Rozenprieel

Inhoudsopgave

Toelichting 7

Hoofdstuk 1 INLEIDING 9
1.1 Bestemmingsplan 10
1.2 Begrenzing van het plangebied 10
1.3 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan 11
1.4 Doel van het bestemmingsplan 11
1.5 Geldende planologische regelingen 11
1.6 Bestemmingsplanprocedure 12
1.7 Leeswijzer plantoelichting 12

Hoofdstuk 2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE 15
2.1 Korte historische schets 15
2.2 Beschermd stadsgezicht 17
2.3 Ruimtelijke structuur 17
2.4 Functionele structuur 19

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER 23
3.1 Europese richtlijnen 23
3.2 Rijksbeleid 24
3.3 Provinciaal beleid 25
3.4 Beleid van het hoogheemraadschap van Rijnland 28
3.5 Gemeentelijk beleid 29

Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 43
4.1 Inleiding 43
4.2 Bedrijven en milieuzonering 43
4.3 Geluid 44
4.4 Bodem 44
4.5 Luchtkwaliteit 45
4.6 Groenparagraaf 46
4.7 Water 49
4.8 Natuurwaarden 50
4.9 Archeologie 51
4.10 Cultuurhistorie 53
4.11 Duurzaamheid en energie 55
4.12 Vliegverkeer 56
4.13 Externe veiligheid 57
4.14 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen 58
4.15 Milieueffectrapportage 58
4.16 Ladder voor duurzame verstedelijking 59

Hoofdstuk 5 PLANBESCHRIJVING 61
5.1 Inleiding 61
5.2 Ruimtelijke aspecten 61
5.3 Functionele aspecten 66
5.4 Ontwikkelingen 68

Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN 83
6.1 Inleiding 83
6.2 Juridische planopzet 83
6.3 Hoofdopzet verbeelding 104

6.4 Hoofdopzet waarderingskaart 110
6.5 Overzicht bouwmogelijkheden op/in het dak 111

Hoofdstuk 7 UITVOERBAARHEID EN HANDHAVING 119
7.1 Economische uitvoerbaarheid 119
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid en overleg 119
7.3 Handhaving 135

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 137

Bijlage 1 Waarderingskaart 139

Bijlage 2 Trendkaart 143

Bijlage 3 Redengevende omschrijving 147

Bijlage 4 Milieuonderzoek bodem 163

Bijlage 5 Milieuonderzoek inventariserende berekeningen geluid 171

Bijlage 6 Milieuonderzoek luchtkwaliteit 179

Bijlage 7 Cultuurhistorisch onderzoek 183

Bijlage 8 Milieuonderzoek geluid bestemmingswijziging Bakkerstraat, Kleine Houtweg en Rustenburgerlaan 195

Bijlage 9 Achter onze tuinen 201

Bijlage 10 Milieuonderzoek hogere waardeprocedure Zuider Buiten Spaarne 22 223

Bijlage 11 Milieuonderzoek bodem Zuider Buiten Spaarne 22 235

Bijlage 12 Milieuonderzoek luchtkwaliteit Zuider Buiten Spaarne 22 297

Bijlage 13 Milieuonderzoek flora en fauna Zuider Buiten Spaarne 22 303

Bijlage 14 Klic-melding Zuider Buiten Spaarne 22 311

Bijlage 15 Bouwhistorische verkenning kantoorgebouw Koningstein, Haarlem 327

Bijlage 16 Milieuonderzoek archeologie Zuider Buiten Spaarne 22 371

Bijlage 17 Orienterende studie Edelweiss 421

Bijlage 18 Bouwhistorische verkenning Edelweiss 445

Bijlage 19 Ruimtelijke onderbouwing binnenterrein Zuider Buiten Spaarne 517

Bijlage 20 Protocol halen en brengen Kleine Houtweg 13 551

Bijlage 21 Akoestisch onderzoek Kleine Houtweg 13 555

Bijlage 22 Vooroverlegreacties 589

Regels 617

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 619

Artikel 1	Begrippen	619
Artikel 2	Wijze van meten	629
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**633**
Artikel 3	Bedrijf	633
Artikel 4	Cultuur en ontspanning	635
Artikel 5	Gemengd - 1	637
Artikel 6	Gemengd - 2	639
Artikel 7	Gemengd - 4	641
Artikel 8	Gemengd - 6	643
Artikel 9	Groen	645
Artikel 10	Maatschappelijk	647
Artikel 11	Tuin - 1	649
Artikel 12	Tuin - 2	651
Artikel 13	Tuin - 3	653
Artikel 14	Verkeer	655
Artikel 15	Water	657
Artikel 16	Wonen	659
Artikel 17	Woongebied - Koningshof	661
Artikel 18	Leiding - Water	665
Artikel 19	Waarde - Archeologie	667
Artikel 20	Waarde - Beschermd stadsgezicht	671
Artikel 21	Waarde - Groeiplaats monumentale boom	673
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**675**
Artikel 22	Anti-dubbeltelregel	675
Artikel 23	Algemene bouwregels	677
Artikel 24	Algemene gebruiksregels	685
Artikel 25	Algemene aanduidingsregels	687
Artikel 26	Algemene afwijkingsregels	689
Artikel 27	Overige regels	691
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**693**
Artikel 28	Overgangsrecht	693
Artikel 29	Slotregel	695

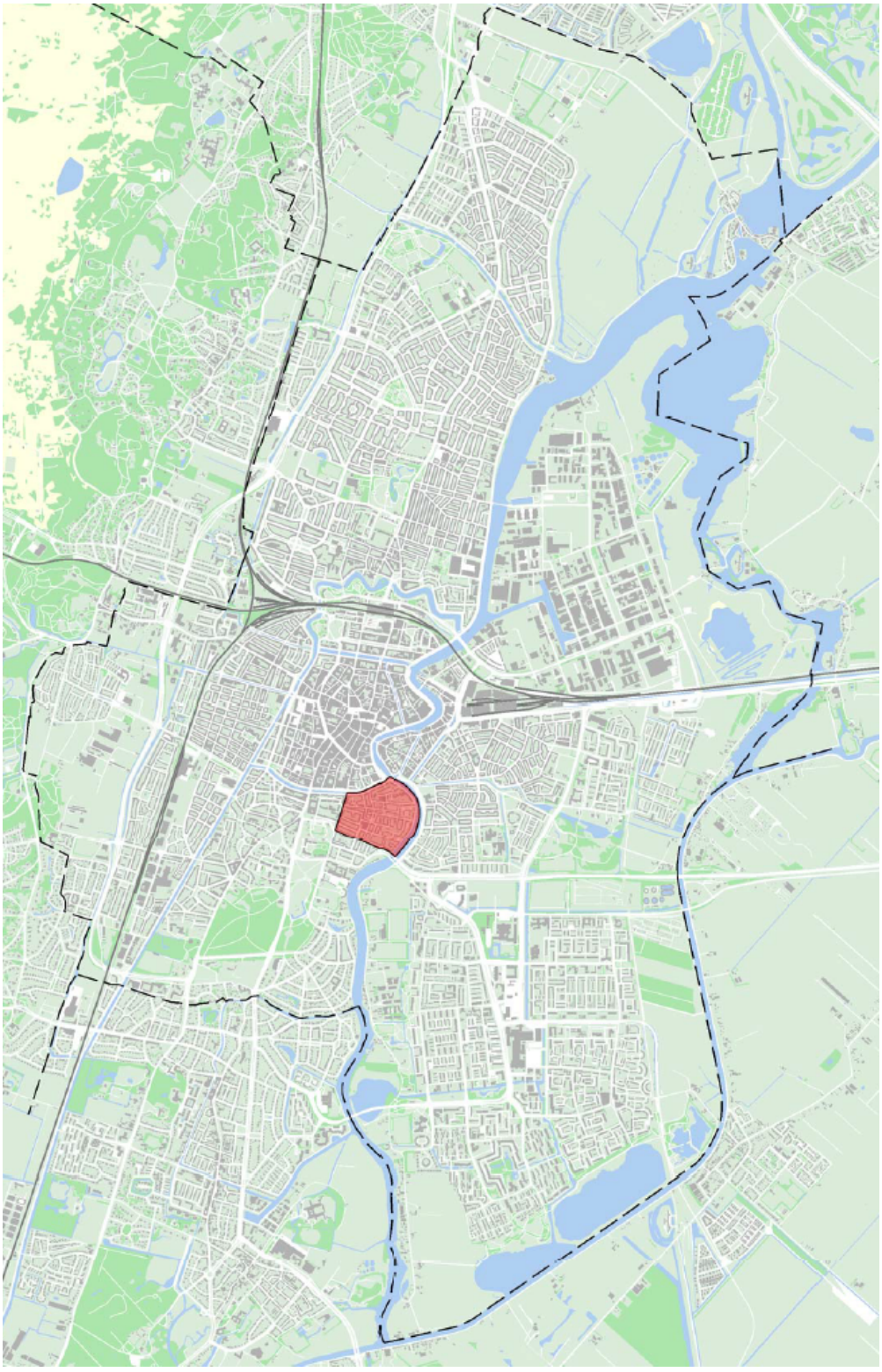
Bijlagen bij de regels **697**

Bijlage 1 Zoneringslijst **699**

Bijlage 2 Initiatief herinrichting **709**

Toelichting

Hoofdstuk 1 INLEIDING



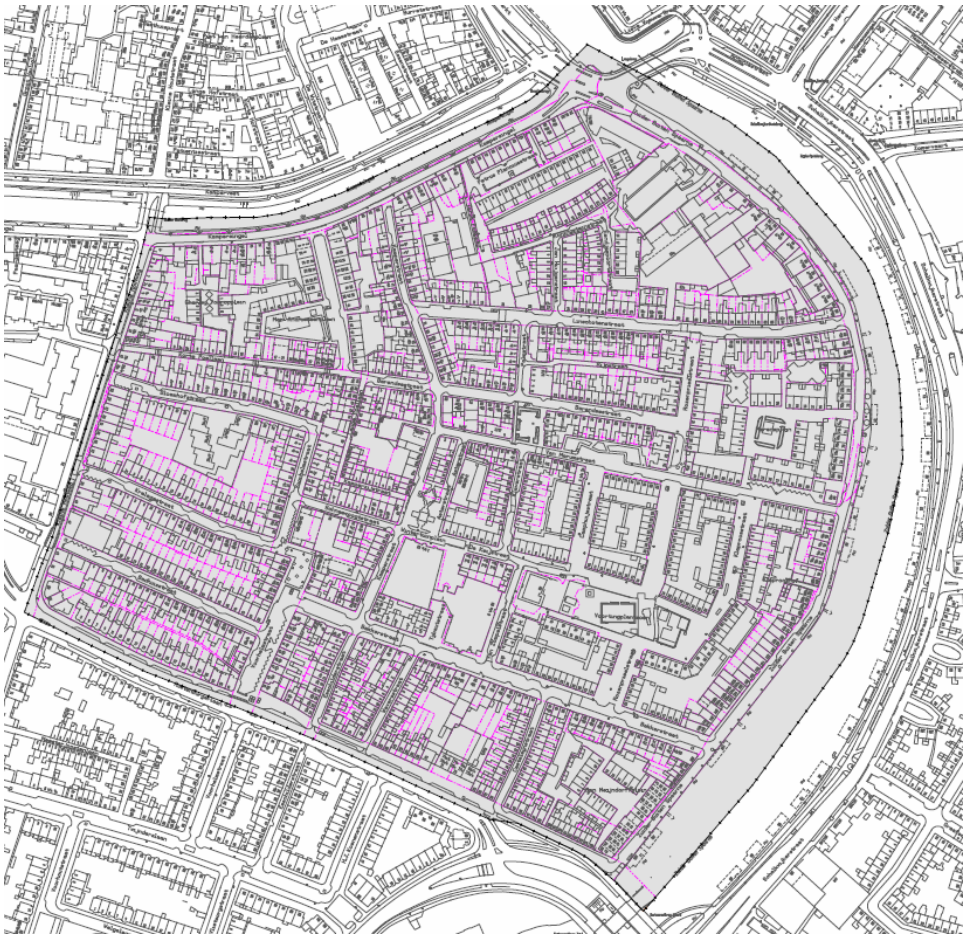
Afbeelding 1: Ligging van het bestemmingsplangebied in Haarlem

1.1 Bestemmingsplan

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

1.2 Begrenzing van het plangebied

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



Afbeelding 2: Het bestemmingsplangebied

1.3 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

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

1.4 Doel van het bestemmingsplan

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

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

Het derde doel is een aantal ontwikkelingen planologisch-juridisch mogelijk maken. Het gaat om het planologisch-juridisch vastleggen van de herontwikkeling van het voormalige gemeentekantoor Koningstein aan het Zuider Buiten Spaarne nummer 22 en het daarbij behorende terrein, de wijziging van de bestemming aan de Bakkerstraat, de Kleine Houtweg en de Rustenburgerlaan, een ontwikkeling aan de Van Marumstraat, de herontwikkeling van een binnenterrein aan het Zuider Buiten Spaarne en het toestaan van een kinderdagverblijf in het pand aan de Kleine Houtweg 13.

1.5 Geldende planologische regelingen

Binnen het plangebied Rozenprieel gelden de volgende bestemmingsplannen:

nr.	Naam van het plan	Vastgesteld	Onherroepelijk
403bp002	Rozenprieel	24-03-2004	04-08-2004
00801	Facetbestemmingsplan Archeologie	02-07-2009	21-08-2009

Tabel 1: Geldende bestemmingsplannen op het moment van opstellen bestemmingsplan

Bij het van kracht worden van het bestemmingsplan Rozenprieel verliezen de in tabel 1 genoemde plannen hun rechtskracht. Voor het Facetbestemmingsplan Archeologie is dat alleen het geval voor het deel dat binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Rozenprieel valt.
Afwijkende bouwmogelijkheden, zoals die op basis van afgeronde vrijstellings- of ontheffingsprocedures, projectbesluiten en omgevingsvergunningen mogelijk

zijn gemaakt, zijn in dit bestemmingsplan opgenomen.

1.6 Bestemmingsplanprocedure

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

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

Na verwerking van de zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen neemt de gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Een vastgesteld bestemmingsplan ligt vervolgens opnieuw zes weken ter inzage. Tijdens deze beroepstermijn kunnen belanghebbenden die een zienswijze bij de gemeenteraad naar voren brachten of aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen door de gemeenteraad aangebrachte wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. De Raad van State behandelt eventuele beroepen en nadat de Raad van State daarop heeft beslist wordt het bestemmingsplan geheel, gedeeltelijk of niet onherroepelijk.

1.7 Leeswijzer plantoelichting

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

Hoofdstuk 3 behandelt het voor het plangebied relevante beleid.

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

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

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

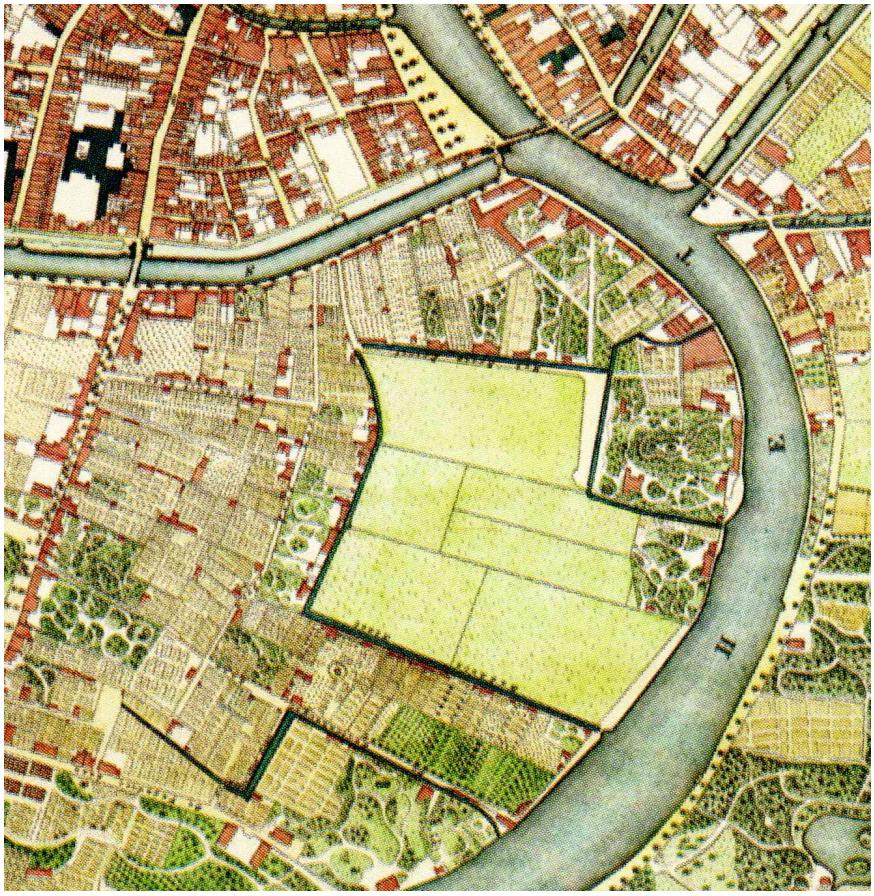
Hoofdstuk 7 beschrijft de financieel-economische uitvoerbaarheid en licht de uitkomsten van het gevoerde overleg toe.

De toelichting wordt tenslotte afgesloten met diverse bijlagen.

Hoofdstuk 2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Korte historische schets

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



Afbeelding 3: Historische kaart uit het jaar 1822

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

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

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

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

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

Zo werd in het Rozenprieel de woonfunctie steeds belangrijker.

2.2 Beschermd stadsgezicht

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

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

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

2.3 Ruimtelijke structuur

2.3.1 Ligging

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

2.3.2 Bebouwing

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

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

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

2.3.3 Wegenstructuur

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

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

2.3.4 Water- en groenstructuur

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

In het Rozenprieel is slechts een beperkt aantal openbare groenvoorzieningen. Een aantal openbare plekken in het plangebied is (deels) groen ingericht. De afwezigheid van voortuinen versterkt het stedelijke karakter van het gebied. Door de beperkte aanwezigheid van bomen oogt het plangebied ook stenig en minder groen dan andere gebieden in Haarlem.

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



Afbeelding 4: de Tuin van Jonker in 2015

2.4 Functionele structuur

2.4.1 Wonen

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

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

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

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

2.4.2 Bedrijvigheid en voorzieningen

Detailhandel

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

Horeca

In het plangebied zijn slechts enkele horecagelegenheden aanwezig. Deze bestaande horecagelegenheden verstrekken op het moment van opstellen van het bestemmingsplan hoofdzakelijk ('s avonds) maaltijden met als nevenactiviteit alcoholische en niet-alcoholische dranken. Voorbeelden zijn eethuisjes of snackbars.

Bedrijven

Het plangebied bestaat uit buurten waar functioneel gezien de woonfunctie overheerst.

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

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



Afbeelding 5: De Greiner

Maatschappelijke voorzieningen

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

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

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

3.1 Europese richtlijnen

3.1.1 Kaderrichtlijn Water

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

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

3.1.2 Richtlijnen milieu

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

3.1.3 Vogel- en Habitatrichtlijn

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Deze richtlijnen hebben als doel de bescherming van (vogel)soorten en hun natuurlijke habitats. Op basis van deze richtlijnen zijn er speciale beschermingszones aangewezen die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen. Dit zijn de Natura 2000 gebieden. Paragraaf 4.8 gaat verder in op de aanwezige natuurwaarden in het plangebied.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels aan de inhoud van bestemmingsplannen en vergelijkbare besluiten. Dit besluit is uitgewerkt in de onderliggende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening. De regels van het Barro moeten ervoor zorgen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening voor 13 door de minister genoemde nationale belangen. Het nationale belang defensie is van belang voor dit bestemmingsplan. Mogelijke beperkingen worden gevormd door de radarverstoringsgebieden van de radarstations Herwijnen en Soesterberg.

3.2.3 Bestuursakkoord Water

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

3.2.4 Nationaal Waterplan en Deltaprogramma

Het in december 2015 vastgestelde Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021 met een vooruitblik richting 2050. In het plan zijn de afspraken uit het Bestuursakkoord Water en de Deltabeslissingen uit het Deltaprogramma opgenomen. Het NWP2 richt zich op een klimaatbestendige inrichting van het watersysteem met een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

Het Deltaprogramma anticipeert op ons veranderende klimaat en heeft als doel Nederland te beschermen tegen overstromingen en te zorgen voor voldoende zoetwater. Uit het Deltaprogramma zijn vijf zogenaamde Deltabeslissingen voortgekomen, waaronder de Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie, dat zich richt op een klimaatbestendige (her)ontwikkeling in bebouwd gebied. Paragraaf 4.7 beschrijft hoe in het plangebied met de waterhuishouding wordt omgegaan.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

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

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

Om het toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren benoemt de provincie

Noord-Holland provinciale belangen. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen:

- ruimtelijke kwaliteit;
- duurzaam ruimtegebruik en
- klimaatbestendigheid.

Deze zijn verankerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De structuurvisie en de PRV vormen enerzijds het toetsingskader voor de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van Noord-Holland (ruimtelijke kwaliteit) en anderzijds de juridische beleidsuitwerking.

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

Het plangebied behoort tot het BBG. Dit bestemmingsplan sluit aan bij het provinciale beleid zoals vervat in de structuurvisie.

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Provinciale Staten stelden op 28 september 2015 de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) opnieuw vast. Deze vaststelling wijzigt op een aantal punten de eerder op 3 februari 2014 vastgestelde verordening. Ook traden de besluiten van 15 december 2014 en 2 maart 2015 over het beleid Wind op land inmiddels in werking en daarnaast wijzigden Provinciale Staten de PRV door ruimtelijke spelregels voor zon in het landelijke gebied vast te stellen.

Het plangebied is in de verordening aangeduid als:

- Bestaand Bebouwd Gebied;
- gebied voor gecombineerde landbouw;
- opstelling voor zonne-energie en
- kleinschalige oplossingen voor duurzame energie.

Dit levert geen belemmeringen op voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan sluit aan bij de provinciale belangen zoals genoemd in de PRV. Opgemerkt wordt dat paragraaf 4.7 inzicht geeft in de risico’s van en bij overstroming en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico’s te voorkomen of te beperken.

3.3.3 Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015 - 2020

Op 15 december 2014 stelden Provinciale Staten het Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015 - 2020 vast. Dit beleid gaat uit van drie hoofddoelstellingen:

- duurzaam ruimtegebruik;
- een vitale regionale economie en
- een aantrekkelijke woon- en leefomgeving.

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

3.3.4 Watervisie 2021

Provinciale Staten stelden de Watervisie 2021 op 16 november 2015 vast. Hierin staat wat de provincie op watergebied centraal stelt om inwoners te beschermen tegen overstromingen en wateroverlast, de kwaliteit van het water te verbeteren en te zorgen voor voldoende aan- en afvoer van water. In de visie richt de provincie zich op de thema's veilig en schoon en voldoende water.

Het landelijk waterveiligheidsbeleid maakt de komende jaren de overstap naar een risicobenadering. Hierbij wordt rekening gehouden met de risico's voor het te beschermen achterland. De aanpak gaat uit van een basisbescherming door dijken of duinen en extra bescherming voor gebieden waar veel slachtoffers kunnen vallen en/of grote economische schade kan ontstaan. Provincies en gemeenten worden daarbij verantwoordelijk voor een waterrobuuste inrichting van het achterland. Schoon en voldoende water is daarnaast onmisbaar voor een gezonde, productieve en aangename leefomgeving.

Een belangrijke opgave voor de provincie is om ervoor te zorgen dat het samenhangende geheel van grond- en oppervlaktewater duurzaam kan worden gebruikt en voorraden zorgvuldig worden beheerd. De provincie geeft hiermee invulling aan de Europese Kaderrichtlijn Water die voorschrijft dat grond- en oppervlaktewateren in een goede toestand moeten zijn.

Paragraaf 4.7 beschrijft hoe in het plangebied met de waterhuishouding wordt omgegaan.

3.3.5 Milieubeleidsplan 2015 - 2018

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

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

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

3.3.6 Cultuurnota 2013 - 2016

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

3.4 Beleid van het hoogheemraadschapvan Rijnland

3.4.1 Waterbeheerplan 5

Het hoogheemraadschap van Rijnland is verantwoordelijk voor het watersysteem in haar beheersgebied dat zich uitstrekt van Gouda tot Spaarndam. Het hele plangebied is daar onderdeel van.

Elke zes jaar leggen waterschappen het beleid en de aanpak die noodzakelijk zijn om de watertaken goed te kunnen uitvoeren vast in een waterbeheerplan.

De belangrijkste taken van Rijnland zijn:

- veiligheid tegen overstromingen;
- voldoende, schoon en gezond oppervlaktewater en
- het zuiveren van afvalwater.

Het WBP5 formuleert de ambities van Rijnland voor bovengenoemde taken in de periode 2016 -2021 en werkt deze uit in doelstellingen en maatregelen. Het WBP5 integreert daarbij de actuele hoofdlijnen voor de aanpak voor de Kaderrichtlijn Water (KRW) zoals voorgeschreven door de Europese Unie.

Om initiatieven van burgers, bedrijven en organisaties die het watersysteem kunnen beïnvloeden te reguleren, gebruikt Rijnland de Keur en bijbehorende uitvoeringsregels. Hierin staat waar werkzaamheden die invloed hebben op het watersysteem aan moeten voldoen.

3.4.2 Keur van Rijnland

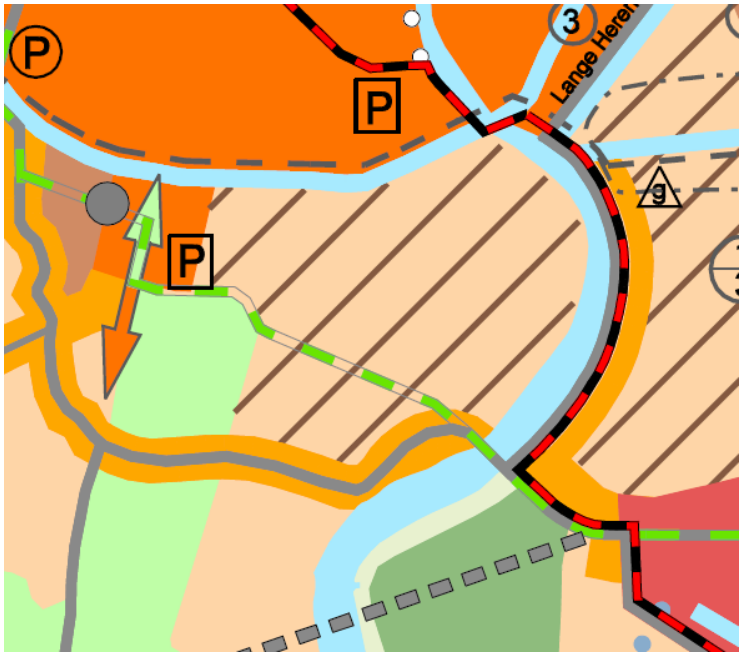
Om initiatieven van burgers, bedrijven en organisaties die het watersysteem kunnen beïnvloeden te kunnen reguleren, maakt Rijnland gebruik van de Keur en bijbehorende uitvoeringsregels. Hierin staat waaraan werkzaamheden die invloed hebben op het watersysteem moeten voldoen. In de Keur 2015 gaat Rijnland niet langer uit van een "nee, tenzij" aanpak maar van een "ja, mits" en geeft daarmee verantwoordelijkheid en flexibiliteit aan de initiatiefnemers waar dat kan en stelt regels waar dat moet. Deze aanpak zorgt voor minder regeldruk en daarmee voor minder vergunningen en meldingen.

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

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurplan Haarlem 2020

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



Afbeelding 6: Uitsnede hoofdkaart Structuurplan Haarlem 2020

Levendigheid en leefbaarheid

Voor het Rozenprieel is het handhaven van het woonmilieu het doel, inclusief bijbehorende buurtgerichte voorzieningen. Dit is op afbeelding 6 weergegeven met een lichtbruine kleur voor het hele plangebied. Het Rozenprieel wordt gezien als een gebied waar functiemenging mogelijk is. Dit is aangeduid op de afbeelding met de arcering. Door stadsvernieuwing verdween in het plangebied veel bedrijvigheid. Functiemenging met kleinschalige voorzieningen en passende bedrijvigheid kan bijdragen aan de levendigheid. Waar dat verantwoord is, is functiemenging in het plangebied ook toegestaan met bijvoorbeeld de bestemming 'Gemengd'.

Meer buurtgroen

In verdichte gebieden zoals het plangebied wordt aanleg van meer buurtgroen beoogd als dat financieel haalbaar is. Dat betekent een inspanningsverplichting in toekomstige gebieden voor herstructureringen om te zoeken naar meer ruimte voor buurtgroen.

Aandachtswijk

Haarlem wil investeren in het woon- en leefklimaat in de buurten

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

Conclusie

Het bestemmingsplan sluit aan op de doelen uit het structuurplan.

3.5.2 Ruimtelijke kwaliteit

Nota ruimtelijke kwaliteit

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit geeft een integrale stadsbrede visie op ruimtelijke kwaliteit die voor ieder nieuw ruimtelijk plan de basis vormt. De nota bestaat uit twee delen.

In het eerste deel draagt Haarlem kernachtig uit waar haar kracht en haar ambitie liggen. De relatie tussen duurzaamheid, in de zin van toekomstbestendig en de kwaliteit van de leefomgeving, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit is een belangrijk thema van de visie. Er zijn tien gouden regels geformuleerd die een prioriteit voor ruimtelijke ontwikkeling in Haarlem uitspreken. Het plangebied behoort tot het gebiedstype eerste uitbreidingen buiten de vestinggracht en vormt daarmee onderdeel van de consolidatie regie. De geconsolideerde stad omvat de gebieden in Haarlem waar niet zo snel iets zal veranderen aan de stedelijke structuur. Wat betreft ruimtelijke kwaliteit gaat het letterlijk om de hoofdlijnen: de hoofdstructuren die de woonbuurten (deels) begrenzen. Daar moet de ruimtelijke kwaliteit in orde zijn. De daar achterliggende gebieden worden door hun stedenbouwkundige opzet en architectuur beleefd en gewaardeerd als een eigen herkenbare woonomgeving. Het is van belang het onderscheidende karakter van elk gebied te behouden. Plannen en ontwikkelingen moeten zich voegen naar de al aanwezige stedenbouwkundige structuur. Het gaat dan bijvoorbeeld om het aanwezige stratenpatroon of de bestaande massa- en gevelopbouw. Voor het Spaarne en de Kinderhuissingel geldt de bijzondere regie. Deze is toegekend aan de lange lijnen en de bijzondere plekken. De bijzondere regie uit zich in verscherpte aandacht voor zichtbaarheid aan de lange lijn terwijl het bouwwerk tegelijkertijd een relatie houdt met de achterliggende buurten.

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

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

Spaarneplan

De achterliggende gedachte van het Spaarneplan uit 1994 is om de rivier zo veel mogelijk bij het stedelijke leven te betrekken, waarbij het gebruik en de

inrichting van de oevers in samenhang met het water worden bezien. Het Spaarneplan geeft voor het Rozenprieel aan dat een grote mate van openbaarheid aan de oevers gewenst is. Voldoende zitgelegenheid en zicht op het water zijn daarbij van belang. Dat betekent dat enkele voorzieningen toegevoegd zouden kunnen worden op de oever en dat ook de activiteiten op oever en water meer op elkaar betrokken worden. Daar waar dit mogelijk is, zal de ruimte om langs het Spaarne te zitten en te wandelen moeten worden verbreed.

Structuurvisie openbare ruimte

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

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

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

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

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

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

3.5.3 Wijkcontract Rozenprieel

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

Ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan liggen de voorbereidingen voor een nieuw wijkcontract tijdelijk stil.

3.5.4 Wonen

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

Haarlem is onderdeel van de Metropoolregio Amsterdam. In dat verband zijn afspraken gemaakt over de regionale woningbouwopgave in het Regionaal Actie Programma Wonen (RAP) 2016-2020. Hieraan zal Haarlem ook moeten bijdragen. Gelet op het gebrek aan grote uitbreidingslocaties in Haarlem, betekent dit dat woonruimte binnen het bestaande stedelijk gebied moet worden gerealiseerd.

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

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

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

3.5.5 Economie

Inzet is versterking van de economie van de stad Haarlem. De Economische Agenda Haarlem Samen Doen uit 2016 moet bijdragen aan een optimaal ondernemingsklimaat, het versterken van sectoren die Haarlem aantrekkelijk maken en de kansen van de nieuwe economie benutten. De sectoren die Haarlem aantrekkelijk maken zijn detailhandel en horeca, toerisme en de creatieve industrie, kunst en cultuur. Met name toerisme en de creatieve industrie spelen een rol in het plangebied.

Toerisme

Haarlem behoort tot de toeristische top van middelgrote Nederlandse steden. Om aan die top te blijven wil de gemeente meer in de stijgende vraag naar overnachtingsmogelijkheden voor de zakelijke en toeristische bezoekers

voorzien. De in 2012 vastgestelde nota Hotelbeleid werkt dit beleid verder uit. Er blijkt in Haarlem ruimte te zijn voor extra hotelkamers. Primair worden initiatieven voor nieuwe hotels aan de markt overgelaten, maar het beleid is er wel op gericht marktinitiatieven te faciliteren. De ruimtelijke inpasbaarheid zal bij nieuwe initiatieven leidraad zijn.

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

Creatieve industrie

De creatieve industrie levert een belangrijke bijdrage aan het innovatie- en vestigingsklimaat van Haarlem en past goed bij het DNA van de stad. De creatieve industrie schept werkgelegenheid en omzet, maar minstens zo belangrijk is de meerwaarde voor andere bedrijven en instellingen in de stad. Creatieve producten en diensten ondersteunen bedrijven en instellingen immers ook bij marketing, communicatie, productontwikkeling en innovatie. De Greiner is een bedrijfsverzamelgebouw voor meer gevestigde (creatieve) bedrijven. Het levert een bijdrage aan de ontwikkeling en de leefbaarheid in het plangebied. Behoud van deze functies is daarom van belang.

Standplaatsen

Op 16 februari 2010 stelde het college van burgemeester en wethouders het Standplaatsenbeleid 2010 vast. Dit beleid geeft onder andere criteria voor het nemen van een besluit over een aangevraagde standplaatsvergunning. Voor Haarlem als geheel mag een maximaal aantal standplaatsen worden uitgegeven. Het grondgebied is vervolgens verfijnd naar deelgebieden waarvoor ook een maximum is vastgelegd. Het plangebied is onderdeel van het deelgebied Zuid waarvoor in totaal maximaal 10 standplaatsen zijn toegestaan.

Nieuwe standplaatsvergunningen worden alleen nog maar voor een termijn van maximaal 5 jaar verleend. Verleende standplaatsvergunningen van voor het moment waarop het standplaatsenbeleid in werking trad, blijven van kracht tot wederopzegging.

Evenementen

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

Het evenementenbeleid 2013-2016 wijst evenementenlocaties aan en deelt evenementen in drie categorieën in oplopend in schaal en mogelijke overlast. Per evenementenlocatie is in het beleid aangegeven welke evenementen zijn toegestaan. De aangewezen evenementenlocaties bevinden zich niet in of in de nabijheid van het plangebied. De drie gehanteerde categorieën zijn:

- categorie 1: evenementen met onversterkte muziek, achtergrondmuziek en beperkte spreekinstallaties. Bij categorie 1 evenementen horen ook straat/buurtfeesten, georganiseerde picknicks, kinderfeesten etc.
- categorie 2: evenementen met spreekinstallaties, versterkte (live) muziek

met kleinschalig karakter, orkest, taptoe, etc.
- categorie 3: evenementen zoals popconcerten, live optredens, houseparty, Dj's, Rap, Dance-event en muziekprogramma's van radio en Tv-omroepen, etc.

Het plangebied is in het evenementenbeleid niet aangewezen als evenementenlocatie. Evenementen van categorie 1 staat dit bestemmingsplan toe binnen de bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen'. Dit zijn veelal evenementen van een beperkte schaal en met een naar verwachting beperkte overlast. Buiten deze bestemmingen zijn in het plangebied alleen kortdurende en incidentele evenementen toegestaan op basis van de regels van dit bestemmingsplan.

Overig

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

Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan wordt een nieuwe detailhandelsvisie opgesteld. Ook daarin is de inzet om voorzieningen zoveel mogelijk te concentreren en indien nodig het laten transformeren van bestaande winkelvoorzieningen op niet toekomstbestendige locaties door in het bestemmingsplan ook niet-detailhandelsbestemmingen op te nemen, zodat geen structurele leegstand ontstaat.

3.5.6 Maatschappelijk

Structuurplan Haarlem 2020

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

Nota Haarlem Maatschappelijk op de Kaart

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

Strategisch Huisvestingplan Onderwijs

In 2015 stelde de gemeenteraad het Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs 2015 (SHO) vast. Het SHO is vastgesteld om op planmatige wijze te zorgen voor een voldoende niveau van huisvestingsvoorzieningen voor het onderwijs en een goede spreiding van die voorzieningen. De meest recente leerlingenprognoses voorspellen op kortere en langere termijn een sterke groei van het aantal leerlingen in het primair onderwijs. Deze groei kan niet binnen de bestaande capaciteit van de schoolgebouwen in de programmalijn worden

opgevangen. Het op korte termijn uitbreiden van de onderwijshuisvestingscapaciteit is daarvoor noodzakelijk. Voor de Hannie Schaftschool in het plangebied geldt dat de voor het SHO gebruikte leerlingenprognose rekening houdt met een toename van het aantal leerlingen.

3.5.7 Verkeer en parkeren

Verkeer

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

Wegencategorisering

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

Autoverkeer

Als gebiedsontsluitingsweg type B is de Kampersingel aangewezen.

Openbaar vervoer

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

Langzaam verkeer

Het streven is om het fietsgebruik op korte afstanden te laten toenemen zodat de auto minder vaak wordt gebruikt. Hiervoor zet het HVVP in op drie beleidspunten:

- verbetering van bestaande fietsroutes en voorzieningen;
- bij kruisingen voorrang geven aan de fiets boven het autoverkeer en
- uitbreiding van het fietsennet.

Uitgangspunten voor voetgangers zijn goede oversteekvoorzieningen en vermindering van de wachttijden bij verkeerslichten, met extra aandacht voor

kinderen, ouderen en gehandicapten. Binnen het Rozenprieel ligt de nadruk op langzaam verkeer.

Parkeren

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

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

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

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

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

Het bestemmingsplan betreft een op hoofdlijnen consoliderend plan en voldoet aan de Beleidsregels parkeernormen. Paragraaf 5.4.2.3 gaat nader in op dit aspect in verband met de herontwikkeling van het voormalige gemeentelijke kantoorpand Koningstein aan het Zuider Buiten Spaarne 22.

