' mag boven de minimale goothoogte hoger worden gebouwd dan 4 meter ten behoeve van een ongelijke kap;
 - q. de (maximale) goothoogte mag worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag, mits:
 - 1. de hoogte van de extra bouwlaag maximaal 3 meter boven de goothoogte bedraagt waarbij de contour mede gevormd wordt door een dakvlak met een maximale hellingshoek van 75 graden;
 - 2. de achterzijde wordt afgedekt met een dakvlak onder een hoek van maximaal 75 graden of wordt recht opgetrokken binnen de contour indien:
 - tegenoverliggende oorspronkelijke achtergevels binnen een afstand van 20 meter liggen;
 - wordt gebouwd in de hoek van een bouwblok binnen 20 meter van het snijpunt van de oorspronkelijke achtergevels.
 - 3. 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;

dakkapellen in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak

- r. dakkapellen mogen in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak worden opgericht, mits:
 - 1. de dakkapel een maximale hoogte heeft van 1,5 meter.
 - 2. de dakkapel een maximale breedte heeft van 2,5 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 50% van het dakvlak;
 - 3. de onderzijde van de dakkapel minimaal 0,5 meter en maximaal 1,0 meter boven de dakvoet wordt geplaatst;
 - 4. 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;
 - de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,5 meter + de afstand van de onderzijde van de dakkapel tot de dakvoet met een maximale hoogte van 2 meter;
 - 5. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de nok minimaal 0,5 meter bedraagt;
 - 6. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak minimaal 0,9 meter bedraagt.
 - 7. 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

- s. dakkapellen mogen worden opgericht in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, mits:
 - 1. de dakkapel een maximale hoogte heeft van 1,5 meter;
 - 2. de dakkapel is voorzien van een plat dak;
 - 3. de dakkapel een maximale breedte heeft van 2,5 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 60% van het dakvlak;
 - 4. de onderzijde van de dakkapel minimaal 0,5 meter en maximaal 1,0 meter boven de dakvoet wordt geplaatst;
 - 5. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de nok minimaal 0,5 meter bedraagt;
 - 6. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak minimaal 0,5 meter bedraagt;
 - 7. 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;
 - 8. een dakkapel mag in of binnen 0,5 meter van de dakvoet geplaatst worden, indien deze dakkapel een maximale breedte heeft van 1,5 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 50% van de breedte van het dakvlak;

dakterras

- t. Een dakterras of toegankelijke daktuin is toegestaan, mits:
 - 1. gesitueerd op een erker of een aanbouw;
 - 2. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten.
 - 3. privacyschermen op aanbouwen niet hoger zijn dan 1,8 meter en niet dieper dan 1,5 meter
 - 4. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 meter gemeten vanuit de achtergevel;
 - 5. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 meter;
 - 6. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

15.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 sub n en o voor een andere dakvorm, mits deze verandering een herstel of verbetering van het historisch daklandschap betreft;
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 sub r tot en met s en een ontheffing verlenen voor een dakkapel aan de voor- en achterzijde die in of binnen 0,5 meter van de daknok geplaatst wordt;
- c. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het

bepaalde in lid 2 sub r tot en met s en een ontheffing verlenen voor een dakkapel aan de voor- en achterzijde met een breedte die meer dan helft van het dakvlak bedraagt, mits de afstand tot de perceelgrens minimaal 0,5 m is;

- d. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 sub r tot en met s en een ontheffing verlenen voor een 'dakkapel met een hellend dakvlak' aan de achterzijde ter plaatse van de aanduiding 'minimale - maximale goothoogte';
- e. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 sub r sub 2 en een ontheffing verlenen, mits deze verandering een herstel of verbetering van het historisch daklandschap betreft;
- f. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 sub t en een ontheffing verlenen voor een dakterras gesitueerd op de hoofdbebouwing met (een gedeeltelijk) plat dak, mits:
 - het dakterras van binnenuit wordt ontsloten.
 - de afscheiding op een afstand van minimaal 2 meter van de voorgevel wordt geplaatst bij een straatprofielbreedte van minder dan 20 meter;
 - de afscheiding op een afstand van minimaal 4 meter van de voorgevel wordt geplaatst bij een straatprofielbreedte van meer dan 20 meter;
 - de afscheiding aan de achterzijde 2 meter voor de achtergevel wordt geplaatst;
- g. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 sub c en toestaan dat gebouwen, worden samengevoegd ten behoeve van functies passend binnen de bestemming, mits:
 - de gebouwen zijn aangeduid als 'orde 2', 'orde 3' en 'nieuwbouw' op de waarderingskaart ';
- niet meer dan twee gebouwen worden samengevoegd;
- de totale voorgevelbreedte van twee gebouwen maximaal 11 meter is;
- de samenvoeging alleen geldt voor de begane grond;
- 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.

Bij de toepassing van de bovenstaande afwijkingsbevoegheden wordt getoetst of er geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de bezonningssituatie;
- de privacy van omwonenden;
- de verkeerssituatie ter plaatse;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 16 Waarde - beschermd stadsgezicht 2

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - beschermd stadsgezicht 2' 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.

16.2 Bouwregels

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'minimale - maximale goothoogte' dient binnen de aangegeven goothoogten te worden gebouwd, waarbij:
 1. de minimale goothoogte op de verbeelding de maximale goothoogte aan de achterzijde (tuinzijde) is;
 2. de maximale goothoogte op de verbeelding de maximale goothoogte aan de voorzijde (hofzijde) is;
- c. de 'minimale - maximale goothoogte' mag worden overschreden, mits:
 1. aan de voorzijde de hoogte van de extra bouwlaag maximaal 3 meter boven de maximale goothoogte bedraagt, waarbij de contour mede gevormd wordt door een dakvlak met een maximale hellingshoek van 75 graden;
 2. aan de achterzijde de hoogte van twee bouwlagen van maximaal 6 meter boven de minimale goothoogte bedraagt waarbij de contour mede gevormd wordt door:
 - een dakvlak met een maximale hellingshoek van 75 graden tussen de minimale goothoogte en 6 m + peil ;
 - een dakvlak met een hellingshoek van 45 graden tussen 6 meter + peil en 9 m + peil;
- d. de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

dakkapellen

- e. één dakkapel mag in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak worden opgericht, mits:
 1. de dakkapel een maximale hoogte heeft van 2,6 meter;
 2. de dakkapel een maximale breedte heeft van 2,5 meter;
 3. de onderzijde van de dakkapel in de dakvoet wordt geplaatst;
 4. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de nok minimaal 0,4 meter bedraagt;
 5. dakkapellen in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak zijn niet toegestaan

bestemmingsplan "Van Tubergen" (vastgesteld)

Artikel 17 Leiding - Water (L-W)

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Water aangewezen gorden zijn, behalve voor de de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:

- a. een ondergrondse drinkwaterleiding met een veiligheidsstrook ter breedte van 5 meter aan weerszijde van de hartlijn van de leiding ter plaatse van de aanduiding
- b. het beheer en onderhoud van de leiding;
- c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding met bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

De dubbelbestemming 'Leiding-Water' is primair ten opzichte van de daar voorkomende andere bestemmingen. Voor zover op de verbeelding nog andere dubbelbestemmingen zijn aangegeven, is de voorrangsbepaling zoals opgenomen in lid 5 van toepassing.

17.2 Bouwregels

Op de gronden met de dubbelbestemming Leidingwater - Leidingstrook mogen ten dienste van de bedoelde leiding uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd onder de voorwaarde:

- a. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 meter bedragen.

17.3 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 2 en toestaan, met inachtneming van de voor de betrokken geldende bouwregels, dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, 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.

17.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

1. Het is verboden op of in de in lid 1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het uitvoeren van groundbewerkingen waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage;
 - b. het ophogen van gronden;
 - c. het aanleggen, vergraven, verruimen, baggeren of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 - d. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
 - e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden

verwijderd.

2. Het verbod als bedoeld in lid 4.1 is niet van toepassing op werken en of werkzaamheden die:
 - a. normaal onderhoud en beheer betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Artikel 18 Waarde - Archeologie

18.1 Bestemmingsomschrijving

1. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van de archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.
2. Voor zover op de verbeelding aangegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, geldt dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' voorrang krijgt.

18.2 Bouwregels

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

categorie 3

ter plaatse van de aanduiding 'Waarde-Archeologie' 3 zijn uitsluitend gebouwen of andere bouwwerken toegestaan, waarbij de bodemversturende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of andere bouwwerken:

1. een oppervlakte hebben van ten hoogste 500 m² ;
2. niet verder gaan dan een diepte van 0,3 m.

burgemeester en wethouder eisen, uitsluitend voor gebouwen of andere bouwwerken waarbij bodemversturende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of andere bouwwerken noodzakelijk zijn, die

1. een oppervlakte hebben groter dan 500 m²;
2. niet verder gaan dan een diepte van 0,3 m, eisen burgemeester en wethouders dat alvorens de omgevingsvergunning verleend wordt, door de aanvrager een archeologisch rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

Indien uit dit archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
2. het doen van opgravingen;
3. begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.

categorie 5

- d. ter plaatse van de aanduiding 'categorie 5' zijn uitsluitend gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, waarbij de

bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- een oppervlakte hebben van ten hoogste 10000 m² ;
- niet verder gaan dan een diepte van 0,3 m.
- e. ingeval van een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning voor de gronden als bedoeld in sub1 onder d, waarbij bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk zijn, die
 - een oppervlakte hebben *groter* dan 10000 m²;
 - niet verder gaan dan een diepte van 0,3 m,eisen burgemeester en wethouders dat alvorens de bouwvergunning verleend wordt, door de aanvrager een archeologisch rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
- f. Indien uit dit archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
 - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.

18.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen de dubbelbestemming Waarde- Archeologie, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van de bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

18.4 Afwijken van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels.
2. Ontheffing, wordt in ieder geval verleend indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de bouwvergunning aan de hand van archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van de gemeentelijke archeologisch deskundige, geen archeologische waarden te verwachten zijn.
3. Ontheffing, zoals in lid 4 bedoeld, wordt ook verleend, indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de bouwvergunning aan de hand van andere informatie heeft aangetoond dat door grondroerende werkzaamheden of andere bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.
4. Ontheffing, zoals in lid 4 bedoeld, wordt voorts verleend, indien:
 - a. de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overgelegd waarin

de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;

- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het bovengenoemd rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de ontheffing regels te verbinden, gericht op:
 - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

18.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

1. Het is verboden op of in gronden ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde- Archeologie zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 0,3 meter waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage;
 - b. het ophogen van gronden met meer dan 0,3 meter;
 - c. het aanleggen, vergraven, verruimen, baggeren of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, met een diepte van 0,3 meter of meer;
 - d. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
 - e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 - f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
2. Dit bovengenoemd verbod is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:
 - a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
 - c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor ontheffing, zoals in lid 4 bedoeld, is verleend;
 - d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
3. Aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.
4. Aanlegvergunning wordt voorts verleend indien de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
5. Aanlegvergunning wordt voorts verleend indien de betrokken archeologische

waarden, gelet op het rapport zoals onder d bedoeld, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op:

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

18.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te 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.

Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen

Artikel 19 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 "Van Tubergen" (vastgesteld)

Artikel 20 Algemene ontheffingsregels

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van dit plan voor:

- a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, goothoogten, hoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10 %;
- b. de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 10,0 m² en de hoogte niet meer 3,0 meter mogen bedragen;
- c. de bouw van andere bouwwerken van openbaar nut, waarvan de hoogte niet meer dan 10,0 meter mag bedragen;
- d. het overschrijden van de in het plan aangegeven bouwvlakken, voor zover dit ten gevolge van onnauwkeurigheden op de kaart (meetverschillen) dan wel voor geringe afwijkingen die in het belang zijn van een betere situering van bouwwerken en noodzakelijk zijn voor een goede uitvoering van het plan, tot een maximum van 2,0 meter;
- e. het overschrijden van de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons, erkers en luifels tot het maximum van 1,50 meter;
- f. het overschrijden van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van centrale technische voorzieningen, waarvan de hoogte niet meer dan 3,0 meter mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20 % van de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- g. aangegeven hoogtes voor het bouwen van antenne-installaties.

2. Burgemeester en Wethouders kunnen bij het verlenen van de vrijstelling als genoemd in lid 1, sub b t/m g, voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen daarbij of geen onevenredige aantasting zal plaats vinden van het straat- en bebouwingsbeeld en bestaande monumentale waarden.

bestemmingsplan "Van Tubergen" (vastgesteld)

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 21 Overgangsrecht

21.1 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.

21.2 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%.

21.3 Afwijken overgangsrecht bouwwerken

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

21.4 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.