3.5.8 Water

Integraal Waterplan Haarlem

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

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

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

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan

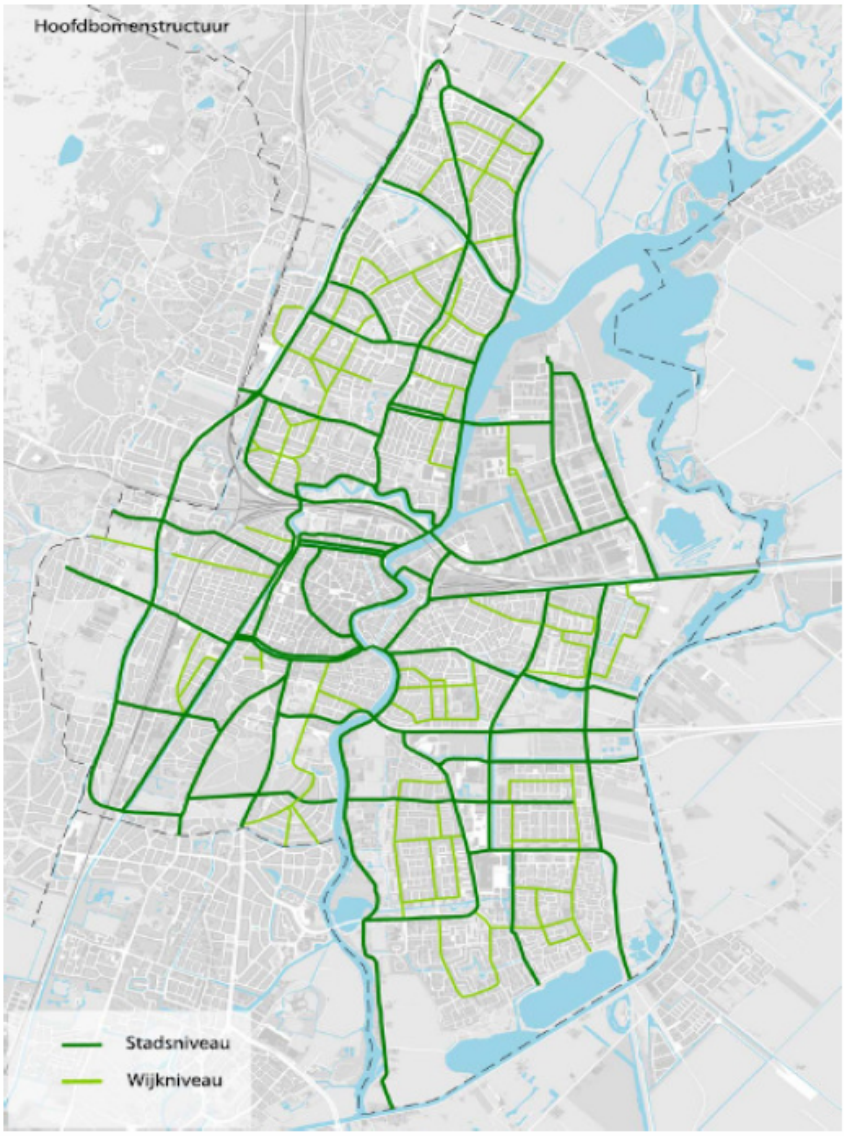
Het Verbreed Gemeentelijk Riolerings Programma (VGRP) is een beleidsmatig en strategisch plan waarin het verbreed rioleringsbeheer (inclusief grondwaterbeheer) en de visie op riolering (en grondwater) voor de langere termijn worden beschreven. Met het VGRP beschikt de gemeente over een instrument om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

3.5.9 Groen

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

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

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



Afbeelding 7: Hoofdbomenstructuur

Het Rozenprieel is aangeduid als een verdicht en versteend gebied. Hierdoor is er weinig ruimte voor het aanbrengen van duurzame boombeplanting.

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

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

De in de toelichting als paragraaf 4.6 opgenomen groenparagraaf gaat

uitgebreid in op het aspect groen.

3.5.10 Ecologie

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

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

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

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

3.5.11 Archeologie

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

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

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

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

3.5.12 Duurzaamheid en energie

Duurzame stedelijke ontwikkeling

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

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

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

Haarlem Klimaatneutraal

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

Nieuwbouw

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

3.5.13 Verordening woonschepen

In de Verordening woonschepen zijn regels opgenomen voor de inrichting van het openbare water, het afmeren van woonschepen en voor het waarborgen van de openbare orde en veiligheid, rond en op het openbare water. De verordening bevat een aantal bepalingen over de afmeting van woonschepen. De regels die hierover vastliggen in het bestemmingsplan zijn leidend ten opzichte van de verordening. De regeling voor woonschepen is terug te vinden in artikel 15 van de planregels.

3.5.14 Verordening Haarlemse Wateren

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

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

Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is op hoofdlijnen consoliderend van aard. De bestaande situatie is daarbij veelal het uitgangspunt. Daarom vindt er voor dit bestemmingsplan slechts aan een beperkt aantal milieuaspecten toetsing plaats. Nader onderzoek, los van wat nu is uitgevoerd, is vanwege het consoliderende karakter niet noodzakelijk.

Voor toekomstige situaties is dit hoofdstuk de eerste informatiebron om te bepalen welke milieu- of omgevingsaspecten een rol spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Inleiding

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

Categorisering van bedrijven in het plangebied

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones zoals in november 2002 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Haarlem als onderdeel van de nota Milieuzonering. Deze opdeling is bepaald door specifieke kenmerken van die gebieden. Het plangebied Rozenprieel valt volgens de milieuzonering in de gebiedstypering laagbouw in hoge dichtheid. De hoofdfunctie is voornamelijk wonen. Hierin wordt de maximaal toegestane hindercategorie B aangehouden voor gronden waar dergelijke bedrijvigheid op basis van het bestemmingsplan Rozenprieel zoals vastgesteld in 2004 al was toegestaan. Bedrijfsactiviteiten tot maximaal deze milieucategorie passen binnen een woonomgeving omdat zij niet conflicteren met de woonsituatie. Voor gronden met een bestemming 'Gemengd' waar op basis van het bestemmingsplan uit 2004 nog geen bedrijfsactiviteiten waren toegestaan, zijn nu deels bedrijfsactiviteiten in milieucategorie A mogelijk gemaakt om bij te dragen aan de in het plangebied gewenste functiemenging.

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

4.3 Geluid

Normering

In de Wet geluidhinder zijn normen voor weg- rail- en industrielawaai opgenomen om geluidgevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld woningen en scholen) te beschermen tegen geluidhinder. Bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan waarbij het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen of de aanleg van een nieuwe geluidbron mogelijk is moet er getoetst worden aan deze normen.

Het plangebied

Het bestemmingsplan Rozenprieel is een op hoofdlijnen consoliderend bestemmingsplan Dit betekent dat er geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen toegevoegd worden en ook geen nieuwe bronnen gerealiseerd worden in het plangebied. Dit betekent dat er geen akoestisch onderzoek nodig is. Wel is er akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de herontwikkeling van het voormalige gemeentelijke kantoorpand aan het Zuider Buiten Spaarne 22.

Wegverkeerslawaai

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

Voor de gemaakte berekeningen wordt verwezen naar bijlage 5 bij de toelichting.

Railverkeerslawaai en industrielawaai

Voor het bestemmingsplan Rozenprieel geldt dat er geen sprake is van railverkeerslawaai en industrielawaai.

Conclusie

Het aspect geluid levert geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan. Paragraaf 5.4.2.3 gaat nader in op dit milieuaspect in verband met de herontwikkeling van het voormalige gemeentelijke kantoorpand Koningstein aan het Zuider Buiten Spaarne 22.

4.4 Bodem

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

Beoordeling

Bodemkwaliteitszones

In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden verschillende bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per bodemkwaliteitszone is de

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

Grondverzet

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

Verontreiniging

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

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

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

Conclusie

De huidige bekende bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het huidige gebruik en de toegestane functies. In het kader van de omgevingsvergunning moet een technisch bodemonderzoek worden uitgevoerd naar de bodemkwaliteit ter plaatse. Het bodemonderzoek is als bijlage 4 bij de toelichting opgenomen. Paragraaf 5.4.2.3 gaat nader in op dit milieuaspect in verband met de herontwikkeling van het voormalige gemeentelijke kantoorpand Koningstein aan het Zuider Buiten Spaarne 22.

4.5 Luchtkwaliteit

In het kader van dit bestemmingsplan is onderzocht in hoeverre de luchtkwaliteitseisen voor de buitenlucht, zoals beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer, in acht worden genomen. Dit onderzoek is als bijlage 6 bij de toelichting opgenomen.

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

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

grenswaarden.

De luchtkwaliteit, vormt daarmee geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan Rozenprieel. Paragraaf 5.4.2.3 gaat nader in op dit milieuaspect in verband met de herontwikkeling van het voormalige gemeentelijke kantoorpand Koningstein aan het Zuider Buiten Spaarne 22.

4.6 Groenparagraaf

4.6.1 Inleiding

De groenparagraaf biedt inzicht in de kwaliteit en de kwantiteit van het aanwezige groen binnen het plangebied. Deze paragraaf sluit aan op het gemeentelijke beleid zoals dat is opgenomen in paragraaf 3.5 en beschrijft niet alleen duidelijk welke effecten dit bestemmingsplan heeft op het aanwezige groen, maar gaat ook in op de kansen voor en de bescherming van groen. De aspecten water en natuurwaarden werkt deze paragraaf niet verder uit. Paragraaf 4.7 gaat dieper in op het aspect water en paragraaf 4.8 op het aspect natuurwaarden.

4.6.2 Beschrijving plangebied

Het plangebied bestaat uit de buurten Rozenprieel-noord en -zuid. Er is in het plangebied over het algemeen sprake van een vrij hoge bebouwingsdichtheid waardoor de ruimte voor groen beperkt is.

4.6.3 Groen in het plangebied

Ondanks de vrij hoge bebouwingsdichtheid zijn er belangrijke groenelementen in het plangebied aanwezig die bijdragen aan het karakter van het plangebied. Belangrijke groenelementen zijn:

- de Tuin van Jonker;
- het groen in de Van Marumstraat (het buurtinitiatief Achter onze tuinen) en
- het groenelement aan het Mari Andriessenplein.



Afbeelding 8: Het Mari Andriessenplein

In het plangebied zijn in het Spaarne ook drijvende groenvoorzieningen aanwezig. Dit is een voorbeeld van het toevoegen van groen in het plangebied op een creatieve wijze. Ook op particuliere grond is groen aanwezig. Vaak gaat het om achtertuinen bij woningen maar op een aantal plaatsen zorgen (gevel)tuinen aan de voorzijde van woningen voor een groene aanblik van een straat.

4.6.4 Bomen

4.6.4.1 Algemeen

Bomen zijn van invloed op de kwaliteit van de leefomgeving en hebben meerdere betekenissen. Zowel in de belevingssfeer als ruimtelijk, milieutechnisch, ecologisch cultuurhistorisch als educatief zijn bomen van belang. Daarom is een boom het waard om zorgvuldig mee om te gaan.

In een groot deel van het plangebied zijn in meer of mindere mate bomen aanwezig. Een deel van die bomen is onderdeel van de hoofdbomenstructuur. Het uitgangspunt daarvoor is de verdere uitbouw en verbetering van het Haarlemse bomenbestand. Structurele boombeplanting is de drager van het landschap, de stedenbouwkundige structuur en de infrastructuur. De bomen langs de volgende wegen zijn onderdeel van de hoofdbomenstructuur:

- de Kampersingel;
- de Kleine Houtweg en
- de Rustenburgerlaan.

In de gebieden die deel uitmaken van de hoofdbomenstructuur staat de ontwikkeling van een duurzame bomenstructuur centraal. Het Bomenbeleidsplan geeft aan wat de gewenste boomsoorten zijn en welke maatregelen genomen

moeten worden om die gewenste structuur te realiseren.

4.6.4.2 Monumentale bomen

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

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

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

4.6.5 Effecten op groen

Het bestemmingsplan is een op hoofdlijnen behoudend plan. Daardoor en door de beperkte ruimte binnen het plangebied valt het karakter van het plangebied nauwelijks te beïnvloeden.

4.6.6 Kansen en bescherming groen

De planregels van dit bestemmingsplan zorgen voor een optimale bescherming van het groen in het plangebied. Dit komt in de planregels tot uitdrukking in:

- de strikte bouwregels binnen de bestemming 'Groen' en
- de opname van de dubbelbestemming 'Waarde - Groeiplaats monumentale boom'.

4.6.7 Conclusie

Het bestemmingsplan is een op hoofdlijnen behoudend plan en heeft geen nadelige effecten voor het aspect groen in het plangebied.

4.7 Water

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

De resultaten van het doorlopen van dit proces van afstemming zijn weergegeven in deze waterparagraaf. In het plangebied is het hoogheemraadschap van Rijnland de waterbeheerder. Het beleid ten aanzien van water van de diverse overheidslagen is weergegeven in hoofdstuk 3.

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

Beschrijving watersysteem

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

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

Grondwater en drainage

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

Riolering en afkoppeling

Het plangebied heeft een gemengd rioolstelsel. Hierin wordt zowel het afvalwater als het regenwater verzameld en naar de rioolzuivering gevoerd. Waterschappen en gemeenten hebben afspraken gemaakt om de vuilemissie van gemengde stelsels te verminderen. Daarbij heeft Haarlem de afgelopen jaren vooral geïnvesteerd in de aanleg van bergbezinkbassins. In het plangebied

zijn geen bergbezinkbassins aanwezig of voorzien. Daarnaast zet de gemeente meer in op het afkoppelen van hemelwater door de aanleg van gescheiden stelsels als vervanging van de gemengde stelsels. Het afkoppelen van hemelwater kan in een bestemmingsplan niet verplicht worden gesteld. Voor nieuwbouw is dit geborgd via het Bouwbesluit.

Compensatie

Een algemene regel voor de waterkwantiteit is het compenseren van een eventuele toename van verharding (bijvoorbeeld wegen of gebouwen). Als verharding in een gebied toeneemt zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezwaar als gevolg van de toegenomen verharding te voorkomen. Gemeente Haarlem en het hoogheemraadschap van Rijnland stellen als richtlijn dat, als er gebouwd wordt en hierbij meer dan 500 m^2 onverhard oppervlak omgezet wordt naar verhard oppervlak, minimaal 15 procent van de toename aan verharding gecompenseerd dient te worden in de vorm van oppervlaktewater. Het uiteindelijk te compenseren oppervlak hangt af van overige maatregelen die de waterhuishouding in een gebied ten goede kunnen komen, zoals het vertraagd afvoeren van hemelwater. Voorbeelden zijn grasdaken en ontkoppeling van het rioolstelsel, waarbij het ontkoppelde water in de bodem geïnfiltreerd wordt.

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

Advies hoogheemraadschap

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

4.8 Natuurwaarden

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

Gebiedsbescherming

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

Het bestemmingsplangebied Rozenprieel maakt geen deel uit van een Natura-2000 gebied. Het plangebied ligt op ongeveer 2 kilometer afstand van de duinen van Zuid-Kennemerland en is daarvan gescheiden door stedelijke bebouwing, drukke wegen en watergangen. De bebouwing en het gebruik die het bestemmingsplan mogelijk maken hebben geen significante gevolgen voor het Natura 2000-gebied. Een habitattoets is daarom niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

In de Flora- en faunawet is bepaald dat alle in Nederland van nature

voorkomende soorten vallen onder de algemene zorgplicht. Voor soorten die een wettelijke beschermde status genieten, moet ontheffing worden aangevraagd. Er is sprake van een op hoofdlijnen consoliderend bestemmingsplan. De instandhouding van de beschermde soorten is vanwege dit bestemmingsplan dan ook niet in het geding. Een quickscan onderzoek naar ecologie is daarom niet noodzakelijk.

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

Paragraaf 5.4.2.3 gaat nader in op dit milieuaspect in verband met de herontwikkeling van het voormalige gemeentelijke kantoorpand Koningstein aan het Zuider Buiten Spaarne 22.

4.9 Archeologie

Uitgangspunten

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

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

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

Archeologische verwachting plangebied

Het huidige Haarlem ligt zowel op de oudste strandwal, 56 eeuwen geleden ontstaan, als de op één na oudste strandwal van Nederland. Op deze strandwallen bouwden jagers en vissers in de nieuwe steentijd (vanaf 3600 voor Christus) eenvoudige onderkomens. Vanaf de bronstijd (2000-800 voor Christus) legden de mensen akkers aan en bouwden ze boerderijen. Vele eeuwen later, in de Karolingische tijd (7e-8e eeuw na Christus), ontstond op een

strategische plek aan het Spaarne de nederzetting Harulahem. Harulahem, wat huis(en) op een open plek in een op zandgrond gelegen bos betekent, is later verbasterd tot Haarlem. Haarlem ontwikkelde zich al snel tot een belangrijke stad in Holland en kreeg in 1245 stadsrechten. De resten van woningen, huisraad en andere sporen van vroegere bewoning zijn in de loop der eeuwen door natuurlijke processen en kunstmatige ophogingen verborgen geraakt in de Haarlemse bodem. Zo is de Haarlemse bodem een opeenstapeling geworden van diverse lagen van 56 eeuwen bewoningsgeschiedenis.

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

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

Archeologische Beleidskaart Haarlem

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



Afbeelding 9: Uitsnede Archeologische Beleidskaart Haarlem

Het betreft de oostelijk gelegen strandvlakte die grenst aan de Haarlemse strandwal. Pas bij bodemverstorende activiteiten van 2.500 m^2 en groter en dieper dan 30 cm onder maaiveld kan het zijn dat een waardestellend

archeologisch rapport moet worden bijgevoegd bij de vergunningaanvraag. Daarin dient de aan- of afwezigheid van archeologische waarden in voldoende mate te worden vastgesteld.

Het westelijk deel van het plangebied behoort volgens de ABH tot categorie 3 (oranje). Het betreft hier het deel van het plangebied dat op de Haarlemse strandwal is gelegen. Hier kunnen relatief veel sporen van bewoning uit de Prehistorie en Middeleeuwen worden verwacht. Hiervoor geldt ook de bovengenoemde voorwaarde, maar dit regime geldt al bij bodemverstorende activiteiten van 500 m^2 en meer en dieper dan 30 cm onder maaiveld.

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

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

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

Paragraaf 5.4.2.3 gaat nader in op dit milieuaspect in verband met de herontwikkeling van het voormalige gemeentelijke kantoorpand Koningstein aan het Zuider Buiten Spaarne 22.

4.10 Cultuurhistorie

Inleiding

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar deel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Voor een volledige inventarisatie van cultuurhistorische waarden is een onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 7 bij de toelichting gevoegd. Dit onderzoek gaat ook kort in op het beschermde stadsgezicht.

Het cultuurhistorische onderzoek is tussen de ontwerpversie en de vaststellingsversie van dit bestemmingsplan aangescherpt. Lopende ontwikkelingen in het plangebied hebben ertoe geleid dat het cultuurhistorische onderzoek op onderdelen is herzien. Gevolg hiervan is dat er een aantal extra panden aangewezen is als beeldbepalende bebouwing (orde 2). Het gaat om de volgende panden:

Straat	Huisnummers (zwart en rood indien aanwezig)
Badhuisstraat	bebouwing achter Kleine Houtweg 47
Bakkerstraat	oneven: 1-9,13-19 even:40-44, 72-78
Barendsestraat	oneven: 1-21 even: 16,18
Bloemhofstraat	oneven: 11
Casteleijnstraat	oneven: 1-13, 17-21 even: 4-12
Esschilderstraat	oneven: 15,17
Kamperstraat	oneven 21-35, 41-45 even:4, 6.
Linschotenstraat	oneven1-7,59-63, 87-91. even: 2a, 2b,2c,6,8,16-32, 68-74
Palmstraat	even: 2-8
Rustenburgerlaan	oneven: 51-53, 83-95
Tybautstraat	even: 2-6
Weversstraat	oneven: 1-9, 13-17 even: 2-20
Zompelstraat, van	oneven: 5,7
Zuider Buiten Spaarne	even: 60

Tabel 2: toegevoegde beeldbepalende panden aan het cultuurhistorische onderzoek

De panden zoals genoemd in tabel 2 zijn opgenomen op de waarderingskaart, de redengevende omschrijving en de verbeelding.

Beschermd stadsgezicht en monumenten

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

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

Beeldbepalende bouwwerken en ensembles

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

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

stoombierbrouwerij Het Spaarne.

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

Bescherming cultuurhistorie in het bestemmingsplan

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

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

De gronden die vallen onder het beschermde stadsgezicht hebben in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' gekregen.

Monumenten en beeldbepalende bebouwing buiten het beschermde stadsgezicht die op de waarderingskaart als monumenten (orde 1) of beeldbepalend (orde 2) zijn gewaardeerd, worden in het bestemmingsplan opgenomen met de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' respectievelijk 'specifieke bouwaanduiding - orde 2'. Hoofdstuk 5 gaat verder in op hoe de gemeente Haarlem wil bijdragen aan de bescherming van de cultuurhistorische waarden van deze panden.

Paragraaf 5.4.2.3 gaat nader in op dit aspect in verband met de herontwikkeling van het voormalige gemeentelijke kantoorpand Koningstein aan het Zuider Buiten Spaarne 22.

4.11 Duurzaamheid en energie

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

4.12 Vliegverkeer

Vanaf 20 februari 2003 is het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) van kracht. Het LIB wijst rond het luchthavengebied een beperkingengebied aan. Daarbinnen gelden regels voor beperkingen van bestemmingen en gebruik van grond. Het gaat om beperkingen voor bebouwing, hoogtebeperkingen, beperkingen voor het realiseren van vogelaantrekkende bestemmingen en gebruik en beperkingen voor windturbines en lasers.

Bebouwing

Binnen het plangebied gelden geen beperkingen voor bebouwing en het gebruik daarvan voor het externe veiligheidsrisico en de geluidbelasting vanwege het luchthavenverkeer. Het plangebied ligt namelijk niet in een aan- en uitvliegroute van het vliegverkeer én op een te grote afstand van de luchthaven.

Hoogte

Voor het hele plangebied gelden wel hoogtebeperkingen op basis van de artikelen 2.2.2 en 2.2.2a van het LIB. De hoogtebeperkingen zorgen ervoor dat vliegtuigen op een veilige manier van en naar de luchthaven Schiphol kunnen vliegen. De maximaal toegestane hoogte op grond van artikel 2.2.2 varieert van meer dan 80 meter aan de oostzijde van het plangebied tot 114 meter meer richting het westelijke deel van het plangebied. Op grond van artikel 2.2.2a geldt verder een toetshoogte waarboven zonder advies van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) geen objecten zijn toegestaan. Boven de toetshoogte is het nodig om te beoordelen of een object het functioneren van radarapparatuur en veilig luchtverkeer belemmert. Aan de oostzijde van het plangebied bedraagt de toetshoogte 70 meter en aan de westzijde 72 meter. Ook voor bomen en struiken geldt dat die de veiligheid van het luchtverkeer niet mogen verstoren. Zodra een boom of struik hoger is dan de maximaal toegestane hoogte zoals bepaald in het LIB, kan de ILT bepalen dat deze hinder veroorzaakt voor het vliegverkeer of luchtverkeersapparatuur en adviseren om maatregelen te nemen om de hinder weg te nemen.

Voor het bestemmingsplan hebben de hoogtebeperking door de gehanteerde maximale hoogten geen gevolgen.

Vogelaantrekkende bestemmingen en gebruik

Binnen het hele plangebied is het niet toegestaan om vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik toe te staan. Dit voorkomt dat zich in de nabijheid van de luchthaven concentraties vogels bevinden die hinderlijk kunnen zijn voor vliegtuigen. Onder vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik wordt verstaan:

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

Het bestemmingsplan maakt geen vogelaantrekkende bestemmingen en

vogelaantrekkend gebruik als bedoeld in artikel 2.2.3 van het LIB mogelijk.

Windturbines en lasers

Op grond van artikel 2.2.4 van het LIB gelden er binnen een bepaalde toetszone rondom de luchthaven Schiphol extra beperkingen voor windturbines en vaste laserinstallaties. Deze regels moeten hinder voor landend en startend vliegverkeer voorkomen en een goede werking van de luchtverkeersapparatuur waarborgen. Voor nieuwe windturbines geldt een maximaal toegestane tiphoogte van 35 meter of bij plaatsing van een dakturbine op een gebouw een maximale tiphoogte van de turbine van 5 meter waarbij de hoogte van het gebouw inclusief de tiphoogte van de turbine de 35 meter niet mag overschrijden. Uiteraard blijft daarnaast gelden, dat een nieuwe windturbine niet door een toetsvlak mag steken zoals geregeld in artikel 2.2.2 tenzij een verklaring van geen bezwaar is verkregen. Ook voor nieuwe laserinstallaties met een bepaalde lichtintensiteit binnen de toetszone, is een verklaring van geen bezwaar nodig als bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

Dit bestemmingsplan maakt geen windturbines met een tiphoogte van meer dan 35 meter mogelijk en ook geen vaste laserinstallaties.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het LIB.

4.13 Externe veiligheid

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

Wat betreft de risico-ontvangers maakt de wetgeving onderscheid in kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

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

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

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

4.14 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen

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

Paragraaf 5.4.2.3 gaat nog nader in op dit aspect in verband met de herontwikkeling van het voormalige gemeentelijke kantoorpand Koningstein aan het Zuider Buiten Spaarne 22.

Uit oogpunt van defensie kunnen er daarnaast beperkingen gesteld worden aan ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied. Het hele plangebied ligt binnen de radarverstoringsgebieden van de radarstations Soesterberg en Herwijnen. Ter plaatse van het plangebied is het niet toegestaan om windturbines op te richten waarvan de tippen van de wieken de maximaal toegestane hoogte van 90 meter boven NAP overschrijden. Het bestemmingsplan maakt geen windturbines van een dergelijke omvang mogelijk. Daarmee borgt dit bestemmingsplan het belang van het radarverstoringsgebied voldoende.

4.15 Milieueffectrapportage

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

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

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

4.16 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

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

Paragraaf 5.4.2.3 gaat nog nader in op dit aspect in verband met de herontwikkeling van het voormalige gemeentelijke kantoorpand Koningstein aan het Zuider Buiten Spaarne 22.

Hoofdstuk 5 PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

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

5.2 Ruimtelijke aspecten

5.2.1 Beschermd stadsgezicht

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

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

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

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

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

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

- strakke bouwvlakken op de verbeelding, waarbinnen hoofdbebouwing moet zijn gesitueerd;
- om de karakteristieke structuur van de open binnenterreinen en tussen panden gelegen tuinen te behouden is voorzien in tuinbestemmingen met beperkte bebouwingsmogelijkheden;
- de orde-aanduidingen op de verbeelding en in de planregels. De basis van de orde-aanduidingen is terug te vinden op de waarderingskaart;
- gelet op de gedetailleerde, strakke bestemmingsregels zijn specifieke afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Als aan de daaraan gestelde criteria wordt voldaan kan door een nadere afweging bepaald worden of afwijking van het bestemmingsplan mogelijk is (zie paragraaf 6.2.2.4).

5.2.2 Stedenbouwkundige visie

5.2.2.1 Algemeen

In het plangebied zijn diverse deelgebieden te herkennen die elk hun eigen bouwmogelijkheden hebben.

Eenheid in het zuidwestelijk deel van het plangebied

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



Afbeelding 10: Eenheid in de Krelagestraat door een 'trend'

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

Stadsvernieuwingsprojecten

In het plangebied staan op diverse plekken stadsvernieuwingsprojecten. Ook

deze projecten dragen bij aan de karakteristiek en de kenmerken van de buurten Rozenprieel-noord en Rozenprieel-zuid.



Afbeelding 11: Stadsvernieuwingsproject aan het Voortingplantsoen

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

Europan-project

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

Verscheidenheid door het plangebied heen

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



Afbeelding 12: Verscheidenheid in de Barendsestraat

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

5.2.2.2 Bescherming cultuurhistorische waarden

Dit bestemmingsplan bevat een regeling die zorgt voor een goede bescherming van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden. Hierbij is het uitgangspunt het behoud en de versterking van het bestaande beeld waarbij bestaande bouwmogelijkheden eveneens zoveel mogelijk worden gerespecteerd door gebruik te maken van bandbreedtes waarbinnen gebouwd mag worden en het toekennen van trends.

Om alle cultuurhistorisch waardevolle aspecten goed in beeld te krijgen is er een cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd en een waarderingskaart inclusief een redengevende omschrijving opgesteld. Op basis daarvan is bepaald welke cultuurhistorische aspecten bescherming krijgen in het bestemmingsplan.

Dit werkt dit bestemmingsplan uit door los van de bescherming van het beschermde stadsgezicht, bouwaanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' en 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' toe te kennen aan respectievelijk monumenten en beeldbepalende bouwwerken en het vastleggen van cultuurhistorische structuren door het vastleggen van rooilijnen op de verbeelding.

Bestaand beeld behouden en versterken

Om de cultuurhistorische waarden in het plangebied zo goed mogelijk te borgen, is het uitgangspunt om voor monumentale en beeldbepalende bouwwerken zoveel mogelijk het bestaande beeld te behouden. Dit wordt bereikt door de bestaande hoogte, de bestaande gevelindeling en de bestaande kap- en dakvorm vast te leggen. Daarmee is voor deze bouwwerken de cultuurhistorische waarde verzekerd. Voor het beschermde stadsgezicht is

dit van extra groot belang omdat op die manier de ritmiek van de bestaande bebouwing vastligt en ingezet wordt op het behoud van de feitelijk aanwezige en veelal diverse karakteristiek van de gevelwanden. Deze regeling is ten eerste opgenomen voor alle monumenten. Ten tweede geldt deze regeling ook voor alle ordepanden binnen en buiten het beschermde stadsgezicht waarbij niet of nauwelijks sprake is van nog onbenutte bouwmogelijkheden en ten derde voor de ordepanden die ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan in eigendom zijn van de gemeente Haarlem waar geen ontwikkelingen zijn voorzien.

Bouwmogelijkheden binnen een aangegeven bandbreedte

Bestaande bouwrechten binnen het plangebied worden verder zoveel mogelijk gerespecteerd. Daarom is voor alle beeldbepalende panden met nog onbenutte bouwmogelijkheden ervoor gekozen om die bouwmogelijkheden in dit bestemmingsplan te handhaven. Van onbenutte bouwmogelijkheden is sprake als het mogelijk is om nog een extra verdieping bovenop de bestaande bebouwing te realiseren. Voor deze panden staat het bestemmingsplan toe dat de feitelijke hoogte gewijzigd wordt binnen een aangegeven bandbreedte. De bandbreedte is bepaald door enerzijds de hoogte van de feitelijk aanwezige bebouwing als uitgangspunt te nemen, en anderzijds uit te gaan van de bestaande bouwrechten zoals die golden in het bestemmingsplan Rozenprieel zoals vastgesteld in 2004. Voor deze panden geldt dat wanneer de resterende bouwmogelijkheden worden benut, er door een nadere afweging getoetst wordt of er sprake is van voldoende behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Bij de afweging wordt aangesloten bij de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en de redengevende omschrijving zoals opgenomen in bijlage 3 bij de toelichting.

Voor deze beeldbepalende panden is gebleken dat er (in elk geval) de afgelopen planperiode weinig tot geen gebruik is gemaakt van het benutten van de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan uit 2004 biedt. Veel van deze panden zijn feitelijk ook al 'af'. Eigenaren kiezen er daarom vaak voor om de bestaande uiterlijke verschijningsvorm verder te herstellen en/of te verbeteren. In dit bestemmingsplan worden bestaande bouwrechten nog gerespecteerd maar een volgende planherziening zal ook voor deze panden aansluiten bij het bestaande beeld. Voor alle ordepanden met dan nog onbenutte bouwmogelijkheden zal het bestaande beeld het uitgangspunt zijn. Het gaat om de volgende panden:

Straat	**Huisnummers**	**Bandbreedte (min. en max. goothoogte)**
Bakkerstraat	even: 40-44	4-7
Esschilderstraat	15 en 17	4-7
Kampersingel	14	6-11
Kampersingel	38 zwart en 38 rood	6-10
Kleine Houtweg	7, 7a, 7b, 9 en 9 rood	7-11
Kleine Houtweg	17a, 17b en 17c	6-11
Rustenburgerlaan	oneven: 51-55, 83-89, 91-95	4-7
Weversstraat	20	4-7
Zuider Buiten Spaarne	24 rood en 24 zwart, 26, 28 en 30	8-13
Zuider Buiten Spaarne	achterbebouwing 30	8-10

Zuider Buiten Spaarne	60	8-10
Zuider Buiten Spaarne	140 en 142	8-12

Tabel 3: panden met onbenutte bouwmogelijkheden

Trends

Als laatste zijn er nog ordepanden met onbenutte bouwmogelijkheden waarbij op voorhand is te zeggen op welke manier een aantal woningen in het plangebied kan worden vergroot met behoud van cultuurhistorische waarden. Voor deze woningen is de trend al gezet of, omdat het om vergelijkbare (arbeiders)woningen gaat, logischerwijs goed door te trekken. Dit is het geval in grote delen van de volgende straten:

- de Jan Huijgenstraat;
- de Weversstraat en
- de Casteleynstraat.

Door de toegekende trends wordt er weliswaar een extra bouwlaag toegevoegd maar blijft de typologie van een woning met één laag en een kap gehandhaafd. Daarmee blijft het karakteristieke historische straatbeeld ter plaatse behouden.

5.3 Functionele aspecten

5.3.1 Wonen als belangrijkste functie

Het plangebied bestaat voor het grootste gedeelte uit woningen. De woonfunctie blijft dan ook in het nieuwe plan behouden.

Er is een uitvoerige inventarisatie uitgevoerd voor het opstellen van dit bestemmingsplan. Hieruit bleek dat er in het pand aan de Kleine Houtweg 17 waar de bestemming uit het bestemmingsplan Rozenprieel uit 2004 wonen op de begane grond uitsluit, toch al continu gewoond wordt van vóór het moment dat het ontwerp van het bestemmingsplan uit 2004 ter inzage lag. Gelet daarop en omdat in het daarvoor geldende ruimtelijke plan wonen al was toegestaan op de begane grond, maakt dit bestemmingsplan dat opnieuw mogelijk. Ter controle zijn hiervoor naast het gemeentelijke bouwarchief ook rondkijkfoto's uit onder andere 2005 en 2015 geraadpleegd en de Basisregistraties Adressen en Gebouwen.

In woningen is het mogelijk om onder voorwaarden een aan-huis-verbonden-beroep uit te oefenen of gastouderopvang of bed & breakfast aan te bieden. Dit kan economische ontwikkeling in het plangebied stimuleren. Het starten van een onderneming is hierdoor namelijk heel laagdrempelig.

5.3.2 Functiemenging

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

5.3.3 Brede bestemmingen voor een toekomstbestendig gebruik

Het aantal winkels is in de afgelopen jaren sterk afgenomen. De nu nog in het plangebied aanwezige detailhandel blijft op basis van dit bestemmingsplan mogelijk op de huidige locaties. Een aantal panden in het plangebied krijgt nu een brede bestemming die mogelijkheden biedt om aan de panden een toekomstbestendige invulling te geven.

Aan het begin van de Kleine Houtweg was in het verleden in ruimere mate detailhandel aanwezig dan nu het geval is. Deze functie is hier op een enkele uitzondering na vrijwel verdwenen. Het is ook niet te verwachten dat al deze panden weer een detailhandelsfunctie krijgen de komende jaren. Om een toekomstbestendig gebruik van deze panden mogelijk te maken wordt voor deze panden een breder gebruik mogelijk gemaakt. Voor deze panden wordt het mogelijk om naast detailhandel een kantoor, praktijk/atelier, kleinschalige specifieke vormen van bedrijvigheid of dienstverlening te realiseren op de begane grond. De verdiepingen blijven uitsluitend bestemd voor de woonfunctie. In het pand aan de Kleine Houtweg 1 is daarnaast horeca toegestaan en in het pand aan de Kleine Houtweg 13 wordt een kinderdagverblijf mogelijk gemaakt.

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

De onderbouwing hiervan is verder toegelicht in paragraaf 5.4.2.1.

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

5.3.4 De Greiner als aanjager van nieuwe initiatieven

De voormalige monumentale Haarlemse Huishoudschool is getransformeerd tot het atelier- en bedrijfsgebouw De Greiner. Dit gebouw heeft een goed vestigingsmilieu voor creatief ondernemerschap. Door de groeiende betekenis voor de stedelijke economie is het belangrijk dergelijke initiatieven mogelijk te maken. Daarom krijgt dit gebouw de brede bestemming 'Gemengd - 6'. Een lichte ondergeschikte horecagelegenheid kan deel uitmaken van het concept.

5.3.5 Behoud van maatschappelijke functies

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

5.3.6 Horeca op maat bestemmen

Het aantal legaal aanwezige horecagelegenheden binnen het plangebied is vastgelegd. Alleen in De Greiner wordt het daarnaast mogelijk gemaakt om ondergeschikte horeca tot en met categorie 2 te realiseren. Voor het realiseren van een nieuwe horecagelegenheid op een locatie waar dat nu nog niet is toegestaan dient een aparte afweging gemaakt te worden.

5.3.7 Woonschepen op maat bestemmen

Langs het Zuider Buiten Spaarne liggen tien woonschepen. Uitbreiding van het aantal ligplaatsen voor woonschepen is uit planologisch en ruimtelijk oogpunt hier niet wenselijk. Hier zijn de feitelijk vergunde en bestaande (planologisch-juridische) situatie als eerste uitgangspunt genomen.

5.4 Ontwikkelingen

Het bestemmingsplan is een op hoofdlijnen consoliderend plan. Dat wil niet zeggen dat er geen initiatieven in het plangebied zijn die planologisch-juridisch in een nieuw bestemmingsplan vastgelegd kunnen worden. Een aantal van deze ontwikkelingen neemt dit bestemmingsplan op. Deze ontwikkelingen beschrijft paragraaf 5.4.2. Over een aantal ontwikkelingen bestaat nog onvoldoende zekerheid in de zin van een uitvoerbaar plan. Deze zijn niet meegenomen in het bestemmingsplan maar wel benoemd in paragraaf 5.4.3. Deze ontwikkelingen zullen op een later moment indien mogelijk en gewenst, via een aparte procedure planologisch-juridisch mogelijk gemaakt worden.

5.4.1 Algemeen

Voor het hele plangebied geldt dat bij bestaande woningen in de regel de wens tot veranderingen in en aan de woning toeneemt naarmate de woning ouder is. Aanvragen hebben meestal betrekking op de uitbreiding van de woonruimte, het luxer maken van de woning, dan wel een grotere berging/garageruimte in de achter- of zijtuin. Nieuwe wensen hangen voor een groot deel samen met een verandering van levensfase. Ook maatschappelijke veranderingen, zoals de wens om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen, kunnen een reden zijn voor aanpassing. Voor dit bestemmingsplan is onderzocht of uitbreiding van de woningen in het plangebied mogelijk en gewenst is. Bij deze afweging spelen diverse aspecten een rol, zoals stedenbouw, architectuur, welstand en cultuurhistorische waarden. Het bestemmingsplan bevat uitsluitend uitbreidingsmogelijkheden die naar verwachting een acceptabel effect hebben op de hiervoor genoemde aspecten. Het instrumentarium dat gebruikt is om dit doel te bereiken is beschreven in paragraaf 6.3.3.

5.4.2 Ontwikkelingen in het bestemmingsplan

5.4.2.1 Bestemmingswijziging Bakkerstraat, Kleine Houtweg en Rustenburgerlaan

Inleiding

Voor een aantal panden aan de Kleine Houtweg, de Rustenburgerlaan en het pand aan de Bakkerstraat 11 wijzigt de bestemming van 'Detailhandel' naar 'Gemengd - 2'. De reden voor deze bestemmingswijziging is aangegeven in paragraaf 5.3.3. Deze paragraaf toont aan dat het wijzigen van de bestemming leidt tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Opgemerkt wordt dat in het pand aan de Kleine Houtweg 1 horeca is toegestaan en in het pand aan de Kleine Houtweg 13 een kinderdagverblijf wordt mogelijk gemaakt.

De bestemmingswijziging betreft de volgende panden:

- Bakkerstraat 11;
- Kleine Houtweg 1 tot en met 15;
- Rustenburgerlaan 71 tot en met 81C.

Beleid

Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015 - 2020

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

Detailhandelsnota Haarlem Winkelstad

Het detailhandelsbeleid richt zich op zoveel mogelijk concentratie van winkelvoorzieningen in levensvatbare clusters. Voorkomen moet worden dat versnippering van het aanbod leidt tot onvoldoende massa. Het plangebied sluit

direct aan op het winkelapparaat in de Haarlemse binnenstad. Mede daarom komen binnen het plangebied maar weinig winkels voor.

Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan wordt een nieuwe detailhandelsvisie opgesteld. Ook daarin is de inzet om voorzieningen zoveel mogelijk te concentreren en indien nodig het laten transformeren van bestaande winkelvoorzieningen op niet toekomstbestendige locaties door in het bestemmingsplan ook niet-detailhandelsbestemmingen op te nemen, zodat geen structurele leegstand ontstaat.

Conclusie

Het toekennen van de bestemming 'Gemengd - 2' aan de hiervoor genoemde panden sluit aan bij de uitgangspunten van het genoemde beleid.

Milieuonderzoeken

Voor de aspecten milieuzonering, geluid en parkeren is onderzocht of het toekennen van de bestemming 'Gemengd - 2' voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Milieuzonering

Uitsluitend ter plaatse van de panden aan de Rustenburgerlaan waar deze bestemmingswijziging over gaat, worden zeer lichte vormen van bedrijven en bedrijfsactiviteiten mogelijk gemaakt. Dit zijn activiteiten die zeer goed aanpandig van woningen uitgevoerd kunnen worden.

Geluid

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

Het inventariserende geluidsonderzoek is als bijlage 8 bij de toelichting gevoegd.

Parkeren

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

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

Functie	**Parkeernorm**
kantoor	2 parkeerplaatsen per 100m²
praktijk of atelierruimte	1,5 parkeerplaats per behandelkamer (met een minimum van 3 per praktijk)
bedrijf (arbeidsintensief en bezoekersextensief)	1,2 parkeerplaats per 100m²
dienstverlening	0,3 tot 1,2 parkeerplaats per 100m²

Tabel 4: parkeernormen op basis van de Beleidsregels parkeernormen

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

De voorgestelde functies zijn allemaal dagfuncties en vertonen daarmee vergelijkbaar parkeergedrag door het etmaal heen als de bestemming 'Detailhandel'. Verder is van invloed dat het wijzigen van de bestemming plaatsvindt in een zone waar vergunningparkeren van kracht is tussen 9:00 uur en 21:00 uur. Dit stimuleert dat er slechts kort geparkeerd wordt op straat (uitsluitend bij parkeermeters) en voordeliger in de beschikbare openbare parkeergarages. Die laatste zijn bedoeld om de stad te ondersteunen in haar economische functioneren. Voor de Kleine Houtweg geldt dat de parkeergarage Houtplein op redelijke loopafstand ligt (2-300 meter). In de Kleine Houtweg kan geparkeerd worden bij parkeermeters (ongeveer 18 parkeervakken). De tarievenstructuur is er op gericht dat er niet langdurig geparkeerd wordt. Voor de locatie aan de Rustenburgerlaan geldt dat er geen openbare parkeergarage binnen redelijke loopafstand ligt waardoor men is aangewezen op de beschikbare parkeermeters waarvan er 3 (betaalde) op straat beschikbaar zijn. De ruimte voor bezoekersparkeren is beperkt wat het gebruik van de auto ontmoedigt. Voor de Bakkerstraat 11 geldt dat er in de huidige situatie al meer parkeerplaatsen aanwezig zijn.

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

Conclusie

Mede gelet op wat elders in deze toelichting is opgemerkt, voldoet het omzetten van de bestemming 'Detailhandel' naar 'Gemengd - 2' voor de panden aan de Kleine Houtweg, de Rustenburgerlaan en de Bakkerstraat 11 aan een goede ruimtelijke ordening en is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.4.2.2 Van Marumstraat

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

Het plan houdt in dat de gemeente Haarlem het eigendom van een deel van het plantsoen overdraagt aan de omwonenden. Alle achtertuinen hebben eenzelfde groene erfafscheiding met een toegang tot het plantsoen gekregen. Het overige deel van het plantsoen is afgesloten door een laag hekwerk en opnieuw ingericht door omwonenden. De plek is hierdoor minder makkelijk toegankelijk voor honden. Het is de insteek om het beheer voor het deel binnen het hekwerk over te dragen aan de bewoners. Dit gedeelte groen is weliswaar kleiner dan

het oude plantsoen, maar de belevingswaarde is aanzienlijk verhoogd.



Afbeelding 13: de nieuwe inrichting van 'Achter onze tuinen'

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

Als uiteindelijk niet alle beoogde gronden die horen bij dit initiatief aangekocht worden door de omwonenden, kan dit ertoe leiden dat aan delen van de grond van dit initiatief in een volgend ruimtelijk plan andere planologisch-juridische mogelijkheden worden toegekend dan nu het geval is. Mogelijk gevolg hiervan is ook het enkele meters verplaatsen van de erfafscheiding in noordelijke richting.

Het project Achter onze tuinen is als bijlage 9 bij deze toelichting gevoegd.

5.4.2.3 Herontwikkeling Koningstein aan het Zuider Buiten Spaarne 22

Bestaande situatie

Aan het Zuider Buiten Spaarne 22 staat het voormalige gemeentelijke kantoorpand Koningstein dat ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan al enige tijd niet meer in gebruik is.

Het plan

Het plan gaat uit van de sloop van het voormalige gemeentelijke kantoorpand Koningstein waarna de locatie herontwikkeld wordt voor het realiseren van maximaal 18 woningen rondom een autovrije binnentuin. In de panden aan het Spaarne is op de begane grond naast wonen ook een aantal andere functies mogelijk zoals dienstverlening.

Inzet is het realiseren van een bouwmassa aan het Spaarne die zich voegt tussen de zevenlaagse bebouwing van het Europan-project ten noordwesten en

de al bestaande bebouwing aan het Zuider Buiten Spaarne ten zuidoosten van het project. In de zuidoosthoek gaat de bebouwing vrijwel haaks op het Zuider Buiten Spaarne de hoek om. Op die manier ontstaat een nieuwe straat waaraan bebouwing is toegestaan. De ruimte tussen de nieuwe straatwand en de bestaande bebouwing krijgt een functie als verbinding voor langzaam verkeer vanaf het Spaarne naar het achterliggende gebied. Deze bebouwing vormt zich in een boog om de autovrije binnentuin en sluit naar het noordwesten toe aan op de laagbouw van het Europan-project. Richting het Spaarne is er sprake van een verspringende rooilijn waardoor voor zoveel mogelijk woningen een zichtrelatie met het Spaarne ontstaat. Alle bebouwing zal georiënteerd zijn op de openbare ruimte.

Onder de binnentuin wordt een half verdiepte parkeergarage gerealiseerd die toegankelijk is vanaf het Zuider Buiten Spaarne aan de zijde van het Europan-project. Vanuit de binnentuin komen op drie plaatsen verbindingen met de openbare ruimte. Op het verste punt gezien vanaf het Spaarne komt ten zuidwesten van de bebouwing een groen buurtpleintje. De herontwikkeling biedt verder voldoende ruimte voor fiets- en voetgangersroutes. Hierdoor ontstaat een open en toegankelijk karakter.

Om de ruimtelijke kwaliteit van de herinrichting zeker te stellen wordt er naast een duidelijke planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan, ook een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan stelt de gemeenteraad vast. Daarmee is het een verplichte leidraad voor de welstandstoetsing en een bindende aanvulling op de gemeentelijke Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Goede ruimtelijke ordening

Om te komen tot een goede ruimtelijke ordening is een aantal aspecten onderzocht. Hierna wordt op deze aspecten afzonderlijk ingegaan. Gelet op het hierna genoemde is er ter plaatse van de herontwikkelingslocatie sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en voldoet de ontwikkeling aan een goede ruimtelijke ordening.

Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt aan geluidsgevoelige bestemmingen bescherming tegen wegverkeerslawaai. De Wgh wijst daartoe geluidszones rondom een aantal wegen aan door daarvoor een voorkeursgrenswaarde aan te geven alsmede een maximale ontheffingswaarde. De te ontwikkelen locatie ligt binnen de geluidszones van een aantal verkeerswegen waaronder de Schalkwijkerstraat, de Kampersingel, de Turfmarkt en de Gasthuissingel. Verkeerslawaai speelt daardoor een rol bij de herontwikkeling van deze locatie.

Aangetoond dient te worden dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde of, indien relevant de maximale ontheffingswaarde voor de geluidsbelasting op een gevel van de woning. Het is daarom noodzakelijk om een akoestisch onderzoek uit te voeren om aan te tonen wat de geluidsbelasting is en dat er voor wat betreft de geluidsbelasting sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hiervoor dienen de exacte geluidsniveaus onderzocht te worden. Dit is uiteengezet in bijlage 10 bij de toelichting. Geconcludeerd wordt dat de realisatie van woningen vanuit de Wgh gezien niet op bezwaren stuit. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai wordt met maximaal 6 dB

overschreden. Er is daarom een hogere waardeprocedure doorlopen. De aan te vragen hogere waarden staan in tabel 1 van de bijlage zoals hiervoor genoemd waarbij de hoogste waarde per weg geldt.

Industrielawaai en railverkeerslawaai zijn verder niet relevant voor de herontwikkeling.

Verkeer en parkeren

De bouw- en gebruiksmogelijkheden van de nieuwe planologisch-juridische situatie worden drastisch beperkt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan is het toegestaan om bebouwing van ongeveer 2.100m^2 te realiseren van 21, 27 en 30 meter hoogte. Deze bebouwing mag volledig gebruikt worden voor wonen, kantoor, praktijkruimte, atelier en maatschappelijke doeleinden. Doordat de bouwmogelijkheden (en daarmee ook de gebruiksmogelijkheden) sterk afnemen neemt de parkeerbehoefte van de herontwikkeling eveneens drastisch af.

De behoefte aan parkeerplaatsen die ontstaat ten gevolge van de bedrijvigheid die onder 'Gemengd - 1' valt kan worden opgevangen in de Haarlemse parkeergarages die nog over ruim voldoende parkeergelegenheid beschikken. De parkeergarages zijn ook opgericht om het economische functioneren van de binnenstad te ondersteunen. Parkeergarage De Kamp is op 300 meter afstand gelegen. Dat wordt algemeen als redelijke loopafstand gezien. Aan de parkeerbehoefte van de toekomstige woningen kan voldaan worden door het realiseren van een parkeergarage binnen de gronden waar de herontwikkeling betrekking op heeft. Daarbij dient bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voldaan te worden aan artikel 27 van de planregels. Op basis daarvan is het verplicht om bij een gebouw overeenkomstig de gemeentelijke beleidsregels parkeernormen in voldoende mate ruimte aan te brengen en in stand te houden op eigen terrein voor het parkeren van auto's en het laden of lossen van goederen.

Ook het aantal verkeersbewegingen neemt gelet op de afname van de bouw- en gebruiksmogelijkheden af ten opzichte van de huidige planologisch-juridische situatie.

Het aspect verkeer en parkeren is geen belemmering voor de herontwikkeling.

Bodem

Op het perceel Zuider Buiten Spaarne 22 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek dient ervoor om de kwaliteit van de grond en het grondwater te bepalen zodat duidelijk wordt of de bodem geschikt is voor het toekomstige gebruik.

Geconcludeerd is dat de bodem geschikt is voor de functies die mogelijk gemaakt worden. Het verkennende bodemonderzoek is als bijlage 11 toegevoegd aan de toelichting.

Luchtkwaliteit

De eisen voor de luchtkwaliteit liggen vast in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). Onderzocht is in hoeverre de luchtkwaliteitseisen voor de buitenlucht een beperking zouden kunnen stellen aan de voorgestelde invulling.

Het onderzoek is als bijlage 12 aan de toelichting toegevoegd.

Uitgaande van de bestemming die geldt op basis van het bestemmingsplan Rozenprieel uit 2004 is er voor het vestigen van woningen geen sprake van een verruiming van de toegestane functies. Op grond daarvan is er formeel geen sprake van een effect op de luchtkwaliteit en is toetsing aan die effecten aan de Wm niet noodzakelijk. Toch is volledigheidshalve beoordeeld of een feitelijke wijziging van de oude invulling met kantoren naar woningen belemmeringen vanwege de luchtkwaliteit zou kunnen ondervinden indien er wel uitbreiding van de toegestane functies noodzakelijk zou zijn.

Op het beschikbare oppervlak van de uit te werken gronden is er, ook bij hoogbouw en kleine appartementen, geen fysieke ruimte voor een aantal woningen dat in betekende mate een effect kan hebben op de luchtkwaliteit. Dit geldt ook indien het totale bestemmingsplangebied Rozenprieel inclusief de herontwikkeling samen worden beschouwd.

Ingevolge de Wm zijn er op grond van deze niet in betekenende mate invloed geen belemmeringen vanwege de luchtkwaliteit.

Daarnaast geven de jaarlijks doorgerekende prognoses aan dat de luchtkwaliteit in de ruime omgeving van het gebied waar de herontwikkeling betrekking op heeft ruim voldoet en zal blijven voldoen aan de grenswaarden. De luchtkwaliteit vormt ook op die grond geen belemmering voor de ontwikkeling van woningen ter plekke van Koningstein. Ook vanuit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening (blootstelling bij de woningen) is er geen bezwaar tegen een woonfunctie.

Externe veiligheid

Voor wat betreft het aspect externe veiligheid kan worden aangesloten bij paragraaf 4.13.

Natuurwaarden

Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze quickscan is als bijlage 13 bij de toelichting gevoegd. Hiermee is een geïnformeerd beeld ontstaan van de mogelijke consequenties vanuit de natuurwetgeving en het natuurbeleid. Op basis daarvan worden uitspraken gedaan over de (mogelijke) effecten van de voorgenomen ontwikkeling en de eventueel noodzakelijke vervolgstappen.

De conclusie van de quickscan is dat de aanwezigheid van middelzwaar en zwaar beschermde grondgebonden zoogdieren, vogels met jaarrond beschermde nesten, reptielen, amfibieën, vissen en ongewervelde op grond van het veldbezoek en/of de verspreidingsgegevens en habitatvoorkeuren uit te sluiten is. Indien rekening wordt gehouden met broedende vogels (zoals meeuwen op het dak van het pand) en vleermuizen (werkzaamheden uitsluitend overdag uitvoeren) worden met de voorgenomen ontwikkelingen geen negatieve effecten verwacht op beschermde soorten. Op deze wijze is een ontheffing van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk.

Kabels en leidingen

Er is een Klic-melding uitgevoerd voor de voorgestane ontwikkeling. De uitkomsten daarvan zijn als bijlage 14 bij de toelichting gevoegd. Voorafgaand aan relevante werkzaamheden zal overleg moeten plaatsvinden met de

beheerders van de aanwezige kabels en leidingen. Op die manier zijn de aanwezige kabels en leidingen geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

Cultuurhistorie

Er is een bouwhistorische verkenning uitgevoerd voor de bestaande bebouwing. Deze verkenning is als bijlage 15 bij de toelichting gevoegd. In deze verkenning is geconcludeerd dat de bestaande bebouwing geen bijzondere historische waarden vertegenwoordigd. Met de voorgenomen sloop worden geen belangrijke historische sporen uitgewist. Uitzondering hierop vormt de kunststeen intarzia in het souterrain.

Gezien de geringe cultuurhistorische waarde van het gebouw en de elementen waaruit het is opgebouwd is het weinig zinvol om deze waarden in een waarderingskaart weer te geven. Wel wordt aanbevolen om nader onderzoek te verrichten naar de aanwezige kunstwerken in de bebouwing en om de systeemwanden in het gebouw voor en tijdens de demontage te documenteren op foto zodat ze in de toekomst ooit tot voorbeeld kunnen dienen bij de restauratie van andere wederopbouw gebouwen. Deze aanbevelingen zullen meegenomen worden bij de vergunningverlening.

Archeologie

Voor de herontwikkeling is er een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Op basis van de beschikbare gegevens uit het bureauonderzoek is er een bepaalde verwachtingswaarde aan het plangebied toegekend maar de archeologische verwachting van het plangebied is echter in sterke mate afhankelijk van de aanwezige geologische lagen en ophoogdekken die door de mens zijn aangebracht, die eventueel aanwezige waarden tegen bodemverstoring hebben beschermd.

Een proefsleuvenonderzoek vormt in dit geval de meest geschikte methode om de aan- of afwezigheid, de aard, de omvang, de datering, de gaafheid, de conservering en de inhoudelijke kwaliteit van archeologische waarden aan te tonen. Gezien de onzekerheid in de archeologische verwachting op basis van het bureauonderzoek kan ervoor gekozen worden om eerst een verkennend booronderzoek uit te voeren om de archeologische verwachting nader te kunnen specificeren.

Voor het bouwen van het bouwplan is een omgevingsvergunning vereist. In dat kader zal, mede op basis van de regels van het bestemmingsplan, nader onderzoek dienen plaats te vinden om de aanwezige archeologische waarden te kunnen bepalen. Op basis daarvan kan een selectiebesluit genomen worden met betrekking tot de (definitieve) omgang met archeologische waarden bij het bouwplan.

Er is op dit moment geen aanleiding om aan te nemen dat het aspect archeologie een belemmering vormt voor de voorgestane ontwikkeling.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het bestemmingsplan Rozenprieel uit 2004 is het op een groot deel van de locatie waar de herontwikkeling is voorzien, mogelijk om bebouwing op te richten. De toegekende bestemming in dat plan is 'Gemengde doeleinden'. Op

gronden met deze bestemming is het mogelijk om op alle verdiepingen woningen, kantoren eventueel met een loketfunctie, praktijkruimte, atelier en maatschappelijke voorzieningen te realiseren. De bouwhoogte voor de te bebouwen gronden varieert van 21 tot 30 meter.

Na de herontwikkeling van deze locatie zijn er minder functies toegestaan. Ook is het aantal m^2 dat bebouwd mag worden fors afgenomen. Onder deze omstandigheden is het aannemelijk dat er geen nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening mogelijk is in het nieuwe bestemmingsplan. Het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet noodzakelijk.

Milieueffectrapportage

Voor dit aspect wordt aangesloten bij paragraaf 4.15.

Economische uitvoerbaarheid

Een groot deel van de bevolkingsgroei in Nederland concentreert zich in de komende planperiode in de Noordvleugel van de Randstad. De verstedelijking, die de laatste jaren in onze provincie is waargenomen, zal doorzetten. De vraag naar woonmilieus concentreert zich in stedelijke woonmilieus, met name centrum stedelijk en stedelijk grondgebonden. Oude steden zoals Amsterdam en Haarlem zijn daarbij met name populair. Hierdoor nemen de regionale verschillen toe.

Tot aan 2040 blijft de woningbehoefte in Haarlem zeker hoog, met name in de periode tot 2020. Dit blijkt onder andere uit de geactualiseerde bevolkingsprognose van de provincie Noord-Holland genaamd Prognose 2015-2040: Concentratie in Steden. Op dit moment is bekend dat het aantal woningen in bestaande plannen binnen de regio achterblijft bij de toenemende vraag. In dat opzicht is het van belang om in te zetten op het vergroten van de plancapaciteit.

Er kan daarom vanuit gegaan worden dat de herontwikkeling binnen de planperiode gerealiseerd zal worden.

Kostenverhaal

De gemeente Haarlem heeft de gronden voor de herontwikkelingslocatie volledig in eigendom. De gemeente geeft de gronden uit waarvoor een overeenkomst zal worden gesloten met de ontwikkelaar. Het kostenverhaal is verzekerd middels de voorwaarden die de gemeente zal stellen bij de gronduitgifte. De kosten voor de gemeente bij de herontwikkeling van deze locatie worden gedekt door de opbrengst van de gronduitgifte.

Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig als ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan het gaat om gronden die in eigendom zijn van de gemeente. Daarmee is het kostenverhaal op een andere manier verzekerd. Daarom is het niet nodig om een exploitatieplan vast te laten stellen door het bevoegde gezag. Hierover neemt het bevoegde gezag wel een expliciet besluit.

Vertaling in het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van Koningstein planologisch-juridisch direct mogelijk. Hiertoe is aan het grootste deel van de gronden waar de herontwikkeling betrekking op heeft de bestemming 'Woongebied - Koningshof' toegekend. Deze bestemming bepaalt wat de gebruiksmogelijkheden ter plaatse zijn. Ook bevat deze bestemming een aantal bouwregels die uitsluitend voor de bestemming 'Woongebied - Koningshof' gelden.

De overige gronden die tot de herontwikkelingslocatie behoren, maar die niet binnen de bestemming 'Woongebied - Koningshof' vallen, hebben respectievelijk de bestemming 'Groen' en 'Verkeer'. De groenstrook ten westen van de bebouwing aan het Zuider Buiten Spaarne 24 krijgt de bestemming 'Groen'. Om het voorziene plantsoen in de zuidwestelijke hoek van de herontwikkelingslocatie te borgen in het bestemmingsplan, is aan die gronden de aanduiding 'plantsoen' toegekend binnen de bestemming 'Verkeer'. In combinatie met de planregels is zo verzekerd dat minimaal 30% van de gronden onverhard wordt en dient te worden ingericht als plantsoen.

Er dient voldaan te worden aan het gestelde in de algemene bouwregels, zoals opgenomen in artikel 23. Vanuit de algemene bouwregels zijn de maatvoeringsaanduiding 'bebouwingspercentage (%)' en het figuur 'gevellijn' uitsluitend op deze locatie van toepassing. Voor de hoofdbebouwing geldt niet de verplichting om direct in de voorgevelrooilijn te bouwen om de gewenste verspringing mogelijk te maken. Voor de bebouwing aan de zuidwestzijde van de herontwikkelingslocatie geldt namelijk een maximaal bebouwingspercentage van 90 procent. Dit alles is in overeenstemming met het beeldkwaliteitsplan zoals dat voor deze herontwikkeling is opgesteld.

Paragraaf 6.2.2.1 licht de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Woongebied - Koningshof' verder toe. Paragraaf 6.2.3 licht de algemene bouwregels toe.

5.4.2.4 Herontwikkeling binnenterrein Zuider Buiten Spaarne

Bestaande situatie

Aan de binnenzijde van het bouwblok aan de hoek Zuider Buiten Spaarne en de Linschotenstraat bevindt zich op dit moment een parkeerterrein. Dit terrein is volledig verhard en de staat van onderhoud is niet optimaal. Ook de gebruiksmogelijkheden worden niet volledig benut.

Het plan

Het plan betreft het realiseren van 15 garageboxen met groene daken aan de randen van het terrein. Daarmee sluiten de garages voor een groot deel het terrein af. Overige erfafscheidingen worden voorzien van een klimop die groen blijft. De huidige verharding wordt daarnaast deels verwijderd en vervangen door een open structuur met gras waarop parkeren mogelijk is.

Goede ruimtelijke ordening

Bijlage 19 bij deze toelichting geeft een uitvoerige beschrijving van het plan en dient als ruimtelijke onderbouwing waarmee is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Vertaling in het bestemmingsplan

Aan de gronden waar deze herontwikkeling betrekking op heeft is een gebiedsaanduiding toegekend, 'overige zone - ontwikkeling 1'. Ter plaatse van deze aanduiding is het onder voorwaarden toegestaan om de voorgestane herontwikkeling te realiseren. De voorwaarden zijn genoemd in lid 25.1 van de regels. Daarnaast is het inrichtingsplan als bijlage 2 aan de regels toegevoegd. Dit inrichtingsplan wordt betrokken bij de vergunningverlening voor de herontwikkeling.

5.4.2.5 Verplaatsing kinderdagverblijf van de Kleine Houtweg 15 naar nummer 13

Bestaande situatie

In het pand aan de Kleine Houtweg 15 is een kinderdagverblijf aanwezig. De buitenruimte daarachter is ook in gebruik voor het kinderdagverblijf. De begane grond van het pand aan de Kleine Houtweg 13 is ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan niet in gebruik.

Het plan

Het plan bestaat om het kinderdagverblijf aan de Kleine Houtweg 15 te verplaatsen naar het naastgelegen pand op nummer 13. Dat pand biedt door de grotere oppervlakte op de begane grond meer ontwikkelingsmogelijkheden dan het pand op nummer 15.

Goede ruimtelijke ordening

Voor dit plan is aandacht besteed aan de aspecten:

- geluid;
- verkeer en parkeren;
- maatschappelijke uitvoerbaarheid en
- economische uitvoerbaarheid.

Geluid

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 20 bij de toelichting gevoegd.

Verkeer en parkeren

Ook naar het aspect parkeren en verkeer is onderzoek verricht. Uit dit onderzoek blijkt dat het gebruik van de auto door ouders die hun kind naar het bestaande kinderdagverblijf brengen en halen minimaal is. Om ook bij een toename van het aantal kinderen op het kinderdagverblijf een aanvaardbare parkeer- en verkeerssituatie te realiseren wordt gebruik gemaakt van een door de initiatiefnemer opgesteld protocol. Dit protocol is als bijlage 21 bij dit plan gevoegd.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft met de omwonenden contact gehad en de wijziging besproken. De uitkomst van deze gesprekken toont aan dat het initiatief

maatschappelijk uitvoerbaar is.

Economische uitvoerbaarheid

Er is een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hierdoor is het plan economisch uitvoerbaar.

Vertaling in het bestemmingsplan

Van de gronden waarop het pand aan de Kleine Houtweg 15 staat wordt de aanduiding 'kinderdagverblijf' verwijderd. Deze aanduiding wordt toegekend aan de gronden met daarop het pand aan de Kleine Houtweg 13. De buitenruimte achter het pand aan de Kleine Houtweg 15 krijgt eveneens de aanduiding 'kinderdagverblijf'.

5.4.3 Overige ontwikkelingen

De ontwikkelingen die deze paragraaf beschrijft maakt het bestemmingsplan niet direct mogelijk.

5.4.3.1 Edelweiss

Aan de oostelijke rand van het Rozenprieel ligt de voormalige Edelweiss Stoom, Wasch en Strijkinrichting. De panden aan het Zuider Buiten Spaarne 28-30 betreffen het Edelweiss-complex. Het hele complex ligt aan het tegenwoordige Zuider Buiten Spaarne nummer 24 t/m 30. In gemeentelijk eigendom is Zuider Buiten Spaarne 30. Het eigendom loopt door achter het hele complex, tot en met Zuider Buiten Spaarne nummer 24.

Er is in 2013 een oriënterende studie verricht door Entremedio naar de mogelijkheden die deze locatie biedt. Deze studie is als bijlage 17 bij de toelichting gevoegd. Daarin zijn de locatie en de geldende kaders onderzocht. Daarnaast is ingegaan op de historie, wat resulteerde in architectuurhistorische aanknopingspunten. De oriënterende studie benoemt drie voorkeursvarianten.

Het college van burgemeester en wethouders besloot in februari 2014 om Edelweiss te herontwikkelen door het realiseren van woningen aan het Zuider Buiten Spaarne 30, met mogelijk een extra verdieping op de achterbebouwing.

Het uitwerken van de voorkeursvariant is nog niet afgerond. Daardoor is nog niet bekend hoe de herontwikkeling er exact uit zal zien (en op welke punten afgeweken moet worden van de regels van het bestemmingsplan).

De gebruiksmogelijkheden die de herontwikkelingslocatie had op basis van het bestemmingsplan Rozenprieel zoals de gemeenteraad dat vaststelde op 24 maart 2004, zijn grotendeels overgenomen. De bouwmogelijkheden van de herontwikkelingslocatie sluiten aan bij de standaardbepalingen voor ordepanden met nog onbenutte bouwmogelijkheden zoals beschreven in paragraaf 5.2.2. Dit betekent dat het bestemmingsplan toestaat dat de feitelijke hoogte gewijzigd wordt binnen een aangegeven bandbreedte. De bandbreedte is bepaald door enerzijds de hoogte van de feitelijk aanwezige bebouwing als uitgangspunt te nemen, en anderzijds uit te gaan van de bestaande bouwrechten zoals die golden in het bestemmingsplan Rozenprieel zoals vastgesteld in 2004. Als de resterende bouwmogelijkheden benut worden vindt

er een nadere afweging plaats of er sprake is van voldoende behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Bij die afweging wordt aangesloten bij de Nota Ruimtelijke Kwaliteit, de redengevende omschrijving zoals opgenomen in bijlage 3 bij de toelichting en bij de uitgebreide bouwhistorische verkenning uit 2015 uitgevoerd door BERNS architectuur in samenwerking met Bureau Polderman, zoals deze als bijlage 18 bij het bestemmingsplan is gevoegd.

5.4.3.2 Merenstoren

Direct aan het Spaarne bevindt zich de Merenstoren. Deze toren is het laatste restant van de voormalige Bierbrouwerij en IJsfabriek ‘t Spaarne. In de tweede helft van de 20e eeuw zijn veel van de industriële gebouwen gesloopt in het Rozenprieel met uitzondering van de Merenstoren. De laatste decennia zijn de verdiepingen van de toren in gebruik als woonhuis. De onderste verdieping werd gebruikt als opslagruimte. Het pand is architectonisch interessant en is door de bijzondere situering een markant en waardevol object voor het Rozenprieel. Het gebouw is constructief en bouwkundig in redelijke staat. Een grondige opknapbeurt van met name de opslagruimte en de tweede verdieping van het pand is echter wel noodzakelijk.

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

Vanwege de cultuurhistorische waarde van het object, wat tot uitdrukking komt door opname van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 2', is ervoor gekozen een te handhaven goothoogte op te nemen. De nog niet benutte bouwmogelijkheid om het gebouw heen is overgenomen, waarvan wel de bouwhoogte is beperkt om het historische deel voldoende in waarde te laten.

5.4.3.3 Uitbreiding Hannie Schaftschool

De Hannie Schaftschool heeft plannen om uit te breiden. Het leerlingenaantal van de school groeit al een aantal jaren. Uit prognoses blijkt dat het leerlingenaantal ook de komende jaren naar verwachting blijft groeien. Het idee bestaat om het bestaande pand uit te breiden. Uitbreiding van de school zorgt ervoor dat er extra ruimte gerealiseerd wordt om tegemoet te komen aan de vraag naar lesruimte voor basisonderwijs van leerlingen uit de (directe) omgeving van de school. De uitbreiding van de school betreft een algemeen maatschappelijk belang.

De school voerde in de jaren tachtig van de vorige eeuw een verbouwing door. Tijdens deze verbouwing is een aantal toiletten inpandig verplaatst. Deze verplaatsing leverde eigentijdse toiletgroepen op maar hiervoor diende wel lokaalruimte opgegeven te worden. Nu de school het leerlingenaantal ziet groeien bestaat er behoefte aan meer ruimte voor lokalen. Door de toiletgroepen te verplaatsen ontstaat de mogelijkheid om meer en flexibele lokalen toe te voegen die vrijwel volledig binnen de bestaande structuur van het gebouw passen. De nieuwe locatie van de toiletgroepen is aan de noordzijde

van het pand voorzien. Door deze interne verschuivingen is het niet noodzakelijk om nieuwe lokalen bij te bouwen. Uitbreiding is in dat geval namelijk alleen noodzakelijk voor het realiseren van nieuwe toiletgroepen, waarvan de omvang beperkter is dan de omvang van nieuwe lokalen. Hierdoor kan naar verwachting beter worden aangesloten bij de huidige structuur van het gebouw terwijl ook het aantal leslokalen toeneemt.

Op basis van het bestemmingsplan Rozenprieel zoals dat is vastgesteld in 2004 is het niet mogelijk om de toiletgroepen te realiseren aan de noordzijde van het bestaande pand. Dit is namelijk in strijd met de geldende bouwregels. In het nieuwe bestemmingsplan krijgt het schoolgebouw de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' omdat het een beeldbepalend pand is. Dit betekent dat een eventuele uitbreiding van het pand zorgvuldig en met inachtneming van de waardevolle cultuurhistorische kenmerken dient te worden uitgevoerd. De redengevende omschrijving zoals vermeld in bijlage 3 van de toelichting van dit bestemmingsplan van dit gebouw is als volgt:

Voormalige gemeentelijke openbare lagere school uit 1904-1905, genaamd de Zevende Tusschenschool, naar ontwerp van ir. L.C. Dumont (directeur Openbare Werken); gesitueerd op een achter terrein aan de Linschotenstraat dat ingesloten ligt tussen bebouwing; 2 bouwlagen onder plat dak met licht overstek; sobere symmetrisch ingedeelde 7 vensterassen brede voorgevel; getoogde strekken, 15-ruits ramen, gemetselde pilasters, hoofdentree in risalerende centrale vensteras. Tezamen met schoolplein en daar aan grenzende conciërgewoning en hek aan de Linschotenstraat een goed en karakteristiek ensemble. Vanwege in hoofdvorm en detaillering gaaf exterieur, karakteristieke en sobere schoolarchitectuur uit 1905, goed ensemble met nabij gelegen conciërgewoning en hekwerk.

Er zal aangetoond dienen te worden dat de uitbreiding van de school kan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Ook dient duidelijk te zijn dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Naar verwachting zal voor de voorgestane ontwikkeling een afzonderlijke ruimtelijke procedure doorlopen gaan worden.

Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Inleiding

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

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

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

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

6.2 Juridische planopzet

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

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

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;

- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

6.2.1 Inleidende regels

Begrippen *(artikel 1)*

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

Wijze van meten *(artikel 2)*

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

6.2.2 Bestemmingsregels

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

6.2.2.1 Bestemmingen

Bedrijf *(artikel 3)*

Als bestemming 'Bedrijf' zijn in dit bestemmingsplan opgenomen de nutsvoorzieningen aan de Rozenprieelstraat en aan het Zuider Buiten Spaarne. Deze nutsvoorzieningen mogen maximaal 4 meter hoog zijn.

Cultuur en ontspanning (artikel 4)

De gronden waar de bestemming 'Cultuur en ontspanning' aan is toegekend, zijn uitsluitend bestemd voor een atelier.

Gemengd

De bestemming 'Gemengd' geldt voor gebouwen en gronden op locaties waar een menging van functies aanwezig of gewenst is. Voor deze bestemming geldt dat de toegestane functies uitwisselbaar zijn met elkaar en naast elkaar kunnen worden uitgeoefend, zonder dat ze ruimtelijk relevante hinder voor elkaar

veroorzaken. De ruimtelijke impact op de omgeving van deze functies is beperkt. Het overwegende kleinschalige karakter van de diverse functies binnen de bestemmingen 'Gemengd' speelt daarbij een belangrijke rol.

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

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

Een kantoor, praktijkruimte en een atelier zijn toegestaan op de begane grond binnen alle bestemmingen 'Gemengd'. Bij een praktijkruimte kan gedacht worden aan een huisartsenpraktijk en bij een atelier aan een kunstenaarsatelier.

Onder dienstverlening valt bijvoorbeeld een kapper.

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

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

GD-1	**GD-2**	**GD-4**	**GD-6**
Begane grond			
Wonen	Wonen (tenzij anders op de verbeelding aangeduid)	Wonen	Wonen
Kantoor (eventueel met loketfunctie)	Kantoor (eventueel met loketfunctie)	Kantoor (eventueel met loketfunctie)	Kantoor (eventueel met loketfunctie)
Praktijkruimte	Praktijkruimte	Praktijkruimte	Praktijkruimte
Atelier	Atelier	Atelier	Atelier
Dienstverlening	Dienstverlening	Dienstverlening	Dienstverlening
Maatschappelijk	Maatschappelijk (tenzij anders op de verbeelding aangeduid)	Maatschappelijk	Maatschappelijk
	Detailhandel		
	Supermarkt (indien op de verbeelding aangeduid)		
Bedrijven tot en met categorie B (tenzij anders op de verbeelding aangeduid)	Bedrijven tot en met categorie B (tenzij anders op de verbeelding aangeduid)	Bedrijven van categorie A (indien op de verbeelding aangeduid)	Bedrijven tot en met categorie B

Opslag (indien op verbeelding aangeduid)			
	Horeca tot en met categorie 3 (indien op verbeelding aangeduid)		Ondergeschikte horeca tot en met categorie 2
Kinderdagverblijf (indien op de verbeelding aangeduid)	Kinderdagverblijf (indien op de verbeelding aangeduid)	Kinderdagverblijf (indien op de verbeelding aangeduid)	Kinderdagverblijf (indien op de verbeelding aangeduid)
Overige verdiepingen			
Wonen	Wonen	Wonen	Wonen
		Kantoor (eventueel met loketfunctie)	Kantoor (eventueel met loketfunctie)
		Praktijkruimte	Praktijkruimte
		Atelier	Atelier
		Dienstverlening	Dienstverlening
Maatschappelijk (indien op de verbeelding aangeduid)		Maatschappelijk	Maatschappelijk
		Bedrijven van categorie A (indien op de verbeelding aangeduid)	Bedrijven tot en met categorie B
Kinderdagverblijf (indien op de verbeelding aangeduid)		Kinderdagverblijf (indien op de verbeelding aangeduid)	

Tabel 5: Overzicht van de bestemmingen 'Gemengd'

Gemengd - 1 *(artikel 5)*

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

Deze bestemming wordt vooral gebruikt voor gebouwen in gebieden waar hoofdzakelijk wordt gewoond en waar op de begane grond zowel wonen als kleinschalige uitwisselbare functies zijn toegestaan. Op de begane grond zijn naast wonen ook een kantoor (eventueel met loket), een praktijkruimte, een atelier, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en in een aantal gevallen specifieke vormen van bedrijven toegestaan. Een kinderdagverblijf is alleen toegestaan waar de aanduiding 'kinderdagverblijf' is opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijf tot en met categorie A' is bedrijvigheid toegestaan op de begane grond van categorie A zoals genoemd in de zoneringslijst zoals die bij de regels van dit bestemmingsplan is opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf uitgesloten' is geen bedrijvigheid toegestaan. Als er geen functieaanduiding over bedrijvigheid is opgenomen, dan zijn bedrijven en bedrijfsactiviteiten zoals

genoemd in de categorieën A en B van de zoneringslijst toegestaan. Op de overige verdiepingen is vrijwel overal uitsluitend wonen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf' is op de verdiepingen ook een kinderdagverblijf toegestaan en waar de aanduiding 'maatschappelijk' is opgenomen zijn op de verdiepingen de maatschappelijke voorzieningen zoals genoemd in artikel 10.1 onder a toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is uitsluitend opslag toegestaan.