21.5 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.

21.6 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.

21.7 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 "Van Tubergen" (vastgesteld)

Artikel 22 slotregel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als voorschriften van het bestemmingsplan Van Tubergen.

bestemmingsplan "Van Tubergen" (vastgesteld)

Bijlagen bij de regels

bestemmingsplan "Van Tubergen" (vastgesteld)

Bijlage 1 Bedrijvenlijst

Bijlage 1 Zoneringslijst

Milieuzonering

(Nota Milieuzonering, Gemeente Haarlem, afdeling milieu, 2008)

Inleiding

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 meerdere 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 bedrijfs-categorie
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
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
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	Landelijk gebied met en zonder woningen	B (gebiedsgebonden)

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 bedrijfscategorieën 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.

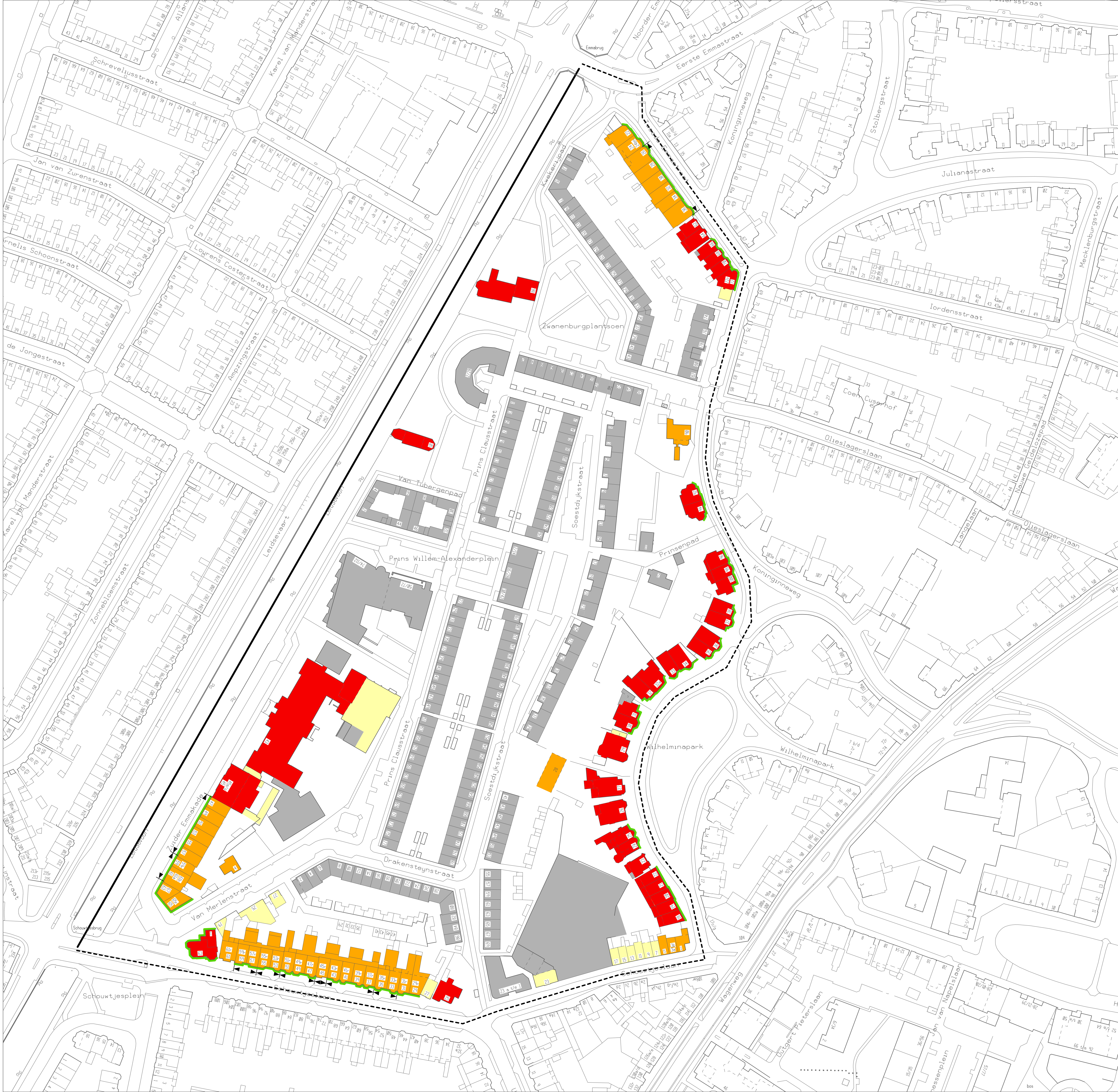
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
E		
-		CATEGORIE
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
014	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m ²	B
15		
15	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, 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 cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m ²	B
1584	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m ²	B
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B

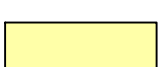
17		
17	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	B
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
18		
18	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	Vervaardiging kleding van leer	B
20		
20	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
203, 204, 205	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	B
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B
22		
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	Uitgeverijen (kantoren)	A
2222.6	Kleine drukkerijen en 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 GIPSPRODUKTEN	
2615	Glasbewerkingsbedrijven	B
262, 263	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B
267	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	- indien p.o. < 2.000 m ²	B
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B
28		
28	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
281	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	B
284	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	B
2852	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	B
287	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	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	Meubelstofeerderijen 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 DITRIBUTIE 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
5148.7	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	B
5153	Grth in hout en bouwmaterialen:	
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	- indien b.o. < 2.000 m ²	B
52		
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
52	Detailhandel voor zover n.e.g.	A
5211/2,52 46/9	Supermarkten, warenhuizen	B

5222, 5223	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	A
5224	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	A
5231, 5232	Apotheken en drogisterijen	A
5249	Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	A
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A
55		
55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5511, 5512	Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	A
553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	A
554	Café's, bars	A
554	Discotheken, muziekcafé's	B
5551	Kantines	A
5552	Cateringbedrijven	B
60		
60	VERVOER OVER LAND	
6022	Taxibedrijven	B
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	
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A
633	Reisorganisaties	A
634	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	A
64		
64	POST EN TELECOMMUNICATIE	
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
72		
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
72	Switchhouses	B

73		
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74		
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
75		
75	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
75	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A
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	
9234	Muziek- en balletscholen	B
9234.1	Dansscholen	B
9251, 9252	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	A
9261.2	Sporthallen	B
9261.2	Bowlingcentra	B
9262	Schietinrichtingen:	
9262	- binnenbanen: boogbanen	A
9262	Sportscholen, gymnastieksalen	B
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



- Orde 01  Rijksmonument / gemeentelijk monument *
- Orde 02  Bouwwerken die vanwege hun hoge architectonische kwaliteit, hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld
- Orde 03  Bouwwerken van voor 1960 van wisselende architectonische kwaliteit, die voor wat schaal en detaillering betreft passen in de gevelwand maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben.
-  Nieuwbouw na 1960

 Ensembles en seriebouw

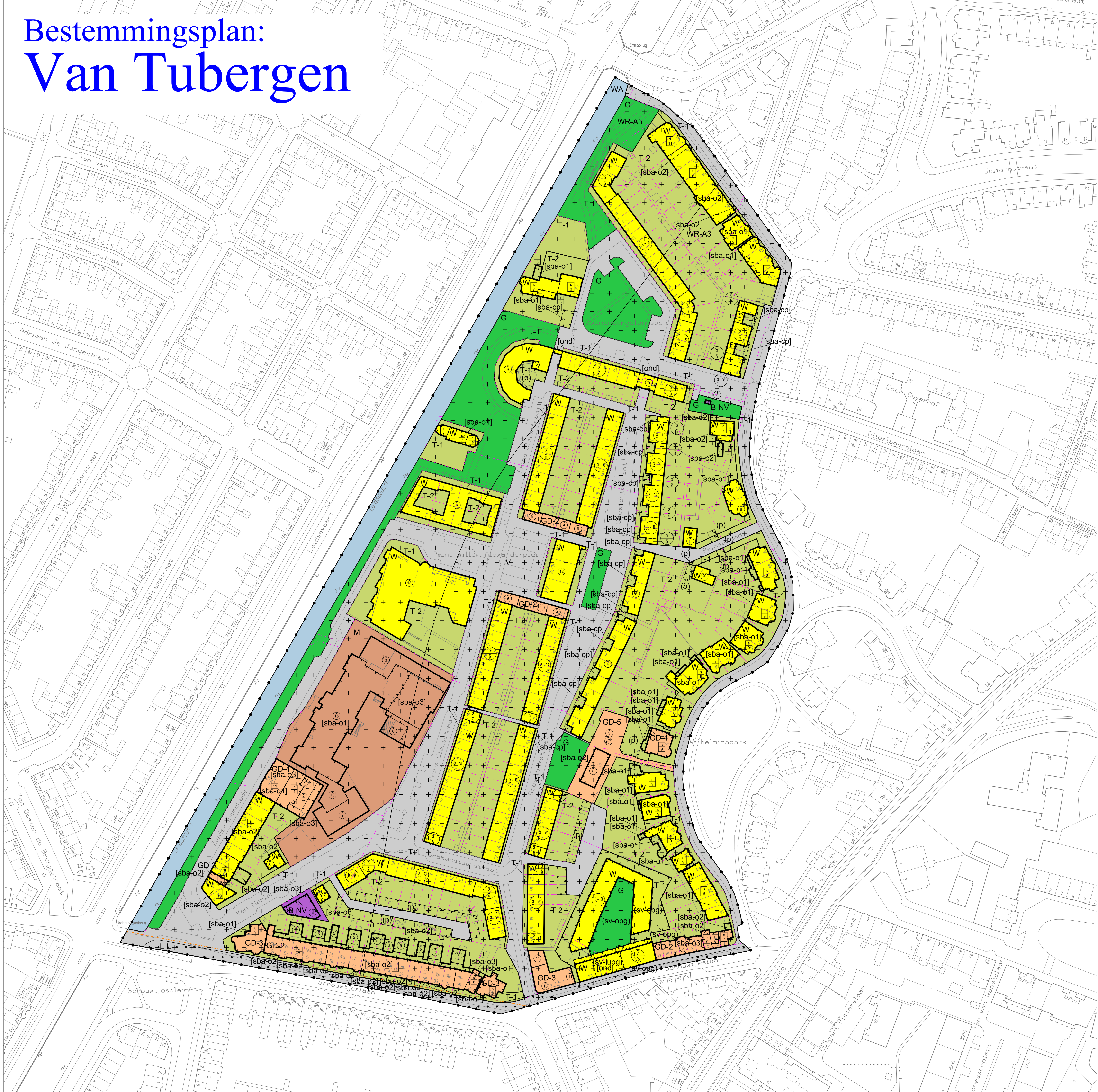
Er is sprake van een ensemble als in de vormgeving van de verschillende panden de suggestie wordt gewekt dat het om een groter gebouw gaat. Seriebouw bestaat uit een aantal panden naast elkaar die in dezelfde architectuur zijn uitgevoerd. Uitgangspunt bij de op de waarderingskaart aangegeven ensembles en seriebouw is een gezamenlijke aanpak bij verbouw en/of nieuwbouw.