Gemengd - 2 *(artikel 6)*

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

In deze bestemming is naast de functies die onder 'Gemengd - 1' veelal zijn toegestaan ook detailhandel mogelijk op de begane grond. Een supermarkt is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt'. De bestaande verspreid liggende winkels in de Bakkerstraat, de Rustenburgerlaan en het eerste deel van de Kleine Houtweg krijgen deze bestemming. Ook een aantal gebouwen van waaruit dienstverlening plaatsvindt maar waar omschakeling naar detailhandel mogelijk is krijgt deze bestemming. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijf tot en met categorie A' is bedrijvigheid toegestaan op de begane grond van categorie A zoals genoemd in de zoneringslijst zoals die bij de regels van dit bestemmingsplan is opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf uitgesloten' is geen bedrijvigheid toegestaan. Als er geen functieaanduiding voor bedrijvigheid is opgenomen, dan zijn bedrijven en bedrijfsactiviteiten zoals genoemd in de categorieën A en B van de zoneringslijst toegestaan. Maatschappelijke voorzieningen zoals aangegeven in artikel 10.1 onder a zijn toegestaan binnen deze bestemming tenzij de aanduiding 'maatschappelijk uitgesloten' is toegekend. Horecagelegenheden zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3'. Het bestemmingsplan onderscheidt de volgende typen horeca:

Horeca 1

Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca die hoofdzakelijk overdag eenvoudige etenswaren verstrekken en als nevenactiviteit licht- en niet-alcoholische dranken verstrekken zoals lunchroom, ijssalon, koffiebar, tearoom en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven. De openingstijden van deze horecabedrijven (aanvullende daghoreca) zijn meestal gerelateerd aan de winkeltijden. Dit wil niet zeggen dat de daghoreca exact ook deze tijden moet hanteren, maar het moet hier wel een relatie mee hebben. De locatie van de horecabedrijven is gerelateerd aan detailhandel en het overgrote deel van het beoogde publiek is er al want dat komt voor andere (detailhandels)functies waardoor er (vrijwel) geen extra verkeersaantrekkende werking is. Bepalend is de relatie met de winkeltijden en de andere functies.

Horeca 2

Dit zijn horecabedrijven die hoofdzakelijk maaltijden verstrekken en als nevenactiviteit alcoholische en niet-alcoholische dranken verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van maaltijden, zoals restaurants en eethuisjes en

daarmee gelijk te stellen horecabedrijven. Deze horecabedrijven (maaltijdverstrekking onafhankelijk van winkeltijden) onderscheiden zich door de aard van de functie en openingstijden, hebben in de regel vooral fiets- en voetgangersverkeer en maar een beperkte verkeersaantrekkende werking voor autoverkeer. In de avonden zijn deze horecabedrijven meestal open tot ongeveer 23:00 uur.

Horeca 3

Bij horeca 3 gaat het om horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken en eten verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van dranken, zoals cafés, eetcafés en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven. Horecabedrijven zoals cafés (verkoop alcohol als hoofdactiviteit, muziek/dansen en eten bijkomstig) onderscheiden zich door openingstijden (vroeg open en laat dicht), normaliter een geleidelijkere instroom en uitstroom van bezoekers dan discotheken, minder verkeersaantrekkende werking (meer fiets-/voetgangersverkeer), vaak een beperkte omvang, veel alcoholgebruik, potentieel zwaardere overlast voor de directe omgeving doordat alcoholverstrekking het hoofddoel is.

Om binnen de horeca een functiewisseling naar minder overlast gevende typen horeca mogelijk te maken is functiewisseling van horeca 3 naar horeca 2 en horeca 1 toegestaan, en ook van horeca 2 naar horeca 1.

Ook horeca 4 en 5 zijn in dit bestemmingsplan gedefinieerd maar komen in het plangebied niet voor.

Voor een aantal panden aan het begin van de Kleine Houtweg geldt dat wonen op de begane grond niet is toegestaan. Hiervoor is de aanduiding 'wonen uitgesloten opgenomen'. Een kinderdagverblijf is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf' en een supermarkt uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt'.

Voor de panden aan de Rustenburgerlaan 71 en 73, de Bakkerstraat 11 en aan de Kleine Houtweg 1 tot en met 9 (oneven) en 11 tot en met 15 (oneven) geldt dat wonen op de begane grond niet is toegestaan. Hiervoor is de aanduiding 'wonen uitgesloten' opgenomen.

Gemengd - 4 *(artikel 7)*

GD-4: (wonen en diverse uitwisselbare functies)

Het betreft hier (soms grootschaligere) panden of gebouwen waar op de begane grond en op de verdiepingen zowel wonen, kantoor (eventueel met loketfunctie), praktijkruimte, atelier, dienstverlening en maatschappelijk zijn toegestaan. Het kan gaan om gebouwen die onder meer door hun ligging, grootte en/of monumentale status een bijzondere uitstraling kunnen hebben. Binnen deze bestemming is een aantal functieaanduidingen opgenomen om op bepaalde locaties extra functies toe te staan. De functieaanduidingen die gebruikt zijn in deze bestemming zijn:

- kinderdagverblijf;
- specifieke vorm van bedrijf - bedrijf tot en met categorie A.

Deze aanduidingen staan op alle bouwlagen de aangeduide functie toe.

Gemengd - 6 *(artikel 8)*

GD-6: (De Greiner)

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

Groen *(artikel 9)*

Een aantal voornamelijk als groengebied ingerichte openbare ruimten is specifiek bestemd als 'Groen'. Het gaat naast de Tuin van Jonker om het Mari Andriessenplein, het groen aan de zuidoostkant van de herontwikkelingslocatie aan het Zuider Buiten Spaarne 22 en de groenstrook aan de Van Marumstraat. Uitgangspunt is om het groene karakter van deze openbare ruimtes te behouden. Daarom gelden er zeer strikte bouwregels voor deze gebieden. In deze bestemming zijn de lichtste vorm van evenementen, evenementen van categorie 1 en stadslandbouw ook toegestaan.

Maatschappelijk *(artikel 10)*

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

Tuin - 1 *(artikel 11)*

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

wenselijk. Bestaande erkers zijn wel toegestaan en onder voorwaarden kunnen ook fietsenbergingen worden gerealiseerd. Parkeren in tuinen met de bestemming 'Tuin - 1' is alleen toegestaan waar dit met een aanduiding op de verbeelding is aangegeven.

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

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - in- en uitrit parkeergarage' zijn een in- en uitrit toegestaan voor de parkeergarage bij het Europan-project. De parkeergarage zelf is aangeduid met 'specifieke vorm van verkeer - parkeergarage 1'.

Tuin - 2 *(artikel 12)*

De onder andere bij de bestemmingen 'Wonen' en 'Gemengd' behorende gronden waar wel gebouwen zijn toegestaan zijn bestemd als 'Tuin - 2'. Deze bestemming komt met name voor in tuinen aan de achterkant van gebouwen, de zogeheten erven. De gronden met deze bestemming mogen gebruikt worden voor de functies die zijn toegelaten in de op de aangrenzende gelegen hoofdbebouwing. Op deze gronden mogen onder voorwaarden aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. Het is niet toegestaan de gronden met de bestemming 'Tuin - 2' geheel vol te bouwen. Dit in het belang van de woonkwaliteit in de vorm van voldoende openheid. In de planregels zijn daarom maximale bouwregels opgenomen. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 procent van het bestemmingsvlak met een maximum oppervlakte van 40 m². Dakterrassen zijn toegestaan op aan- en uitbouwen. Het is niet toegestaan om een dakterras te gebruiken voor horeca. Horeca op een dakterras is namelijk ongewenst in verband met mogelijke overlast op de directe omgeving, onder andere door de intensiteit van het gebruik bij een gebruikelijke bedrijfsvoering. Aan de buitenruimte die hoort bij het kinderdagverblijf aan de Kleine Houtweg 13 is de aanduiding 'kinderdagverblijf' toegekend. Ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsgebied' geldt dat minimaal 50 procent van de gronden ingericht dienen te worden als verblijfsgebied. Dit betekent dat het gebied als (semi)openbaar gebied in gebruik genomen moet worden en fysiek als zodanig herkenbaar dient te zijn. Ter plaatse van de aanduiding 'garage' zijn bestaande garageboxen toegestaan voor het parkeren van (motor)voertuigen. De parkeergarage van het Europan-project is aangeduid met 'specifieke vorm van verkeer - parkeergarage 1'. Parkeren is binnen bebouwing toegestaan.

Tuin - 3 *(artikel 13)*

De op de verbeelding voor 'Tuin - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing. De gronden die onder deze bestemming vallen mogen voor 100 procent worden bebouwd. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag maximaal 4 meter bedragen, tenzij anders in de regels is opgenomen of op de

verbeelding anders is aangeduid. De bouwhoogte van bijgebouwen en van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 meter bedragen tenzij anders op de verbeelding aangeduid. Dakterrassen zijn onder voorwaarden toegestaan op aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Het is niet toegestaan om een dakterras te gebruiken voor horeca. Horeca op een dakterras is namelijk ongewenst in verband met mogelijke overlast op de directe omgeving, onder andere door de intensiteit van het gebruik bij een gebruikelijke bedrijfsvoering. Parkeren is binnen de bebouwing toegestaan.

Verkeer *(artikel 14)*

De in het plangebied voorkomende wegen met bijbehorende bermen, parkeerplaatsen, bomen, fiets- en voetpaden, pleinen en alle andere bijbehorende voorzieningen zijn ondergebracht in de verzamelbestemming 'Verkeer'. Garageboxen zijn binnen deze bestemming uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'garage'. Ook een beperkt aantal verharde openbare ruimten valt binnen deze bestemming. Bij de inrichting van de openbare ruimte moeten gebruik, veiligheid en beeldkwaliteit samengaan. In de regels wordt de bestemming 'Verkeer' zodanig ruim omschreven dat wijzigingen in de openbare ruimte doorgevoerd kunnen worden zonder dat het bestemmingsplan gewijzigd hoeft te worden. Binnen deze bestemming zijn groen-, water- en speelvoorzieningen toegestaan evenals evenementen van categorie 1, bouwwerken voor de verkeers- en verblijfsfunctie waaronder nutsvoorzieningen, abri's, (ondergrondse) afval- en recyclebakken, verkeers- en lichtmasten, reclameborden en bouwwerken geen gebouw zijnde zoals fietsenrekken.

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeren uitgesloten' zijn parkeervoorzieningen niet toegestaan. Deze aanduiding is opgenomen voor een aantal pleinen in het plangebied waaronder het Voortingplantsoen. De bruggen voor gemotoriseerd verkeer hebben de aanduiding 'brug' gekregen. Ter plaatse van de aanduiding 'plantsoen' geldt dat minimaal 30% van de gronden onverhard wordt en ook daadwerkelijk moet worden ingericht als plantsoen.

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

Water *(artikel 15)*

De twee in het plangebied voorkomende waterwegen, het Spaarne en de Kampersingel en de daarbij bijbehorende voorzieningen hebben de bestemming 'Water' gekregen. Deze gronden zijn bestemd voor verkeer over water, waterberging en de waterhuishouding, waterlopen en waterpartijen, groenvoorzieningen, oevers, kunstwerken en bijbehorende voorzieningen, zoals bruggen, sluizen, stuwen, dammen, steigers, duikers en gemalen. Op gronden met deze bestemming mag niet worden gebouwd, tenzij het gaat om het veranderen of vernieuwen van bestaande beschoeiingen, kaden, aanlegplaatsen, remmingen of meerpalen. Ligplaatsen voor woonschepen zijn afzonderlijk aangeduid met de functieaanduiding 'woonschepenligplaats' en alleen toegestaan op de daartoe aangewezen plaatsen. Ter plaatse van deze aanduiding is het toegestaan om te wonen op een woonschip al dan niet in

combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed & breakfast. Ook zijn drijvende groenvoorzieningen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'groenvoorziening'.

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

Wijzigingsbevoegdheid

De bestemming 'Water' bevat een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders om de aanduiding 'woonschepenligplaats' op de verbeelding te verkleinen. Deze wijzigingsbevoegdheid is toe te passen als een historisch woonschip met een maat die afwijkt van de standaardbepalingen uit de Verordening woonschepen wordt vervangen door een regulier woonschip.

Wonen *(artikel 16)*

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

Beroepsmatige activiteiten aan huis zijn toegestaan onder de voorwaarde dat deze activiteiten ondergeschikt zijn aan het wonen en niet meer ruimte in beslag nemen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak van een woning met een maximum van 50 m^2. Het kan dan gaan om bijvoorbeeld zzp-ers of beroepsbeoefenaren met praktijk aan huis. Verder is gastouderopvang en bed & breakfast rechtstreeks toegestaan. Voor de gronden waarop het pand aan de Linschotenstraat 57B aanwezig is, is de aanduiding 'naschoolse opvang' opgenomen. Daar is naast wonen ook buitenschoolse opvang toegestaan.

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

Woongebied - Koningshof *(artikel 17)*

De bestemming 'Woongebied - Koningshof' maakt de herontwikkeling van het voormalige gemeentekantoor Koningstein aan het Zuider Buiten Spaarne mogelijk.

Op grond van de specifieke gebruiksregels in dit artikel mogen binnen deze bestemming maximaal 18 woningen worden gerealiseerd. Deze woningen moeten binnen de bouwvlakken worden gebouwd. De bestemming 'Woongebied - Koningshof' bevat een aantal functieaanduidingen om op bepaalde locaties specifieke functies of een specifiek gebruik toe te staan. De gebruikte functieaanduidingen in deze bestemming zijn:

- gemengd;
- specifieke vorm van verkeer - parkeergarage 2 en
- verblijfsgebied.

Ter plaatse van de functieaanduiding 'gemengd' is op de begane grond naast wonen ook een kantoor (eventueel met loket), praktijkruimte, atelier,

dienstverlening mogelijk, evenals maatschappelijke functies. Deze onderling uitwisselbare functies kunnen bijdragen aan de gewenste functiemenging in het plangebied. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeergarage 2' is het mogelijk om een ondergrondse of half verdiepte parkeergarage te realiseren tot maximaal 1,5 meter boven het peil. Daar waar de aanduiding 'verblijfsgebied' aan de gronden is toegekend, geldt dat minimaal de helft van dat gebied moet bestaan uit een (semi)openbaar hof. Daarnaast zal een deel van de gronden van het binnenterrein uitgegeven gaan worden als tuin van de omliggende bebouwing. Beide vormen van gebruik maakt dit bestemmingsplan mogelijk.

Voor de bouwmogelijkheden dient in eerste instantie te worden getoetst aan de algemene bouwregels zoals die zijn opgenomen in artikel 23 van de regels. Daarnaast geldt een aantal aanvullende bouwregels specifiek voor de herontwikkeling. Deze bouwregels waarborgen de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en zijn gebaseerd op het beeldkwaliteitsplan dat voor deze herontwikkeling is opgesteld.

6.2.2.2 Dubbelbestemmingen

Leiding - Water (*artikel 18*)

De in het plangebied aanwezige ondergrondse drinkwatertransportleiding is op de verbeelding aangeduid als dubbelbestemming 'Leiding - Water' met een veiligheidsstrook ter breedte van 5 meter aan weerszijde van de hartlijn van de leiding. Deze dubbelbestemming is leidend ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen. Op deze gronden mag in principe niet worden gebouwd. Voor bepaalde werken is een omgevingsvergunningstelsel voor het aanleggen van werken opgenomen.

Waarde - Archeologie (*artikel 19*)

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

Het bestemmingsplan houdt rekening met de Archeologische Beleidskaart Haarlem. Daarin heeft het grootste deel van het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde. Dit gebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Op basis van de archeologische verwachtingswaarde dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodem verstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, als de oppervlakte van het project meer dan 2500 m^2 is en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen. Voor de westelijke rand van het plangebied en voor een heel klein deel aan de noordzijde van het plangebied gelden zwaardere regimes. Dat betekent dat ook bij minder omvangrijke activiteiten een waardestellend

archeologisch rapport dient te worden overlegd.

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

Waarde - Beschermd stadsgezicht (*artikel 20*)

Een dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' ligt over alle andere bestemmingen binnen het op grond van de Monumentenwet 1988 aangewezen gebied van het beschermde stadsgezicht. Het doel van het bestemmingsplan is de essentiële waarden hiervan te beschermen.

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

- behoud en bescherming van de bestaande structuur door rooilijnen vast te leggen;
- behoud en versterking van de karakteristieke structuur van de open binnenterreinen;
- waar mogelijk behoud, bescherming en versterking van het straat- en bebouwingsbeeld;
- waar mogelijk behoud, bescherming en versterking van het (historische) daklandschap;
- waar mogelijk instandhouding en/of herstel van de monumenten en beeldbepalende gebouwen. Deze zijn op de verbeelding respectievelijk aangegeven met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' (rijks- en gemeentelijke monumenten) en met 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' (beeldbepalende gebouwen);
- bij beeldbepalende gebouwen (orde 2) dienen specifieke waarden van het pand (zoals opgenomen in de redengevende omschrijving die als bijlage 3 bij de toelichting is gevoegd) binnen de gevelwand behouden te blijven. Bij verbouwing heeft een restauratieve aanpak van de straatgevels en de kap de voorkeur;
- voor ensembles en seriebouw geldt dat de samenhang tussen de verschillende gebouwen moet worden gehandhaafd. Bij verbouwingen waarbij het beeld van gevel en/of kap wordt gewijzigd, dient dat in de afzonderlijke gebouwen zodanig te gebeuren dat de samenhang in het ensemble niet wordt verstoord. Daarom moet een bouwkundige ingreep worden afgestemd met de overige gebouwen in een ensemble of een serie identieke gebouwen.

Waarde - Groeiplaats monumentale boom *(artikel21)*

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

Binnen deze dubbelbestemming is geen nieuwe bebouwing toegestaan. Er kan met een omgevingsvergunning afgeweken worden van het verbod om te

bouwen als uit een zogenaamde groentoets blijkt dat de groeiplaats van de boom niet onevenredig wordt aangetast.

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

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

6.2.2.3 Nadere eisen

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

Tabel 6: Dubbelbestemmingen waar nadere eisen gelden

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

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

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

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

Zie voor een omschrijving van deze criteria paragraaf 6.2.2.4.

6.2.2.4 Afwijken bouwregels

Om enige mate van flexibiliteit te bieden, voorziet het bestemmingsplan in twee mogelijkheden om af te wijken van de bouwregels. Er kan onder voorwaarden worden afgeweken van algemene bouwregels die voor meerdere bestemmingen gelden en voor bouwregels die slechts voor één bestemming gelden.
Tabel 7 geeft aan waarvoor kan worden afgeweken van de algemene bouwregels. Tabel 8 noemt de afwijkingsmogelijkheden voor een aantal specifiek benoemde (dubbel)bestemmingen.

Algemene regel	**Afwijking voor:**
Algemene bouwregels	- gevelindeling - kap/vorm - loggia - dakkapel - dakopbouw - dakterras

Tabel 7: Overzicht afwijkingsbevoegdheid algemene regels

(Dubbel)bestemming:	**Afwijking voor:**
Tuin - 2	- goothoogte aan- en uitbouw en bijgebouw - dakterrassen
Tuin - 3	- goothoogte aan- en uitbouw en bijgebouw - dakterrassen
Water	- maatvoering
Leiding - Water	- bouwen overeenkomstig de andere bestemming
Waarde - Archeologie	- het opstellen van een waardestellend archeologisch rapport
Waarde - Beschermd stadsgezicht	- kap / nokrichting / vorm - samenvoegen
Waarde - Groeiplaats monumentale boom	- het bouwverbod

Tabel 8: Overzicht afwijkingsbevoegdheden (dubbel)bestemmingen

Binnen bovenstaande bestemmingen is de bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders (bevoegd gezag) om van de bepaalde bouwregels af te mogen wijken. Bij de uitoefening van deze bevoegdheid voor de (dubbel)bestemmingen 'Tuin - 2', 'Tuin - 3', 'Water' en 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' kan aan een aantal criteria worden getoetst:

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

Omschrijving criteria

Het straat- en bebouwingsbeeld

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

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

Voor dit onderwerp zal in ieder geval getoetst worden aan de:

- Nota Ruimtelijke Kwaliteit;
- Nota Dak;
- aanwezigheid ven ensembles en seriebouw.

De cultuurhistorische waarden

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

Voor dit onderwerp zal in ieder geval getoetst worden aan de:

- Nota Ruimtelijke Kwaliteit;
- Nota Dak;
- de redengevende omschrijving van de ordepanden zoals opgenomen als bijlage 3 bij de toelichting.

De privacy en bezonning van de omwonenden

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

De verkeerssituatie ter plaatse

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

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

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

Afwijkingen van de algemene bouwregels

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

Wijziging gevelindeling

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

Afwijkende kap- of dakvorm

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

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

Van verbetering is sprake als voldaan wordt aan alle volgende voorwaarden:

- de bezonning van omwonenden verslechtert niet onevenredig;
- installaties en leidingen worden weggewerkt;
- bouwwerk en kap vormen een eenheid;
- de kap voldoet aan de criteria uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit/Nota Dak.

Loggia

Volgens de algemene bouwregels mogen dakhellingen worden doorbroken door dakkapellen. Van deze regel kan worden afgeweken voor een minder vaak voorkomende onderbreking van de dakhelling, de loggia.

De loggia’s die betrekking hebben op het daklandschap zijn uitsneden uit het dakvolume waarin een buitenruimte wordt gecreëerd. In tegenstelling tot de meeste andere ingrepen in het dak, verminderen zij dus juist het volume in plaats van het te vermeerderen. De grootste negatieve impact ontstaat wanneer loggia’s worden uitgebouwd met pergola’s en dergelijke.

Vanwege de invloed op het straatbeeld zijn loggia's aan de achterzijde kansrijker dan loggia's aan de voorzijde. Loggia's aan de voorzijde zijn maatwerk. Indien een loggia aan de voorzijde wordt aangevraagd dan is het van belang of het dakvlak onderdeel uitmaakt van een ensemble of van seriebouw. Indien bijvoorbeeld belendende dakvlakken een dakkapel hebben, dan mag een kapel niet vervangen worden door een loggia. Dit tast de eenheid aan. Verder speelt bij de beoordeling mee dat de loggia voldoende ondergeschikt moet zijn aan het dakvlak.

Dakkapellen: passend in (aanwezige) trend/Nota Dak

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

Dakopbouw

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

Dakterras op hoofdbebouwing: dubbelgebruik/Nota Dak

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

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

Goothoogte aan- en uitbouwen bijgebouw

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

Dakterrassen

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

de omwonenden.

Afwijkingen binnen de bestemming 'Water'

Afwijken maatvoering

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

Afwijkingen binnen de dubbelbestemming 'Leiding - Water'

Deze bestemming bevat een afwijkingsmogelijkheid om te bouwen overeenkomstig de bouwregels van de andere ter plaatse geldende bestemming. De voorwaarden voor deze afwijking noemt artikel 18.3 van de planregels.

Afwijkingen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'

De bestemming 'Waarde - Archeologie' bevat een afwijkingsmogelijkheid voor de verplichting om een waardestellend archeologisch rapport op te stellen.

Afwijkingen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht'

Afwijkende kap- en dakvorm

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

Samenvoegen

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

6.2.2.5 Afwijken gebruiksregels

Bestemming:	Afwijking voor:
Gemengd - 1 Gemengd - 2 Gemengd - 4 Gemengd - 6	een bedrijf dat niet in de zoneringslijst staat, dan wel in een hogere categorie valt.

Tabel 9: Overzicht afwijkingsbevoegdheid gebruiksregels

Binnen bovenstaande bestemmingen is de bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders (bevoegd gezag) om van bepaalde regels binnen de bestemmingsomschrijving af te mogen wijken. Bij toepassing van deze

bevoegdheid wordt gekeken of de nieuwe functie passend is binnen de bestemming en een vergelijkbare invloed op de omgeving heeft als de al toegestane functies.

6.2.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (*artikel 22)*

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

Algemene bouwregels *(artikel 23)*

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

Er zijn algemene bouwregels opgenomen voor het bouwvlak en de voorgevelrooilijn. Ook zijn er regels opgenomen voor de gevelindeling voor orde 1 en orde 2 panden. Op basis van de bouwregels voor gebouwen geldt dat ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' en de 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' de bestaande gevelindeling van gevels, voor zover gekeerd naar openbaar toegankelijk gebied, gehandhaafd dient te blijven. Deze regel geldt niet als gebouwd wordt overeenkomstig de op de verbeelding aangeduide trend. Ook geldt deze regel niet wanneer een orde 1 of orde 2 pand nog aanzienlijke onbenutte bouwmogelijkheden heeft. Vanzelfsprekend heeft het benutten van deze mogelijkheden een verandering van de gevel tot gevolg. In die gevallen is een maatvoeringsaanduiding toegekend. De redengevende omschrijving gaat in op de gevelindeling van orde 2 panden. Voor ordepanden geldt een strenger welstandsregime. Zo kan er, ondanks het mogelijk maken van het aanpassen van de gevel, toch invloed op de uiterlijke verschijningsvorm van het pand worden uitgeoefend. Gelet hierop is naar verwachting het risico op grootschalige inbreuk op de cultuurhistorische waarden gering.

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

23.2 van de regels.

Ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' geldt dat daar niet in de voorgevelrooilijn gebouwd hoeft te worden om een speelse en verspringende gevelopbouw te realiseren. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is een onderdoorgang voorzien.

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

Het is mogelijk om af te wijken van de algemene bouwregels als voldaan wordt aan de voorwaarden zoals genoemd in lid 23.2 van de regels.

Zie voor meer informatie over artikel 23 ook de uitleg in de paragrafen 6.3.2 en 6.5.

Algemene gebruiksregels *(artikel 24)*

De bepaling in lid 24.1 geeft algemene regels met betrekking tot ongewenst gebruik van gronden die in alle gevallen opgeld doen, tenzij dit in de specifieke gebruiksregels uitdrukkelijk alsnog wordt toegestaan. Een dergelijke situatie doet zich binnen de bestemmingsregels niet voor. Wel komen aanvullende specifieke gebruiksregels voor binnen een aantal bestemmingen.

Algemene aanduidingsregels *(artikel 25)*

Het bestemmingsplan kent aan één locatie algemene aanduidingsregels toe. Deze aanduiding verwijst naar een gebied waarvoor bij de toepassing van het bestemmingsplan specifieke regels gelden of waar nadere afwegingen moeten worden gemaakt.

De aanduiding 'overige zone - ontwikkeling 1' maakt de herontwikkeling van het binnenterrein op de hoek van het Zuider Buiten Spaarne en de Linschotenstraat mogelijk. De voorwaarden die hiervoor gelden benoemt dit artikel.

Algemene afwijkingsregels *(artikel 26)*

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

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

Overige regels (artikel 27)

De leden 27.1 en 27.2 van de regels leggen een koppeling tussen de regels van

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

6.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsregels *(artikel 28)*

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

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

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

Slotregel *(artikel 29)*

Dit artikel geeft aan hoe dit bestemmingsplan kan worden aangehaald, namelijk als Rozenprieel.

6.2.5 Bijlage bij de regels

Bijlage 1 Zoneringslijst

De zoneringslijst is opgenomen in bijlage 1 van de regels en geeft, voor zover passend binnen de bestemming, op basis van de hindercategorie aan welk type activiteiten is toegestaan. Activiteiten die niet in de lijst omschreven staan kunnen, voor zover passend binnen de bestemming, worden beoordeeld op basis van de hinder die ze (kunnen) veroorzaken. Vanuit zowel milieuoverwegingen (zoals lawaai en stank) als vanuit ruimtelijke overwegingen (een bedrijf met een vloeroppervlak van 90 m^2 ziet er geheel anders uit dan een bedrijf met een vloeroppervlak van 350 m^2) is het wenselijk niet alle werkfuncties

toe te laten. Daarom is als bijlage achter de regels een zogeheten zoneringslijst opgenomen. Deze lijst vormt het planologische toetsingskader bij het al dan niet toelaten van een nieuw bedrijf. In de bijlage wordt uiteengezet hoe de lijst is samengesteld en hoe de toetsing aan de zoneringslijst verloopt. Naast deze planologische toetsing vindt ook altijd een toetsing plaats in het kader van de milieuregelgeving wanneer een nieuw bedrijf (de wet spreekt over een inrichting) gevestigd wordt.

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

6.3 Hoofdopzet verbeelding

6.3.1 Inventarisatie plangebied

Dit bestemmingsplan gaat uit van behoud van de bestaande situatie waarbij vervanging binnen grenzen mogelijk is. De bestaande bebouwing is daarom uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan.

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

- bouwblokonderzoek (2009);
- nadien zijn er in 2014, 2015 en 2016 meerdere locatiebezoeken gebracht aan het plangebied om specifieke situaties te controleren c.q. in beeld te krijgen;
- analyse van de luchtfoto's uit 2014, 2015, 2016 en de 360° foto's zoals beschikbaar via het gemeentelijke interne informatienetwerk Stroomlijn;
- raadplegen van het gemeentelijke bouwarchief met bouwvergunningen, omgevingsvergunningen en vrijstellingen/ontheffingen/afwijkingen.

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

6.3.2 Opbouw verbeelding

De verbeelding is opgebouwd uit de volgende elementen:

- bestemmingen;
- dubbelbestemmingen;
- aanduidingen.

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

De dubbelbestemmingen
Dubbelbestemmingen zijn een aparte vorm van bestemmingen. Dubbelbestemmingen beslaan vaak een groter gebied en omvatten vaak meerdere enkelvoudige bestemmingen. Op de verbeelding zijn ze opgenomen door een arcering. De regels van de dubbelbestemmingen gaan vóór ten opzichte van de regels van de enkelvoudige bestemmingen.
Dubbelbestemmingen zijn gericht op de bescherming van specifieke sectorale belangen. Zo is de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' gericht op de bescherming van het stadsgezicht en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' op de bescherming van de archeologische waarden in de ondergrond. Een andere dubbelbestemming is die voor diverse typen grotere leidingen, zoals in dit plan 'Leiding - Water', die worden opgenomen ter bescherming van de betreffende (hoofdtransport)leidingen.

Aanduidingen
Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming nader of specifieker te regelen. In dit bestemmingsplan zijn de volgende aanduidingen volgens de SVBP opgenomen:

1. bouwvlakken;
2. functieaanduidingen;
3. bouwaanduidingen (zie ook paragraaf 6.4);
4. maatvoeringsaanduidingen;
5. figuren;
6. gebiedaanduidingen.

1. bouwvlakken

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

In de meeste gevallen laten de bouwvlakken op de verbeelding in combinatie met de bouwregels, verbetering, vernieuwing, bescheiden vergroting of vervanging met gelijkwaardige bouw toe. Daarbij is rekening gehouden met de nodige flexibiliteit, kwaliteitseisen voor de bebouwing, de woonomgeving en bereikbaarheid. Over het algemeen zijn de bebouwingsgrenzen van de geldende bestemmingsplannen overgenomen. Daar waar met een ontheffing is afgeweken van het geldende beleid is de nieuw ontstane situatie opgenomen.

De bebouwingsgrens aan de openbare weg wordt de rooilijn genoemd.

2. functieaanduidingen

Een functieaanduiding wordt gebruikt om de gebruiksmogelijkheden binnen een bestemming of een gedeelte daarvan te specificeren. Het kan hierbij gaan om een nadere specificatie van het gebruik, een uitdrukkelijke verruiming daarvan of juist een beperking. Zo komt in het Rozenprieel de aanduiding horeca van een specifieke categorie een aantal malen voor.

3. bouwaanduidingen

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

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

- specifieke bouwaanduiding - bijzondere dakopbouw;
- specifieke bouwaanduiding - lessenaarsdak;
- specifieke bouwaanduiding - opbouw;
- specifieke bouwaanduiding - opbouw 1;
- specifieke bouwaanduiding - opbouw 2;
- specifieke bouwaanduiding - opbouw 3;
- specifieke bouwaanduiding - orde 1;
- specifieke bouwaanduiding - orde 2;
- specifieke bouwaanduiding - recht optrekken achterzijde.

De 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' en de 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' worden overgenomen van de waarderingskaart. Afhankelijk van welke ordewaardering is toegekend zijn er specifieke bouwregels en maatvoeringsaanduidingen aan een bouwwerk toegekend. Veel andere specifieke bouwaanduidingen worden overgenomen van de trendkaart zoals bijgevoegd als bijlage 2. De reden om deze aanduiding op de verbeelding aan te geven is veelal de verwijzing in de bouwregels naar de bestemmingen met een trend aanduiding.

4. maatvoeringsaanduidingen

Maatvoeringsaanduidingen hebben in dit bestemmingsplan betrekking op afmetingen, zowel voor het bouwen als voor het gebruik.

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

- maatvoeringsvlak;
- maximum goothoogte (m);

- minimum goothoogte (m), maximum goothoogte (m);
- maximum bouwhoogte (m);
- maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), dakhelling (graden);
- bebouwingspercentage (%);
- bouwhoogte (m);
- goothoogte (m).

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

Maatvoeringsvlak

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

Maximum goothoogte (m)

Deze maatvoeringsaanduiding is opgenomen voor panden buiten het beschermde stadsgezicht zonder orde-aanduiding. Ook orde-panden buiten het beschermde stadsgezicht met aanzienlijke onbenutte bouwmogelijkheden zijn voorzien van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' (of 'maximum bouwhoogte (m)'). Daarbij is de maximale goothoogte overgenomen uit het bestemmingsplan Rozenprieel uit 2004. Er mag boven de goot nog een kap of een opbouw worden gerealiseerd. In de bouwregels zijn daarvoor regels opgenomen.

Minimum goothoogte (m), maximum goothoogte (m)

De aanduiding 'minimum goothoogte (m), maximum goothoogte (m)' wordt in twee verschillende situaties toegepast.

Ten eerste voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing met een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' waarbij er nog sprake is van aanzienlijke onbenutte bouwmogelijkheden. De minimale hoogte is de bestaande hoogte in hele meters afgerond naar boven. De maximale hoogte is de hoogte die is overgenomen uit het bestemmingsplan Rozenprieel uit 2004.

Ten tweede voor gebouwen zonder cultuurhistorische waarde binnen het beschermde stadsgezicht. De minimale hoogte garandeert een ondoorbroken bebouwingswand. De maximale hoogte is de hoogte die is overgenomen uit het bestemmingsplan Rozenprieel uit 2004.

Maximum bouwhoogte (m)

Deze maatvoeringsaanduiding is opgenomen voor panden buiten het beschermde stadsgezicht zonder orde-aanduiding. Ook orde-panden buiten het beschermde stadsgezicht met aanzienlijke onbenutte bouwmogelijkheden zijn

voorzien van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'. Daarbij is de maximale bouwhoogte overgenomen uit het bestemmingsplan Rozenprieel uit 2004. Als bouwwerken al dusdanig hoog zijn ten opzichte van de omgeving dat een kap of opbouw ongewenst is, wordt een maximaal toegestane bouwhoogte opgenomen.

Maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), dakhelling (graden)

Deze maatvoeringsaanduiding geeft zowel de maximum goothoogte, de maximum bouwhoogte en de maximaal toegestane dakhelling aan in graden. Deze aanduiding is toegekend aan de gronden met het adres Korte Poellaan 17-19.

Bebouwingspercentage (%)

De maatvoeringsaanduiding 'bebouwingspercentage (%)' wordt gebruikt voor bouwvlakken die niet geheel mogen worden bebouwd. Deze maatvoeringsaanduiding geeft aan hoeveel procent van een bouwvlak maximaal bebouwd mag worden. Deze aanduiding wordt in dit bestemmingsplan alleen gebruikt binnen de bestemming 'Woongebied - Koningshof'.

Bouwhoogte (m)

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

Goothoogte (m)

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

5. figuren

Er zijn in de praktijk aanduidingen die voor een goede planologische regeling van belang kunnen zijn, maar die niet zijn op te nemen als gebiedsaanduiding, functieaanduiding, bouwvlak, bouwaanduiding of maatvoeringaanduiding. In die gevallen wordt gebruik gemaakt van een figuur. Dit bestemmingsplan hanteert de figuren 'gevellijn' en 'hartlijn leiding - water'.

6. gebiedsaanduidingen

Een gebiedsaanduiding verwijst naar een gebied waarvoor specifieke regels gelden of waar nadere afwegingen moeten worden gemaakt. In alle gevallen gaan gebiedsaanduidingen vergezeld van een daarop betrekking hebbende regeling in de planregels, in dit geval artikel 25.

6.3.3 Stedenbouwkundig instrumentarium

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

Voorgevelrooilijn

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

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

Achtergevelrooilijn

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

Uitgangspunt: Uitbreidingsmogelijkheden zijn veelal te vinden aan de informele tuinzijde van een bouwblok. Dit is de achter- en/of zijtuin. Afhankelijk van de diepte van het bouwblok is er in dit bestemmingsplan voor gekozen de achtergevelrooilijn achter de bestaande achtergevel te leggen. Daarmee wordt het mogelijk gemaakt de woning in meerdere lagen te vergroten. Belangrijk aandachtspunt bij het bepalen van de bouwdiepte is de te verwachten invloed op de woonkwaliteit van de directe woonomgeving.

Bouwvlak

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

Uitgangspunt: Een bouwvlak wordt overwegend geplaatst om aaneengesloten hoofdbebouwing. De bouwgrens aan de straatzijde van het bouwvlak is de voorgevelrooilijn. De bouwgrens aan de achterzijde is de achtergevelrooilijn.

Bestemmingsvlakken

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

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

Hoogtes

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

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

Een belangrijke drager voor de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied zijn de cultuurhistorisch waardevolle objecten. De in het cultuurhistorisch onderzoek benoemde objecten worden waar mogelijk extra beschermd door in de regels

de bestaande goot- of bouwhoogte te fixeren.

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

Daklandschap

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

1. Het historische daklandschap binnen het beschermde stadsgezicht met verschillende dakvormen op pandniveau.

Uitgangspunten: Kap en dakvorm dienen gehandhaafd te blijven tenzij een aanpassing leidt tot het herstel of verbetering van het daklandschap.

2. De stadsvernieuwing met de eenvormigheid per blok/segment.

Uitgangspunten: kwaliteit behouden. Bouwenvelop volgt bebouwing.

3. Bouwkundige eenheden met een trendaanduiding.

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

4. Andere daken en kappen.

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

6.4 Hoofdopzet waarderingskaart

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

Bij dat onderzoek is gekeken naar drie hoofdthema's:

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

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

De volgende elementen worden onderscheiden op de waarderingskaart:

- orde 1: rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten, beschermd door de Monumentenwet 1988; de lijst met monumenten is opgenomen in bijlage 7 bij de toelichting;
- orde 2: beeldbepalende bouwwerken ouder dan 50 jaar, die op grond van hun architectonische kwaliteit, op grond van hun plaats in de stedenbouwkundige structuur of als toonaangevend element behoudenswaardig zijn; de lijst met de redengevende omschrijving per orde 2 bouwwerk is opgenomen in bijlage 3 bij de toelichting;
- orde 3: bouwwerken ouder dan 50 jaar zonder architectonische, bouwhistorische of stedenbouwkundige meerwaarde binnen het beschermde stadsgezicht;
- nieuwbouw: bouwwerken jonger dan 50 jaar binnen het beschermde stadsgezicht;
- ensembles: in de vormgeving van verschillende gebouwen wordt de suggestie gewekt dat het om een groter gebouw gaat;
- seriebouw: een aantal gebouwen naast elkaar dat in dezelfde architectuur is uitgevoerd.