-  Zone A
-  Zone B
-  Zone C
-  Zone D

STEDENBOUW EN ONTWERP HAARLEM

Waarderingskaart: Van Tubergen			getekend: Marcel Hoenderdos	
vastgesteld bij raadsbesluit: goedgekeurd bij besluit G.S.			hoofd RP: Hans vd Straaten datum: 11 augustus 2011 schaal: n.v.t. tekening nummer: 40802wk	

Bestemmingsplan: Van Tubergen



Plangebied

Plangebiedsgrens

Bestemmingen

Art. 03

B-NV

Bedrijf nutsvoorziening

Art. 04

GD-2

Gemengd 2

Art. 05

GD-3

Gemengd 3

Art. 06

GD-4

Gemengd 4

Art. 07

GD-5

Gemengd 5

Art. 08

G

Groen

Art. 09

M

Maatschappelijk

Art. 10

T-1

Tuin 1

Art. 11

T-2

Tuin 2

Art. 12

V

Verkeer

Art. 13

WA

Water

Art. 14

W

Wonen

Dubbelbestemmingen

Art. 15

WR-B5

Waarde - Beschermd stadsgezicht

Art. 16

WR-B52

Waarde - Beschermd stadsgezicht 2

Art. 17

L1

Leiding - Leidingstroom

Art. 18

WR-A3

Waarde - Archeologie 3

Art. 18

WR-A5

Waarde - Archeologie 5

Funcitieaanduidingen

(p)

parkeerterrein

(sv-lupg)

specifieke vorm van verkeer - in- en uitrit parkeergarage

(sv-ppg)

specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage

Bouwvlak

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[ond]

onderdoorgang

[sba-cp]

specifieke bouwaanduiding - carport

[sba-o1]

specifieke bouwaanduiding - orde 1

[sba-o2]

specifieke bouwaanduiding - orde 2

[sba-o3]

specifieke bouwaanduiding - orde 3

Maatvoeringaanduidingen

- - -

maatvoeringsvlak

⊙

maximale goothoogte (m)

⊕ ⊗

minimale-maximale goothoogte (m)

⊕

maximale bouwhoogte (m)

⊕

maximum bebouwingspercentage (%)

⊕ ⊗

maximale goot- en bouwhoogte (m)

⊕

bouwhoogte (m)

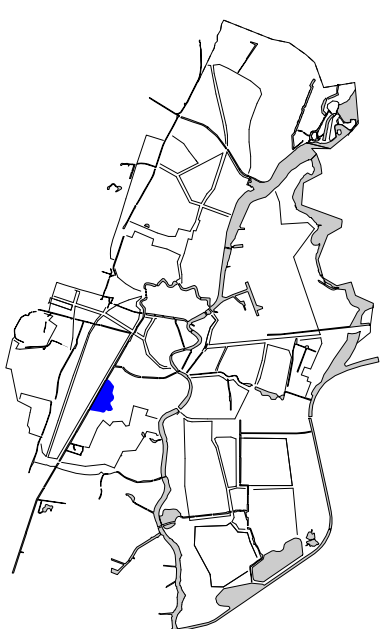
⊕

goothoogte (m)

Topografie

topografische ondergrond

kadastrale ondergrond



RUIMTELIJK BELEID

Bestemmingsplan :
Van Tubergen

planfase : vaststelling	besluitdatum :	besluitnummer :
datum : 11-08-2011	juridisch medewerker : G. Koppelaar	IMRO-ïdn : NL.IMRO.0392.BP4080003-0003
schaal : 1:1000	getekend : M. Hoenderdos	gecontroleerd : H. van der Straaten
formaat : A1	IMRO-norm : 2008	

-BIJLAGE A: Zienswijzennota bestemmingsplan Van Tubergen
Behoort bij Raadsstuk "Vaststelling bestemmingsplan Van Tubergen.
Registratienummer: STZ/RB Reg.nr. 2011/236409

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Van Tubergen heeft ter inzage gelegen van 7 mei 2010 tot en met 17 juni 2010. In deze nota zijn de resultaten van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Van Tubergen weergegeven. Het inhoudelijke commentaar op het ontwerpbestemmingsplan Van Tubergen is zo zorgvuldig mogelijk samengevat (zie kolom "zienswijze"). Een kopie van de volledige zienswijzen ligt voor raadsleden ter inzage.

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

Er zijn 340 zienswijzen binnengekomen tegen het ontwerpbestemmingsplan Van Tubergen. Eén zienswijze is buiten de termijn ingediend en daarom niet ontvankelijk. Er zijn drie standaard zienswijzenbrieven die een groot onderdeel uitmaken van de 339 zienswijzen. Daarnaast zijn er nog 8 individuele zienswijzen ingediend. Bij zowel de standaardzienswijzen als de individuele zienswijzen richten de bezwaren zich voornamelijk op het bouwplan voor het Van Breementerrein. De zienswijzen richten zich op de bestemmingsplanprocedure.

Door de vele zienswijzen is er voor gekozen om de beantwoording van zienswijzen op onderwerp te bundelen. Vijf aspecten vormen het hoofdbestanddeel van de zienswijzen, te weten de stedenbouwkundige aspecten van het bouwplan, beschermd stadsgezicht, het consoliderende karakter van het bestemmingsplan, de procedure en de verkeersaspecten. Deze algemene beantwoording gebeurt onder hoofdstuk 1. Zienswijzen die over andere aspecten dan de bovengenoemde gaan worden apart behandeld in de daarvoor bedoelde kolom. In de kolom staat aangegeven of de zienswijze heeft geleid tot een aanpassing.

Zienswijzen over het bouwplan Van Breementerrein/ Schouwtjeslaan 19-23

Algemeen

De vele zienswijzen hebben bijgedragen aan fundamentele wijzigingen van het bouwplan. Het appartementencomplex aan de Schouwtjeslaan is vervangen door eensgezinswoningen met een lagere bouwhoogte. Het blok aan de Schouwtjeslaan is minder diep geworden. Ook voor de woningen in de hof geldt dat er geluisterd is naar de bezwaren van de omwonenden. De ontsluiting naar de Soestdijkstraat is verdwenen. Op die manier is tegemoetgekomen aan het gevoel van onveiligheid en verwachte parkeerdruk op het terrein bij de Soestdijkstraat.

1. Stedenbouwkundige aspecten

a. De grote bouwhoogte van het blok aan de Schouwtjeslaan

Er wordt in de zienswijzen gesteld dat de bouwhoogte aan de Schouwtjeslaan onacceptabel hoog is.

Voor de nieuwbouw aan de Schouwtjeslaan 19-23 is het wenselijk een goot- en bouwhoogte op te nemen die de goot- en bouwhoogte overneemt van panden in de buurt. Het gaat dan om de panden in de directe omgeving zoals: aan de Schouwtjeslaan, aan de Soestdijkstraat, aan het Wilhelminapark e.a. De bouwhoogte in de omgeving varieert tussen de 7 meter en 11 meter, met uitschieters naar 6 meter en 15 meter. In het ontwerpbestemmingsplan was een bouwhoogte van 12 meter opgenomen. Deze bouwhoogte uit het ontwerpbestemmingsplan was dus hoger dan de gemiddelde bouwhoogten, maar zat niet in het hoogste regiment. De bouwhoogte voegde zich bij de hogere bebouwing aan de Schouwtjeslaan en de grotere woningen aan onder meer het Wilhelminapark

In een bestemmingsplannen worden goot- en bouwhoogte apart aangeduid. De goothoogte van een gebouw heeft een grotere invloed op de hoogte beleving van de voetganger dan de bouwhoogte. Tot aan de goothoogte loopt de gevelwand aan de Schouwtjeslaan recht omhoog, daarboven wijkt de gevel terug. Door de terugwijkende kap boven de goothoogte schijnt er meer licht de straat en voelt de ruimte minder begrenst. De goothoogte speelt dus een belangrijke rol bij de hoogtebeleving. De gemiddelde goothoogte van de omgeving varieert tussen de 7 meter en de 11 meter, met uitschieters naar 4 meter en 12 meter. In het ontwerpbestemmingsplan was een goothoogte van 9 meter opgenomen. Ook de goothoogte uit het ontwerpbestemmingsplan was dus iets hoger dan de gemiddelde bouwhoogten, maar zat niet in het hoogste regiment.

Concreet

Er is om tegemoet te komen aan de zienswijzen, gekozen om de goot- en bouwhoogte te verlagen. In het bestemmingsplan is de goothoogte van het blok aan de Schouwtjeslaan verlaagd naar 7 meter (was 9 meter) en de maximale bouwhoogte naar 11 meter (was 12 meter). De goothoogte is dus 2m verlaagd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en de bouwhoogte is 1 meter lager. De beleving van de massaliteit en de hoogte van de panden aan de Schouwtjeslaan zal verbeteren; het gebouw lijkt dus veel minder hoog en massaal. Bovengenoemde nieuwe hoogten sluiten goed aan op de gemiddelde hoogte van gebouwen in de directe omgeving. In de raadsnota zal expliciet worden vermeld dat er geen gebruik zal worden gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid van 10 % voor wat betreft de bouwhoogte op het van Breementerrein.

b. Bebouwingsdichtheid

Veel bezwaren richten zich op de bebouwingsdichtheid ten opzichte van de grootte van de kavel.

De bebouwing op het Van Breementerrein vormt een verdichting ten opzichte van het gemiddelde van de directe omgeving. Maar ook in de bestaande omgeving zijn er al grote verschillen in dichtheid te vinden. De dichtheid van de woningen aan de Prins Clausstraat en Soestdijkstraat is veel hoger dan aan het Wilhelminapark en de Koninginneweg. Dit maakt van deze buurt een gevarieerde buurt. Variatie in dichtheid is een eigenschap die de buurt rond het van Tubergenterrein als kwaliteit al in zich heeft. Het verschil in dichtheid geeft een variatie in bebouwing, sferen en plekken.

Er is een verschil van ongeveer 1000 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) tussen het bouwplan uit ontwerpbestemmingsplan (5000 m²) en het huidige bouwplan in het bestemmingsplan (4000 m²).

Concreet

De bebouwingsdichtheid van het bouwplan is in een stedelijke omgeving aanvaardbaar en wenselijk. In vergelijking met het ontwerpbestemmingsplan is het bvo met 20% afgenomen.

c. Volume

Zienswijzen over het volume zoals voorgesteld in het ontwerpbestemmingsplan richten zich met name op het appartementengebouw. De toegestane diepte van 16 meter en de toegestane bouwhoogte van 12 meter zouden het gebouw massaal maken.

De toegestane diepte van 16 meter aan de Schouwtjeslaan was inderdaad groter dan van bestaande panden die gemiddeld 9 a 10 meter diep zijn. In de zienswijzen kwam naar voren dat voor aantasting van privacy en bezonning gevreesd wordt.

Concreet:

Er is besloten om tegemoet te komen aan deze zienswijzen door de maximale diepte van het bebouwingsvlak op 10 meter vast te stellen en zo beter aan te sluiten op de omliggende panden. Ook de bouwhoogte is verlaagd, zoals toegelicht onder punt a. Het appartementengebouw is gewijzigd in eensgezinswoningen.

d. Aantal woningen

Er werd in de zienswijzen gesteld dat het grote aantal woningen een te grote belasting zou leggen op het gebied zelf en de wegen eromheen.

Concreet:

In het ontwerpbestemmingsplan werden 36-38 woningen mogelijk gemaakt. Naar aanleiding van de zienswijzen is het aantal woningen teruggebracht naar 24, een vermindering van meer dan 30%. De appartementen zijn uit het plan verdwenen en vervangen door eensgezinswoningen. De omgevingsaspecten worden bij punt 5 behandeld.

e. Open hof schets van Wiek Röling

In een aantal zienswijzen werd gesteld dat men een voorkeur had voor een alternatief schetsplan. Dit is door appellanten bij de zienswijzen gevoegd. Het is de open hof schets van Wiek Röling (voormalig stadsbouwmeester), die op eigen initiatief een plan heeft getekend. In sommige zienswijzen staat dat de open hof een historische verwijzing zou zijn.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan niet worden ingestemd met het plan van Wiek Röling. Er zijn hiervoor twee belangrijke argumenten. Het eerste argument betreft de rommelige structuur aan de Schouwtjeslaan. Het profiel van de Schouwtjeslaan varieert enorm in breedte (tussen 8 en 16 meter) en in hoogte (tussen de 4 en 15 meter bouwhoogte). De gebouwen die aan de Schouwtjeslaan staan, variëren ook van architectuur. De stedenbouwkundige wens is om meer eenheid in het straatbeeld te krijgen. Dit kan bereikt worden door de bebouwingswand rustig door te trekken en geen open gaten te laten ontstaan. De nieuwe bebouwing komt dan op de doorgetrokken rooilijn te staan.

Het tweede argument betreft de hof, het kenmerk van een hof is een omsloten buitenruimte met een rustige verblijfsfunctie. Zodra één van de wanden van de hof niet bestaat, is er geen sprake meer van een hof. De hof krijgt hierdoor minder kwaliteit. Een open hof beschermt niet tegen verkeers- en stadslawaai.

De invulling van het schetsplan van mijnheer Røling is geen historische verwijzing. Immers er heeft hier jaren lang een benzinstation en daarvoor een bedrijf met opslag voet kolen gezeten.

Concreet:

Het schetsplan van Wiek Röling wordt niet overgenomen in het bestemmingsplan.

f. Afstand van de hofwoningen tot de achterliggende percelen

Er wordt in de zienswijzen gesteld dat de hofwoningen te dicht op de achterliggende percelen staan. Er wordt gesteld dat dit inbreuk op de privacy geeft.

De achtertuinen aan de Soestdijkstraat en het Wilhelminapark variëren enorm in diepte tussen de 7 en 20 meter. Aan de zijde van de Soestdijkstraat ligt tussen de tuinen en het te bebouwen perceel aan de Schouwtjeslaan nog een achterpad van 2 meter breed. Ter hoogte van Soestdijk straat 49-59 ligt een parkeerplaats met garageboxen. Dit achterpad en parkeerterrein vormen een extra buffer naar het perceel Schouwtjeslaan 19-23. Ook hebben deze woningen vaak een schuurtje of hoge bomen achterin de tuin staan die zicht in de tuin vanaf het pad grotendeels tegenhouden. De tuinen van de nieuwbouwwoningen zijn ondiep. Hierdoor staan de huizen dicht op hun achterburen. Er zal een binnengebied ontstaan dat op zijn smalst 12 meter diep is en op zijn breedst 25 meter diep. In een stedelijke omgeving is dit een normale situatie. Wel brengt dit met zich mee dat personen door ramen op bovengelige verdiepingen in de bestaande tuinen kunnen kijken. Daarom zijn de nieuwbouwwoningen met hun leefruimtes georiënteerd op de groene hof.

Concreet:

Om tegemoet te komen aan de zienswijzen is de diepte van de nieuwbouwtuinen minimaal 4,5 meter. Van de 15 woningen hebben er 11 een beukmaat (de breedte van de woning) van minimaal 5,4 meter gekregen. Hierdoor is er de mogelijkheid om aan de hofzijde naast een entree ook te kunnen wonen en/ of eten, of twee slaapkamers aan de voorzijde te maken. Dit draagt er toe bij dat de hoofdoriëntatie op de hof gericht is. Ook is er gesteld dat er in de kap aan de achterzijde geen dakkapellen zijn toegestaan, waardoor er niet zo direct in de binnentuinen gekeken wordt. Deze waren hiervoor wel toegestaan. Deze regel kan alleen gehandhaafd worden, wanneer het gebied officieel is aangewezen als beschermd stadsgezicht.

g. Bezonning

Er wordt gesteld dat de nieuwbouw een negatieve impact zal hebben op de bezonning van de aangrenzende percelen.

De bezonning van de omringende percelen zal altijd verminderen ten opzichte van een open terrein. In de praktijk hebben de meeste woningen ofwel hoge bomen ofwel een schuurtje in de eigen tuin staan. Hierdoor zal effectief het verschil niet veel groter zijn.

Er is een bezonningstudie gemaakt die aangeeft wat de gevolgen van bebouwing op het Van Breemterrein zijn voor wat betreft schaduwvorming op de omliggende percelen. De bezonningstudie is als bijlage bijgevoegd. Hieronder een samenvatting. Er is op vier data door het jaar heen, gedurende 4 momenten per dag gekeken naar de gevolgen voor de bezonning. Op de datum van 21 maart en 21 september hebben in de ochtend de bewoners aan de Soestdijkstraat extra schaduwvorming in de tuin en in de avond de woningen aan het Wilhelminapark. De rest van de dag is de extra schaduwvorming verwaarloosbaar. Op 21 juni hebben alleen de bewoners van het Wilhelminapark aan het eind van de dag iets meer schaduw in de achterzijde van hun tuinen. De rest van de dag is de extra schaduwvorming verwaarloosbaar. Op 21 december is met name om 12uur en om 15 uur te zien dat een deel van de tuinen aan het Wilhelminapark in de schaduw ligt. In de praktijk staan daar grote bomen, dus de panden liggen vooral in de schaduw van hun eigen bomen.

Concreet:

De bezonningstudie laat zien dat de schaduwvorming op de omringende percelen en woningen meevalt. Vandaar dat er voor is gekozen de hofwoningen op dezelfde plek mogelijk te maken, met dien verstande dat de nieuwe achtertuinen minimaal 4,5 m diep moeten zijn. De kapvorm zoals opgenomen in het

ontwerpbestemmingsplan is nu ook weer opgenomen. Om tegemoet te komen aan de bezwaren over bezonning bij de huizen en appartementen aan de Schouwjtjeslaan, is de diepte van het bouwblok aan de Schouwjtjeslaan verminderd van 16 naar 10 meter (zie ook punt c).

h. Behoud van het Van Breemengebouw

Het Van Breemengebouw wordt niet beschermd door de monumentenwet of de gemeentelijke of provinciale monumentenlijst. Dit houdt in dat er geen extra beschermingsregime geldt voor het Van Breemengebouw en de sloopvergunning niet, op die gronden, kan worden geweigerd.

2. Beschermd stadsgezicht

Er is nog geen definitief besluit genomen over de uitbreiding beschermde stadsgezichten Haarlem op basis van de Monumentenwet. Bij het bestemmingsplan Van Tubergen is een waarderingskaart gevoegd. Deze kaart deelt beschermingswaardige panden in 3 ordes. In het artikel cultuurhistorische waarden zijn per orde aparte regels opgenomen: orde 1 zijn rijksmonumenten/gemeentelijke monumenten, orde 2 zijn bouwwerken die vanwege hun hoge architectonische kwaliteit hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld. De verwachting is dat de aanwijzing beschermd stadsgezicht in het najaar van 2011 wordt gepubliceerd. Anticiperend op deze aanwijzing zijn de bouwregels aangepast aan dit regime.

3. Consoliderend karakter

In de toelichting wordt de term consoliderend al nader uitgewerkt; het houdt namelijk geen stilstand in. Het bouwplan voor het Van Breementerrein is een ruimtelijke ontwikkeling. Derhalve hebben we in de toelichting de term consoliderend aangevuld met 'een ruimtelijke ontwikkeling', waarbij op het Van Breementerrein wordt gedoeld.

4. Procedure (Participatie)

Het bouwplan op het Van Breementerrein kent een lange geschiedenis, sinds de benzinepomp is verdwenen. In het conceptontwerpbestemmingsplan (juni 2009) werd het terrein met een witte vlek aangeduid, omdat er te veel onduidelijkheden waren. Een maand later heeft de ontwikkelaar HBB het terrein aangekocht. In het daaropvolgende ontwerpbestemmingsplan is het terrein als één woongebied opgenomen. In de regels werd het bouwplan nader uitgewerkt. De Commissie Ontwikkeling heeft in december 2009 geadviseerd om met de buurt te participeren over het bouwplan. Dat is gebeurd, maar het ontwerpbestemmingsplan is daarna ongewijzigd gepubliceerd (mei 2010). Deze procedure heeft tot verontwaardiging geleid in de buurt met als gevolg een grote hoeveelheid zienswijzen. Deze zienswijzen hebben geleid tot een groot aantal aanpassingen (zie onder 1). Bij het aanpassen van het plan is overleg gevoerd met de wijkraad/werkgroepen en de ontwikkelaar. Op 24 januari 2011 is er een presentatie gegeven over de aanpassingen van het bouwplan naar aanleiding van de zienswijzen. Uit de reactie van omwonenden, werkgroepen en de wijkraad op die avond is de conclusie getrokken dat het bouwplan op nog veel weerstand uit de buurt stuitte. Derhalve is met de wijkraad en werkgroepen verder geparticipeerd om tot een zo bevredigend mogelijk resultaat te komen. Uiteindelijk heeft dit proces vele maanden in beslag genomen, maar heeft wel tot meer consensus bij de partijen geleid.

5 Verkeersaspecten (herinrichting) & geluidsaspecten

In de ondergrondse parkeergarage zijn voldoende plaatsen beschikbaar voor de bewoners. Er worden minimaal 36 parkeerplaatsen gerealiseerd voor 24 woningen. Dit is conform de Crow-norm, die zijn opgenomen in de Haarlemse Bouwverordening. Het bezoekersparkeren en de verkeersaantrekkende werking van het aan-huis-verbonden beroep zitten eveneens verdisconteerd in deze norm. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning wordt daadwerkelijk getoetst of de parkeervoorziening volgens de voorgeschreven norm wordt uitgevoerd.

De extra verkeersbewegingen van de toekomstige bewoners van het Van Breementerrein kunnen zonder problemen afgewikkeld worden op de Schouwtjeslaan. In het inrichtingsplan van de Schouwtjeslaan is rekening gehouden met het bouwplan en zodoende gekeken naar de verkeers situatie ter plaatse. De inrichting van de Schouwtjeslaan wordt niet in het bestemmingsplan geregeld.

Door het veranderen van de snelheid in de Schouwtjeslaan van een 50-kilometer weg in een 30-kilometer weg is de Wet geluidhinder niet langer meer van toepassing. Een besluit Hogere Waarden is dus niet meer nodig. In het kader van de goede ruimtelijke ordening is door de Afdeling milieu positief getoetst op een verantwoord milieuhygiënisch leefklimaat. De toekomstige bewoners hebben een buitenruimte en de slaapkamer(s) aan de geluidluwe gevel. In het kader van de goede ruimtelijke ordening wordt dus eveneens voldaan aan de beleidsregels van de gemeente Haarlem.

Ontvangen zienswijzen

Nr. 1	36 keer ontvangen met punt 6 (zienswijze standaard 1) 66 keer ontvangen zonder punt 6 (zienswijze standaard 3)				
	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Regels
1.	Het maximaal toegestaan te bouwen volume van ca. 16000 m ³ , betekent ruim drie keer het toegestane volume zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, te weten ca. 5000 m ³ . Deze toename acht ik onaanvaardbaar.	Zie voor beantwoording 1b. Naar aanleiding van de zienswijze is het volume van de bebouwing afgenomen. <i>Deze vraag is uitgezet bij Braaksma</i>	Ja	Ja	Ja
2.	Ik ben zeer tegen de zeer hoge bebouwingsdichtheid die zal ontstaan als gevolg van bovenstaand toelaatbaar te bouwen volume. De bebouwingsdichtheid is aanmerkelijk hoger dan in onze buurt thans het geval is.	Zie voor beantwoording 1 b.	Ja	Ja	Ja

3.	Ik voorzie nadelige gevolgen voor de directe omgeving die zullen ontstaan als gevolg van de hiervoor genoemde bebouwingsdichtheid. Deze betreffen vermindering van lichttoetreding aantasting van privacy door direct omwonenden en toename van verkeer en parkeerdruk in de omgeving.	Zie voor beantwoording 1 f en g. Zie voor verkeer en parkeerdruk 5.	Ja	Ja	Ja
4.	Deze toename van parkeerdruk zal niet alleen gevolg zijn van bezoekers parkeren, maar ook worden veroorzaakt door het kort parkeren van bewoners op de openbare weg en door de zogenaamde 'tweede auto'. (Dit werd in onze straten duidelijk merkbaar na de bouw van het appartementencomplex op de Fordgarage.	Zie voor beantwoording 5. In het bestemmingsplan worden zaken als kort parkeren aan de openbare weg en tweede auto's niet geregeld.	Nee	Nee	Nee
5.	De grote bouwhoogte van het blok direct aan de Schouwtjeslaan (13 meter! Bij gebruik maken van de 10 % vrijstellingsbevoegdheid) past niet in deze zeer smalle straat en sluit niet aan bij de schaal van de oorspronkelijke bebouwing aan de Korte Schouwtjeslaan)	Zie voor beantwoording 1 a.	Ja	Ja	Ja
6.	Ik voorzie vergroting van de geluidsoverlast door de mogelijkheid van deze grote bouwhoogte aan de Korte Schouwtjeslaan. Meer verkeer, hoge bebouwing en de smalle straat, zullen tot meer geluidsoverlast gaan leiden	Zie voor beantwoording 5.	Ja	Ja	Ja
7.	Voorname bebouwingsvoorschriften passen niet in dit bestemmingsplan dat een consoliderend karakter zegt te hebben.	Zie voor beantwoording 3.	Ja	Nee	Nee

8.	Ik ben niet tegen woningbouw op het Van Breementerrein, maar dan wel op een wijze (schaal, maat, aantal) die past in onze buurt en die ook stedenbouwkundige kwaliteit aan de buurt toevoegt. De stedelijke verdichting die mogelijk gemaakt wordt door het nu voorliggende bestemmingsplan acht ik absoluut onacceptabel.	Zie voor beantwoording 1	Ja	Ja	Ja
9.	Bebouwing op het Van Breementerrein met uitsluitend laagbouwwoningen, in de vorm van een open hof, georiënteerd op de Schouwtjeslaan. Het open karakter van dit stukje historisch Haarlem wordt daardoor gehandhaafd.	Zie voor beantwoording 1 e.	Nee	Nee	Nee
10.	Het karakteristieke Van Breemen gebouwtje uit de jaren dertig dient behouden te blijven. Dit gebouwtje is het enige voorbeeld van jaren dertig bouw in onze wijk. Na renovatie kan het deel uit maken van de toekomstige woningbouw. Dit dient dus niet gesloopt te worden.	Zie voor beantwoording 1 h	Nee	Nee	Nee

Nr. 2.	138 keer ontvangen zienswijze standaard 2				
	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Regels
1.	Het bouwen van huizen op zeer korte afstand van de erfgronden van de achtertuinen van de Soestdijkstraat (soms nauwelijks 4 meter).	Zie voor beantwoording 1f.	Nee	Ja	Nee