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

6.5 Overzicht bouwmogelijkheden op/in het dak

Het dak en/of de kap biedt ruimte aan diverse uitbreidingsmogelijkheden. In de volgende subparagrafen is een overzicht gegeven van de bouwmogelijkheden op en in het dak die zijn opgenomen in de algemene bouwregels zoals genoemd in artikel 23 en in een aantal gevallen de regels voor het beschermde stadsgezicht zoals opgenomen in artikel 20. Naast de standaardregels voor dakkapellen, kappen en dakterrassen zijn de diverse in het plan voorkomende trends beschreven en gevisualiseerd.

6.5.1 Kapvormen

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

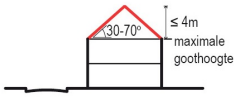
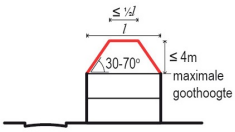
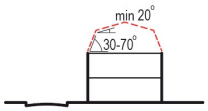
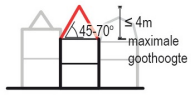
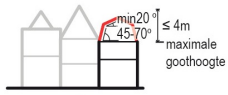
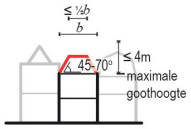
In de basis bestaat een kap uit twee of meer dakvlakken die onder een hoek tussen de 30 en 70 graden samenkomen in een nok. Waar een kap grenst aan openbaar toegankelijk gebied of niet wordt 'opgesloten' tussen bebouwing dient

ook daar het dakvlak of dienen ook daar de dakvlakken te worden afgeschuind.

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

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

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

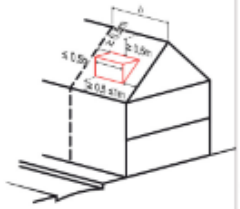
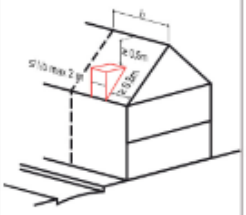
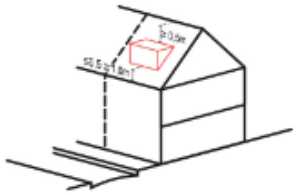
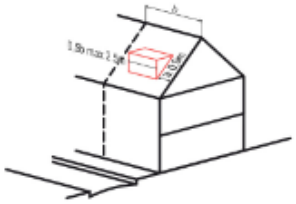
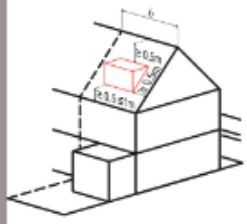
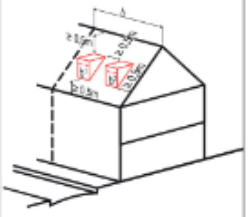
	Basis:	Varianten:	Afwijkingen:	aanvulling besch. stadsgez.
Kap	 t.p.v orde 1 en 2 kap en dakvorm handhaven!	standaard: bouwen binnen de contour van:   Het uitgangspunt is eenheid en aansluiten op de trend. Indien aanwezig	Een afwijkende kapvorm kan worden toegestaan, mits deze verandering een herstel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

Tabel 11: bouw- en afwijkingsmogelijkheden kapvormen

Zie voor de bouwregels 23.1.1.

6.5.2 Dakkapellen

In kappen en afgeschuinde dakvlakken bestaat de mogelijkheid om middels een dakkapel de (woon)ruimte in de kaplaag te vergroten. In tabel 10 zijn de diverse basisbouwmogelijkheden en ook de afwijkingsmogelijkheden gevisualiseerd.

	Basis:	Varianten:	Afwijkingen:	aanvulling besch. stadsgez.
Dakkapellen	Standaardregels dakkapel voorzijde; 	Dakkapel in de goot; 	Dakkapel in of binnen 0,5 meter van de daknok of dakvoet; 	Dakkapel in beschermd stadsgezicht, gekeerd naar openbaar toegankelijk gebied; 
	Standaardregels dakkapel achterzijde; 	Som van de breedte van de afzonderlijke dakkapellen is maximaal gelijk aan de helft van de breedte van het dakvlak; 	Dakkapel breder dan helft breedte dakvlak; 	

Tabel 10: bouw- en afwijkingsmogelijkheden dakkappelen

Zie voor de bouwregels 23.1.1.

6.5.3 Opbouw (70-70)

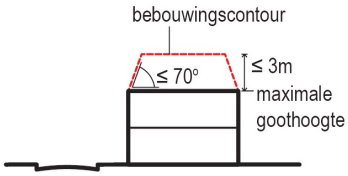
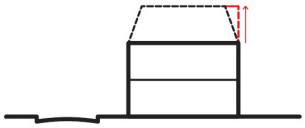
Het uitgangspunt is eenheid en aansluiting op de trend voor zover deze aanwezig is. Dit geldt voor zowel het volume als de materialisering. Een dakopbouw mag maximaal 3 meter boven de maximale goothoogte worden gebouwd, rekening houdend met de aangegeven hellingshoeken en daartussen voorzien van een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

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

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

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

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

	Basis:	Varianten:	Afwijkingen:
Opbouw (70-70)	Op de kaart: 'specifieke bouwaanduiding - opbouw'. 	Recht optrekken achtergevel (mits voldaan aan voldoende afstand tov omliggende bebouwing). 	

Tabel 12: bouwmogelijkheden opbouw (70-70)

Zie voor de bouwregels 23.1.1.

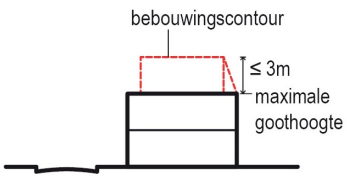
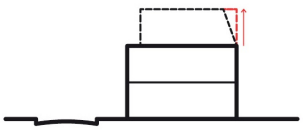
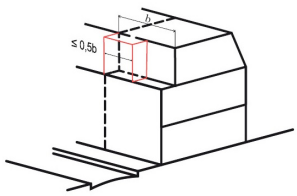
6.5.4 Opbouw 1

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

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

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

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

	Basis:	Varianten:	Afwijkingen:
opbouw 1 (recht 1 meter terugliggend)	Op de kaart: 'specifieke bouwaanduiding - opbouw 1'. 	Recht optrekken achtergevel (mits voldaan aan voldoende afstand tov omliggende bebouwing). 	Het uitgangspunt is eenheid en aansluiten op de trend. 

Tabel 13: bouw- en afwijkingsmogelijkheden opbouw1

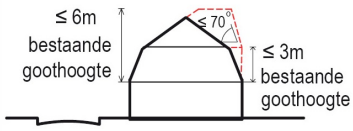
Zie voor de bouwregels 23.1.1.

6.5.5 Opbouw 2

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

Het uitgangspunt daarbij is eenheid en aansluiting op de trend zoals gerealiseerd op de Jan Huygenstraat 10, zowel voor wat betreft volume als materialisering. De hoogte van de dakopbouw mag maximaal 6 meter boven de bestaande goothoogte aan de voorzijde bedragen. De voorzijde blijft ongewijzigd, met uitzondering van verlenging van het bovenste dakvlak van de bestaande mansardekap.

De achterzijde van de eerste bouwlaag mag tot 3 meter boven de bestaande goothoogte aan de voorzijde recht worden opgetrokken. De bovenste bouwlaag dient te worden afgeschuind met een dakvlak onder een hellingshoek van 70 graden.

	Basis:	Varianten:	Afwijkingen:
Opbouw 2 (dakvlak doortrekken)	Op de kaart: 'specifieke bouwaanduiding - opbouw 2'. 	Het uitgangspunt is eenheid en aansluiten op de trend.	

Tabel 14: bouwmogelijkheden opbouw2

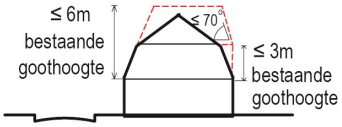
Zie voor de bouwregels 23.1.1.

6.5.6 Opbouw 3

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

Het uitgangspunt daarbij is eenheid en aansluiting op de trend zoals gezet op Weversstraat 16. Zowel voor wat betreft volume als materialisering. De hoogte van de dakopbouw mag maximaal 6 meter boven de bestaande goothoogte bedragen. De voorzijde blijft, met uitzondering van verlenging van het onderste dakvlak van de aanwezige mansardekap, ongewijzigd.

De achterzijde van de eerste bouwlaag mag tot 3 meter boven de bestaande goothoogte aan de voorzijde recht worden opgetrokken. De bovenste bouwlaag dient te worden afgeschuind met een dakvlak onder een hellingshoek van 70 graden.

	Basis:	Varianten:	Afwijkingen:
Opbouw 3 (dakvlak doortrekken)	Op de kaart: 'specifieke bouwaanduiding - opbouw 3'. 	Het uitgangspunt is eenheid en aansluiten op de trend.	

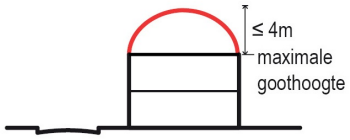
Tabel 15: bouwmogelijkheden opbouw3

Zie voor de bouwregels 23.1.1.

6.5.7 Bijzondere dakopbouw

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

Het uitgangspunt is behoud en aansluiten op de bestaande trend.

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

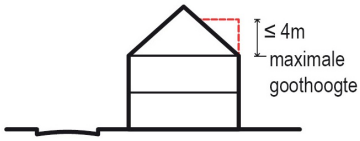
Tabel 16: bouwmogelijkheden bijzondere dakopbouw

Zie voor de bouwregels 23.1.1.

6.5.8 Recht optrekken achterzijde

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

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

	Basis:	Varianten:	Afwijkingen:
Recht optrekken achterzijde	Op de kaart: 'specifieke bouwaanduiding - recht optrekken achterzijde'. 	Het uitgangspunt is eenheid en aansluiten op de trend.	

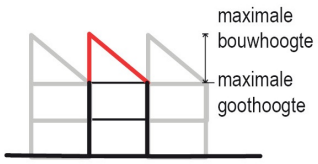
Tabel 17: bouwmogelijkheden recht optrekken achterzijde

Zie voor de bouwregels 23.1.1.

6.5.9 Lessenaarsdak

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

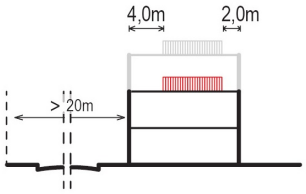
In het geval van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - lessenaarsdak' gaat het om een bestaande dakvorm die op deze manier is opgenomen omdat een dergelijke kapvorm niet binnen de standaardregels past

	Basis:	Varianten:	Afwijkingen:
Lessenaarsdak	Op de kaart: 'specifieke bouwaanduiding - lessenaarsdak'. 	Het uitgangspunt is eenheid en aansluiten op de trend.	

Tabel 18: bouwmogelijkheden lessenaarsdak

Zie voor de bouwregels 23.1.1.

6.5.10 Dakterrassen

	Basis:	Varianten:	Afwijkingen:
Dakterrassen	Op de kaart: ter plaatse van T2 of T3 	Het uitgangspunt is eenheid en aansluiten op de trend.   *dakterras op de hoofdbebouwing afwijking algemene bouwregels*	

Tabel 19: bouwmogelijkheden dakterrassen

Zie voor de bouwregels 23.1.1.

Hoofdstuk 7 UITVOERBAARHEID EN HANDHAVING

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

De plankosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente Haarlem. Bij nieuwe ontwikkelingen worden eventuele planschadekosten op de initiatiefnemer afgewenteld via een overeenkomst. Er doen zich geen situaties voor waarin op voorhand aangenomen moet worden dat een dergelijke afwenteling niet mogelijk is. Overigens wordt planschade tot op zekere hoogte geacht tot het maatschappelijk risico te behoren, en komt planschade niet voor vergoeding in aanmerking voor zover deze voorzienbaar is.

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid en overleg

7.2.1 Wettelijk vooroverleg

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

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

11. Elan Wonen;

12. Pré Wonen;

13. Ymere.

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

Door onderstaande instanties is een overlegreactie ingediend:

1. Pré Wonen, gedagtekend op 13 januari 2015;

2. Brandweer Kennemerland, gedagtekend op 27 januari 2015;

3. Hoogheemraadschap van Rijnland, gedagtekend op 28 januari 2015;

4. Wijkraad Rozenprieel, gedagtekend op 9 maart 2015.

De ingediende overlegreacties van bovengenoemde instanties zijn in het hiernavolgende samengevat en beantwoord. Het kan zijn dat wij een deel van de reactie niet of niet helemaal beschrijven. Dan hebben wij bij de beantwoording toch rekening gehouden met dat deel. De overlegreacties zijn als bijlage 22 bij het bestemmingsplan gevoegd.

1. Pré Wonen

Samenvatting overlegreactie

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

Antwoord overlegreactie

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

Het bestemmingsplan Rozenprieel is een op hoofdlijnen consoliderend bestemmingsplan. Uitgangspunt is veelal het overnemen van de huidige bestemming. Voor het complex De Roos geldt in het bestemmingsplan dat is vastgesteld in 2004 de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden + Woondoeleinden'. Deze bestemming komt overeen met de toegekende bestemming 'Maatschappelijk' met de functieaanduiding 'wonen'. Deze bestemming wordt geschikt geacht vanwege de flexibiliteit die de bestemming biedt. Zowel maatschappelijke functies als de functie wonen zijn toegestaan.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Om te verduidelijken dat de functieaanduiding 'wonen' binnen de bestemming 'Maatschappelijk' ook zelfstandige woningen toestaat is dit toegevoegd aan de

bestemmingsomschrijving van 'Maatschappelijk' in paragraaf 6.2.2 van de toelichting.

2. Brandweer Kennemerland

Samenvatting overlegreactie

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

Antwoord overlegreactie

De reactie is voor kennisgeving aangenomen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Er komen geen wijzigingen naar aanleiding van deze reactie.

3. Hoogheemraadschap van Rijnland

Samenvatting overlegreactie

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

Antwoord overlegreactie

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

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Er komen geen wijzigingen naar aanleiding van deze reactie.

4. Wijkraad Rozenprieel

Samenvatting overlegreactie

Bouw- en goothoogtes

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

Koningstein

De wijkraad meent dat ter plaatse van de locatie Koningstein het bestemmingsplan niet consoliderend kan zijn gelet op vergevorderde besluit- en planvorming over de herontwikkeling van deze locatie. De wijkraad verzoekt om de bereikte overeenstemming en de afspraken uit het Plan van Aanpak op te nemen in het bestemmingsplan. De wijkraad stelt voor om een uitwerkingsplicht met gestelde specifieke eisen en een bouwverbod op te nemen.

Perceel Edelweiss

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

Hannie Schaftschool

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

Voortingplantsoen

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

Palmplein

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

Stadslandbouw

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

Bomen

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

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

Tuin van Jonker

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

Rafelranden en rommelstukjes grond

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

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

tussen de panden aan het Zuider Buiten Spaarne 44 en 50 op de verbeelding moet worden opgenomen.

Woonschepen

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

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

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

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

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

Merenstoren

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

Kamperstraat 2

De bebouwing tussen de Kamperstraat 2 en 4 bestaat uit twee bouwlagen maar heeft de bestemming 'Tuin - 2' met de bouwaanduiding 'specifieke

bouwaanduiding - orde 2'. De wijkraad vindt deze aanduiding ongebruikelijk en onwenselijk voor de bestemming 'Tuin - 2' en verzoekt om een motivering.

Overige opmerkingen

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

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

Antwoord overlegreactie

Bouw- en goothoogtes

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

Koningstein

Ten tijde van het opstellen van het conceptontwerp van het bestemmingsplan was het nog onduidelijk hoe de herontwikkeling van het pand aan het Zuider Buiten Spaarne 22 uitgevoerd zou gaan worden. Daarom is in in het conceptontwerp de geldende planologisch-juridische situatie opgenomen. Ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is er inmiddels voldoende duidelijkheid over een aanvaardbare planologisch-juridische herontwikkeling van deze gronden. De benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd zodat aangetoond is dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening. De opgenomen planregeling is in overleg met een afvaardiging van de wijkraad Rozenprieel tot stand gekomen.

Perceel Edelweiss

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

Tussen het conceptontwerp en het ontwerp van het bestemmingsplan is de systematiek voor orde-panden aangepast. In het ontwerp geldt voor orde-panden dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -

orde 1' en specifieke bouwaanduiding - orde 2' de bestaande goot- en/of bouwhoogte veelal gehandhaafd dient te blijven. Om echter de bestaande bouwrechten binnen het plangebied zoveel mogelijk te respecteren, is voor alle ordepanden die nog aanzienlijke onbenutte bouwmogelijkheden hebben, ervoor gekozen om deze nog onbenutte bouwmogelijkheden vooralsnog te handhaven. Deze gebouwen zijn dan voorzien van een hoogteaanduiding. Voor het Edelweiss-complex betekent dit dat de hoofdbebouwing aan de voorzijde voorzien is van de aanduiding 'maximale goothoogte'. Voor het voormalige wasserijgedeelte geldt een te handhaven bouwhoogte. Dit ligt vast in de regels van het bestemmingsplan.

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

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

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

Hannie Schaftschool

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

Voortingplantsoen

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

Palmplein

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

Stadslandbouw

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

Bomen

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

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

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

a. buitengewone natuur- en milieuwaarde;
b. buitengewoon stads- en landschapsschoon en beeldbepalende waarde;

c. buitengewone cultuurhistorische waarde;
d. buitengewone waarde voor recreatie en leefbaarheid;
e. dendrologische zeldzame soort;
f. toekomstbomen;
g. geregistreerd op de nationale lijst van monumentale bomen van de Bomenstichting.

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

Tuin van Jonker

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

Rafelranden en rommelstukjes grond

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

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

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

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

Woonschepen

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

De verbeelding is ter verificatie nogmaals naar de Havendienst gestuurd. Geconstateerd is dat de werkelijke maten van de schepen zijn weergegeven. In

overleg met de Havendienst is bepaald dat het opnemen van de maximaal toegestane afmetingen inderdaad een betere keuze is. Wel staat de Havendienst op het standpunt dat de ligplaatsen op de juiste plaats zijn ingetekend. Uiteraard is de ligplaats tegenover Zuider Buiten Spaarne 56 van de verbeelding verwijderd, het betreft hier inderdaad geen woonschip.

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

Binnen bestemmingsplan Rozenprieel staat de bestemming van de oever (Verkeer) niet in de weg aan het huidige gebruik.

Merenstoren

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

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

Kamperstraat 2

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

Overige opmerkingen

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

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

Wijzigingen in het bestemmingsplan

- het voormalige wasserijgedeelte van het Edelweiss-complex krijgt de

'specifieke bouwaanduiding - orde 2' waarvan de bestaande hoogte wordt gehandhaafd;
- een groot deel van de binnentuin achter het Edelweiss-complex krijgt de bestemming 'Tuin - 1';
- aan de voormalige machinekamer en ter plaatse van mogelijke bebouwing aan de zuidwestzijde van het perceel wordt de bestemming 'Tuin - 3' toegekend met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
- de herontwikkeling van het pand aan het Zuider Buiten Spaarne 22 (Koningstein) en de omliggende gronden is direct in het bestemmingsplan opgenomen. De toelichting (met de daarbij behorende bijlagen), regels en verbeelding zijn hierop aangepast;
- de bestemming 'Verkeer' wordt als volgt aangepast; aan het eerste lid sub a wordt toegevoegd 'pleinen' en aan het eerste lid sub b wordt 'met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding parkeren uitgesloten parkeervoorzieningen zijn uitgesloten' toegevoegd;
- het Voortingplantsoen en het plein tussen de Klaverstraat en de Palmstraat krijgen de aanduiding 'parkeren uitgesloten';
- binnen de bestemming 'Groen' wordt 'stadslandbouw' toegevoegd bij de bestemmingsomschrijving in artikel 8, eerste lid sub b.
- paragraaf 2.3.4 over de water- en groenstructuur is tekstueel op diverse punten aangepast om de verbinding tussen de buurt en het Spaarne beter weer te geven. Ook gaat deze paragraaf uitvoeriger in op de de reeds gerealiseerde Tuin van Jonker;
- aan artikel 14, eerste lid sub e is toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats' gewoond mag worden op een woonschip, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed & breakfast;
- de functieaanduiding 'woonschepenligplaats' tegenover het pand aan het Zuider Buiten Spaarne 56 is verwijderd;
- de bebouwing ter plaatse van het adres Kamperstraat. De bestaande hoogte van deze bebouwing wordt vastgelegd;
- de groene lijn op de waarderingskaart die een ensemble voorstelt wordt verplaatst van de panden aan het Zuider Buiten Spaarne 140 -146 naar de panden Zuider Buiten Spaarne 114-130.

7.2.2 Ambtshalve wijzigingen van het concept

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

7.2.2.1 Toelichting

- 3.3.3: deze paragraaf is toegevoegd en gaat in op het detailhandelsbeleid van de provincie Noord-Holland;
- 3.3.5: deze paragraaf is toegevoegd en gaat in op het milieubeleidsplan van de provincie Noord-Holland;
- 3.5.3: deze paragraaf gaat in op het nog op te stellen wijkcontract;

- 3.5.5: de paragraaf over economie is tekstueel aangepast;
- 3.5.7: deze paragraaf is aangepast omdat de Reparatiewet BZK in werking is getreden en de stedenbouwkundige bepalingen van de Haarlemse Bouwverordening, waaronder bepalingen over parkeren, zijn vervallen;
- 3.5.9: de paragraaf over groen is op diverse plaatsen aangepast;
- 3.5.14: paragraaf 3.5.14 is toegevoegd en gaat in op de Verordening Haarlemse Wateren;
- 4.8: er is een paragraaf toegevoegd over monumentale bomen;
- 5.2.2.2: deze paragraaf is op een aantal punten tekstueel verbeterd;
- 5.3.2: deze paragraaf is aangepast om te verduidelijken dat een belangrijk uitgangspunt voor het toestaan van functiemenging veelal de geldende planologisch-juridische situatie is;
- 5.3.3: deze paragraaf is op een aantal punten tekstueel verbeterd;
- 5.3.6: de tekst van deze paragraaf is aangepast. Ingegaan wordt nu ook op de mogelijk gemaakte ondergeschikte horeca in De Greiner;
- 5.4.5: de paragraaf over Edelweiss is tekstueel op diverse punten aangepast;
- 6.2.2.1: de toelichting op een aantal enkelbestemmingen is aangepast. Binnen de bestemmingen 'Gemengd - 1' en 'Gemengd - 4' is standaard 'dienstverlening' toegestaan en de beschrijving van de bestemming 'Water' is aangevuld met een passage over de drijvende groenvoorzieningen in het Spaarne;
- 6.2.2.2: bij de beschrijving van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is een passage toegevoegd over de wijzigingsbevoegdheid die in deze bestemming is opgenomen;
- 6.2.3: deze paragraaf is aangevuld met een passage over het parkeren in verband met het vervallen van de stedenbouwkundige bepalingen van de Haarlemse Bouwverordening;
- 6.3.2: de paragraaf over de opbouw van de verbeelding is gewijzigd als gevolg van de aanpassing van de systematiek voor orde-panden.

Bijlagen

- de bijlage over de in het plangebied aanwezige bedrijven is verwijderd;
- de waarderingskaart is verbeterd en aangepast waarbij onder andere ook orde-3 panden en nieuwbouw is aangegeven;
- de redengevende omschrijving is aangepast voor het Edelweisscomplex;
- de trendkaart is toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan;
- de bijlage bij de toelichting over het onderzoek naar de luchtkwaliteit is aangepast;
- de bouwhistorische verkenning Stoom-, Wasch- en Strijkinrichting Edelweiss, Haarlem uitgevoerd in 2015 is als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

7.2.2.2 Regels

De volgende onderdelen zijn in het ontwerpbestemmingsplan aangepast ten opzichte van het conceptontwerpbestemmingsplan:

- er is een aantal begrippen en bepalingen verwijderd omdat die niet voorkomen of relevant zijn voor het bestemmingsplan;
- 1.65: de definitie van het begrip 'peil' is aangepast;

- 4.1.1.a: toegevoegd is dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' het niet is toegestaan om een woonfunctie op de begane grond te realiseren;
- 4.1.1.c: binnen de bestemming 'Gemengd - 1' is in tegenstelling tot het concept dienstverlening standaard toegestaan. De bestemming 'Gemengd - 1' is hierop aangepast;
- 4.1.1.e: 4.1.1.e is toegevoegd om het mogelijk te maken dat op specifiek aangeduide locaties alleen opslag mogelijk is binnen de bestemming 'Gemengd - 1';
- 5.1.1.a: toegevoegd is dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' het niet is toegestaan om een woonfunctie op de begane grond te realiseren;
- 5.1.1.f: toegevoegd is dat horeca is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
- 5.1.1.g: hier is toegevoegd dat 'alsmede een supermarkt ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' is toegestaan;
- 5.1.1.i: toegevoegd is 'onderdoorgang ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';'.
- 6.1.1.c: binnen de bestemming 'Gemengd - 4' is in tegenstelling tot het concept dienstverlening standaard toegestaan. Het artikel 'Gemengd - 4' is daarop aangepast;
- 6.1.1.e: toegevoegd is dat een kinderdagverblijf is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf';
- 6.1.1.g: hier is toegevoegd 'onderdoorgang ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- 6.1.2.c: toegevoegd is dat dienstverlening standaard is toegestaan op de verdiepingen binnen de bestemming 'Gemengd - 4".
- 7.1.1.a: toegevoegd is 'wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed&breakfast'.
- 7.1.1.g: de aanduiding 'kinderdagverblijf' is opgenomen voor een deel van het gebouw aan de Voorhelmstraat 25;
- 7.3 : aan dit artikel zijn specifieke gebruiksregels toegevoegd als lid 7.3;
- 11.1.e: toegevoegd is dat ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsgebied' de gronden voor minimaal 50 % zijn bestemd als verblijfsgebied;
- 12.2.1.a: toegevoegd is dat 'de gronden volledig mogen worden bebouwd'.
- 13.1.d: standplaatsen zijn verwijderd binnen de bestemming 'Verkeer';
- 13.2.2.a: de bepalingen voor bruggen liggen in plaats van in artikel 14 vast in artikel 14;
- 13.2.2.c: hier is toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport' een carport mogelijk is;
- 15.1.d: hier is toegevoegd 'onderdoorgang ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- 18: de dubbelbestemming 'Leiding - Water' is verplaatst van artikel 18 naar artikel 18;
- 19: de dubbelbestemming 'Waarde - Groeiplaats monumentale boom' is toegevoegd ter bescherming van groeiplaatsen van monumentale bomen in het plangebied;
- 21: dit artikel is op diverse punten tekstueel verbeterd en aangepast;
- 22: dit artikel is aangepast in verband met het vervallen van de stedenbouwkundige bepalingen van de Haarlemse Bouwverordening. Dit

artikel zorgt ervoor dat er in voldoende mate ruimte is aangebracht en in stand wordt gehouden op eigen terrein voor het parkeren van auto's en het laden of lossen van goederen;
- verder is een aantal ondergeschikte tekstuele wijzigingen doorgevoerd.

7.2.2.3 Verbeelding

- tussen concept en ontwerp is de systematiek voor orde-panden aangepast. In het ontwerp zijn de 'goothoogte' en 'bouwhoogte' aanduidingen verwijderd;
- de achterbebouwing bij de panden aan de Badhuisstraat 24-26 krijgt in overeenstemming met de vergunde situatie een maximale bouwhoogte van 9 meter;
- voor de panden aan de Bakkerstraat 6, Kamperstraat 29 en het Zuider Buiten Spaarne 98 wijzigt de bestemming van 'Wonen' naar 'Gemengd - 1';
- het pand aan de Bakkerstraat 11 krijgt de aanduiding 'supermarkt';
- de panden aan de Bloemhofstraat 1-9 krijgen een goothoogte van 10 meter;
- de bouwhoogte van de achterbebouwing bij het pand aan de Bloemhofstraat 11 wijzigt naar 8 meter ter plaatse van de bestemming 'Wonen';
- het bouwvlak achter de bebouwing aan de Eendjespoortstraat 15-25 om de bestemming 'Tuin - 2' is verwijderd;
- de panden aan de Kampersingel 18-30b en het Mari Andriessenplein 1-19 en 2-22 krijgen de aanduiding 'minimum goothoogte, maximum goothoogte' waarbij een minimum goothoogte geldt van 6 en een maximum goothoogte van 10 meter;
- de aanduiding 'parkeerterrein' is verwijderd voor het achterste deel van het terrein achter de Kampersingel 44a;
- aan de achterzijde van de Kamperstraat 21 tot en met 25 wordt de bestemming omgezet van 'Tuin - 2' naar 'Tuin - 3';
- Kleine Houtweg 1 krijgt de bestemming 'Gemengd - 2';
- Kleine Houtweg 9a krijgt de bestemming 'Gemengd - 1';
- de panden aan de Kleine Houtweg 47 en een deel van de Voorhelmstraat 25 krijgen de aanduiding 'kinderdagverblijf';
- de bestemming van de drie openbare parkeerplaatsen in het verlengde van de Koningsteinstraat, direct ten westen van het Dirck Pomppad, wijzigt naar de bestemming 'Verkeer';
- aan de westkant van de Linschotenstraat 2 is de woonbestemming teruggebracht volgens het geldende bestemmingsplan;
- de bestemming 'Tuin - 3' wordt de bestemming 'Tuin - 2' achter de Linschotenstraat 2;
- ter plaatse van de Linschotenstraat 21 en 23 is de aanduiding 'maatschappelijk' toegevoegd;
- het Merensplein krijgt de bestemming 'Verkeer' met de aanduiding 'parkeren uitgesloten';
- het pand aan de Voorhelmstraat 3/Lange Poellaan 46 krijgt de bestemming 'Wonen' overeenkomstig de in 2008 vergunde situatie en de 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' wijzigt naar 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' en geldt alleen nog voor de eerste 5 meter vanaf de voorgevel van de Voorhelmstraat;

- de panden aan de Rustenburgerlaan 71 en 73, de Bakkerstraat 11 en de panden aan de Kleine Houtweg 1 tot en met 17 krijgen uitgezonderd het pand aan de Kleine Houtweg 9a de functieaanduiding 'wonen uitgesloten';
- de delen van de Kleine Houtbrug, de Eendjesbrug en de Lange brug binnen het plangebied krijgen de functieaanduiding 'brug';
- het binnenterrein achter Zuider Buiten Spaarne 36-56 krijgt de bestemming 'Gemengd - 1' zonder bouwvlak waarbij uitsluitend de aanwezige bebouwing op het binnenterrein een bouwvlak krijgt. De bebouwing achterop het perceel krijgt de aanduiding 'opslag';
- tussen het Zuider Buiten Spaarne nummer 44 en 50 is de aanduiding 'onderdoorgang' opgenomen;
- de bergingen op het binnenterrrein direct achter de woningen aan het Zuider Buiten Spaarne 52-56 krijgen een bouwvlak met een maximale bouwhoogte van 3 meter en de aanduiding 'opslag';
- de begrenzing van de bestemming 'Wonen' van het pand aan het Zuider Buiten Spaarne 56 wijzigt. De achterzijde krijgt de bestemming 'Tuin - 2';
- de ligplaats voor een woonschip ter hoogte van het Zuider Buiten Spaarne 56 is verwijderd omdat dit geen officiële ligplaats voor een woonboot is;
- de bestemming 'Tuin - 2' achter Zuider Buiten Spaarne 100 wijzigt naar de bestemming 'Tuin - 3' met een maximale bouwhoogte van 4 meter gelet op de daar legaal aanwezige bebouwing;
- de boom aan de achterzijde van De Greiner krijgt de dubbelbestemming 'Waarde - Groeiplaats monumentale boom';
- de in het plangebied aanwezige nutsvoorzieningen krijgen een maximale bouwhoogte van 4 meter door de aanduiding 'maximum bouwhoogte'.
- alle aanduidingen 'dienstverlening' binnen de verschillende bestemmingen 'Gemengd' zijn verwijderd;
- de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' is op de verbeelding aangepast in die zin dat die in het ontwerpbestemmingsplan volledig overeenkomt met de orde-aanduiding van de waarderingskaart;
- de aanduiding 'garagebox' is veranderd in 'garage';
- de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is verwijderd binnen de functieaanduiding 'garage' binnen de bestemmingen 'Tuin - 2' en 'Verkeer'.

7.2.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 16 oktober 2015 tot en met 31 december 2015 ter inzage en is tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl). Deze periode wijkt af van de wettelijk vastgelegde zes weken omdat na de eerste publicatie het plan wegens een technisch probleem niet op ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd kon worden en vervolgens de rectificatie niet op tijd is gepubliceerd. Van het ter inzage leggen en het elektronisch beschikbaar stellen is op 15 oktober 2015 mededeling gedaan in het huis-aan-huisblad de Haarlemmer, in de Staatscourant en op de site met de officiële bekendmakingen van de gemeente www.overheid.nl.

Gedurende deze periode kon iedereen een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen. Het eindverslag van deze zienswijzeprocedure maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

7.3 Handhaving

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

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

Ook voor dit plangebied zal de handhaving van de kaders van het bestemmingsplan ook plaatsvinden na het verstrekken van omgevingsvergunningen voor de activiteiten 'bouwen', 'het uitvoeren van een werk' en 'het gebruiken van gronden en bouwwerken'. Want niet alleen handelingen zonder vergunning zijn onderwerp van handhaving, maar ook handelingen in afwijking van een omgevingsvergunning vormen een overtreding. Het gemeentelijk toezicht tijdens de vergunningsplichtige activiteiten is gewaarborgd doordat inspecteurs in Haarlem volgens het Landelijk Toezichtprotocol werken. Deze inspecteurs classificeren projecten volgens het

protocol, waarmee zij de noodzakelijke frequentie en het niveau van de controles tijdens de bouw bepalen. De rapportage van deze controles slaan zij digitaal op. Aldus draagt het college zorg voor de handhaving van de bestemmingsplanregels.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Waarderingskaart

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



RUIMTELIJK BELEID

Waarderingskaart :

Bestemmingsplan Rozenprieel

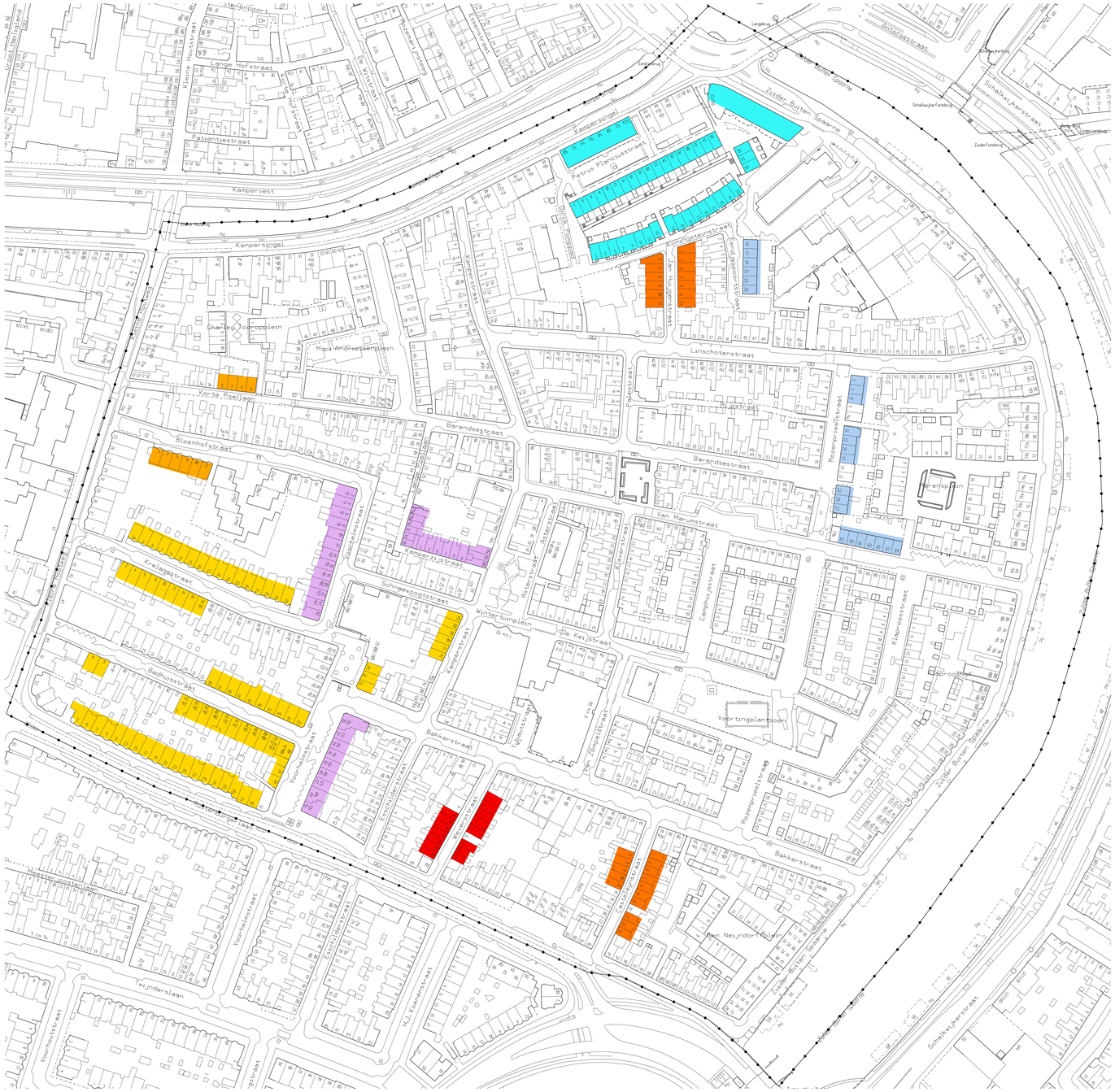
Haarlem

planfase :	vaststelling	stedenbouwkundige:	tekeningnummer :
datum :	27-10-2016	Albert van der Stelt	wk_NL.IMRO.0392.BP4120013
schaal :	NVT	getekend : M.S. / gecontroleerd : R.K.	
formaat :	A1		

Bijlage 2 Trendkaart

Trendkaart:

Rozenprieel


Kampervest
Kampersingel
Kampersingel
Petrus Plancisstraat
Zuider Buiten Spaarne
Schalkwijkerstraat
Schalkwijkerstraat
Zuiderfietsbrug
Lange Hofstraat
Patientiestraat
Kleine Houtstraat
Da Costastraat
Da Costastraat
Da Costastraat
Da Costastraat
Koningsteenstraat
Jan Hulgensstraat
Jan Hulgensstraat
Linschotenstraat
Palestraat
Rozenprieststraat
Barendsestraat
Barendsestraat
Barendsplein
Van Marumstraat
Campshuisstraat
Klappoostraat
Klappoostraat
Voortingplantsoen
Rozenprieststraat
Zuider Buiten Spaarne
Bakkerstraat
Bakkerstraat
Den Neyndorpplein
Zuider Buiten Spaarne
Schalkwijkerstraat
Zuider Buiten Spaarne
Charley Toorop plein
Maria Andriessenplein
Kerkplein
Kerkplein
Kerk

Bijlage 3 Redengevende omschrijving

Bestemmingsplan Rozenprieel Definitieve Lijst Orde 2

Straat	Huisnr.	Korte omschrijving
Badhuisstraat	13	Zie Kleine Houtweg 47
Badhuisstraat	15-33	Reeks van 10 geschakelde woningen uit 1935 naar ontwerp van H.G. Scholten; woningen tellen 2 bouwlagen onder een zadeldak; begane grond met erker wordt door een doorlopende luifel gescheiden van de verdieping waardoor een markant gevelbeeld ontstaat; invullingen vensters deels gewijzigd. Hekwerk met staaldraad uit de bouwtijd. *Vanwege overwegend gave traditionele architectuur met typische kenmerken uit de bouwtijd, 1935, en het markante straatbeeld.*
Bakkerstraat Kamperstraat Tybautstraat	1-9 41-45 2-6	Driezijdig blok 19e eeuwse tweelaagse beneden-bovenwoningen (XIXB) onder mansardekap in de Kamperstraat, Bakkerstraat en Tybautstraat. Rood gemetselde gevel in eenvoudige eclectische stijl met lage plint, hanekammen met gele quasi-sluitsteen en siermetselwerk als fries en geprofileerde goot, dak gedekt met gesmoorde pannen. Gevelindeling; beg.gr. een (schuif-)venster met bovenlicht, twee entreedeur met bovenlicht, verd. twee (schuif-)vensters of blindnis. *Van belang vanwege: met name ensemble-waarde van gevelopzet en hoofdvorm.*
Bakkerstraat	13	19e eeuwse tweelaagse woning boven winkel in woonblok (XIXB) Rood gemetselde gevel in sobere stijl met lage plint, hanekammen en geprofileerde goot, dak gedekt met gesmoorde pannen. Gevelindeling; beg.gr. links twee entreedeuren, een (voormalige) winkelruimte met een bijzonder vormgegeven pui overhoeks, rechts twee smalle entreedeuren een (schuif-)venster met bovenlicht, verd. links een venster met bovenlicht, blindnis en venster met bovenlicht, rechts drie vensters met bovenlicht. *Van belang vanwege: stedenbouwkundig hoekelement, gevelopzet en hoofdvorm.*
Bakkerstraat	15-17	Laat 19de eeuwse voorm bakkerij met bovenwoningen in woonblok met een langskap met hoge nok (XIXB). Gemetselde gevel in sobere neo-renaissancestijl redelijk intact, geornamenteerde stalen latei, moderne kozijnen, gestuukte spekbanden en geprofileerde goot, dak gedekt met gesmoorde pannen. Gevelindeling; beg.gr. links een entreedeur, een dubbel venster en entreedeur, een garagedeur met INP-latei en een entreedeur, verd. vier vensters met bovenlicht. *Van belang vanwege: stedenbouwkundige ensemble-waarde, gevelopzet en hoofdvorm.*
Bakkerstraat	19	Laat 19de eeuwse beneden-boven woning van twee lagen, een langskap met dakkapel (XIXB). Gemetselde gevel in neo-renaissancestijl redelijk intact, moderne kozijnen. *Van belang vanwege: stedenbouwkundige ensemble-waarde, gevelopzet en hoofdvorm.*
Bakkerstraat	40-44	Rij van drie 19e eeuwse eenlaagse arbeiderswoningen (XIXB) onder een mansardekap. Rood gemetselde gevel in eenvoudige eclectische stijl met lage plint in klinkers, speklagen in gekleurde steen, segmentboogstrekken, geprofileerde kroon- en gootlijst, kleine dakkapel centraal met klauwstukken, dak gedekt met gesmoorde pannen. Gevelindeling; twee vensters met bovenlicht en een entreedeur met bovenlicht, dit wordt gespiegeld. *Van belang vanwege: met name ensemble-waarde van gevelopzet en hoofdvorm.*
Bakkerstraat	72-78	Blok van 19e eeuwse tweelaagse beneden-bovenwoningen (XIXB) onder mansardekap. Rood gemetselde gevel in eenvoudige eclectische stijl met lage plint, hanekammen en segmentboogstrekken met siermetselwerk, ook als fries en geprofileerde goot, dak gedekt met gesmoorde pannen. Gevelindeling per woning; beg.gr. geschakelde entreedeuren, twee

		(schuif-)vensters met bovenlicht, verd. (schuif-)vensters met bovenlicht. Mn. nr 76 boven heeft de laat 19e uitvoering inclusief dakkapel. *Van belang vanwege: met name ensemble-waarde van gevelopzet en hoofdvorm.*
Barendsestraat Kamperstraat Palmstraat Linschotenstraat	7,9,11,13,15,17,19,21 21,23,25,27,29,31,33,35 2, 4, 6, 8 2a, 2b, 2c	Woonblok in de Kamperstraat, Barendsestraat, Palmstraat en Linschotenstraat van 19e eeuwse tweelaagse beneden-bovenwoningen, gecombineerd met enkele winkels (XIXB) onder mansardekap. Rood gemetselde gevel in eenvoudige neorenaissancestijl met lage plint, hanekammen met diamantkop-sluitstenen, een geprofileerde fries en goot met klossen, dak gedekt met gesmoorde pannen. Houten winkelpuien uitgevoerd met pilasters, kapitelen en zware geprofileerde lijsten. *Van belang vanwege: stedenbouwkundige ensemble-waarde, waarde van bijzondere winkelpuien, gevelopzet en hoofdvorm.*
Barendsestraat	16,18	Blok van 19e eeuwse tweelaagse beneden-bovenwoningen (XIXB) onder mansardekap. Rood gemetselde gevel in sobere stijl met lage plint, hanekammen en geprofileerde kroon- en gootlijst, dak gedekt met gesmoorde pannen. Houten winkelpui uitgevoerd met Dorische pilasters en zware geprofileerde lijst. *Van belang vanwege: stedenbouwkundige ensemble-waarde, waarde van winkelpui als hoekelement, gevelopzet en hoofdvorm.*
Barendsestraat	22-22A rd -22B rd	Goed bewaard gebleven pand uit 1890 (gevelsteen) met benedenwoning en 2 bovenwoningen; 2 bouwlagen onder dak met omlopende schilden; in voordakvlak aan weerszijden van oorspronkelijke dakkapel een nieuwe dakkapel; begane grond telt 5 gevelopeningen, de verdieping 4; paneeldeuren en schuiframen; strekken met geornamenteerde sluitsteen; *Vanwege gaaf bewaard, karakteristiek gevelbeeld uit het laatste kwart van de 19de eeuw.*
Barendsestraat	24	Voormalige Christelijk Bewaarschool uit 1891(gevelsteen); gebouw telt 2 bouwlagen onder een schilddak; forse bakstenen lijstgevel met opvallend hoge begane grond; ramen met roedenverdeling op de begane grond, T-schuiframen op de verdieping; subtiele decoratieve details in metselwerk. *Vanwege gaaf bewaard gevelbeeld en sober doch karakteristiek voorbeeld van schoolarchitectuur uit het laatste kwart van de 19de eeuw.*
Bloemhofstraat	2-12, zie Krelagestraat 1a-33	
Bloemhofstraat	11 rd en zw	Karakteristieke boven- en benedenwoning uit ca. 1900; 2 bouwlagen, markante voorgevel met siermetselwerk, erker op de verdieping, gootlijst op klossen en door d e goot stekend dakhuis met schoorwerk onder zadeldakje; woning heeft een plat dak met hellend voordakvlak; rechts van het dakhuis een dakkapelletje uit de bouwtijd met zinken kapje. *Vanwege gaaf bewaard, karakteristiek gevelbeeld uit omstreeks 1900.*
Casteleynstraat	1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, en 17, 19, 21	Rij van 10 (11) 19e eeuwse eenlaagse arbeiderswoningen (XIXB) onder een mansardekap. Oorspronkelijk ensemble inclusief nr 15. Rood gemetselde gevel in eenvoudige eclectische stijl met lage plint in klinkers, speklagen in gekleurde steen, segmentboogstrekken, geprofileerde kroon- en gootlijst, kleine dakkapel centraal, dak gedekt met gesmoorde pannen. Gevelindeling; twee vensters met bovenlicht en een entreedeur met bovenlicht, dit wordt gespiegeld. *Van belang vanwege: met name ensemble-waarde van gevelopzet en hoofdvorm.*
Casteleynstraat	4, 6, 8, 10, 12	Vijf 19e eeuwse eenlaagse arbeiderswoningen (XIXB) onder een mansardekap. Oorspronkelijk ensemble t/m nr 18. Rood gemetselde gevel in eenvoudige eclectische stijl met lage plint in klinkers, speklagen in gekleurde steen, segmentboogstrekken, geprofileerde

		kroon- en gootlijst, kleine dakkapel centraal, dak gedekt met gesmoorde pannen. Gevelindeling; twee vensters met bovenlicht en een entreedeur met bovenlicht, dit wordt gespiegeld. *Van belang vanwege: met name ensemble-waarde van gevelopzet en hoofdvorm.*
Esschilderstraat	15 en 17	Twee 19e eeuwse eenlaagse arbeiderswoningen (XIXB) onder een zadeldak. Gemetselde/Gestuukte gevel in sobere stijl met lage gepleisterde plint, hanekammen en een geprofileerde gootlijst, kleine dakkapel centraal, dak gedekt met gesmoorde OVH pannen. Gevelindeling; twee (schuif-)venster met bovenlicht vzv roedes en een entreedeur met bovenlicht. Met name ensemble-waarde van gevelopzet en hoofdvorm van belang.
Jan Huijgenstraat	1-13 en 2-12	Karakteristiek woonstraatje met aan weerszijden een reeks van 6 geschakelde éénlaags arbeidershuisjes met pannengedekte kap uit 1901; bakstenen lijstgevels met gekleurd siermetselwerk, onder de goot, in de plint en boven de gevelopeningen; elke woning is 3 vensterassen breed; de oorspronkelijke gevelindelingen en gevelopeningen zijn nog aanwezig, de details zijn deels vernieuwd; op de dakschilden nog de deels oorspronkelijk geproportioneerde dakkapellen met lijstwerk. *Vanwege redelijk gaaf bewaard voorbeeld van karakteristieke arbeiderswoningen uit omstreeks 1900 in het gebied Rozenprieel.*
Kampersingel	2	Goed bewaard, karakteristiek pand uit ca. 1880; 3 ramen breed, 3 bouwlagen hoog met kroonlijst en consoles en kapverdieping in een, bij de voorgevel omgaande mansardekap; onderste verdieping met pleisterwerk in blokverband; traditionele schuifraamkozijnen en dakkapel met getoogde bovendorpels. *Vanwege gaaf bewaard, karakteristiek gevelbeeld uit het laatste kwart van de 19de eeuw.*
Kampersingel	2A zw en rd	GM
Kampersingel	4 A en B	GM
Kampersingel	6 zw en rd, 8 zw en rd, 10A, B en C	Bijzonder ensemble van boven en benedenwoningen uit 1906 met oorspronkelijk een doorrit naar het bedrijf erachter; twee bouwlagen hoog, drie panden breed, met een hoogte-accent op het middelste pand; typische vroeg 20-eeuwse architectuur met een combinatie van natuursteen-, baksteen- en siermetselwerk met accenten op de constructieve punten; typische rechthoekige, met timpanen bekroonde erkers en afronding van de (later dichtgezette) doorrit. *Vanwege gaaf bewaarde, karakteristieke architectuur uit het begin van de 20ste eeuw met typologische bijzonderheid.*
Kampersingel	12	Vrij goed bewaard, traditioneel woonhuis uit de tweede helft van de 19de eeuw; 3 ramen breed en 2 bouwlagen hoog, bekroond met kroonlijst en zadeldak met voorgeveldakschild, met centraal geplaatste dakkapel; voordeur met brede omlijsting; traditionele schuifraamkozijnen. *Vanwege goed voorbeeld van een traditioneel woonhuis uit de tweede helft van de 19de eeuw.*
Kampersingel	14	Vrij goed bewaard, traditioneel woonhuis uit de tweede helft van de 19de eeuw; bijna het spiegelbeeld van Nr. 12, maar iets lager 3 ramen breed en 2 bouwlagen hoog, bekroond met kroonlijst en zadeldak met voorgeveldakschild, met centraal nieuwe, oneigenlijke dakkapel; voordeur met brede omlijsting; traditionele schuifraamkozijnen. *Vanwege goed voorbeeld van een traditioneel woonhuis uit de tweede helft van de 19de eeuw.*
Kampersingel	16	Hoewel het totaalbeeld sterk wordt benadeeld door de oneigenlijke kapverdieping uit ca. 1980, zijn de eerste en tweede verdieping goed bewaard gebleven van dit 3 ramen brede, 2 b ouwlagen hoge, huis uit 1916, met een bijzonder omlijst voordeurstel. *Vanwege deels goed bewaard gevelbeeld uit 1916.*
Kampersingel	32, 34 en 36 rd	In hoofdopzet, goed bewaarde groep van 3 herenhuizen uit ca. 1890

Kamperstraat	2A en 2	van elk 3 ramen breed en 3 bouwlagen hoog met individuele bekapping met zadeldaken en voorgeveldakschild met centrale dakkapel op de doorgaande kroonlijst; de begane grond van nr. 32 is met nieuwe stenen en nieuwe kozijnen oneigenlijk ingevuld, terwijl nr. 36 in voor- en zijgevel aan de Kamperstraat een omlijstte winkelpui kreeg. *Vanwege de redelijke gaafheid van deze groep traditionele herenhuizen uit ca. 1890*
Kampersingel	38 zw en rd	Karakteristiek, wat lager hoekpand van vóór 1900, 2 bouwlagen hoog met omlopend schilddak en middenplat, kroonlijst en pleisterwerk in blokverband. *Vanwege sterk beeldbepalend karakter van dit bedrijfs/hoekpand.*
Kampersingel	40 zw, en A, B, C; 42 zw en rd; 44; 46 zw en rd; 48 zw en rd.	Zeer bijzonder en goed bewaard ensemble van 5 herenhuizen met boven- en benedenwoningen en doorgangen naar achtergelegen bedrijven; 2 bouwlagen hoog met kapverdieping; rijk opgezette, traditionele architectuur uit het laatste kwart van de 19de eeuw met plastisch behandelde gevels en veel details in met de baksteen contrasterende sierelementen in kunst- of natuursteen, in het bijzonder ronde de gekoppelde, soms in een portiek geplaatste voordeuren en rondom de doorgangen naar het achterterrein; Nr. 40 met geveloptrekking, diverse dakkapellen uit de bouwtijd en van recenter datum. *Vanwege de goed bewaarde, rijk gedetailleerde traditionele architectuur uit het laatste kwart van de 19de eeuw, met typologische verbijzondering (doorritten).*
Kampersingel	64 zw en rd	GM
Kampersingel	66 zw en rd	GM
Kampersingel	68 zw en rd	GM
Kampersingel	70	Karakteristiek, breed, symmetrisch opgezet woonhuis uit het laatste kwart van de 19de eeuw met plastisch behandeld metselwerk dat doorloopt in de centrale dakkapel en contrasterende details in kunststeen; twee bouwlagen met omlopend schilddak waarin twee oeuil-de-boeuf-dakkapellen; bij de verbouwing tot wooneenheden in 1991 zijn de centrale voordeur en diverse raamkozijnen aangepast. *Vanwege de gaaf bewaarde architectuur met bijzondere behandeling van het metselwerk van dit brede, oorspronkelijke woonhuis uit het eind van de 19de eeuw.*
Kamperstraat	4 en 6	Vrij goed bewaard, ensemble van laat 19e eeuwse tweelaagse werkplaats met bovenwoningen onder mansardekap. Rood gemetselde gevel in eenvoudige neorenaissancestijl met lage plint, segmentboogstrekken met diamantkop-sluitstenen, gestuukte spekbanden, een geprofileerde kroonlijst, dak gedekt met gesmoorde pannen. Gevelopzet en materialisering uit de bouwtijd. *Van belang vanwege: stedenbouwkundige ensemble-waarde, oorspronkelijke gevelopzet en hoofdvorm.*
Kamperstraat	21,23,25,27,29,31,33,35	Zie Barendsestraat 7A-21
Kamperstraat	41,43,45	Zie Bakkerstraat 1-9
Kamperstraat	26 rd, 26 zw, 26A, 26B, 28 zw en 28 rd	Gaaf complexje dat in 1933 gebouwd werd als werkplaats met 2 benedenwoningen en 3 bovenwoningen naar ontwerp van architect B. Stevens; sobere traditionele baksteenarchitectuur; 2 bouwlagen onder hoog zadeldak met overstek; ritmische vensterverdeling, bovenlichten met roedenverdeling en glas-in-lood; karakteristieke paneeldeuren in entrees. *Vanwege overwegend gave karakter en goed voorbeeld van interbellum-architectuur in het gebied.*
Kleine Houtweg	1	Goed bewaard, karakteristiek hoekpand met neo-renaissance-elementen, ca. 1900, van drie bouwlagen met een kapverdieping in een zadeldak met een voor- en een achtergeveldakschild; lange zijgevel aan de Kampersingel , smalle voorgevel aan de Kleine

		Houtweg en afgeschuinde hoek met erker op consoles en met balkon en siertoptrapgevel, die ook terugkomt op risaliserend deel van de zijgevel; om de hoek gaande winkelpui. *Vanwege karakteristieke architectuur van een bedrijfshoekpand met afgeschuinde hoek en neorenaissance-elementen*
Kleine Houtweg	5	Deels gaaf bewaard pand uit het begin van de 20ste eeuw met oorspronkelijk boven –en benedenwoning, waarvan de laatste is getransformeerd tot bedrijfsruimte; 3 drie bouwlagen met plat dak en karakteristieke oplossing van de overkragende dakrand en ondersteuning; raamkozijnen in overgangsvorm van traditioneel naar vroeg 20ste-eeuws. *Vanwege karakteristieke oplossing van het dakoverstek en de overgangsvorm van de kozijnen op de eerste en tweede verdieping*
Kleine Houtweg	7	Grotendeels gaaf bewaard pand uit de tweede helft van de 19de eeuw: 3 ramen breed, 2 bouwlagen hoog met kapverdieping in een bij de voorgevel omlopende, geknikte kap met centraal dakkapel met timpaan en ernaast een kleine dakkapel met zinken puntdak; schuifraamkozijnen op de eerste verdieping met getoogde bovendorpel; voordeur met brede omlijsting, en later winkel- of etalageraamkozijn. *Vanwege karakteristieke laat 19de eeuwse hoofdvorm met enkele bijzondere, goed bewaarde onderdelen.*
Kleine Houtweg	7 A en B; 9 en 9 rd	5 Ramen breed pand uit het begin van de 20ste eeuw, van 2 bouwlagen met kapverdieping en kroonlijst, als verbouwing van oorspronkelijk 2 panden; schuifraamkozijnen met getoogde bovendorpels en sieromlijsting; doorgaande winkelpui. *Vanwege goed passende architectuur met traditionele elementen die de verwinkeling van de Kleine Houtweg illustreren met goede oplossing van de schaalvergroting*
Kleine Houtweg	13 en 13 A	Markant 3 ramen breed, 3 bouwlagen hoog pand uit ca. 1900 met kapverdieping achter hoog voorgeveldakschild met verder plat dak; kroonlijst met centrale, rijk omlijste dakkapel; oneigenlijke oplossing van de kunststof kozijnen en van de witte beschildering van het metselwerk. *Vanwege de markante hoofdvorm van dit hoge pand met kroonlijst, dakkapel en typische dakvorm*
Kleine Houtweg	15	Bijzonder goed bewaard gebleven pand uit ca. 1900, 4 ramen breed, 2 bouwlagen hoog met kapverdieping in neo-renaissance-architectuur in rode baksteen met contrasterende speklagen, sluitstenen en vensterbekroningen, siertoptrapgevel en gemetselde dakkapel; rechter deel van de voorgevel met driezijdige erker op gewelfde uitkraging en met schilddak en kroonlijst. *Vanwege goed bewaard gebleven neorenaissance architectuur met markante siertopgevel uit ca. 1900.*
Kleine Houtweg	17 A, B en C	Smal, in blokverband gepleisterd hoekpand uit de 19de eeuw of ouder, op de noordelijke hoek van de Korte Poellaan; 2 bouwlagen met een schilddak en een smalle kroonlijst, opmerkelijk balkon aan de zijde van de Kleine Houtweg op zware consoles; in 2005 verbouwd met toevoeging van o.a. dakramen. *Vanwege karakteristieke, vroege hoekbebouwing in sobere, traditionele vormen*
Kleine Houtweg	19 zw en rd	Op de zuidelijke hoek van de Korte Poellaan bijzonder hoekpand met gerende plattegrond uit het begin van de 20ste eeuw; 3 ramen breed, 2 bouwlagen hoog met een kapverdieping in een omlopend schilddak met middenplat; sobere neorenaissance architectuur van rode baksteen met contrasterende elementen van een plint, speklagen en sluitstenen; siertoptrapgevel op iets risaliserend linker deel van de voorgevel met een in 1937 gewijzigde entreepartij van twee voordeuren in een portiek – oorspronkelijk één deur met smal raamkozijn – en een in 1937 sterk vergrootte dakkapel.

		Vanwege goed bewaard gebleven architectuur van oorspronkelijk woonhuis uit ca. 1900 met neorenaissance elementen in voor – en zijgevel.
Kleine Houtweg	21	GM
Kleine Houtweg	23 t/m 31	GM
Kleine Houtweg	33 t/m 37, met Krelagestraat1	Ensemble van 4 geschakelde herenhuizen, in 1924 in versoberde vorm gerealiseerd, waarbij alleen nr. 33 en Krelagestraat 1 een siertopgevel kregen; 2 bouwlagen hoog met asymmetrisch zadeldak met genoemde siertopgevels met steekkappen; traditionele architectuur met driezijdige erkers met balkon met deels oorspronkelijke hekwerk; metselwerk met sierbanden en keperbogen (bij nr. 35 oneigenlijk wit geschilderd); voordeuren met klein stoepje en luifel, bij Krelagestraat 1 in de zijgevel, waar ook de asymmetrie van het zadeldak zich in de zijgeveltop manifesteert. *Vanwege overwegend gave traditionele architectuur met typische kenmerkende uit de bouwtijd, 1924, en kenmerkende hoofdvorm met asymmetrische kap.*
Kleine Houtweg	39 t/m 43	Groep van 3 geschakelde grote herenhuizen uit 1906, met onder de gezamenlijke noemer van de hoofdvorm subtiele variaties in de invulling; 3 hoge bouwlagen, waarvan de bovenste met siertopgevels met chalet-elementen, en bij nr. 41 met smalle torenachtige opbouw; kapverdieping met omlopend schilddak rondom een middenplat; bruinrood metselwerk op grijs natuurstenen plint en stoepen, natuurstenen speklagen en sluitstenen; ieder pand met een driezijdige erker met balkon; noordelijke zijgevel met sierankers en iets uitgemetselde schoorstenen. *Vanwege gaaf bewaard ensemble van 3 geschakelde, grote herenhuizen uit 1906 in traditionele vormgeving met verbijzondering in de siertopgevels*
Kleine Houtweg	47	Eind 19e eeuws ensemble in neoclassicistische stijl, rond 1900 in gebruik genomen door het medico-mechanisch Zander Instituut (heilgymnastiek). Vanaf 1930 in gebruik als Gemeentelijke Dienst Lichamelijke Opvoeding, in welke periode er meerdere ingrijpende, versoberende wijzigingen aan het pand hebben plaatsgevonden. Langwerpig complex, gedekt met drie kappen. Hoofdgebouw in 2 bouwlagen met een driezijdige mansardekap en brede tympaan aan de voorzijde, achterbouw (gymzalen in 1 laag) gedekt met ongelijke rondgaande schilddaken en een plat dak; neoclassicistische architectuur met in diepe neggen geplaatste kozijnen en tympaan op een licht risaliserend deel van de voorgevel, geprofileerde kroonlijst die op de afgeschuinde, risalerende, hoek en de zijgevel doorloopt; cordonlijst ter hoogte van de eerste verdiepingsvloer langs voor- en zijgevel; œil-de-bœuf dakkapel op de afgeschuinde hoek. Gevel Badhuisstraat in versoberde classicistische stijl (1965); gestuukte penanten waartussen hoge vensters met gestuukte velden. *Vanwege bijzondere classicistische architectuur van wat eens een instituut voor lichamelijke beweging was.*
Kleine Houtweg	49 en 51	Oorspronkelijk 19e eeuws ensemble van 2 herenhuizen van twee bouwlagen met een kap in sobere traditionele vormgeving met enige verbijzondering in het metselwerk, bij nr. 51 in erkervorm uitgebouwd over beide verdiepingen; zadeldak met kroonlijst die op de erker omloopt; zijgevels met pleisterwerk, aan de zuidzijde in blokverband. *Vanwege sobere traditionele architectuur met subtiele details in het metselwerk*
Kleine Houtweg	53, 55 en Rustenburgerlaan 1	Karakteristieke hoekbebouwing uit 1929 van 3 geschakelde woningen van 2 bouwlagen met een kapverdieping, gericht naar de Kleine Houtweg, de Rustenburgerlaan en afgeschuind daartussen; schilddak die deze contour volgt voor een overigens plat dak met op elk pand een siertopgevel met steekkap; gootlijsten met breed overstek, entrees met luifels, in het schuine gevelvlak twee driezijdige erkers en in de

		eindwoningen hoekramen. *Vanwege kenmerkende architectuur uit 1929 van drie geschakelde woningen op een hoek, met o.a. siertopgevels , brede gootoverstekken, erkers en hoekramen*
Krelagestraat	1A-33	Reeks van 11 geschakelde woningen aan de noordzijde van de straat uit 1923; ten noorden hiervan aan de Bloemhofstraat 2-12 nog een reeks van 6 woningen; tezamen met Krelagestraat 2-16 en 20- 38 ontstaat een karakteristiek straatbeeld; 2-laags woningen onder plat dak met overstek (her en der voorzien van nieuwe dakopbouwen); overstek wordt ritmisch onderbroken door bescheiden risalerende topgeveltjes; erkers; subtiele expressionistische metselwerkdetails. *Vanwege overwegend gaaf en karakteristiek straatbeeld, sobere doch kenmerkende architectuur voor de bouwtijd (1923).*
Krelagestraat	2-16	Reeks van 8 geschakelde woningen uit 1906 aan de zuidzijde van de straat in sobere overgangsarchitectuur; tezamen met Krelagestraat 1A-33 en 20- 38 ontstaat een karakteristiek straatbeeld; 2-laags woningen onder plat dak (her en der voorzien van nieuwe dakopbouwen); subtiel siermetselwerk; ritmische onderbreking van de gootlijst door bescheiden doch fantasievolle risalerende topgeveltjes. *Vanwege overwegend gaaf en karakteristiek straatbeeld, sobere doch kenmerkende architectuur voor de bouwtijd (1906).*
Krelagestraat	18rd en zw	Drielaagse beneden-bovenwoning uit omstreeks 1907 met voorgeveldakschild (schijnkap) en centrale dakkapel, uitgevoerd in typerende overgangsarchitectuur met chaletstijlelementen; onderdeel van het karakteristieke straatbeeld en aansluitend op de belendende geschakelde woningen; getoogde strekken, diamantsluitstenen, natuurstenen of gepleisterde details rond de vensters, geprofileerde gootlijst met consoles, dakkapel in chaletstijl; *Vanwege overwegend gaaf en karakteristiek gevelbeeld, sobere doch kenmerkende architectuur voor de bouwtijd (± 1907).*
Krelagestraat	20 rd en zw- 26 rd en zw, 28, 30 rd en zw-38 rd en zw	Complex uit 1907 aan zuidzijde van de straat in sobere overgangsarchitectuur; tezamen met Krelagestraat 1A-33 en 2-16 ontstaat een karakteristiek straatbeeld; 3-laags boven- en benedenwoningen onder plat dak met overstek aan weerszijden van een enkele 2-laags woning (nr.28) onder plat dak met schuin voordakvlak; getoogde strekken, natuurstenen details rond de vensters; balkonnetjes op de 1e verdieping. *Vanwege overwegend gaaf en karakteristiek straatbeeld, sobere doch kenmerkende architectuur voor de bouwtijd (1906), zeldzaam als 3-laags woonbebouwing uit die tijd in dit gebied.*
Linschotendstraat	1,3,5	Laat 19de eeuwse beneden-bovenwoningen in woonblok onder rondgaande mansardekap (XIXB). Gemetselde gevel in eenvoudige eclectische stijl, moderne kozijnen, gestuukte spekbanden, hanekammen en segmentboogstrekken met siermetselwerk en geprofileerde gootlijst, dak gedekt met moderne pannen. Gevelindeling per woning; beg.gr. gekoppelde entreedeuren, twee vensters met bovenlicht, verd. drie vensters met bovenlicht. Komt gespiegeld voor. *Van belang vanwege: stedenbouwkundige ensemble-waarde, gevelopzet en hoofdvorm.*
Linschotendstraat	7	Laat 19de eeuwse beneden-bovenwoning in woonblok onder driezijdige mansardekap (XIXB). Gemetselde gevel in eenvoudige eclectische stijl, moderne kozijnen, hanekammen en segmentboogstrekken met siermetselwerk en geprofileerde gootlijst, dak gedekt met moderne pannen. Gevelindeling; beg.gr. gekoppelde entreedeuren, twee vensters met bovenlicht, verd. drie vensters met bovenlicht. Komt gespiegeld voor. *Van belang vanwege: stedenbouwkundige waarde, gevelopzet en hoofdvorm.*
Linschotendstraat	2a, 2b, 2c	Zie Barendsestraat 7A-21

Linschotenstraat	6,8	Zie Barendsestraat 7A-21
Linschotenstraat	16-18-20-22-24-26-28-30-32	Blok van laat 19e eeuwse tweelaagse beneden-bovenwoningen (XIXB) onder mansardekap. Nr.'s 18 t/m 24 risaleren licht t.o.v. de andere woningen. Rood gemetselde gevel in sobere stijl met lage plint, hanekammen en een geprofileerde kroon- en gootlijst, dak gedekt met gesmoorde pannen. Gevelindeling per woning; beg.gr. een entreedeur, twee gekoppelde (schuif-)vensters met bovenlicht, een entreedeur, verd. (schuif-) vensters met bovenlicht. Gevelopzet uit de bouwtijd. *Van belang vanwege: stedenbouwkundige ensemble-waarde, gevelopzet en hoofdvorm.*
Linschotenstraat	68-70-72-74	Blok van laat 19e eeuwse tweelaagse beneden-bovenwoningen (XIXB) onder mansardekap. Rood gemetselde gevel in eenvoudige neorenaissancestijl met lage plint, segmentboogstrekken/hanekammen met diamantkop-sluitstenen, gestuukte spekbanden, een geprofileerde kroonlijst, dak gedekt met moderne pannen. Gevelindeling per woning; beg.gr. twee entreedeuren, twee (schuif-)vensters met bovenlicht, verd. (schuif-) vensters met bovenlicht. Gevelopzet uit de bouwtijd. *Van belang vanwege: stedenbouwkundige ensemble-waarde, gevelopzet en hoofdvorm.*
Linschotenstraat	21	GM
Linschotenstraat	23	GM
Linschotenstraat	57A	Voormalige gemeentelijke openbare lagere school uit 1904-1905, genaamd de Zevende Tusschenschool, naar ontwerp van ir. L.C. Dumont (directeur Openbare Werken); gesitueerd op een achterterrein aan de Linschotenstraat dat ingesloten ligt tussen bebouwing; 2 bouwlagen onder plat dak met licht overstek; sobere symmetrisch ingedeelde 7 vensterassen brede voorgevel; getoogde strekken, 15-ruits ramen, gemetselde pilasters, hoofdentree in risalerende centrale vensteras. Tezamen met schoolplein en daar aan grenzende conciërgewoning en hek aan de Linschotenstraat een goed en karakteristiek ensemble. *Vanwege in hoofdvorm en detaillering gaaf exterieur, karakteristieke en sobere schoolarchitectuur uit 1905, goed ensemble met nabij gelegen conciërgewoning en hekwerk.*
Linschotenstraat	57B	Voormalige conciërgewoning (1905) van de tegenover gelegen vm. gemeentelijke openbare lagere school (1905); eenvoudig 1-laags pand onder dak met omlopende schilden; gelegen aan de toegang tot het schoolplein vanaf de Linschotenstraat; representatief kopgeveltje met kroonlijst en natuurstenen aanzet- en sluitstenen in de getoogde strek. *Vanwege in hoofdvorm en detaillering gaaf exterieur, karakteristieke en sobere baksteenarchitectuur uit 1905, goed ensemble met nabij gelegen schoolgebouw en hekwerk.*
Linschotenstraat	59, 61, 63	Drie tweelaagse arbeiderswoningen met voorgeveldakschild (schijnkap) en Vlaamse gevels uit 1907. Paars gemetselde gevel in eenvoudige eclectische stijl met lage gepleisterde/natuurstenen plint, enkele natuurstenen speklagen, hanekammen met aanzet- en sluitstenen, kleine dakkapel decentraal, goot op klossen, dak gedekt met rode pannen. Gevelindeling nr 59; een entreedeur met bovenlichten en twee schuifvensters, een erker boven de entree in de Vlaamse gevel. Gevelindeling nr 61; centrale risaliet met entreedeur, daarnaast twee vensters, middenrisaliet met venster en trapgevel. Gevelindeling nr 63; twee vensters onder segmentboostrekken, entreedeur onder Vlaamse gevel, waarboven een venster en een tuitgevel met stenen afdekkers. *Van belang vanwege: met name ensemble-waarde van gevelopzet en hoofdvorm, architectonische waarde van het ensemble.*
Linschotenstraat	87,89	Blok van laat 19e eeuwse tweelaagse beneden-bovenwoningen (XIXB) onder mansardekap. Paars gemetselde gevel in eenvoudige

		neorenaissancestijl met lage plint, segmentboogstrekken/hanekammen met diamantkop-sluitstenen, gestuukte spekbanden, een geprofileerde gootlijst, dak gedekt met moderne pannen. Gevelindeling per woning; beg.gr. gekoppelde entreedeuren, twee (schuif-)vensters met bovenlicht, verd. (schuif-) vensters met bovenlicht. Gevelopzet uit de bouwtijd. *Van belang vanwege: stedenbouwkundige ensemble-waarde, gevelopzet en hoofdvorm.*
Linschotenstraat	91	19e eeuwse eenlaagse woning (XIXB) onder een mansardekap. Gemetselde gevel in sobere eclectische stijl met lage hardstenen plint, gepleisterde speklagen, lateien en grote hanekammen met aanzet- en sluitstenen, cordonlijst en geprofileerde goot, kleine dakkapel centraal met klauwstukken, dak gedekt met gesmoorde holle pannen. Rechterzijgevel ligt vrij. Gevelindeling; twee vensters met bovenlicht, een entreedeur en twee vensters met bovenlicht. Kozijnen vervangen. *Van belang vanwege: met name gevelopzet en hoofdvorm en architecuurhistorische waarde.*
Palmstraat	2, 4, 6, 8	Zie Barendsestraat 7A-21
Rustenburgerlaan	51, 53, 55	Drie 19e eeuwse eenlaagse arbeiderswoningen (XIXB) onder mansardekap, op de hoek. Rood gemetselde gevel in eenvoudige eclectische stijl met lage gepleisterde plint, hanekammen met gele quasi-sluitsteen, keramische cordonrand en siermetselwerk als fries en bakgoot, kleine dakkapel centraal, dak gedekt met gesmoorde (holle) pannen. Kopgevel met eenvoudige rechte gevelankers tpv vloer en gordingen. Kopgevelindeling; hoog venster aan de linker zijde, op de verdieping centraal een venster. Voorgevelindeling; twee vensters met bovenlicht en een entreedeur met bovenlicht. Van belang vanwege: hoeksituering met name ensemble-waarde van gevelopzet en hoofdvorm.
Rustenburgerlaan	83, 85, 87	Drie 19e eeuwse eenlaagse arbeiderswoningen (XIXB) onder mansardekap. Oorspronkelijk ensemble met nr 89. Rood gemetselde gevel in eenvoudige eclectische stijl met lage plint in klinkers, speklagen in gekleurde steen, segmentboogstrekken, geprofileerde kroon- en gootlijst, dak gedekt met gesmoorde of betonpannen. Gevelindeling; twee vensters met bovenlicht en een entreedeur met bovenlicht. *Van belang vanwege: met name ensemble-waarde van gevelopzet en hoofdvorm.*
Rustenburgerlaan	89	19e eeuwse tweelaagse arbeiderswoningen (XIXB) onder asymmetrisch zadeldak met tweelaagse platte achteruitbouw. Begin 20e eeuw of direct bij de bouw al is een tweede laag toegevoegd. Oorspronkelijk ensemble met nr83, 85, 87. Rood gemetselde gevel in eenvoudige eclectische stijl met lage plint in klinkers, speklagen in gekleurde steen, segmentboogstrekken, geprofileerde kroon- en gootlijst, kleine centrale dakkapel, dak gedekt met gesmoorde pannen. Gevelindeling; een entreedeur met bovenlicht en twee vensters met bovenlicht, verdieping met twee vensterassen. *Van belang vanwege: met name ensemble-waarde van gevelopzet en hoofdvorm.*
Rustenburgerlaan	91, 93, 95	Drie 19e eeuwse eenlaagse arbeiderswoningen (XIXB) onder een mansardekap. Rood gemetselde gevel in eenvoudige eclectische stijl met lage plint in klinkers, speklagen in gekleurde steen, segmentboogstrekken, geprofileerde kroon- en gootlijst, dak gedekt met (moderne) betonpannen. Gevelindeling; twee vensters met bovenlicht en een entreedeur met bovenlicht, dit wordt gespiegeld. *Van belang vanwege: met name ensemble-waarde van gevelopzet en hoofdvorm.*

Tybautstraat	2,4,6	Zie Bakkerstraat 1-9
Voorhelmstraat	3	GM
Voorhelmstraat	25	RM
Weversstraat	1	19de eeuwse tweelaagse woning onder dwars zadeldak. In 1935 is een tweede laag en het dwars zadeldak toegevoegd. Oorspronkelijk ensemble met nr's 3-9. Rood gemetselde gevel in eenvoudige eclectische stijl met lage gepleisterde plint, gestuukte speklagen, hanekammen met sluitstenen, dak gedekt met rode kruispannen. Gevelindeling begane grond; twee schuifvensters en entreedeur met bovenlichten in glas-in-lood. Verdieping met drie traveeën schuifvensters, een venster in de topgevel. *Van belang vanwege: met name ensemble-waarde van gevelopzet en hoofdvorm.*
Weversstraat	2 en 4	Twee 19e eeuwse eenlaagse brede en ond iepe arbeiderswoningen (XIXB) onder mansardekap. Rood gemetselde gevel in eenvoudige eclectische stijl met lage gepleisterde plint, hanekammen met gele quasi-sluitsteen, keramische cordonrand en siermetselwerk als fries en geprofileerde goot, kleine dakkapel centraal, dak gedekt met rode/gesmoorde holle pannen. Gevelindeling; een (schuif-)venster met bovenlicht vzv roedes, een entreedeur met bovenlicht en wederom een venster. Verwant aan nr's 6-10 *Van belang vanwege: met name ensemble-waarde van gevelopzet en hoofdvorm.*
Weversstraat	3, 5, 7, 9	Twee 19e eeuwse eenlaagse brede en ondiepe arbeiderswoningen (XIXB) onder mansardekap. Oorspronkelijk ensemble met nr 1. Rood gemetselde gevel in eenvoudige eclectische stijl met lage gepleisterde plint, gestuukte speklagen, hanekammen met sluitstenen, dak gedekt met rode kruispannen (behalve nr. 9). Gevelindeling; een entreedeur met bovenlichten en twee schuifvensters, incidenteel alternatieve (moderne) invulling. *Van belang vanwege: met name ensemble-waarde van gevelopzet en hoofdvorm.*
Weversstraat	6, 8 en 10	Drie 19e eeuwse eenlaagse arbeiderswoningen (XIXB) onder mansardekap. Rood gemetselde gevel in eenvoudige eclectische stijl met lage gepleisterde plint, hanekammen met gele quasi-sluitsteen, keramische cordonrand en siermetselwerk als fries en geprofileerde goot, kleine dakkapel centraal (behalve nr. 10), dak gedekt met gesmoorde holle pannen. Gevelindeling; twee (schuif-)vensters met bovenlicht, een entreedeur met bovenlicht. Verwant aan nr's 2 en 4. *Van belang vanwege: met name ensemble-waarde van gevelopzet en hoofdvorm.*
Weversstraat	12, 14, 16 en 18	Vier 19e eeuwse eenlaagse arbeiderswoningen (XIXB) onder mansardekap. Rood gemetselde gevel in eenvoudige eclectische stijl met lage gepleisterde plint, hanekammen met sluitstenen, waterlijst en siermetselwerk als fries en geprofileerde goot, kleine dakkapellen centraal, dak gedekt met gesmoorde kruispannen. Nr. 16 is uitgebreid met een verhoogde kap. Gevelindeling; twee (schuif-)vensters met bovenlicht, een entreedeur met bovenlicht. Verwant aan nr's 4 en 6. *Van belang vanwege: met name ensemble-waarde van gevelopzet en hoofdvorm.*
Weversstraat	13, 15, 17	Drie 19e eeuwse eenlaagse arbeiderswoningen (XIXB) onder mansardekap. Rood gemetselde gevel in eenvoudige eclectische stijl met lage gepleisterde plint, hanekammen met gele quasi-sluitsteen, geprofileerde kroon- en gootlijst, kleine dakkapel centraal, dak gedekt met gesmoorde holle pannen. Gevelindeling; een entreedeur met bovenlicht en twee vensters met bovenlicht.