2.	Het maximaal toegestaan te bouwen volume van ca. 16000 m ³ , betekent ruim drie keer het toegestane volume zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, te weten ca. 5000 m ³ . Deze toename acht ik onaanvaardbaar.	Zie voor beantwoording 1b.	Ja	Ja	Ja
3.	De aantasting van onze rechtszekerheid. Ten tijde van de aankoop van mijn huis kon ik mij baseren op een bestemmingsplan van recente datum (1987). Hieraan aan kon ik een grote mate van rechtszekerheid ontleen. Door in het obp de bouw mogelijk te maken van een ruim drie keer grotere envelop.	Het feit dat er in 1987 een ander planologisch regime gold, biedt geen rechtszekerheid dat er nimmer iets kan veranderen. Uit vaste jurisprudentie van de Raad van de State komt naar voren 'dat aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend'. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen een andere bestemming toekennen. Dit is ook op het Van Breementerrein van toepassing	Nee	Nee	Nee
4.	Het grote aantal woningen, dat bovengenoemd maximaal bouwbaar volume mogelijk maakt. Een hoeveelheid van 36 tot 39 woningen, zoals aangegeven in het ons in oktober 2009 getoonde bouwplan van Huib Bakker Bouw, is volstrekt onaanvaardbaar.	Zie voor beantwoording 1d.	Ja	Ja	Ja

5.	De zeer hoge bebouwingsdichtheid die ontstaat zal als gevolg van het toelaatbaar te bouwen volume. Het Van Breementterrein heeft een oppervlak van circa 2900 m ² oppervlak. Bij toekenning van de halve straatbreedte van de Schouwtjeslaan aan het terrein wordt de oppervlakte ca. 3200 m ² . Dit betekent in het onderhavige geval een dichtheid van ca. 120 woningen per hectare. Deze dichtheid staat in geen enkele verhouding tot die van het aanliggende gebied Tubergen of het blok Schouwtjeslaan- Van Merlenstraat – Drakensteynstraat. Dit blok, dat voor een groot deel bestaat uit gestapelde bouw, heeft een dichtheid van ca. 70 woningen per hectare, berekend binnen de erfgronden.	Zie voor beantwoording 1b.	Ja	Ja	Ja
6.	Ik voorzie nadelige gevolgen voor de directe omgeving die zullen ontstaan als gevolg van de hiervoor genoemde bebouwingsdichtheid. Deze betreffen vermindering van lichttoetreding aantasting van privacy door direct omwonenden en toename van verkeer en parkeerdruk in de omgeving.	Zie voor beantwoording 1 f en g. Zie voor verkeer en parkeerdruk 5	Ja	Ja	Ja
7.	Toename van parkeerdruk (zie hiervoor ook punt 4 zienswijze 1). Deze parkeerdruk zal zich uitstrekken tot op het aangrenzende parkeerterrein achter de Soestdijkstraat, dat destijds bedoeld was voor bewoners van deze straat, maar ook in de omliggende straten in de wijk Tubergen. Een parkeerbelasting vanuit een dicht bebouwd Van Breementterrein, was op basis van het toen vigerende bestemmingsplan niet te voorzien.	Zie voor de parkeerdruk beantwoording 5. Het aangrenzende parkeerterrein achter de Soestdijkstraat behoort tot de openbare weg. Er zijn geen stukken overlegd waaruit blijkt dat het parkeerterrein bedoeld was voor bewoners van deze straat. In het bestemmingsplan Van Tubergen (1987) had dit terrein ook een verkeersbestemming.	Nee	Nee	Nee

8.	De ontsluiting via het parkeerterrein aan de Soestdijkstraat zal leiden tot een open verbinding voor voetgangers en fietsers tussen het Van Breementerrein en het parkeerterrein achter de huizen van de Soestdijkstraat waardoor de parkeerdruk in de wijk Tubergen onaanvaardbaar toeneemt. Er ontstaat dan tevens een ongewenste voetgangers- en fietsverkeerstroom o.a. van leerlingen van het ECL, in de zeer nauwe doorgang tussen Soestdijkstraat 53 en 55.	De ontsluiting naar de Soestdijkstraat is verdwenen.	Ja	Ja	Ja
9.	Het toepassen van een goothoogte van 6 meter in het maatvoeringsvlak grenzend aan het parkeerterrein aan de Soestdijkstraat. Dit betekent, indien gebruik gemaakt wordt van de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen ontheffing op de bouwregels en 10 % vrijstelling, dat er een muur van 9.90 meter hoog gebouwd mag worden.	De afwijkende hoogte van 6 meter is van de verbeelding verwijderd. Voor de 10 % regeling, zie beantwoording 1a.	Nee	Ja	Ja
10	De grote bouwhoogte van het blok direct aan de Schouwtjeslaan, (13.2 meter bij gebruik maken van 10% vrijstellingsbevoegdheid) past niet in deze smalle straat (10 meter breed) en sluit niet aan bij de schaal van de oorspronkelijke bebouwing. De bouwhoogte is in tegenspraak met de aanwijzing van dit gebied als beschermd stadsgezicht.	Zie voor beantwoording 1a en 2.	Ja	Ja	Ja
11.	Voornoemde bebouwingsvoorschriften passen niet in dit bestemmingsplan dat behoudend van karakter zegt te zijn.	Zie voor beantwoording 3.	Ja	Nee	Nee
12.	Ik ben niet tegen woningbouw op het Van Breementerrein, maar dan wel op een wijze (schaal, maat, aantal) die past in onze buurt en die ook stedenbouwkundige kwaliteit aan de buurt toevoegt. De stedelijke verdichting	Zie voor beantwoording 1	Ja	Ja	Ja

	die mogelijk gemaakt wordt door het nu voorliggende bestemmingsplan acht ik absoluut onacceptabel.				
13.	Daarom dient het ontwerpbestemmingsplan als volgt gewijzigd te worden: - bebouwing op het Van Breementerrein met uitsluitend laagbouwwoningen, in de vorm van een open hof georiënteerd op de Schouwtjeslaan; - het Van Breemen gebouwtje behouden - maximaal 20 woningen op het Van Breementerrein; - er heeft meer dan voldoende verdichting in de buurt plaatsgevonden en er staan nog meer plannen voor verdichting op stapel; - tussen de oostelijke en westelijke terreingrens en de achterzijde van de nieuw te bouwen woningen dient een grotere afstand aangehouden te worden dan in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan het geval is. Dit geldt vooral voor de zijde Soestdijkstraat in verband met de hier aanwezige tuingerichte woningen; - geen ontsluiting van het Van Breementerrein via het parkeerterrein aan de Soestdijkstraat.	Zie voor beantwoording 1 en 5	Ja	Ja	Ja

14.	Tijdens de vergaderingen van de Commissie Ontwikkeling op respectievelijk 1 oktober en 10 december 2009 is wethouder J. Nieuwenburg door de aanwezige raadsleden verzocht participatie met de wijkraad Koninginnebuurt aan te gaan alvorens het ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen. Diezelfde raadsleden oordeelden unaniem negatief over de voorgestelde invulling van het Van Breementerrein. Met de uitkomst van de 'participatie' op 16 februari 2010 is niets gedaan en het ontwerpbestemmingsplan is nu zonder verdere aanpassingen toch ter visie gelegd!	Zie voor beantwoording 4	Ja	Nee	Nee
15.	De voorgestelde bebouwingsvoorschriften voor het Van Breementerrein zijn opgesteld om het bouwplan van Huib Bakker Bouw mogelijk te maken. M.a.w. de gemeente Haarlem laat zich leiden door een projectontwikkelaar waarbij opbrengsten en woningaantallen de doorslag geven. Kwaliteit moet het hier afleggen tegen kwantiteit.	Zie voor beantwoording 4	Nee	Nee	Nee

3					
	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Regels

1.	Maakt bezwaar tegen de toekomstige ontwikkelingsplannen. Dit omdat de nieuwbouw gelegen is naast/achter/aangrenzend mijn woning Schouwtjeslaan 17. De bouwhoogte, woningdichtheid en daarom o.a. (parkeer-) overlast heeft een negatief effect op de economische waarde van mijn woning.	Zie voor beantwoording 1 en 5 Op grond van artikel 6.1 van de Wro bestaat de mogelijkheid om een verzoek tot tegemoetkoming van planschade in te dienen. Dit is een aparte procedure. In het kader van dit bestemmingsplan is niet gemotiveerd gebleken dat eventuele planschade de financiële uitvoerbaarheid van dit plan in de weg staat.	Ja	Ja	Ja
2.	Om u tegemoet te komen maak ik geen bezwaar indien mijn verhuurde woning zal worden meegenomen in de ontwikkelingsplannen. Deze aanreiking is om ter wille te komen aan de wens van uw stedenbouwkundige collega's. Het zou zeer wenselijk zijn indien het betreffende gebied door middel van Publiek Private Samenwerking zo optimaal mogelijk gerealiseerd zou kunnen worden.	Wordt ter kennisgeving aangenomen.	Nee	Nee	Nee

Nr. 4		Alleen de eerste twee punten zijn afwijkend van de zienswijze standaard 1			
	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Regels
1.	De gemeente stelt in haar gemeente gids, dat zij zich nadrukkelijk zal richten op het concreet aanpakken van problemen in de directe leefomgeving. Wij hebben hier een probleem. Een gigantische stenen wooncomplex	Zie voor beantwoording 1	Ja	Ja	Ja

2.	Zie zienswijze nr. 1 voor beantwoording van de overige punten.		Ja	Ja	Ja
----	--	--	----	----	----

5					
	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Regels
1.	Vroeger hadden we last van de wasstraat. Dat er nu huizen worden gebouwd is begrijpelijk, maar laat de straat leefbaar. Wij wonen hier met veel plezier. Geef bomen en natuur de ruimte en probeer iets te bouwen wat past in de wijk.	De gemeente is van mening dat het toevoegen van woningen een meerwaarde is voor de straat ten opzichte van het braakliggende terrein zoals dat er nu ligt of een benzinestation met wasstraat zoals vroeger aanwezig was. In de hof zal een groene semi-openbare binnenruimte worden toegevoegd en alle woningen op de begane grond krijgen een tuin.	Nee	Nee	Nee
2.	Het terrein wordt volgestouwd met woningen. Iedere keer wordt er anders gemeten.	Zie voor beantwoording 1	Ja	Ja	Ja
3.	Laat het parkeren zoals het is, want het gaat nu goed. Druk is het wel in de straat met tussen 5 en 6 uur, vanwege sluipverkeer naar Aerdenhout. Fietzers fietsen verkeerd de straat in.	Zie voor beantwoording 5. Het bestemmingsplan regelt de bestemming verkeer, het ziet niet toe op sluipverkeer of fietsers die de verkeerde kant van de straat in fietsen.	Nee	Nee	Nee

6	Achmea rechtsbijstand namens				
	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		

			Toelichting	Verbeelding	Regels
1.	Grote bezwaren tegen enorme toename van het bouwvolume, veel massalere bebouwing dan waarop mocht worden gerekend toen het huis werd kocht. De 44 woningen die op grond van het bestemmingsplan mogen worden gebouwd zijn volstrekt onacceptabel. Bovendien maakt artikel 18 het mogelijk een vrijstelling te verlenen t.a.v. het bebouwingspercentage met maximaal 10 %.	Zie voor beantwoording 1a, 1b en 1d	Ja	Ja	Ja
2.	De grote bouwhoogte past niet in deze smalle straat.	Zie voor beantwoording 1a	Ja	Ja	Ja
3.	Het Van Breemenhuis moet behouden blijven in de karakteristieke jaren dertig stijl.	Zie voor beantwoording 1h	Nee	Nee	Nee
4.	Het blok dat direct op de rooilijn gelegen in tegenspraak is met de destijds geuite wens om een plan te ontwikkelen met het historische open hof naar de Schouwteslaan.	Zie voor beantwoording 1e	Nee	Nee	Nee
5.	Door de gemeente is onvoldoende onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is. Onduidelijk is of er in de gemeente Haarlem voldoende belangstelling is voor de geplande woningen op het Van Breementerrein in deze prijscategorie. Cliënt vreest dat er leegstand ontstaat. Wij verzoeken de gemeente alsnog onderzoek te doen naar de financiële haalbaarheid.	Er is een anterieure overeenkomst afgesloten met de ontwikkelaar. De financiële haalbaarheid van het plan is hiermee voldoende aangetoond. Uit onderzoek van Mooijekind en Vleut blijkt dat er voldoende vraag is naar de eensgezinswoningen. De appartementen zijn uit het plan verdwenen. Dit onderzoek is getoetst door de afdeling Wonen en die onderschrijft de conclusies van het onderzoek.	Nee	Nee	Nee