		Van belang vanwege: met name ensemble-waarde van gevelopzet en hoofdvorm.
Weversstraat	20	19e eeuwse eenlaagse arbeiderswoning op de hoek (XIXB) onder mansardekap met eenlaagse achteraanbouw. Geschilderde gemetselde gevel in sobere stijl met lage gepleisterde plint, hanekammen en geprofileerde goot, kleine dakkapel centraal, dak gedekt met holle pannen. Kopgevel met eenvoudige rechte gevelankers tpv vloer en gordingen. Kopgevelindeling; venster in de aanbouw, hoog venster aan de rechter kant, op de verdieping een venster rechts van het midden. Voorgevelindeling; twee (schuif-)vensters met bovenlicht, een entreedeur met bovenlicht. Verwant aan nr's 4 en 6. *Van belang vanwege: met name ensemble-waarde van gevelopzet en hoofdvorm.*
Zompelstraat, van	5,7	Groep van 19e eeuwse drielaagse beneden-bovenwoningen met voorgeveldakschild (schijnkap) als onderdeel van woonblok (XIXB) Rood gemetselde gevel in sobere stijl met lage plint, hanekammen en overstekende goot op klossen, dak gedekt met gesmoorde pannen. Gevelindeling; beg.gr. links twee entreedeuren en twee vensters met bovenlicht, verd. met drie vensters met bovenlicht. *Van belang vanwege: stedenbouwkundige waarde, gevelopzet en hoofdvorm.*
Zuider Buiten Spaarne	24 rd – 24zw	Bedrijfsruimte met bovenwoning uit 1905, uitgevoerd in overgangsarchitectuur, met elementen uit de neorenaissance en jugendstil, gesitueerd aan gedeelte van de Zuider Buiten Spaarne kade, waar in het verleden allerlei bedrijvigheid gevestigd was. Het pand heeft 3 bouwlagen, waarvan de bovenste aan de voorzijde een lessenaarsdak heeft met moderne dakkapellen. De voorgevel is gemetseld in donkerrode baksteen met allerlei siermetselwerkaccenten in gekleurde (boogvelden, speklagen, friezen). De middenpartij wordt geaccentueerd door de brede bedrijfsingang beneden (gevat onder een rondboog), een hangende erker met balkon hierboven, en een gemetseld dakhuis met tuitgeveltje en hijsbalk. De invullingen van de vensters zijn vernieuwd. *Van belang als relict van de vroegere woonhuis-bedrijfsarchitectuur aan de kade van het Spaarne en tevens vanwege de markante hoofdvorm, gevelopzet, detaillering en materiaalgebruik, kenmerkend voor de vroege 20ste eeuw. Onderdeel van karakteristiek stukje historische gevelwand langs het Spaarne.*
Zuider Buiten Spaarne	26	Herenhuis uit 1905, uitgevoerd in markante, voor de bouwtijd karakteristieke overgangsarchitectuur, met stijlaccenten in de trant van de neorenaissance, de jugendstil en chaletstijl. Het pand heeft 3 bouwlagen, waarvan de bovenste aan de voorzijde een lessenaarsdak heeft. De rijk geleden bakstenen voorgevel heeft links een risaliet met tuitgevel en hoekpinakels. Boven de ingang een houten luifel op korbeelstellen en daarboven een balkon met houten luifel. Sierlijk gesneden houten onderdelen. Links hiernaast een driezijdige hangende erker. De bakstenen gevel is voorzien van allerhande siermetselwerkdetails in gekleurde steen. *Van belang als voorbeeld van representatieve woonhuisarchitectuur uit de vroege 20ste eeuw in kenmerkende overgangsstijl, met veel bijzondere elementen en details. Daardoor opvallend onderdeel van karakteristiek stukje historische gevelwand langs het Spaarne.*
Zuider Buiten Spaarne	28-30	Laatste restant van de voormalige 'stoom-wasch- en strijkinrichting' Edelweis uit ca. 1915, gesitueerd in het gedeelte van Rozenprieel waar in de loop van de 19de eeuw diverse stoomwasserijen en bierbrouwerijen zich vestigden; het linker deel heeft een gepleisterde gevel met markante fantasie beëindiging en tegeltableaus; op de begane grond een dubbele bedrijfsingang; invullingen vensters gewijzigd. Het rechter deel, eveneens voorzien van 2 bouwlagen en

		kap, heeft een bakstenen lijstgevel uit de late 19de eeuw, met in de 1ste bouwlaag getoogde gevelopeningen. Op het dakschild een brede houten dakkapel met 6-ruits ramen. *Van belang als één van de laatste nog zichtbare relicten van de wasserij- industrie in dit gebied.* *In 2015 is een uitgebreide bouwhistorische rapportage voor dit adres opgesteld. De bevindingen in deze rapportage zijn leidend bij herontwikkeling. Dit document is als bijlage bij de toelichting opgenomen in het bestemmingsplan.*
Zuider Buiten Spaarne	60	Laat 19e eeuws drielaags hoekpand (XIXB) met geveldakschilden (schijnkap). Gemetselde gevel in sobere eclectische stijl met lage hardstenen plint, zandstenen speklagen en hanekammen met zandstenen aanzet- en sluitstenen, geprofileerde goot, kleine dakkapel, dak gedekt met gesmoorde kruispannen. Gevelindeling; links twee vensters met bovenlicht en twee blindnissen en overhoeks twee vensters met bovenlicht boven elkaar, rechts een venster met bovenlicht en dubbele entreepartij, boven twee vensters. Gevelopzet en materialisering grotendeels uit de bouwtijd. *Van belang vanwege: stedenbouwkundig hoekelement, gevelopzet en hoofdvorm en architecuurhistorische waarde.*
Zuider Buiten Spaarne	84-84 rd-84 zw	Laatste restant (1892) van de in 1891 (gevelsteen) door L. Allard opgerichte stoombierbrouwerij Het Spaarne op het terrein van de voormalige buitenplaats Zomerlust; vrijstaand pand met 2 bouwlagen onder zadeldak, schilderachtige baksteenarchitectuur met (geel) siermetselwerk, rondboog vensters; invullingen vensters gewijzigd. *Van belang als één van de laatste nog zichtbare relicten van de brouwerij- industrie in dit gebied, zeer beeldbepalend element langs Zuider Buiten Spaarne.*
Zuider Buiten Spaarne	86	GM
Zuider Buiten Spaarne	90 rd-90 zw, 92 rd-92 zw, 94 rd-94 zw, 96A-96 rd-96 zw	In hoofdvorm gaaf complex uit 1930 naar ontwerp van architect De Maaker; gebouwd als 4 pakhuizen met kantoren en bovenwoningen voor NV Bouwmaterialenhandel Gebr. Schornagel; Sobere expressionistische architectuur met zakelijke elementen; 3-laags onder plat dak; betonnen luifels benadrukken horizontale karakter; 1e verdieping met staal buizen hekwerk, ramen met roedenverdeling; garagedeuren begane grond gewijzigd. *Van belang als in hoofdvorm gaaf complex in sobere doch met zorg ontworpen architectuur in expressionistisch-zakelijke trant. Beeldbepalend element in deze gevelwand aan de Zuider Buiten Spaarne.*
Zuider Buiten Spaarne	98	GM
Zuider Buiten Spaarne	114 rd-114 zw, 116, 118, 120, 122, 124, 126, 128, 130	Reeks geschakelde herenhuizen en beneden- en bovenwoningen uit 1900, die als geheel een opvallend symmetrisch opgezet blok vormen, uitgevoerd in sobere baksteenarchitectuur met accenten in neoclassicistische trant. Het 2-laags bouwblok heeft een zeer schilderachtige opzet door de hoge risalerende middenpartij van 3 bouwlagen met fronton en de flankerende geveldelen die zijn voorzien van grote driezijdige erkers over 2 bouwlagen. De gevels zijn gemetseld in baksteen in kruisverband en eindigen aan de bovenzijde met een houten hoofdgestel. Boven de gevelopeningen (deels nog met de originele schuiframen en paneeldeuren) gemetselde hanekammen. Op de dakschilden bevinden zich houten dakkapellen met frontons. *Van belang als in hoofdvorm, gevelindelingen en veel details gaaf complex herenhuizen in sobere lijstgevelarchitectuur, echter opvallend door de zeer plastische opzet van de voorgevel. Het geheel is een zeer beeldbepalend element in deze gevelwand aan de Zuider Buiten Spaarne.*
Zuider Buiten	140, 142, 144 rd-144 zw, 146	Korte reeks van drie eenvoudige individuele geschakelde herenhuizen

Spaarne	rd-146 zw	/ beneden-bovenwoningen uit de periode 1895-1899. De drie panden hebben 2 bouwlagen, met pannen gedekte schilddaken en bakstenen lijstgevels, in een sobere eclectische trant. De kroonlijsten van de nrs. 142 en 144 hebben rijk geornamenteerde consoles. De gevels zijn voorzien van de oorspronkelijke gevelopeningen, afgesloten door segmentbogen of strekken, en deels nog de originele kozijnen en ramen. De ramen en deuren van nr. 144 zijn vernieuwd. Dit pand heeft een in het zicht gelegen zijgevel aan de Bakkerstraat, met onder meer enkele blindvensters. Nr. 142 heeft een ingang met klassieke houten omlijsting. *Van belang als in hoofdvorm en gevelindelingen gaaf ensemble kleinschalige herenhuizen uit de late 19de eeuw, met sobere bakstenen lijstgevels. Beeldbepalend element in deze gevelwand aan de Zuider Buiten Spaarne.*

Bijlage 4 Milieuonderzoek bodem

Milieuonderzoek bodem

Algemeen

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

Conclusie

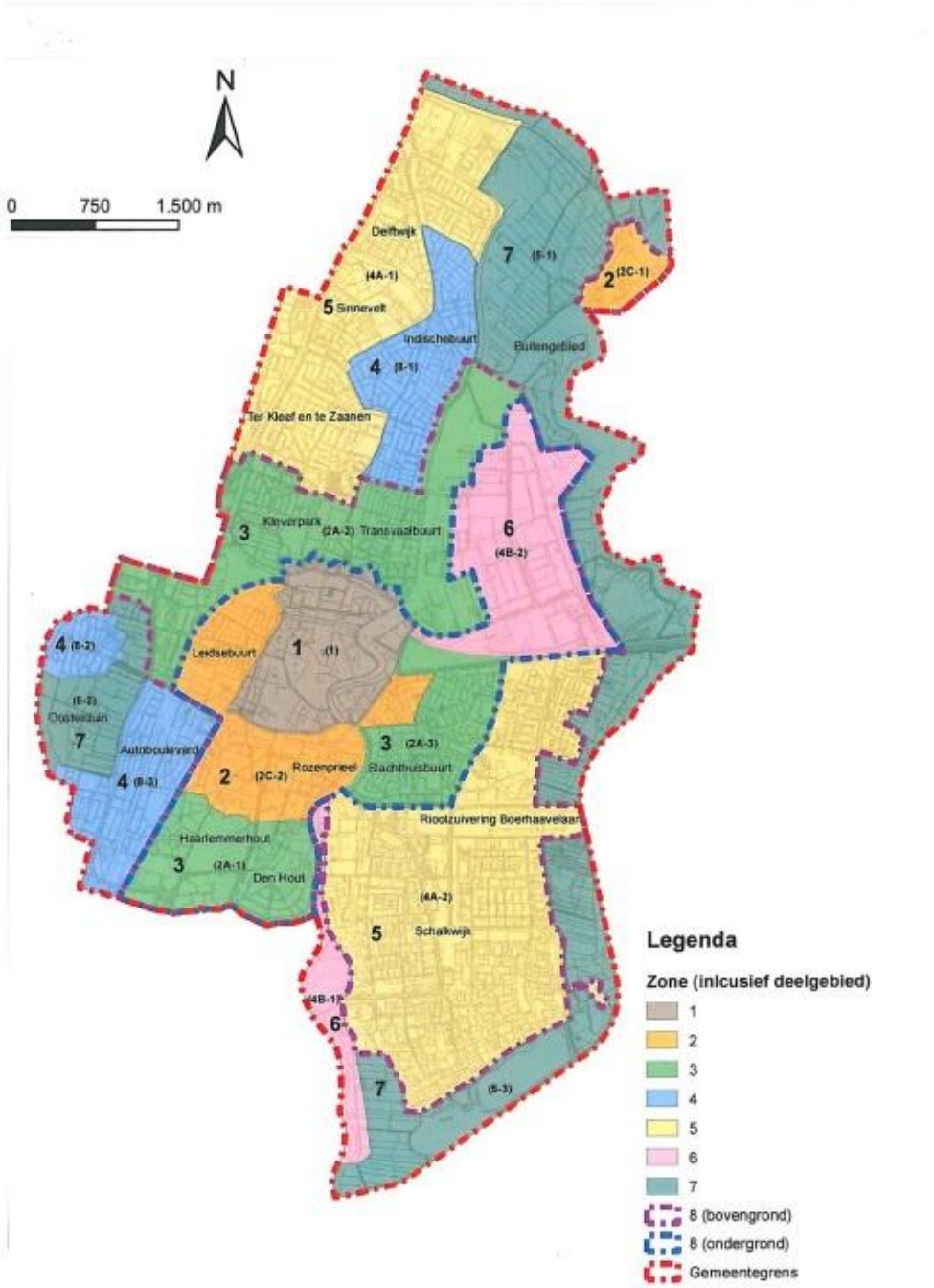
Het aspect bodem bodemkwaliteit levert geen belemmering op voor de vaststelling van het bestemmingsplan. In het kader van de omgevingsvergunning moet een technisch bodemonderzoek worden uitgevoerd naar de bodemkwaliteit ter plaatse.

Informatie

Milieukwaliteit van de bodem

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

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



Afbeelding 1: Bodemkwaliteitszones Haarlem

Bodemkwaliteitszone 2

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

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

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

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

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

toelichting:

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

- : gehalte kleiner dan achtergrondwaarde (niet verontreinigd)

s : gehalte groter dan achtergrondwaarde 2000 (licht verontreinigd)

t : gehalte groter dan toetsingswaarde (matig verontreinigd)

i : gehalte groter dan interventiewaarde (ernstig verontreinigd)

bodemkwaliteitszone 8

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

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

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

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

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

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

toelichting:

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

- : gehalte kleiner dan streefwaarde (niet verontreinigd)

s : gehalte groter dan achtergrondwaarde 2000 (licht verontreinigd)

t : gehalte groter dan toetsingswaarde (matig verontreinigd)

i : gehalte groter dan interventiewaarde (ernstig verontreinigd)

grondverzet

De gemeente Haarlem heeft voor haar beheergebied gebieds-specifiek beleid vastgesteld (Nota bodembeheer 5-9-2013, BBV nr: STZ/MIL 2013/232071). Voor het toepassen van grond in bodemkwaliteitszone 2 en bodemkwaliteitszone 8 zijn Lokale Maximale Waarden vastgesteld. In de onderstaande tabel zijn de Lokale Maximale waarden voor bodemkwaliteitszone 2 en bodemkwaliteitszone 8 weergegeven.

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

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

toelichting:

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

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

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

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

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

Verontreiniging

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

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

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

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

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

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

Eindconclusie

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

Bijlage 5 Milieuonderzoek inventariserende berekeningen geluid

Wegvaknaam : Buitenrustlaan

Opmerkingen : Lden 2022

Rekenmethode : RMG 2012
LEQ contouren op basis van Lden

Waarnemers **Geluidbelasting (Cumulatief)**

Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Lden
1,8	60,46	58,27	51,49	61,49	61,40
4,5	61,00	58,82	52,04	62,04	61,94

Leq-contouren op 1,8 [m] : **48,0 dB :** 149,4 [m] **53,0 dB :** 81,9 [m]
58,0 dB : 46,4 [m] **63,0 dB :** 21,6 [m]

Rijlijnen

Naam	Buitenrustl aan			Ov		
Wegdekverharding	DAB (Ref.)			DAB (Ref.)		
Vaste correctiewaarde	0,0			0,0		
Hoogte wegdek [m]	0,0			0,0		
Afstand tot waarnemer [m]	29,0			29,0		
Afstand hard [m]	29,0			29,0		
Afstand tot obstakel	0,0			0,0		
Afstand tot kruispunt	0,0			0,0		
Zichthoek [grad]	127,0			127,0		
Objectfractie	0,00			0,00		
Correctie Art. 110g Wgh	-5,0			-5,0		
Etmaalintensiteit	37470			437		
Snelheid	50			50		
Snelh. vv.	50			50		
	Dag	**Avond**	**Nacht**	**Dag**	**Avond**	**Nacht**
Gem. perc. p/uur	6,50	3,90	0,80	6,00	4,30	1,30
Motoren	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Personenauto's	97,0	97,0	97,0	0,0	0,0	0,0
Midzwaar vrachtverkeer	2,0	2,0	2,0	100,0	100,0	100,0
Zwaar vrachtverkeer	1,0	1,0	1,0	0,0	0,0	0,0
Bromfietsen/uur	0	0	0	0	0	0
Uurintensiteit trams	---	---	---	---	---	---
Emissie	81,39	79,17	72,29	67,62	66,17	60,98

Wegvaknaam : Schalkwijkerstr.

Opmerkingen : Lden 2022

Rekenmethode : RMG 2012

LEQ contouren op basis van Lden

Waarnemers **Geluidbelasting (Cumulatief)**

Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Lden
1,8	52,85	50,73	44,58	54,58	54,06
4,5	53,70	51,58	45,43	55,43	54,90

Leq-contouren op 1,8 [m] : **48,0 dB :** 130,4 [m] **53,0 dB :** 72,5 [m]

58,0 dB : 31,5 [m] **63,0 dB :** 12,2 [m]

Rijlijnen

Naam	Schalkwijkerstr.			Ov		
Wegdekverharding	SMA 0/6			SMA 0/6		
Vaste correctiewaarde	0,0			0,0		
Hoogte wegdek [m]	0,0			0,0		
Afstand tot waarnemer [m]	62,0			62,0		
Afstand hard [m]	62,0			62,0		
Afstand tot obstakel	0,0			0,0		
Afstand tot kruispunt	0,0			0,0		
Zichthoek [grad]	127,0			127,0		
Objectfractie	1,00			1,00		
Correctie Art. 110g Wgh	-5,0			-5,0		
Etmaalintensiteit	14950			648		
Snelheid	50			50		
Snelh. vv.	50			50		
	Dag	**Avond**	**Nacht**	**Dag**	**Avond**	**Nacht**
Gem. perc. p/uur	6,50	3,90	0,80	5,90	4,00	1,60
Motoren	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Personenauto's	98,0	98,0	98,0	0,0	0,0	0,0
Midzwaar vrachtverkeer	2,0	2,0	2,0	100,0	100,0	100,0
Zwaar vrachtverkeer	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bromfietsen/uur	0	0	0	0	0	0
Uurintensiteit trams	---	---	---	---	---	---
Emissie	76,04	73,82	66,94	69,26	67,57	63,59

Wegvaknaam : Kl. Houtweg

Opmerkingen : Lden 2022

Rekenmethode : RMG 2012
LEQ contouren op basis van Lden

Waarnemers **Geluidbelasting (Cumulatief)**

Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Lden
1,8	59,52	57,31	50,43	60,43	60,41
4,5	58,75	56,53	49,65	59,65	59,63

Leq-contouren op 1,8 [m] : **48,0 dB :** 31,3 [m] **53,0 dB :** 16,2 [m]
58,0 dB : 7,8 [m] **63,0 dB :** 2,7 [m]

Rijlijnen

Naam	Kl. houtweg		
Wegdekverharding	DAB (Ref.)		
Vaste correctiewaarde	0,0		
Hoogte wegdek [m]	0,0		
Afstand tot waarnemer [m]	5,0		
Afstand hard [m]	5,0		
Afstand tot obstakel	0,0		
Afstand tot kruispunt	0,0		
Zichthoek [grad]	127,0		
Objectfractie	1,00		
Correctie Art. 110g Wgh	-5,0		
Etmaalintensiteit	3215		
Snelheid	50		
Snelh. vv.	50		
	Dag	**Avond**	**Nacht**
Gem. perc. p/uur	6,50	3,90	0,80
Motoren	0,0	0,0	0,0
Personenauto's	98,0	98,0	98,0
Midzwaar vrachtverkeer	2,0	2,0	2,0
Zwaar vrachtverkeer	0,0	0,0	0,0
Bromfietsen/uur	0	0	0
Uurintensiteit trams	---	---	---
Emissie	70,42	68,20	61,32

Wegvaknaam : Rustenburgerlaan

Opmerkingen : Lden 2022

Rekenmethode : RMG 2012
LEQ contouren op basis van Lden

Waarnemers **Geluidbelasting (Cumulatief)**

Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Lden
1,8	60,32	58,20	51,60	61,60	61,36
4,5	60,41	58,29	51,69	61,69	61,45

Leq-contouren op 1,8 [m] : **48,0 dB :** 68,8 [m] **53,0 dB :** 37,7 [m]
58,0 dB : 20,3 [m] **63,0 dB :** 8,5 [m]

Rijlijnen

Naam	Rustenburgerlaan			Ov		
Wegdekverharding	DAB (Ref.)			DAB (Ref.)		
Vaste correctiewaarde	0,0			0,0		
Hoogte wegdek [m]	0,0			0,0		
Afstand tot waarnemer [m]	12,0			12,0		
Afstand hard [m]	12,0			12,0		
Afstand tot obstakel	0,0			0,0		
Afstand tot kruispunt	0,0			0,0		
Zichthoek [grad]	127,0			127,0		
Objectfractie	1,00			0,00		
Correctie Art. 110g Wgh	-5,0			-5,0		
Etmaalintensiteit	8743			437		
Snelheid	50			50		
Snelh. vv.	50			50		
	Dag	**Avond**	**Nacht**	**Dag**	**Avond**	**Nacht**
Gem. perc. p/uur	6,50	3,90	0,80	6,00	4,30	1,30
Motoren	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Personenauto's	98,0	98,0	98,0	0,0	0,0	0,0
Midzwaar vrachtverkeer	2,0	2,0	2,0	100,0	100,0	100,0
Zwaar vrachtverkeer	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bromfietsen/uur	0	0	0	0	0	0
Uurintensiteit trams	---	---	---	---	---	---
Emissie	74,76	72,55	65,67	67,62	66,17	60,98



Wegvaknaam : Kampersingel

Opmerkingen : Lden 2022

Rekenmethode : RMG 2012

LEQ contouren op basis van Lden

Waarnemers **Geluidbelasting (Cumulatief)**

Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Lden
1,8	61,88	60,72	54,65	64,65	63,74
4,5	61,11	59,94	53,87	63,87	62,96

Leq-contouren op 1,8 [m] : **48,0 dB :** 48,0 [m] **53,0 dB :** 25,2 [m]
58,0 dB : 12,8 [m] **63,0 dB :** 5,8 [m]

Rijlijnen

Naam	Kampervest			Ov		
Wegdekverharding	DAB (Ref.)			DAB (Ref.)		
Vaste correctiewaarde	0,0			0,0		
Hoogte wegdek [m]	0,0			0,0		
Afstand tot waarnemer [m]	5,0			5,0		
Afstand hard [m]	5,0			5,0		
Afstand tot obstakel	0,0			0,0		
Afstand tot kruispunt	0,0			0,0		
Zichthoek [grad]	127,0			127,0		
Objectfractie	1,00			0,00		
Correctie Art. 110g Wgh	-5,0			-5,0		
Etmaalintensiteit	5225			119		
Snelheid	50			50		
Snelh. vv.	50			50		
	Dag	**Avond**	**Nacht**	**Dag**	**Avond**	**Nacht**
Gem. perc. p/uur	6,10	4,50	1,10	5,00	6,50	1,80
Motoren	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Personenauto's	97,0	97,0	97,0	0,0	0,0	0,0
Midzwaar vrachtverkeer	2,0	2,0	2,0	100,0	100,0	100,0
Zwaar vrachtverkeer	1,0	1,0	1,0	0,0	0,0	0,0
Bromfietsen/uur	0	0	0	0	0	0
Uurintensiteit trams	---	---	---	---	---	---
Emissie	72,56	71,24	65,12	61,18	62,32	56,74

Wegvaknaam : Kampervest

Opmerkingen :

VariantInfo
Lden 2022

Rekenmethode : RMG 2012

LEQ contouren op basis van Lden

Waarnemers **Geluidbelasting (Cumulatief)**

Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Lden
1,8	54,02	52,84	46,77	56,77	55,86
4,5	54,65	53,47	47,40	57,40	56,50

Leq-contouren op 1,8 [m] : **48,0 dB :** 91,8 [m] **53,0 dB :** 52,0 [m]
58,0 dB : 23,8 [m] **63,0 dB :** 8,9 [m]

Rijlijnen

Naam	Kampervest			Ov		
Wegdekverharding	DAB (Ref.)			DAB (Ref.)		
Vaste correctiewaarde	0,0			0,0		
Hoogte wegdek [m]	0,0			0,0		
Afstand tot waarnemer [m]	35,0			35,0		
Afstand hard [m]	35,0			35,0		
Afstand tot obstakel	0,0			0,0		
Afstand tot kruispunt	0,0			0,0		
Zichthoek [grad]	127,0			127,0		
Objectfractie	1,00			1,00		
Correctie Art. 110g Wgh	-5,0			-5,0		
Etmaalintensiteit	8140			119		
Snelheid	50			50		
Snelh. vv.	50			50		
	Dag	**Avond**	**Nacht**	**Dag**	**Avond**	**Nacht**
Gem. perc. p/uur	6,10	4,50	1,10	5,00	6,50	1,80
Motoren	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Personenauto's	97,0	97,0	97,0	0,0	0,0	0,0
Midzwaar vrachtverkeer	2,0	2,0	2,0	100,0	100,0	100,0
Zwaar vrachtverkeer	1,0	1,0	1,0	0,0	0,0	0,0
Bromfietsen/uur	0	0	0	0	0	0
Uurintensiteit trams	---	---	---	---	---	---
Emissie	74,49	73,17	67,05	61,18	62,32	56,74

Bijlage 6 Milieuonderzoek luchtkwaliteit

Milieuonderzoek luchtkwaliteit

Wettelijk kader

De luchtkwaliteit is van belang voor de gezondheid van mens en dier en voor de kwaliteit van het milieu. In de Europese Unie zijn daarom grenswaarden afgesproken waaraan de concentraties van een aantal stoffen vanaf bepaalde ingangsdata moeten voldoen.

Die grenswaarden en regelgeving om ze tijdig te bereiken en te handhaven zijn in Nederland opgenomen in de Wet milieubeheer, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. Indien een bestemmingsplan vastgesteld of gewijzigd wordt dient vast te staan dat de gevolgen voor de luchtkwaliteit voldoen aan die eisen (als gevolg van art. 5.16 lid 1 en 2). Die gevolgen worden bepaald door de verandering in gebruik en functies die door het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt ten opzichte van de bestaande (toegestane) functies. Maatgevend is de met de veranderingen samenhangende groei van het autoverkeer en de daardoor veroorzaakte uitstoot van de stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}).

De Wet milieubeheer (Wm) onderscheidt in artikel 5.16. lid 1 een aantal situaties waarin een bestemmingsplan voldoet aan de regels voor de luchtkwaliteit.

NIBM criterium

Een bestemmingsplan voldoet ondermeer aan de regelgeving luchtkwaliteit indien aannemelijk is dat de ontwikkelingen 'niet in betekenende mate' (NIBM) gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit (artikel 5.16 lid 1 onder c).

Nadere criteria om te bepalen of er sprake is van NIBM zijn gegeven in een AmvB Niet In betekenende Mate en een gelijknamige Regeling NIBM. Daarin is bijvoorbeeld aangegeven dat van NIBM ondermeer sprake is indien het bestemmingsplan een netto-uitbreiding met minder dan 1500 woningen of 100.000 m2 BVO kantoren mogelijk maakt.

Het bestemmingsplan Rozenprieel is in hoofdzaak consoliderend. Er vinden geen voor de luchtkwaliteit belangrijke netto wijzigingen van toegestane woon- of kantoorfuncties plaats die niet al in het vorige bestemmingsplan of in vrijstellingen / projectbesluiten ruimtelijk zijn vastgelegd. Evenmin maakt het plan andere relevante ontwikkelingen mogelijk zoals grootschalige horeca of detailhandel, of bedrijven of maatschappelijke activiteiten die veel extra verkeer genereren. Dit bestemmingsplan maakt ook geen relevante verkeerswijzigingen mogelijk.

Het is daarom evident dat het bestemmingsplan Niet in betekenende mate gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit, en daarmee voldoet aan artikel 5.16 lid 1 onder c van de Wm. Reeds op die grond staat vast dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de vaststelling van bestemmingsplan Rozenprieel.

Optredende concentraties

Er wordt eveneens voldaan aan de regelgeving van de luchtkwaliteit indien aannemelijk is dat wordt voldaan aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit (art 5.16 lid 1 onder a van de Wm).

Om een beeld te krijgen van de bestaande en te verwachten luchtkwaliteit in het gebied is de zogeheten NSL-Monitoringstool geraadpleegd (www.nsl-monitoring.nl).
Daarmee stelt de Rijksoverheid jaarlijks de luchtkwaliteit langs (ondermeer) relevante wegen in Nederland vast. In de onderliggende verkeersmodelgegevens zijn de bekende lopende en toekomstige projecten en ontwikkelingen in Haarlem en regio verwerkt.

De drukste wegen in of rond het plangebied zijn (delen van) de Buitenrustlaan, Rustenburgerlaan, Kampersingel en Kleine Houtstraat. De Monitoringtool geeft aan dat de hoogste concentraties in de rekenjaren 2013, 2015 (ingangsjaar grenswaarde NO_2) en 2020 optreden nabij woningen gelegen langs de afrit van de Buitenrustbrug (adres Rustenburgerlaan). Deze hoogst voorkomende concentraties NO_2 en fijnstof zijn overgenomen in tabel 1. Elders in het plangebied zijn de concentraties in de betreffende jaren overal lager.

Stof	Eenheid	2013	2015	2020	2030	Norm	Locatie
NO_2	µg/m^3 als jaargemiddelde	29	28	22	16	40 miv 2015	Rustenburgerlaan langs afrit Buitenrustbrug. **)
Fijnstof (PM_{10}) *)	µg/m^3 als jaargemiddelde	19	21	20	19	40 miv 2011	idem
	Dagen boven 50 µg/m^3 als 24uurs gemiddelde.	6	10	7	6	Max 35 dagen /jr miv 2011	idem
Fijnstof (PM2,5)	µg/m^3 als jaargemiddelde	14	15	14	13	25 miv 2015	idem
	*) : Fijnstof PM10 na wettelijke aftrek van het aandeel zeezout (3 µg/m3 resp. 4 dagen). **): Dit betreft receptorpunt 15675819 van het Monitoringtool, locatiecoördinaten (x,y)= 104103; 487368						

Tabel 1: Berekende hoogste concentratie NO_2 en fijnstof binnen bestemmingsplan Rozenprieel volgens Monitoringtool (versie 2014)

Uit de prognoses in tabel 1 blijkt dat voor de jaren 2013-2030, waarbinnen de planperiode valt, de hoogste berekende concentraties in het plangebied zeer ruim beneden de grenswaarden van NO_2 en fijnstof blijven. Daarmee voldoet het bestemmingsplan aan de regelgeving voor de luchtkwaliteit.

Conclusie

De conclusie is dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de vaststelling van bestemmingsplan Rozenprieel, omdat er geen ontwikkelingen met relevant effect op de luchtkwaliteit worden mogelijk gemaakt en tevens omdat wordt voldaan aan de toepasselijke grenswaarden.

Bijlage 7 Cultuurhistorisch onderzoek

Cultuurhistorie bestemmingsplangebied Rozenprieel

Begrenzing

Het bestemmingsplangebied Rozenprieel ligt in de zuidelijke stadsrand van Haarlem, direct ten zuiden van de historische stadskern. Het gebied wordt begrensd, met de klok mee, door de Kampersingel aan de noordzijde, het Spaarne aan de oostzijde, de Rustenburgerlaan aan de zuidzijde en de Kleine Houtweg aan de westzijde.

Hoofdelementen en kenmerken, functies

Het plangebied is een onderdeel van het ten zuiden van het oude centrum gelegen stadsgebied van Haarlem. Dit gebied had al vrij vroeg in de 19de eeuw een relatief hoge bebouwingsdichtheid, met bebouwing aan de oever met het Spaarne (Zuider Buiten Spaarne), en langs een aantal oude wegen zoals de noord-zuid lopende Kleine Houtweg en Lange Poellaan en de oost-west lopende Bakkersloot, Rustenburgerlaan, en Korte Poellaan. Ook aan de direct buiten de muren gelegen Kampersingel is al vrij vroeg sprake van een hoge bebouwingsdichtheid. Vanaf het einde van de 19de eeuw zette de verstedelijking van het gebied definitief door met de realisatie van bebouwing in de ruimte tussen de bestaande oude wegen. De oude hoofdstructuur van het gebied met genoemde hoofdwegen en kleine wegen en waterlopen daartussen bleef daarbij herkenbaar.



Badhuisstraat in oostelijke richting, september 2012.

De hoofdfunctie in het gebied is wonen: Het Rozenprieel is één van de bekendste volksbuurten van Haarlem. De bebouwing in het gebied wordt grotendeels gekenmerkt door laat negentiende-eeuwse woningbouw, met geschakelde herenhuizen voor het luxere segment aan de Kampersingel, de Kleine Houtweg en het Zuider Buiten Spaarne, en kleinere arbeiderswoningen op de gronden daarbinnen. Aan de Rustenburgerlaan worden laat 19de-eeuwse woningen afgewisseld met in de jaren dertig van

de 20ste eeuw gerealiseerde blokken met geschakelde erkerwoningen. Tevens zijn op een beperkt aantal plaatsen in het plangebied in de jaren dertig van de vorige eeuw 19de-eeuwse woonblokken vernieuwd. Ten behoeve van de groeiende woonfunctie van het gebied begin 20ste eeuw ontstonden er ook diverse voorzieningen, zoals scholen en winkels. Langs het Zuider Buiten Spaarne zijn nog restanten van industrie van omstreeks 1900 herkenbaar.

Hoofdstructuur

Het bestemmingsplangebied Rozenprieel kenmerkt zich voornamelijk door kleinschaligheid. De Kampersingel, Kleine Houtweg, Zuider Buiten Spaarne en Rustenburgerlaan omzomen het gebied en dateren nog uit de prestedelijke fase. Daarbinnen kwam eind 19de eeuw en begin 20ste eeuw een fijnmaziger stratenpatroon tot ontwikkeling, deels gebaseerd op bestaande weggetjes en sloten. Aan deze straatjes voornamelijk laat 19de- en vroeg 20ste-eeuwse woningbouw. Het huidige stratenplan volgt nog vrijwel geheel de al in het begin van de 19de eeuw aanwezige structuur van hoofdwegen en kleine wegen. De aanwezige natte wegen zoals de Bakkersloot (nu Bakkerstraat) werden gedempt en veranderd in droge wegen.
In de jaren tachtig van de 20ste eeuw zijn in het kader van stadsvernieuwing delen van de oude bebouwing binnen het plangebied gesloopt. Hierdoor wordt de oude bebouwing op diverse plaatsen afgewisseld met nieuwbouw. De meest opvallende projecten uit deze vernieuwingsperiode zijn de woningen op het grondgebied tussen de Bakkerstraat, de Kamperstraat en Van Marumstraat -hier werd in het laatste kwart van de 19de eeuw het eerste woningbouwproject van het plangebied gerealiseerd- en de hoogbouw in de noordoostelijke hoek van het projectgebied.



Casteleynstraat, september 2012

Ontstaan en ontwikkeling

Ontginning
Haarlem ontwikkelde zich evenals vele andere oude nederzettingen op een strandwal. Langs de Hollandse kuststrook vormden de parallel aan elkaar gelegen strandwallen de hoger gelegen gronden, die de bewoners droge voeten garandeerden in het waterrijke gebied. Tussen de strandwallen lagen de vroegere strandvlaktes, waarop zich na daling van de zeespiegel dikke lagen veen hadden gevormd. Deze lage, natte gebieden lieten zich moeilijk bedwingen en werden pas veel later in ontwikkeling gebracht. In de periode van de 8ste-9de eeuw raakte de strandwal in de omgeving van Haarlem bewoond. Haarlem vormde zich eerst als agrarische 'geestnederzetting'. Een geest is een langwerpig akkercomplex dat doorgaans is gelegen op het hoogste gedeelte van een strandwal. Kenmerkend zijn de langgerekte noord-zuid georiënteerde doorgaande wegen tussen de nederzettingen op de strandwallen.