6.	Er is nu al onvoldoende parkeerruimte op de Schouwtjeslaan met de komst van de appartementen neemt de overlast nog extra toe. Door herinrichting van de Schouwtjeslaan verdwijnen 20 parkeerplaatsen. De verkeersveiligheid komt verder in het gedrang. Dit klemmt te meer nu in artikel 14 van het obp ook beroepsbeoefening aan huis toestaat. De gemeente gaat voor het Van Breementerrein uit van een parkeernorm van 1,5 inclusief het bezoekersparkeren. Daarbij wordt vergeten dat de meeste huishoudens over twee auto's beschikken.	Zie voor beantwoording 5	Nee	Nee	Nee
7.	De ontsluiting van de woningen in het Van Breemengebied dient plaats te vinden via de Schouwtjeslaan en de Soestdijkstraat en deze straten zijn daar niet op berekend en ingericht.	Zie voor beantwoording 5.	Nee	Nee	Nee
8.	Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot. Door het bouwplan kijkt men in de tuin. Dit is een ernstige aantasting van de privacy. De lichtinval wordt beperkt, hierdoor kan schade aan de beplanting ontstaan. Het verzoek aan de gemeente om de schaduwwerking in kaart te brengen. Door de geringe afstand van het bouwplan tot de woning vreest cliënt voor geluidsoverlast.	Zie voor beantwoording 1 f en g Het is niet duidelijk op wat voor geluidslast wordt bedoeld.	Nee	Ja	Nee
9.	Er zijn voor het bouwplan hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder vastgesteld. Dit geeft aan dat er sprake is van een onaanvaardbare toename van de geluidsbelasting op de gevels van de woningen aan de Schouwtjeslaan.	Zie voor beantwoording 5	Nvt	Nvt	Nvt

10.	Door de realisering van het bouwplan vreest cliënt dat zijn woning in waarde daalt. Door de planschadeverzoeken vreest cliënt voor de haalbaarheid van het plan. Een reden te meer om te zoeken naar alternatieve locaties waar geen of minder planschade valt te verwachten.	Op grond van artikel 6.1 van de Wro bestaat de mogelijkheid om een verzoek tot tegemoetkoming van planschade in te dienen. Dit is een aparte procedure. In het kader van dit bestemmingsplan is niet gemotiveerd gebleken dat eventuele planschade de financiële uitvoerbaarheid van dit plan in de weg staat.	Nvt	Nvt	Nvt
-----	---	--	-----	-----	-----

9	Nr. 7. [REDACTED]				
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Regels
1.	Over de behoefte aan speelruimte en dergelijke voorzieningen is de toelichting op punten erg tegenstrijdig. Dergelijke tegenstrijdigheden zorgen voor het gevoel dat het obp niet met zorgvuldigheid is opgesteld. Het Speelruimteplan had in 2008 geëvalueerd en geactualiseerd moeten worden. Er is ook onduidelijkheid over artikel 7. Het kan dus vanwege de parkeerfunctie niet zo zijn dat speelvoorzieningen worden getroffen in voor verkeer aangewezen gronden. Dit is niet erg bemoedigend.	Het Speelruimteplan is verouderd en wordt op dit moment herzien. Het plan is nog niet vastgesteld. Uit de analyse van de Koninginnebuurt blijkt dat er niet veel lokaties geschikt zijn als speelplek. Van Tubergen is een uitzondering, want van de zes speelgelegenheden liggen er vier binnen het bestemmingsplangebied. De toelichting is hierop aangepast. In artikel 7 zijn de functies uitwisselbaar. In dit artikel staat geen parkeren genoemd.	Ja	Nee	Nee
2.	De verbeelding vermeldt de groenbestemming aan het Prins-Willem Alexanderplein (oostzijde). Het is nu in gebruik als parkeerterrein. Het is ongewenst om dit parkeerterrein als groen te bestemmen.	Dit is aangepast	Nee	Ja	Nee

3.	De diepte van een ondergrondse bouwwerk mag volgens artikel 13 niet meer dan 4 meter bedragen. Er moeten minimaal 49 parkeerplekken worden gerealiseerd uitgaande van 1,5 parkeerplaats per woning. Dit impliceert 1.100 a 1.200 m2 parkeerkelder. Met in- en uitrit onder de gangbare helling voor auto's is het ruimtegebruik dusdanig, dat dit erg optimistisch is. Het obp is mede opgesteld op basis van het HVVP, opgesteld in 2003 voor een periode van 10 jaar. In hoeverre houdt het HVVP rekening met een dergelijk fundamenteel gewijzigde bestemming? En voorts: hoe definieert u een goed verkeerskundig ontwerp van aansluitingen?	De diepte van de ondergrondse bouwwerken is aangepast, zodat onder meer de ondergrondse parkeergarage mogelijk wordt gemaakt. Zie voor beantwoording 5 Het HVVP is nog steeds actueel en de Schouwtjeslaan is ook een 30 km/weg geworden. Een definitie van een goed verkeerskundig ontwerp wordt niet in een bestemmingsplan geregeld.	Nee	Nee	Ja
4.	Openbaar vervoer, ook hiervoor geldt dat ik mij afvraag in hoeverre dit plan is gebaseerd op actuele data. In de toelichting staat dat: 'binnen het plangebied bevindt zich geen openbaar vervoer'. Er zijn twee bushaltes aan de Schouwtjeslaan binnen de grenzen van dit plangebied, een bij het fietspad naar de Soestdijkstraat/Uit den Boschstraat en één ter hoogte van het Schouwtjesplein/Van Merlenstraat. Deze zijn in gebruik voor lijn 90 richting Den Haag.	De toelichting is hierop aangepast.	Ja	Nee	Nee
5.	Het obp meldt dat ter plaatse van het Van Breementerrein in het grondwater een verontreiniging met MtBE is aangetoond. Deze verontreiniging verspreidt zich via het grondwater in het plangebied westwaarts. De verontreiniging is aantoonbaar veroorzaakt door het voormalig tankstation, dat de activiteiten heeft beëindigd voordat MtBe structureel werd onderzocht. In 2004 heeft de eerste fase van dit geval plaatsgevonden. De	In de zienswijze wordt gesteld dat er gesaneerd moet worden tot 15 microgram per liter volgens de circulaire MTBE/ETBE. Volgens diezelfde circulaire zijn situaties waar een hogere waarde acceptabel is. Uit die circulaire blijkt: "Samenvattend: onder omstandigheden kan worden afgeweken van de herstelrichtwaarde en kan de uiteindelijk te realiseren herstelwaarde op grond van de redelijkheid, in de zin van artikel 13 Wbb, dus hoger liggen dan 1 µg/l, en afhankelijk van de	Nee	Nee	Nee

	nazorgfase (monitoren van de grondwaterverontreiniging) heeft plaatsgevonden tot en met 2007. Hierbij zijn gehalten MtBE tot boven de streefwaarde aangetoond. In de Circulaire Bodemsanering 2009 staan de waarden aangegeven. Ik verwacht als burger dat mijn gemeente een proactieve beleidsvormende instelling is. Voor de verontreiniging met MtBE in het grondwater geldt dat deze valt onder de zorgplicht van de Wet bodembescherming. In het obp is onterecht gesteld dat met het uitvoeren van het monitoringsplan de eigenaar/opdrachtgever van de sanering voldoende invulling gegeven wordt aan het zorgplichtartikel. De verontreiniging moet gesaneerd worden tot de waarde van 15µg/l, zeker gezien het feit dat er sprake is van een bestemmingswijziging naar wonen. Ter hoogte van de Schouwtjeslaan ligt een 20"-drinkwatertransportleiding. Deze is ook opgenomen op de verbeelding als dubbelbestemming. In hoeverre is de eigenaar van de drinkwaterleiding op de hoogte van de verontreiniging met MtBE en in hoeverre kunnen de bewoners ten westen van de verontreiniging permeatie van kunststoffen drinkwaterleiding verwachten.	omstandigheden van het geval, waaronder de in deze paragraaf en de paragrafen 4 en 7 van deze circulaire beschreven factoren en omstandigheden, hoger dan 15 µg/l of zelfs (aanzienlijk) hoger dan 15 µg/l." Voor de specifieke locatie Schouwtjeslaan 23 (een gesaneerde locatie) gaat het om paragraaf 7: "Bij gesaneerde buiten gebruik (geen tankstation meer) zijnde locaties spelen bij de afweging in het kader van de redelijkheid in ieder geval de volgende overwegingen (cumulatief) een mitigerende rol: a. de locatie met MTBE/ETBE-verontreiniging ligt buiten het grondwaterbeschermingsgebied; b. het bevoegd gezag bodemsanering heeft destijds ingestemd met het saneringsplan en het evaluatie- of saneringsverslag (als een dergelijk verslag is opgesteld); c. uit het evaluatie- of saneringsverslag kan worden afgeleid dat met de verwijdering van de benzineverontreinigingen naar verwachting het grootste deel van de bron van de verontreiniging in de bovengrond en het grondwater is weggenomen; d. na de sanering is de bedrijfsvoering van het benzinestation gestopt, waardoor in beginsel geen nieuwe verontreiniging heeft kunnen plaatsvinden." Bij de bouwvergunning zal worden getoetst op bodemverontreiniging. Verder heeft de provincie beschikt dat voor 1 januari 2015 gesaneerd moet worden op een gedeelte van het terrein.			
--	---	--	--	--	--

6.	“Voor wat betreft de bestemming van het terrein in z'n totaliteit is een bouwinitiatief voor deze locatie gevolgd.” Dit houdt in dat de gemeente Haarlem zich volgend opstelt in plaats van pro-actief beleidsvormend. Het ontwerp-bestemmingsplan biedt ruimte aan of voor een massaal bouwplan. Hoewel de vermelde goot- en nokhoogten overeenkomen met nabij gelegen het pand Schouwtjeslaan 23a t/m 23l, acht ik de weergegeven rooilijnen, goot- en nokhoogten en bebouwingspercentages te hoog in relatie tot de kleinere woningen ten oosten van het bouwplan, welke volgens de waarderingskaart tot de orde 3 worden gerekend: van voor 1950, wisselende architectonische kwaliteit maar wel passend binnen de gevelwand voor wat betreft detaillering en schaal. Dit is een aantasting van het ophanden zijnde toewijzing als Beschermd Stadsgezicht. Het “conserverend karakter” van het ontwerp-bestemmingsplan wordt geheel onderuitgehaald!	Zie voor beantwoording 1, 2 en 3.	Ja	Ja	Ja
----	---	-----------------------------------	----	----	----

8	Wijkraad Koninginnebuurt, Olieslagerlaan 16 en Voorzitter Belangenvereniging Tubergen, Prins Willem Alexanderplein 46				
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Regels

1.	Het obp Van Tubergen, dat eveneens consoliderend zegt te zijn. Stedenbouwkundig raakt dit bestemmingsplan niet alleen aan de Koninginnebuurt; voor wat het Van Breementerrein betreft is het ermee verweven en maakt het onlosmakelijk onderdeel uit van de Koninginnebuurt. Wij zouden het op prijs stellen als de gemeenteraad thans op dezelfde positieve manier zou willen reageren op onze zienswijze t.a.v. het obp Van Tubergen, als zij op 20 mei deed t.a.v. het obp Koninginnebuurt.	Wordt ter kennisgeving aangenomen	Nvt	Nvt	Nvt
2.	Er is één keer participatieoverleg geweest betreffende het obp Van Tubergen. Op dat moment was er t.a.v. het Van Breementerrein in het obp niet ingevuld. Over het Van Breementerrein kon de gemeente toen nog niet feitelijk mededelen, omdat het overleg met particuliere ontwikkelaar nog liep. Afgesproken is toen dat er met ons contact zou worden opgenomen, zodra er iets over de invulling bekend zou zijn. Dit is echter nooit gebeurd	Zie voor beantwoording 4	Ja	Nee	Nee
3.	Tijdens dit overleg is eveneens de voormalige bollenschuur Wilhelminapark 28 aan de orde geweest. Deze schuur kan volgens het obp praktisch verdubbelen.	Het bestemmingsplan kent, met uitzondering van het Van Breementerrein, een consoliderend karakter. Het bouwrecht is hier gerespecteerd. Wel is de bollenschuur met een bouwvlak opgenomen.	Nee	Ja	Nee

4.	Uiteindelijk heeft op 16 februari 2010 een vervolg over het obp plaatsgevonden. Bij dit gesprek waren wij dus voor het eerst in staat onze ideeën over het Van Breementerrein naar voren te brengen, met de doelstelling om gezamenlijk met de gemeente tot een verantwoorde invulling van dit terrein te komen. De wethouder zou binnen een redelijke termijn een reactie geven. Onze reactie op hetgeen door ons tijdens deze ronde naar voren werd gebracht is samengevat in ons schrijven d.d. 1maart 2010 aan het afdelingshoofd Ruimtelijke Plannen van de gemeente. Sindsdien is er door de Wijkraad niet meer vernomen van de gemeente. Niettemin werd zonder dat wij daarvan kennis waren gesteld het obp ter inzage gelegd. Er is geen invulling gegeven aan hetgeen tijdens de participatiebijeenkomst naar voren is gebracht, met andere woorden: de participatie is een wassen neus, tenzij al onze argumenten van nul en generlei waarde waren, wat wij ons moeilijk kunnen voorstellen. Wij handhaven derhalve onze bezwaren, zoals verwoord in de hiervoor genoemde brief. U kunt dit tevens als onze zienswijze beschouwen op het obp.	Zie voor beantwoording 4	Ja	Nee	Nee
----	--	--------------------------	----	-----	-----

5.	De bezwaren tegen obp voorgestelde bebouwingsvoorschriften voor het Van Breementerrein zijn de volgende; Het maximaal toegestaan te bouwen volume ruimtelijke envelop van ca. 16000 m3 betekent ruim drie keer het toegestane volume zoals opgenomen in het vigerende bp. Dit betekent dat een veel massalere bebouwing mogelijk wordt dan waarop de bewoners van Tubergen op konden rekenen in de tijd dat zij hun huis kochten. Dit geldt tevens voor bewoners van Wilhelminapark en Korte Schouwtjeslaan die gedurende laatste twintig jaar hun huidige woning kochten.	Zie voor beantwoording 1 b	Ja	Ja	Ja
6.	Het grote aantal woningen dat de resultante is van bovengenoemd maximaal bouwbaar volume. Bij een gemiddeld bruto vloeroppervlak per woning van 120 m2 zouden dan 44 woningen gebouwd kunnen worden, hetgeen volstrekt onaanvaardbaar is. Hierdoor ontstaat een zeer hoge bebouwingsdichtheid. Deze dichtheid staat tot geen enkele verhouding tot die van het omliggende gebied Tubergen of het blok Schouwtjeslaan - Van Merlenstraat Drakensteijnstraat. Dit blok, dat voor een groot deel bestaat uit gestapelde bouw, heeft een dichtheid van ca. 70 woningen per ha, berekend binnen de erfgronden.	Zie voor beantwoording 1b en 1d	Ja	Ja	Ja

7.	De grote bouwhoogte van het blok direct aan de Schouwjtjeslaan (13.20 bij gebruikmaking van de vrijstellingsbevoegdheid) past niet in deze smalle straat en sluit niet aan bij de schaal van de oorspronkelijke bebouwing. Dit blok, direct op de rooilijn gelegen is bovendien in tegenspraak met de destijds door ons geuite wens van de afdeling stedenbouw om een plan te ontwikkelen met een historische open hof naar de Schouwjtjeslaan. Dit met behoud van het Van Breemenhuis gebouwd in karakteristieke jaren dertig stijl.	Zie voor beantwoording 1 a	Ja	Ja	Ja
8.	Het bouwen van huizen op zeer korte afstand van de erfgrenzen van de achtertuinten van de huizen in Soestdijkstraat en Wilhelminapark.	Zie voor beantwoording 1f	Ja	Ja	Ja
9.	De nadelige gevolgen voor de directe omgeving. Deze betreffen vermindering lichttoetreding, aantasting privacy en toename verkeer en parkeerdruk.	Zie voor beantwoording 1g en 5	Nee	Ja	Nee
10.	Deze toename van parkeerdruk zal niet alleen het gevolg zijn van bezoekersparkeren, maar ook worden veroorzaakt door het kort parkeren van bewoners en door tweede auto's. Deze parkeerdruk zal zich uitstrekken tot op het aangrenzende parkeerterrein achter de Soestdijkstraat.	Zie voor beantwoording 5	Nee	Nee	Nee
11.	Het niet passen van de bebouwingsvoorschriften in een consoliderend bestemmingsplan.	Zie voor beantwoording 3	Ja	Nee	Nee

12.	Er heeft het afgelopen decennia al een behoorlijke verdichting in de wijk plaatsgevonden. Wij noemen: het witte flatgebouw op de hoek van de Schouwtjeslaan, de Fordgarage op de Wagenweg, de splitsing van een aantal bovenhuizen boven winkels aan de Wagenweg in appartementen, het grotere bouwvolume van Vitae Vesper, de appartementevila in het Westerhoutpark en het Diaconessenplein met omgeving. Al deze verdichting heeft zijn invloed op de kwaliteit van het zuidelijk deel van onze wijk (meer bouwmassa, minder groen, verkeersaantrekking en parkeren). Reden om met de invulling van dit laatste stukje open ruimte zorgvuldig om te gaan.	Zie antwoord 1	Nvt	Nvt	Nvt
-----	--	----------------	-----	-----	-----

13	De wijkraad Koninginnebuurt is niet tegen woningbouw, maar dan wel op een wijze (schaal, maar, aantal) die niet alleen past in onze buurt, maar die ook stedenbouwkundige kwaliteit aan onze buurt toevoegt. Om dit te bereiken dient een obp uit te gaan van de volgende voorwaarden: - stedenbouwkundige ontwikkeling in de vorm van een Van Breemenhof, geopend naar de smalle Schouwtjeslaan. Historisch gezien is het onjuist om op de rooilijn te bouwen, maar dient met in dit smalle gedeelte van de Schouwtjeslaan de openheid van het oorspronkelijke werfterrein te handhaven. - Het Van Breemen gebouwtje dient te worden behouden. - Een invulling met overwegend laagbouwoningen in een hofvorm. Indien het wenselijk is in verband met woningdifferentiatie kan een klein deel van de te bouwen woningen uitgevoerd worden als appartementen. De bouwhoogte blijft echter beperkt tot twee bouwlagen plus kap. - Uitgaande van een behoorlijke stedelijke woningdichtheid kunnen er op het Van Breementerrein ca. 20 woningen komen. Dit betekent een volume van ca. 7.200 m³ (exclusief parkeerkelder) hiermee is de woningdichtheid op het Van Breementerrein nog altijd twee keer zo groter dan die van Tubergen. - Tussen de oostelijke en westelijke terreingrens en de achterzijde van de nieuw te bouwen woningen dient een grotere afstand aan gehouden te worden. Ter verduidelijking is een schets bijgevoegd om inzichtelijk te maken wat wij maximaal aanvaardbaar achten.	Zie antwoord 1	Ja	Ja	Ja
27					

14.	Aan het Wilhelminapark bevindt zich een voormalige bollenschuur. Het past binnen een beschermd stadsgezicht om dit gebouw te bewaren als laatste overblijfsel van de rijke kwekerijhistorie. De wijkraad maakt er echter bezwaar tegen dat het obp ruimte laat om deze schuur in oppervlakte te verdubbelen. Ook is de toegestane uitbreiding strijdig met waarderingskaart, waarin het gebouw als Orde 2 wordt aangeduid (hoge architectonische waarde). Er wordt een bebouwingsmogelijkheid gegeven tot vijf meter van de achtergevels. Dit komt te dicht op de huizen Soestdijkstraat 37-39.	Zie voor beantwoording punt 3 van deze zienswijze.	Nee	Ja	Nee
15	Wij maken bezwaar tegen het sanctioneren van het gebruik van de tuin van Wilhelminapark 29 als parkeerterrein. In de praktijk heeft men nu de gehele tuin verhard en in gebruik, het obp zou daarin terughoudend moeten zijn.	Er is een specifiek aanduiding opgenomen voor parkeren op dit perceel.	Nee	Ja	Ja

Nr. 9					
	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Regels
1.	Laatste 25 jaar stedelijke verdichting plaatsgevonden. Wij ervaren toename verkeer en druk op parkeercapaciteit. De buurt is vol.	Zie voor beantwoording 1b	Ja	Ja	Ja
2.	Het maximaal toegestaan te bouwen volume van ca. 16000 m3, betekent ruim drie keer het toegestane volume zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, te weten ca.	Zie voor beantwoording 1b	Ja	Ja	Ja

	5000 m3.				
3.	De op de bestemmingplan aangegeven bebouwingsvlakken met de daarbij behorende maximale bouwhoogten zullen in de praktijk tot gevolg hebben, dat laagbouw ingeklemd en direct ten noorden van een veel hoger bouwwerk (maximaal 13 m.) komt te liggen waardoor er een klein en slecht bezond binnenhofje ontstaat. Het bouwplan dat aan deze bestemmingsplanvoorschriften ten grondslag ligt – en dat laagbouwwoningen bevat die op dit zonloze hofje georiënteerd zijn – biedt dan ook wat betreft de te verwachten bewoningsaspecten een onaantrekkelijk product. Het is daarom dat ik pleit voor het opnemen van bebouwingsvoorschriften die uitgaan van de bebouwing met uitsluitend laagbouwwoningen in hofvorm, open naar het zuiden en georiënteerd op de Schouwteslaan. Het open karakter van dit stukje historisch Haarlem wordt daardoor gehandhaafd. Dit is niet alleen in overeenstemming met het consoliderende karakter van het bestemmingsplan Tubergen, maar ook met het consoliderende karakter van het bestemmingsplan Koninginnebuurt, waarvan het van Breementerrein stedenbouwkundig gezien deel van uitmaakt.	Zie voor beantwoording 1a, 1f, 1g en 3	Ja	Ja	Ja

4.	En aangezien er in dit deel van den Schouwtjeslaan geen enkele boom staat en ook verder geen openbaar groen aanwezig is, kan hier een Haarlems hofje – beplant met bomen en voorzien van groen –bijdragen aan de doelstelling: Haarlem Groen! Op deze manier komt woningbouw tot stand die niet alleen aantrekkelijk is voor de toekomstige bewoners, maar ook voor onze buurt een verrijking betekent.	Het planten van bomen wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. De hof op het Van Breementerrein heeft de bestemming 'Groen' gekregen.	Nee	Ja	Nee
5.	Het karakteristieke Van Breemen gebouwtje uit de jaren dertig dient behouden te blijven. Dit gebouwtje is het enige voorbeeld van jaren dertig bouw in onze wijk. Na renovatie kan het deel uit maken van de toekomstige woningbouw. Dit dient dus niet gesloopt te worden.	Zie voor beantwoording 1h	Nee	Nee	Nee

Nr. 10.					
	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Regels
1.	Graag had de buurt mee willen werken aan de invulling van het Van Breementerrein, zoals dat in veel Haarlemse wijken zeer democratisch wel is gebeurd.	Zie voor beantwoording 4	Ja	Nee	Nee
2.	Er is behoefte aan sociale laagbouw in een open hof en er is behoefte aan groenvoorzieningen. De invulling van het obp voorziet daar geenszins in en er heeft geen participatie plaatsgevonden,	Zie voor beantwoording 1 e en 4	Ja	Nee	Nee

3.	Ik stel u voor het bestaande plan Tubergen vast te stellen met daarin een zogenaamde witte postzegel voor het Van Breemen terrein, die dan later in samenspraak met de buurt verder uitgewerkt kan worden! Dit naar analogie van bp Koninginnebuurt kort geleden in uw raad.	Het Van Breementerrein blijft in het bestemmingsplan.	Nee	Nee	Nee
----	--	---	-----	-----	-----

nr. 11					
	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Regels
1.	Het vigerende bestemmingsplan Van Tubergen uit 1987 geeft veel beperkte mogelijkheden voor invulling van het Van Breementerrein dan het obp Van Tubergen. Volgens het bestemmingsplan Van Tubergen uit 1987 mag het gehele terrein voor maximaal 15 % bebouwd worden met een maximale goothoogte van 4 meter. Dat betekent dat er niet meer en niet hoger gebouwd mag worden dan wat er in 1987 stond. Een ontwikkeling zoals nu voorgesteld is dan geheel en al onmogelijk.	Het feit dat er in 1987 een ander planologisch regime gold, biedt geen rechtszekerheid dat er nimmer iets veranderd. Uit vaste jurisprudentie van de Raad van de State komt naar voren 'dat aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend'. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen een andere bestemming toekennen.	Nee	Nee	Nee

2.	Het toepassen van een goothoogte van 6 m in het maatvoeringvlak grenzend aan het parkeerterrein aan de Soestdijkstraat. Dit betekent, indien gebruik gemaakt wordt van de in het obp opgenomen ontheffing op de bouwregels, dat er op zeer korte afstand van onze erfgrens een muur van 9.90 m hoog gebouwd mag worden.	De bouwhoogte van zes meter is van de verbeelding verwijderd.	Nee	Ja	Nee
3.	Ons huis, Soestdijkstraat 59, staat op praktisch dezelfde afstand tot de erfafscheiding als het pand van mijn burens, Soestdijkstraat 61. Over de gehele breedte scheelt dit minder dan een halve meter! Ik heb een veel kleinere tuin i.v.m. de uitrij mogelijkheid van de carport, maar de afstand van mijn huis tot de erfafscheiding van het Van Breementerrein is nagenoeg gelijk. Pas enkele huizen verderop, vanaf huisnummer 53, wordt de afstand tot de huizen groter en hebben de huizen daar bovendien grotere tuinen. Ik verzoek u dit nog eens goed na te kijken op de plankaart/verbeelding.	Zie voor beantwoording 1f	Nvt	Nvt	Nvt
4.	Daarnaast is het zo dat de grens van het maatvoeringvlak niet evenwijdig loopt aan de erfgrens, maar juist ter hoogte van mijn huis wordt de afstand tussen beide kleiner; m.a.w. er kan daar dichterbij de erfgrens worden gebouwd! Om die reden maak ik ernstig bezwaar tegen het toepassen van een goothoogte van 6 meter in het betreffende maatvoeringvlak.	Deze grens lijn is aangepast. De bouwhoogte van zes meter is verwijderd	Nee	Ja	Nee
5.	Wij maken bezwaar tegen het toepassen van ontheffingen en vrijstellingen, omdat wij vinden dat de genoemde onderwerpen zonder het toepassen van ontheffingen en vrijstellingen al ruimschoots worden aangetast.	Zie voor beantwoording 1a.	Nee	Nee	Nee

6.	Wij maken bezwaar tegen een dergelijke omvangrijk complex dat in alle opzichten negatief zal afsteken tegen de rest van de buurt en aangrenzende bebouwing. De directe omgeving van het Van Breementerrein kenmerkt zich door kleinschaligheid: de woningen aan dat deel van de Schouwtjeslaan zijn klein en laag; de direct aangrenzende woningen aan de Soestdijkstraat zijn eenvoudige eengezinswoningen. Alleen op de hoek Schouwtjeslaan/Soestdijkstraat staat nu al een 13,80 m hoog appartementencomplex, dat enorm detoneert door zijn hoogte en diepte. Het laatste gebouw wordt door de gemeente als norm genomen. Deze feitelijk planologische misstand uit de jaren '80 was echter toegestaan, omdat het vorige gebouw op één punt (een klein torentje) dezelfde hoogte had. Maar in het verleden gemaakte fouten vinden wij geen reden om in de toekomst nog grotere misstanden te rechtvaardigen. In dit kader verwijzen wij naar paragraaf 2.2 en 2.3 uit het obp.	Zie voor beantwoording 1a	Ja	Ja	Ja
7.	Stedenbouwkundig gezien is het Van Breementerrein onderdeel van de Koninginnebuurt en het beleid van de gemeente is om obp van deze buurt een consoliderend karakter te geven. De bebouwingsvoorschriften zijn nadrukkelijk in tegenspraak hiermee. De bebouwingsmogelijkheden van het voorliggende obp zijn echter volledig buiten proporties, zowel in stedenbouwkundig opzicht als in relatie tot de belangen van buurtbewoners.	Zie voor beantwoording 3	Ja	Nee	Nee

8.	Het coalitieakkoord 2010-2014 Het oog op morgen zegt het volgende: Haarlem is ruimtelijk beknelde, versteend en zeer compact. Bouwen kan alleen door heel slim om te gaan met de beschikbare ruimte met meervoudig ruimtegebruik. Door bijvoorbeeld grijs (bestrating, asfalt) te ruilen voor rood (gebouwen). Maar daarmee is de grens voor verdere stedelijke verdichting wel bereikt. Voortaan gaat ruimtelijke kwaliteit boven verdichting. Er heeft gedurende de afgelopen jaren reeds meer dan voldoende verdichting in de buurt plaatsgevonden.	Zie voor beantwoording 1 en 4	Nee	Nee	Nee
9.	Bezwaren m.b.t. privacy, uitzicht, lichtinval en bezonning. Het obp maakt woningen mogelijk van 9 tot 9.90 meter (inclusief eventuele vrijstellingen en ontheffingen) en wel binnen enkele meters afstand van de erfafscheiding van de Soestdijkstraat. Dit betekent voor ons en voor de andere bewoners van de Soestdijkstraat 55 t/m 69, een onevenredige aantasting van onze privacy, lichtinval en woongenot. Ons huis is – net als de andere huizen aan de Soestdijkstraat tuingericht. Het centrum van het wonen en het woongenot van ons huis ligt dus expliciet aan de achterkant. De toekomstige bewoners krijgen een riant uitzicht op onze tuin, woonkamer en daarmee op ons gezinsleven. Bij de meest direct aangrenzende achtererven van de Soestdijkstraat (nummer 55 t/m 69) zal veel minder zon komen. De zon wordt straks weggenomen door de hoge bebouwing.	Zie voor beantwoording 1f	Ja	Ja	Ja

10.	Wie handhaaft de parkeernormen? Als er een open verbinding komt tussen het Van Breementerrein en de parkeerplaats achter de Soestdijkstraat of elders in Tubergen. Het parkeerterrein achter de Soestdijkstraat was destijds bedoeld voor bewoners van deze straat; een parkeerbelasting vanuit een dicht bebouwd Van Breementerrein, was op basis van het toen vigerende bestemmingsplan niet te voorzien	De parkeernormen worden bij de het verlenen voor de omgevingsvergunning getoetst (zie voor beantwoording 5) De ontsluiting met de Soestdijkstraat is verdwenen.	Ja	Ja	Ja
11.	Wij willen dat de erf(af)scheidingen tussen het terrein van Van Breemen en de brandgang aan de achterkant van de Soestdijkstraat in de toekomst gehandhaafd wordt. Deze totale erf(af)scheiding is absoluut noodzakelijk om het ontstaan van sluiproutes en overloop tussen de verschillende percelen te voorkomen. Wij wijzen u erop dat indien de erf(af)scheiding verdwijnt de koplampen 's avonds vanaf zeer korte afstand rechtstreeks in de huiskamer van de nieuw te bouwen woningen op het Van Breementerrein zullen schijnen. Bovendien kijken de toekomstige bewoners door hun zeer kleine achtertuinen tegen een groot aantal auto's aan.	De bestaande brandgang zal niet door het bouwplan van het Van Breementerrein verdwijnen. Wat er met de bestaande erafscheiding gebeurt, wordt niet in het bestemmingsplan geregeld. Het inschijnen van de koplampen is bij de architect bekend, maar wordt verder niet geregeld in het bestemmingsplan.	Nee	Nee	Nee

12.	De ontsluiting via het parkeerterrein aan de Soestdijkstraat zal leiden tot een open verbinding voor voetgangers en fietsers tussen het Van Breementerrein en het parkeerterrein achter de huizen. Er ontstaat dan tevens een ongewenste voetgangers- en fietsverkeerstroom, o.a. van leerlingen van het ECL, in de zeer nauwe doorgang tussen Soestdijkstraat 53 en 55.	De ontsluiting komt er niet.	Ja	Ja	Nee
13.	Gederfd Woongenot en planschade Toen wij in 1987 onze woning kochten hebben wij uitgebreid bij de gemeente Haarlem geïnformeerd naar eventuele plannen met het Van Breementerrein. Een zeer belangrijke reden om tot aankoop van dit huis over te gaan was het feit dat onze tuingerichte woning aan de achterzijde vrij uitzicht heeft op de villa's aan het Wilhelminapark op ca. 60 meter afstand. Dit betekent voor ons een dramatische verandering in ons nadeel en gederfd woongenot die c.q. dat wij ten tijde van de bouw of aankoop van ons huis nooit hebben kunnen voorzien. Het zal duidelijk zijn dat de plannen van de gemeente met het Van Breementerrein ook een uitermate negatieve invloed hebben op de economische waarde van de panden rond het terrein, vanwege de grote gevolgen voor de direct omwonenden. Wij zullen dan ook op grond van artikel 6.1 Wro een planschadeclaim indienen wanneer de gemeente Haarlem overgaat tot goedkeuring van dit obp.	Op grond van artikel 6.1 van de Wro bestaat de mogelijkheid om een verzoek tot tegemoetkoming van planschade in te dienen. Dit is een aparte procedure. In het kader van dit bestemmingsplan is niet gemotiveerd gebleken dat eventuele planschade de financiële uitvoerbaarheid van dit plan in de weg staat.	Nee	Nee	Nee

14.	Vrees voor uitvoeringsschade door heien parkeergarage en bouwverkeer en vrezen mogelijk vervolgschade voor woning. De Schouwtjeslaan en de aangrenzende huizen zullen mogelijk schade oplopen door het zware transport dat o.a. nodig zal zijn om de grond af te voeren en voor de aanvoer van het te storten beton en ander bouw materiaal. De buurt kent vele oude kwetsbare huizen en garantie moeten vooraf worden gegeven dat er geen schade aan de woningen kan worden verwacht. De consequenties van rondwateroverlast en uitvoeringsschade zullen voor rekening van de gemeente c.q. ontwikkelaar komen.	Uitvoeringsschade wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Voor informatie over uitvoeringsschade kan contact worden opgenomen met de ontwikkelaar HBB.	Nee	Nee	Nee
15	Bezwaren met betrekking tot het ontwerpbesluit vaststelling Hogere Waarden Wet geluidhinder	De Schouwtjeslaan is een 30 kilometer weg, hierdoor valt het buiten het bereik van de Wet geluidhinder.	Nee	Nee	Nee
16.	De Schouwtjeslaan is een drukke doorgaande oost- westroute, het verkeersaanbod vanaf de Wagenweg is zeer groot en parkeerplekken in de omgeving zijn schaars. Gelet op de drukke onoverzichtelijke hoek Uit den Boschstraat – Schouwtjeslaan vrezen wij een gevaarlijke verkeerssituatie voor met name (jonge) fietsers wanneer vlakbij dit kruispunt de in- en uitgang van de parkeerkelder komt.	Verkeerssituaties worden niet in een bestemmingsplan geregeld. Met het inrichtingsplan Schouwtjeslaan is rekening gehouden met bouwplan en daar is gekeken naar de verkeersveilige situatie.	Nee	Nee	Nee
17.	Bebouwing op het Van Breementerrein met uitsluitend laagbouw woningen, in de vorm van een open hof, georiënteerd op de Schouwtjeslaan. Het open karakter van dit stukje historisch Haarlem wordt daardoor gehandhaafd.	Zie voor beantwoording 1h	Nee	Nee	Nee

18.	Een gemeente behoort kaders vast te stellen waarbinnen een (project) ontwikkelaar mag bouwen, in plaats van de wensen te faciliteren van projectontwikkelaar Huib Bakker Bouw, die veel geld aan het project wil verdienen. Tijdens de vergaderingen van de Commissie Ontwikkeling op respectievelijk 1 oktober en 10 december 2009 is wethouder J. Nieuwenburg door de aanwezige raadsleden verzocht participatie met de Wijkraad Koninginnebuurt aan te gaan alvorens het obp ter visie te leggen. Diezelfde raadsleden oordeelden negatief over de voorgestelde invulling van het Van Breementerrein en verzochten de wethouder een verdere uitwerking van het voorstel van de werkgroepen met ca. 20 laagbouwwoningen in een open hof. Met de uitkomst van de participatie op 16 februari 2010 is niets gedaan – men heeft ons slechts aangehoord en geen enkele conclusie aan verbonden – en het obp nu zonder verdere aanpassing ter visie gelegd! Nota bene door een wethouder die op dat moment bestemmingsplannen niet meer in portefeuille had. De voorgestelde bebouwingsvoorschriften voor het Van Breementerrein zijn opgesteld om het bouwplan van Huib Bakker Bouw mogelijk te maken. Met andere woorden de gemeente Haarlem laat zich leiden door een projectontwikkelaar waarbij opbrengsten en woningaantallen de doorslag geven. Kwaliteit moet het hier afleggen tegen kwantiteit.	Zie voor beantwoording 4	Ja	Nee	Nee
19.	Ik ben niet tegen woningbouw op het Van Breementerrein, maar dan wel op een wijze (schaal, maat, aantal) die past in onze buurt en die ook stedenbouwkundige kwaliteit aan	Zie voor beantwoording 1	Ja	Ja	Ja

	de buurt toevoegt. De stedelijke verdichting die mogelijk gemaakt wordt door het nu voorliggende bestemmingsplan acht ik absoluut onacceptabel.				
--	---	--	--	--	--