In de lager gelegen gebieden van de oostelijke strandwal werden ter ontwatering parallelle sloten gegraven in oost-westrichting. Vanaf de twaalfde en de dertiende is het veen vanuit de nederzettingen op de strandwallen ontgonnen. Het veen werd systematisch afgewaterd door middel van een regelmatig patroon van rechte afwateringssloten. Dientengevolge ontstonden in het gebied de zo kenmerkende regelmatige verkavelingspatronen, maar ook de oude bannegrenzen. Het in het bestemmingsplan gebied aanwezige weilandcomplex Rozenprieel met zijn regelmatige verkavelingspatroon herinnert tot het laatste kwart van de 19de eeuw nog aan deze prestedelijke ontginningsfase. De loop van al bestaande riviertjes en andere omstandigheden waren van invloed op het verkavelingspatroon. Door de voortdurende afwatering klonk het veen steeds verder in, wat een gestage daling van het maaiveld tot gevolg had. Ook door het turfsteken daalde het maaiveld. Het is dan ook niet vreemd, dat de veengebieden uiteindelijk aanzienlijk lager dan de strandwallen kwamen te liggen.



Topografische militaire kaart 1877; het weidecomplex Rozenprieel is nog onbebouwd.



Topografische militaire kaart 1905; het weidecomplex Rozenprieel is inmiddels geheel bebouwd.

Ontwikkelingen na de ontginningen
Toen Haarlem zich ontwikkelde tot belangrijke en relatief grote stad, in de periode van de 12de-17de eeuw beperkte het agrarisch gebruik zich niet meer tot de geestgronden alleen, maar strekte zich uit tot de hele strandwal en de naastliggende veengebieden. Op de zandgrond van de strandwal vond onder andere akkerbouw plaats en in de randzones werd de grond ook als weide gebruikt. Dicht tegen de stad aan was waarschijnlijk ook al vroeg sprake van tuinbouw, met name aan de zuidrand. Buiten de gemeente Haarlem was de bloemen- en groenteteelt tot ontwikkeling gekomen. In de veengebieden ten westen van de stad ontwikkelde zich ook bedrijvigheid die profijt trok van de aanwezigheid van het vele water. Zo vestigden zich hier verschillende linnenblekerijen, wasserijen en ook brouwerijen waren er actief. Woonbebouwing en niet agrarische bedrijvigheid concentreerde zich voornamelijk langs de oude linten. In de zuidrand was dat langs de Kleine Houtweg, de Dreef en de Wagenweg.

Het projectgebied Rozenprieel bevindt zich in de zuidelijke stadsrand, aan de oostelijke zijde van de oostelijke strandwal. Het gebied ligt dan ook deels op zand op veen (westelijke strook) en deels op veen. Dit zuidelijke gebied was goed bereikbaar vanuit Haarlem en had relatief veel droge infrastructuur. Deze was voor het merendeel noord-zuid gericht. De belangrijkste route was de Wagenweg (onderdeel van de Rijksstraatwegen) met daar evenwijdig aan de Dreef die Haarlem met het Haarlemmerhout verbond en de Kleine Houtweg. Deze laatste weg liep vanaf de Kleine Houtpoort naar de Kleine Hout, het noordoostelijke deel van de Haarlemmerhout, en verder naar het zuiden. Ook langs het Spaarne liep tot halverwege deze zuidelijke stadsrand een weg. Het Spaarne in het oosten en de Leidsevaart in het westen vormden de enige natte infrastructuur in het gebied. Slechts op een aantal plaatsen liepen er vanaf het Spaarne enkele waterlopen loodrecht de rand in. In het noordelijke deel van de zuidelijke stadsrand waren de percelen over het algemeen fijnmazig verkaveld. Alleen in het zuidelijke deel en aan de zijranden van het gebied hadden de kavels een grotere omtrek.

Het grondgebruik van het gebied werd in belangrijke mate bepaald door de aanwezigheid van het voormalig grafelijk domein de Haarlemmerhout. Hierdoor was het gebied al sinds de middeleeuwen een populaire vestingplaats voor diverse recreatieve functies als buitenplaatsen, kleine buitens, herbergen en tapperijen. Een klein deel van de gronden bestond uit weiland of werd voor de teelt van bloemen en bollen gebruikt.

Het bestemmingsplangebied in de 19de eeuw
Het bestemmingsplangebied was in deze periode vanuit de stad bereikbaar via de Kleine Houtpoort en de Eendjespoort. Hoewel het gebied rond het midden van de 19de eeuw nog buiten het stedelijk gebied van Haarlem lag, had het door de relatief hoge bebouwingsdichtheid langs de Kleine Houtweg, de Bakkersloot en het Spaarne al een vrij stedelijk karakter. Langs deze droge en natte wegen bevonden zich in de negentiende eeuw ook diverse ambachten en niet-agrarische bedrijven, met name direct buiten de stadsmuur. De Kleine Houtweg, die het projectgebied aan de westelijke zijde begrensd, liep als een (met name in het noorden) bebouwde weg door een uitgestrekt gebied met weilanden en graslanden, en gronden bestemd voor bloemen- en bollenteelt en tuinderijen. Vanaf deze weg liepen acht paden in oostelijke richting naar het Spaarne. Twee van deze paden, de Korte Poellaan en de Rustenburgerlaan, sloten aan op de parallel aan de Kleine Houtweg lopende Lange Poellaan. Vanaf de Eendjespoort liep de Zuider Buiten Spaarne tot aan de in het zuiden van het projectgebied gelegen Bakkersloot (tegenwoordig de Bakkerstraat). Deze opzet is ook tegenwoordig nog aanwezig.

Grote delen van het gebied ten zuiden van Haarlems centrum werden begin negentiende eeuw nog in beslag genomen door grote en kleine buitens. De aanwezigheid van het voormalige grafelijke domein Haarlemmerhout ten zuiden van het projectgebied had sinds de late middeleeuwen geleid tot de vestiging van andere recreatieve functies als herbergen, buitenplaatsen, buitens en tapperijen. Langs het Spaarne, in het oosten van het projectgebied, werden grote buitens opgericht op forse percelen. Deze grote buitens werden door één groot weiland, het Rozenprieel, gescheiden van de in het noorden en westen van het projectgebied gelegen meer kleinschalige verkaveling met een mix van kleine buitens en perceeltjes bestemd voor de teelt van bloemen en bloembollen.
Door de aanwezigheid van het Haarlemmerhout en de diverse buitens had de zuidelijke stadsrand, en dus ook het daarbinnen gelegen projectgebied, een gegoed karakter. Dit voorname karakter werd in de 19de eeuw versterkt door de aanleg van diverse villaparken. Deze lijn werd doorgezet in de twintigste eeuw, toen diverse buitenplaatsen werden getransformeerd tot wijken met luxe woningen. Het bestemmingsplangebied Rozenprieel vormt echter een uitzondering binnen deze ontwikkeling.

Verstedelijking eind 19de eeuw
In de laatste decennia van de 19de eeuw volgden verschillende stadsuitbreidingen buiten de wallen van Haarlem en al gauw reikte de westelijke stadsgrens aan de "zandgemeenten" Bloemendaal en Heemstede. Het projectgebied had in de loop van de 19de eeuw al een aantal veranderingen ondergaan. Zo was er ten oosten van het weilandcomplex Rozenprieel in 1838 op de gronden van de voormalige buitenplaats Plantlust aan het Spaarne een gomelastiekfabriek gebouwd. Aan weerszijden van deze fabriek verrezen in de loop van de 19de eeuw enkele stoomwasserijen en een bierbrouwerij. Zo ligt in het noorden van het plangebied, op nr. 30 het pand van de voormalige 'stoom-wasch-en strijkinrichting' Edelweiss uit omstreeks 1915. Ook het pand op nr. 84 dat bekend staat als de 'Merenstoren' had een industriële functie. Het werd gebouwd in 1892 en is het laatste nog tastbare restant van de stoombierbrouwerij "Het Spaarne" die brouwer L. Allard hier in 1891 oprichtte op het terrein van de voormalige buitenplaats Zomerlust.
Ten zuiden van het weiland Rozenprieel werd een aantal kleine blokken met arbeiderswoningen gebouwd. Vanaf ca. 1876 werd gestart met meer grootschalige bouw van arbeiderswoningen op het tot dan toe nog onbebouwde weilandcomplex Rozenprieel. Bij vrijwel al deze bouwactiviteiten werd de bestaande ruimtelijke structuur gevolgd. Desondanks was het karakter van het gebied sterk

veranderd. Het voorheen voorname karakter van het gebied werd teniet gedaan door de aanwezigheid van overlast gevende bedrijven en woningen voor de minder gegoeden. Deze eerste arbeiderswijk in dit gebied is in de jaren tachtig van de 20ste eeuw grotendeels gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouwwoningen.

Begin 20ste eeuw
De expansie van Haarlem zette in het begin van de 20ste eeuw verder door. De gronden tussen de bestaande weggetjes in het projectgebied werden verder ingevuld met voornamelijk arbeiderswoningen, en aan de Kampersingel en de Kleine Houtweg werden in de eerste decennia nog diverse geschakelde herenhuizen en middenstandswoningen gebouwd. De reeds bestaande bebouwing aan de noordoostelijke zijde van de Kleine Houtweg was voor een groot deel verloren gegaan tijdens een grote brand in 1884 en werd in de decennia erna vernieuwd. Door de toenemende bewinkeling van het gebied werden veel van deze panden in het eerste kwart van de 20ste eeuw voorzien van winkelpuien. Op het achterterrein van Kampersingel 42 en 44 zijn nog middengrote bedrijfsgebouwen uit ca. 1905-1910 zichtbaar. Deze zijn toegankelijk vanaf de Kampersingel.
Aan de Schneevoogtstraat werd in 1901 de Haarlemse Huishoud- en Industrieschool gebouwd. Deze werd in 1935 verbouwd en uitgebreid door architect D. Greiner (RM). Tegenwoordig heeft het gebouw geen onderwijsfunctie meer. Sinds 1891 was er al een Ambachtschool aan de Kamperstraat. Deze werd in de jaren zeventig van de 20ste eeuw gesloopt ten behoeve van de bouw van een appartementencomplex. Een gemeenteschool werd in 1905 in gebruik genomen op een ruim terrein ten noorden van de Linschotenstraat. Dit pand heeft nog steeds een onderwijsfunctie.
Tijdens het Interbellum werden de laatste braakliggende terreinen in het gebied opgevuld of werd bestaande bebouwing vernieuwd. Als voorbeeld kunnen hier de woningen uit het Interbellum aan de Rustenburgerlaan 3-41 genoemd worden en een blok woningen aan de Badhuisstraat 15-33 die hier werden opgericht na de sloop van het badhuis ter plaatse.

Na de Tweede Wereldoorlog
Rond 1940 was het plangebied vrijwel geheel bebouwd. Er hebben zich in het gebied nagenoeg geen vroeg naoorlogse ontwikkelingen voorgedaan. Rond 1960 werd er een plan gemaakt voor drastische sanering van de wijk Rozenprieel. De aanleg van een verkeersweg door de buurt was onderdeel van dit plan. Protesten van buurtbewoners hebben de uitvoering van dit plan echter verhinderd. Alleen het kantoorgebouw Koningstein aan het Spaarne dat in 1964-1967 werd gebouwd voor de gemeentelijke dienst Openbare Werken herinnert nog aan dit plan. Pas eind jaren zestig begin jaren zeventig, maar vooral in de jaren tachtig werden delen van de oude bebouwing in het projectgebied gesloopt en in het kader van stadsvernieuwing vervangen door nieuwbouw. In de jaren tachtig is het overgrote deel van de eind 19de eeuw gerealiseerde arbeiderswoningen op het voormalige weilandcomplex Rozenprieel verdwenen en vervangen door goedkope nieuwbouwwoningen. Dit is het enige grootschalige nieuwbouwproject in het gebied uit deze periode. Verder heeft alleen broksgewijze vernieuwing en schaalvergroting plaatsgevonden, bijvoorbeeld aan de Zuider Buiten Spaarne.
Begin 21ste eeuw werd in de noordoostelijke hoek van het plangebied, direct naast en achter het uit kantoorgebouw Koningstein een laatste nieuwbouwproject tot uitvoering gebracht. Dit omvatte een meerlaags appartementengebouw aan het Spaarne en laagbouw op het achterliggende terrein.

Cultuurhistorische bebouwingskarakteristiek
Van de bebouwing uit de prestedelijke periode van het bestemmingsplangebied resteert vrijwel niets. Van de oudste nog aanwezige bebouwing dateert een enkel pand nog uit het midden van de 19de eeuw, echter het merendeel uit de periode rond 1900. Eén van de oudste panden is Zuider Buiten Spaarne 98 (gemeentelijk monument), een herenhuis uit ca. 1850. De bebouwing in het gebied heeft over het algemeen een kleinschalig karakter. Aan de wegen langs de randen van het projectgebied (met name aan de Kleine Houtweg en Kampersingel) bevinden zich geschakelde middenstandswoningen en herenhuizen uit de later 19de eeuw en de vroege 20ste eeuw, bestaande uit

forse panden in de destijds gangbare bouwstijlen met historiserende kenmerken en vernieuwende elementen. Deze worden afgewisseld met wat soberder uitgevoerde geschakelde woningen uit dezelfde periode. Met name aan de Kampersingel wordt de laat 19de-eeuwse gevelwand op een aantal plaatsen onderbroken door grootschaligere nieuwbouw. Het beeld van de oostelijke gevelwand van de Kleine Houtweg wordt in het noorden bepaald door winkelwoonhuizen uit de periode 1890-1910 met wat jongere winkelpuien. Verder naar het zuiden krijgt woonbebouwing uit de periode 1895-1910 een wat luxer karakter. Bakstenen gevels met erkers en balkons, overstekken, veel houtwerk en grillige contouren bepalen hier het beeld (bijvoorbeeld Kleine Houtweg 21 t/m 31).

De noordelijke gevelwand van de Rustenburgerlaan, die het plangebied in het zuiden begrensd, laat feitelijk twee bouwfases zien: karakteristieke maar eenvoudige, in traditionele baksteenarchitectuur uitgevoerde geschakelde Interbellum erkerwoningen aan de westelijke helft en bescheiden arbeiderswoningen van rond 1900 aan de oostelijke helft. De gevelwand in deze oostelijke helft bevat voor een deel ook nieuwbouw uit de jaren tachtig van de 20ste eeuw.

De bebouwing aan het Zuider Buiten Spaarne wordt gekenmerkt door een mix van laat 19de-eeuwse en vroeg 20ste- geschakelde forse woonhuizen met woonblokken uit het Interbellum en forse appartementencomplexen uit het laatste kwart van de 20ste eeuw. In de noordelijke helft van de straat staat bovendien nog bebouwing die herinnert aan het voormalige industriële karakter van dit deel van het projectgebied, zoals het eclectisch vormgeven en geheel vrijstaande Zuider Buiten Spaarne 84 uit 1892, onderdeel van een voormalige bierbrouwerij. Verder naar het noorden staat nog het pand van de Stoom- Wasch- en Strijkinrichting Edelweiss op nr. 30 uit omstreeks 1915 met fraaie tegeltableaus in de gevel.

De bebouwing in het gebied tussen de Kampersingel, de Kleine Houtweg, de Zuider Buiten Spaarne en de Rustenburgersingel bestaat vooral uit bouwblokken met kleine woningen uit de periode 1880-1910. Deze zijn over het algemeen vrij eenvoudig vormgegeven met lijstgevels en sobere historiserende elementen. De oudste arbeiderswoningen (daterend uit het laatste kwart van de 19de eeuw) staan aan de straatjes ten zuiden van de Bakkerstraat en in het noorden van het Rozenprieel, aan de Barendsestraat. Ook aan de zuidelijke zijde van de Linschotenstraat staan nog boven- en benedenwoningen uit het laatste decennium van de 19de eeuw. De afwezigheid van voortuinen versterkt het stedelijke karakter van het gebied.

Aan de Voorhelmstraat, temidden van geschakelde tweelaags woningen uit de periode 1900-1920 staat de voormalige Huishoudschool. Deze werd opgericht in 1902 en in 1934-1935 door architect D. Greiner verbouwd en uitgebreid (RM). Omdat het pand trapsgewijs is opgebouwd past het toch goed in zijn omgeving. Greiner paste een strakke gevelcompositie toe met grote raamvlakken waardoor de school een sterk functionalistisch karakter heeft. De voorgevel van de oorspronkelijke school uit 1902 is nog zichtbaar aan de Schneevoogtstraat. In het noordoosten van het plangebied staat nog een school uit deze vroege periode, op een groot terrein ten noorden van de Linschotenstraat, op nr. 57a. Deze gemeenteschool dateert uit 1905 en telt twee bouwlagen onder een plat dak. Het gebouw is opgetrokken in eenvoudige baksteenarchitectuur met zeer sobere historiserende elementen. Een poort met bakstenen pijlers en ijzeren hek aan de Linschotenstraat markeert de ingang tot het terrein. In het hoekpand Kleine Houtweg 47 is tegenwoordig de kunstacademie gevestigd. Dit pand in neoclassicistische trant dateert uit het laatste kwart van de 19de eeuw en is destijds mogelijk al als school opgericht. Begin 20ste eeuw is het pand aan de achterzijde uitgebreid met twee gymlokalen.

Beschermd stadsgezicht, monumenten en karakteristieke bebouwing
De bebouwingsstroken van de Kampersingel en de oostzijde van de Kleine Houtweg vallen in het beschermd stadsgezicht van Haarlem dat in 1990 is vastgesteld. In het bestemmingsplangebied zijn verschillende panden die vanwege hun cultuurhistorische betekenis bescherming genieten. Het

betreft panden die als rijksmonument (RM) of gemeentelijk monument (GM) wettelijk zijn beschermd.
In het plangebied bevinden zich de volgende beschermde monumenten:

Straat en huisnummer	Type bouwwerk, bijzonderheden	Status
Kampersingel 2a en 12zwart en rood		GM
Kampersingel 4a		GM
Kampersingel 4b		GM
Kampersingel 64		GM
Kampersingel 66 zwart en rood		GM
Kampersingel 68 zwart en rood		GM
Kleine Houtweg 21 a, b, c		GM
Kleine Houtweg 23		GM
Kleine Houtweg 25		GM
Kleine Houtweg 27		GM
Kleine Houtweg 29		GM
Kleine Houtweg 31		GM
Linschotenstraat 21		GM
Linschotenstraat 23		GM
Voorhelmstraat 3		GM
Voorhelmstraat 25		RM
Zuider Buitenspaarne 86		GM
Zuider Buitenspaarne 98		GM

Waardering

Historische structuren van belang:

- Kleine Houtweg: oude verbindingsweg tussen de stad en het Haarlemmerhout. De oudste weg in het gebied uit de prestedelijke fase.
- Bakkerstraat: voorheen de Bakkersloot, vormde de onderste grens van het voormalige weidecomplex Rozenprieel en dateert nog uit de prestedelijke fase van het gebied.
- Kampersingel: oude structuur die begin 19de eeuw sterk tot ontwikkeling kwam;
- Zuider Buiten Spaarne: oude weg langs het Spaarne van de Eendjespoort naar het zuiden, dateert nog uit de prestedelijke fase.
- Rustenburgerlaan: oude weg die het Zuider Buiten Spaarne met de oude verbindingsweg Kleine Houtweg verbindt. Dateert nog uit de prestedelijke fase.
- Korte Poelstraat en (restant van) Lange Poelstraat: oude straten die het gebied direct ten oosten van de Kleine Houtweg ontsloten. Dateren in opzet uit de prestedelijke fase, maar raakten in de loop van de 19de eeuw pas sterk bebouwd.
- De begrenzing (Kamperstraat, Linschotenstraat, Bakkerstraat en Zuider Buiten Spaarne) van het buurtje Rozenprieel: hierin is nog steeds de omtrek van het tot eind 19de eeuw onbebouwde weilandcomplex Rozenprieel herkenbaar.

Cultuurhistorisch waardevolle objecten (reeds beschermde objecten zijn in deze lijst niet genoemd):

- De restanten van de laat 19de-eeuwse industriële bedrijvigheid in het gebied, zoals de voormalige stoomwas- en strijkinrichting Zuider Buiten Spaarne 30 en de resterende bebouwing van de stoombierbrouwerij Zuider Buiten Spaarne 84.

- De laatste restanten van de in het laatste kwart van de 19de eeuw ontstane arbeidersbuurt Rozenprieel, destijds gebouwd op het weilandcomplex Rozenprieel, zoals enkele boven- en benedenwoningen aan de zuidzijde van de Linschotenstraat en éénlaags arbeiderswoningen en een reeks boven- en benedenwoningen aan de Barendsestraat.
- Het ensemble van karakteristieke laat 19de-eeuwse arbeiderswoningen aan de straatjes ten zuiden van de Bakkerstraat, zoals aan de Casteleynstraat en het zuidelijke deel van de Kamperstraat.
- De karakteristieke laat 19de-eeuwse en vroeg 20ste-eeuwse geschakelde herenhuizen en middenstandswoningen aan de hoofdwegen, zoals aan de Kampersingel en de Kleine Houtweg.
- De nog steeds als zodanig in gebruik zijnde school aan de Linschotenstraat 57A uit 1905.

Literatuur/bronnen:

- Blijsta, R., *Haarlem: heel oud, heel nieuw*, Haarlem 1971.
- Bulte, M. e.a., *Van oude nijverheid tot nieuwe zakelijkheid. Geschiedenis van de belangrijkste zelfstandige ondernemingen die zich in Haarlem vestigden*, Haarlem 1998.
- Kurtz, G.H. en J.H. Temminck, *De straat waarin wij wonen. Alle Haarlemse straatnamen verklaard*, Haarlem 1999.
- Speet, B., *Historische Atlas van Haarlem. 1000 jaar Spaarnestad*, Haarlem-Amsterdam 2006.
- Suurenbroek, F., *(On)begrensd land. De transformatie van de stadsrand van Haarlem*, Bussum 2007.

Bijlage 8 Milieuonderzoek geluid bestemmingswijziging Bakkerstraat, Kleine Houtweg en Rustenburgerlaan

Milieuonderzoek geluid

Inleiding
Het bestemmingsplan Rozenprieel is overwegend consoliderend. Voor een beperkt aantal bestaande panden is een andere bestemming voorzien. In deze gevallen gaat het om een bestaand pand waar op de begane grond geen geluidsgevoelige bestemming is toegestaan. Voor deze panden is onderzocht het mogelijk is om op de begane grond een geluidsgevoelige bestemming toe te voegen. Op grond van artikel 77 Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden ingesteld naar de geluidbelasting op de gevels van nieuwe situaties.

Normering wegverkeerslawaai
De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai op de gevel van een geluidgevoelige bestemming bedraagt 48 dB (art. 82 lid 1 van de Wet geluidhinder).
Van de berekende geluidbelasting op die gevel mag, alvorens getoetst wordt aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder nog 5 dB worden afgetrokken wegens het stiller worden van het wegverkeer in de toekomst (artikel 110g van de Wet geluidhinder). De aftrek van 5 dB geldt voor wegen met een maximum snelheid tot 70 km/uur.
Voor nieuw te projecteren woningen binnen de geluidzone van een gezoneerde binnenstedelijke weg geldt een maximale ontheffingswaarde van 63 dB (art. 83 lid 2 van de Wet geluidhinder).
De geluidbelasting op de gevel van een woning wordt voor wat betreft de toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder altijd getoetst per weg.
De geluidbelasting voor wegverkeerslawaai wordt berekend met de Standaard Rekenmethode II uit het Reken- en Meetvoorschrift geluid 2012.

Situatie
Elke weg (behalve 30 km/uur-wegen) heeft van rechtswege een zone. Nieuwe ontwikkelingen binnen die zone dienen te worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Op grond van jurisprudentie worden ook nieuwe situaties aan niet-gezoneerde wegen beoordeeld. Onderstaand de verkeersgegevens.

Wegen
Onderstaande tabel toont de etmaalintensiteit van de meest relevante wegen. Op dezelfde weg kan een spreiding voorkomen in de etmaalintensiteit, afhankelijk van het wegdeel. Dit is aangegeven in de tabel. De verdeling over het etmaal en de verdeling over de verschillende voertuigcategorieën zijn ontleend aan de verkeersmilieukaart.

Weg	etmaalintensiteit	snelheid
Bakkerstraat	658	30
Kleine Houtweg	2535	30
Rustenburgerlaan	7646	50

Tabel 1: etmaalintensiteit belangrijkste wegen

Juridische context
Indien de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai, deze is 48 dB, wordt overschreden dient een Hogere waardeprocedure te worden doorlopen. Alhoewel vòòr het doorlopen van de Hogere waardeprocedure maatregelen dienen te worden overwogen die de geluidbelasting kunnen doen reduceren is dit proces voor dit plan niet aan de orde. Het gaat om bestaande panden, vaak benedenverdiepingen, die verspreid door het plangebied zijn gesitueerd.
In de gevallen waar het pand binnen de zone van een gezoneerde weg ligt, en de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai wordt overschreden, dient een Hogere

waardeprocedure te worden doorlopen. De maximaal te verlenen Hogere waarde bedraagt 63 dB.
In de gevallen waar het pand langs een niet-gezoneerde weg ligt dient een controle op het binnenniveau (het geluidniveau binnen in de woning) te worden uitgevoerd. Het binnenniveau mag niet meer bedragen dan 33 dB. Een Hogere waardeprocedure behoeft niet te worden doorlopen.

Rekenresultaten
De gevallen waarin de geluidbelasting meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai staan vermeld in bijlage A. Dit geldt ook voor de twee andere gevallen; geluidbelasting bedraagt minder dan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai en er is sprake van een ligging langs een 30 km/uur-weg waarbij een controle op het binnenniveau dient te worden uitgevoerd.

Bijlage A: geluidbelasting per pand

Adres	**Lden excl. Aftrek**	**Conclusie**	
Kleine Houtweg 1 ZW	59	HW	
Kleine Houtweg 11 A RD	64	vvh	
Kleine Houtweg 13 0301	64	vvh	
Kleine Houtweg 15	64	vvh	
Kleine Houtweg 17 D	64	vvh	
Kleine Houtweg 3	63	HW	
Kleine Houtweg 5	63	HW	
Kleine Houtweg 7	64	vvh	
Kleine Houtweg 7 A	64	vvh	
Kleine Houtweg 9	64	vvh	
Kleine Houtweg 9 B	64	vvh	
Rustenburgerlaan 71 en 73	64	HW	
Verklaring			
HW	Hogere waardeprocedure		
vvh	Geen HW-procedure, wel check op binnenniveau		
geen bezwaar	<48 na aftrek of 30 km/uur-weg en lage geluidbelasting.		

Bijlage 9 Achter onze tuinen



achter onze tuinen

tussen Barendsestraat en Van Marumstraat

20-02-2014

1.

De parkeerplaatsen en het plantsoen in de van Marumstraat worden gebruikt als hondentoilet van de wijk. Wij moeten 470 m2 openbare ruimte schoonhouden!

2.

Sinds mei 2013 zijn er gesprekken met Ingrid Hamer en Peter over Handhaving en schoonhouden van deze plek

3.

De gemeente heeft geen geld en weigert hondentoiletten in de wijk te maken, maar heeft ook geen geld om de parkeerplaats te onderhouden

4.

Tot nu toe kon de handhaving niemand betrappen

5.

Er komt een wijziging van het bestemmingsplan voor de buurt Rozenprieël












99-DX-ZR

















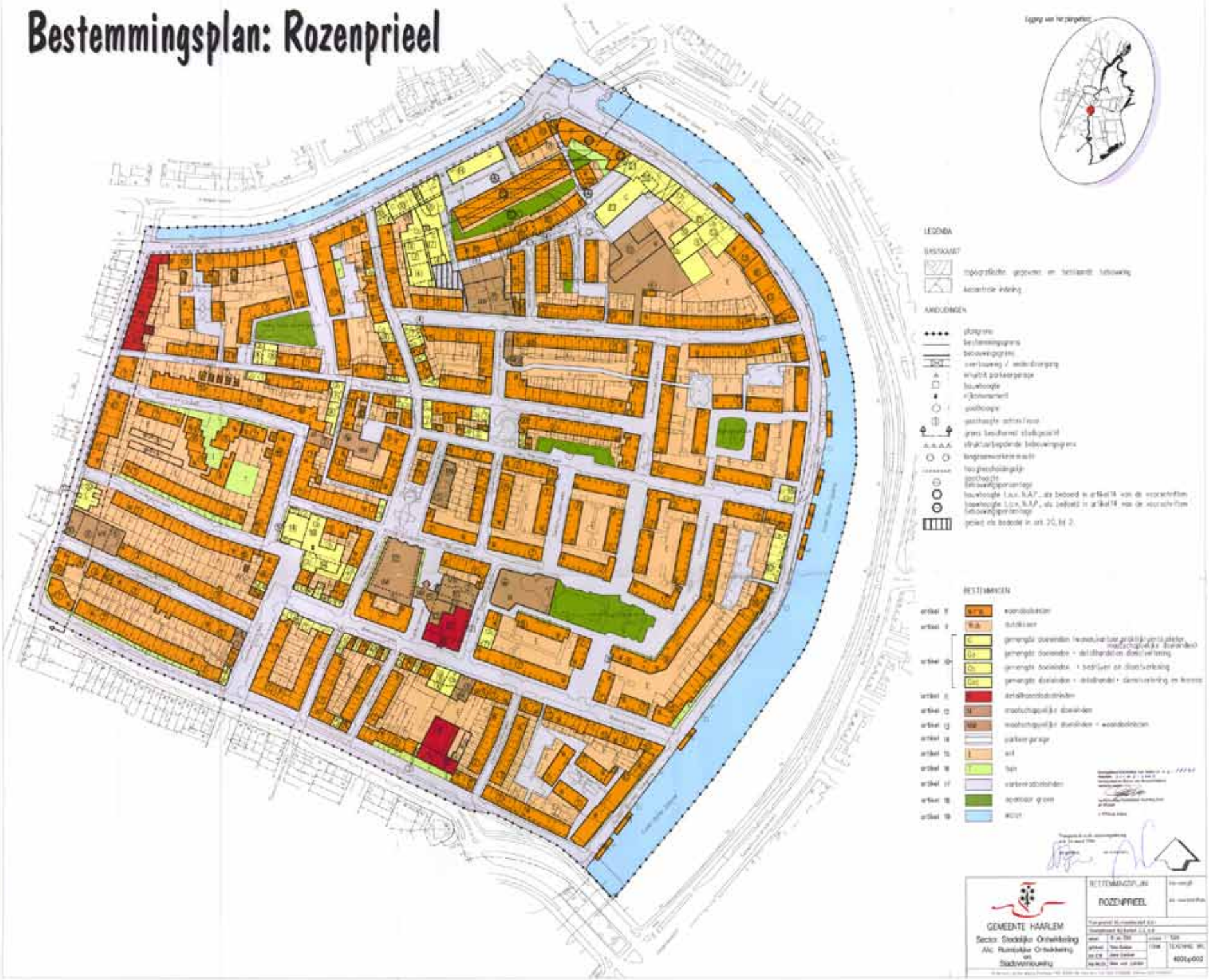








Bestemmingsplan: Rozenprieel





bestaande situatie


18 m2
22 m2
29 m2
38 m2
39 m2
36 m2
32 m2
32 m2
27 m2
6692
13 parkeerplaatsen
grote privétuinen



grotere tuin + collectief gebied

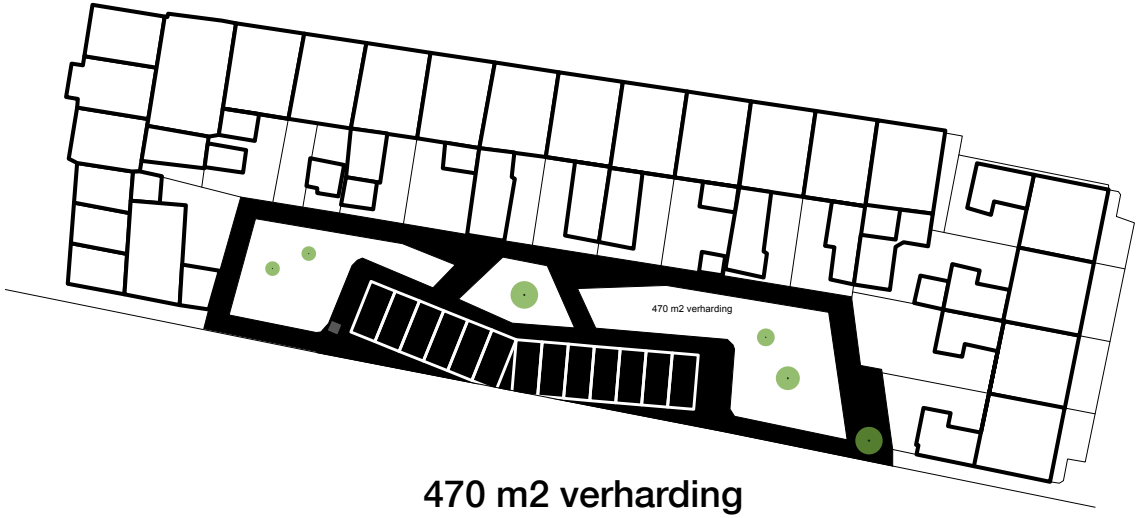

17 m2
3000
moestuinen
5000
335 m2
moestuinen
5000
13 parkeerplaatsen
wensmodel



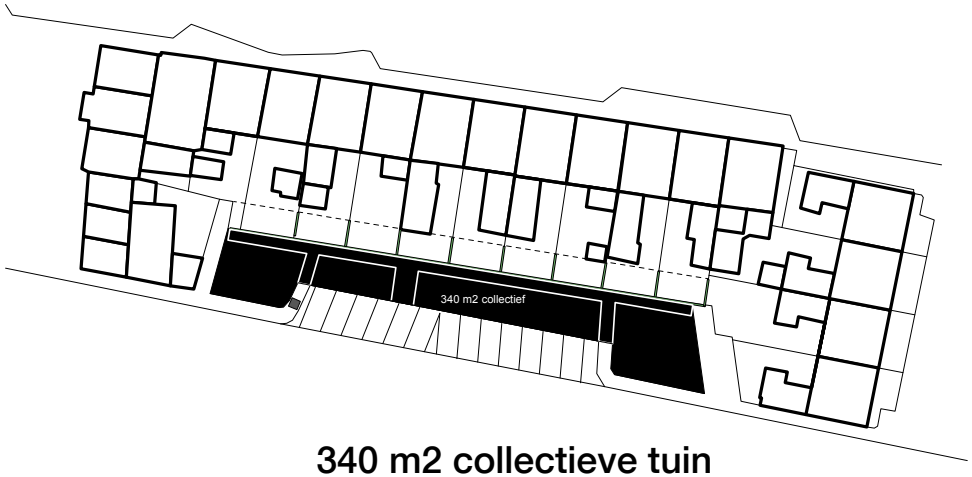
wensmodel variant



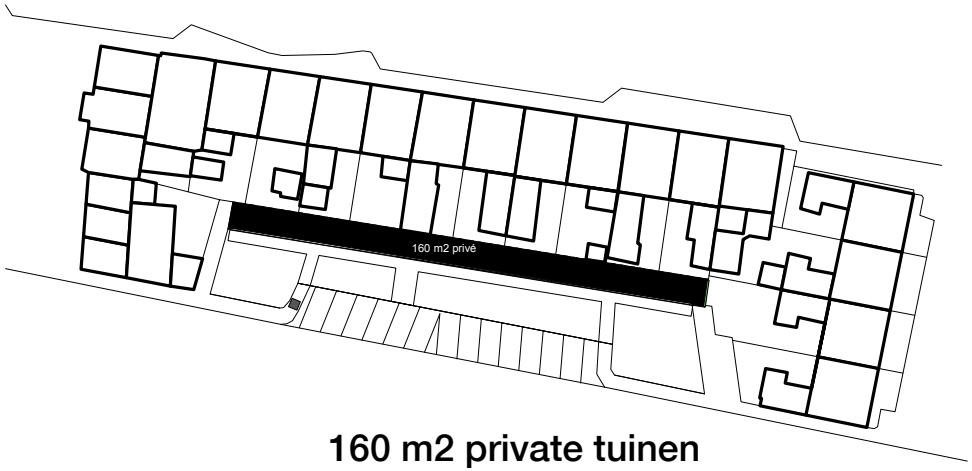
290 m2 rozen



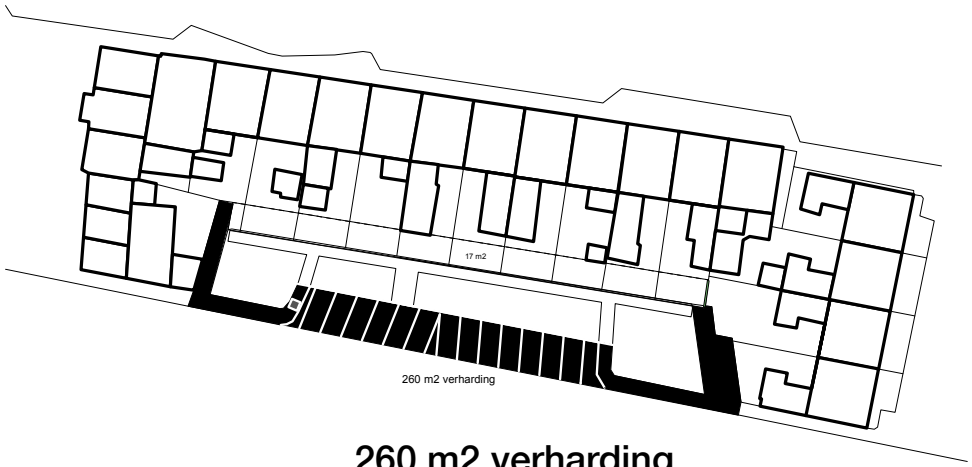
470 m2 verharding



340 m2 collectieve tuin



160 m2 private tuinen



260 m2 verharding













Bijlage 10 Milieuonderzoek hogere waardeprocedure Zuider Buiten Spaarne 22

Akoestisch onderzoek bestemmingsplan “Koningstein”

Inleiding.

Het gemeentelijk complex Koningstein aan het Zuider Buitenspaarne wordt gesloopt. Het perceel waar het gebouw op staat, met de aangrenzende gebouwen krijgt een nieuwe bestemming. Een deel van de bestemming wordt “wonen”.

Wettelijk kader.

Omdat er een geluidgevoelige bestemming wordt toegevoegd binnen de zone van een weg is een akoestisch onderzoek verplicht op basis van artikel 77 lid 1 van de Wet geluidhinder.

Vanuit de optiek van de Wet geluidhinder bezien is hier sprake van een nieuwe, binnenstedelijke, situatie. Bij een nieuwe situatie langs een binnenstedelijke weg bedraagt de maximale ontheffingswaarde voor een te projecteren woning (“nieuwe woning”) langs een gezoneerde weg L_{den}=63 dB (artikel 83 lid 2 Wet geluidhinder). De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai bedraagt L_{den}=48 dB (artikel 82 lid 1 Wet geluidhinder).

Op de berekende geluidbelasting mag een aftrek worden toegepast van 5 dB vanwege het stiller worden van het wegverkeer in de toekomst. De aftrek van 5 dB geldt voor wegen met een snelheid tot 70 km/uur maar niet voor 30 km/uur-wegen (artikel 110g Wet geluidhinder). 30 km/uur-wegen zijn van rechtswege niet gezoneerd.

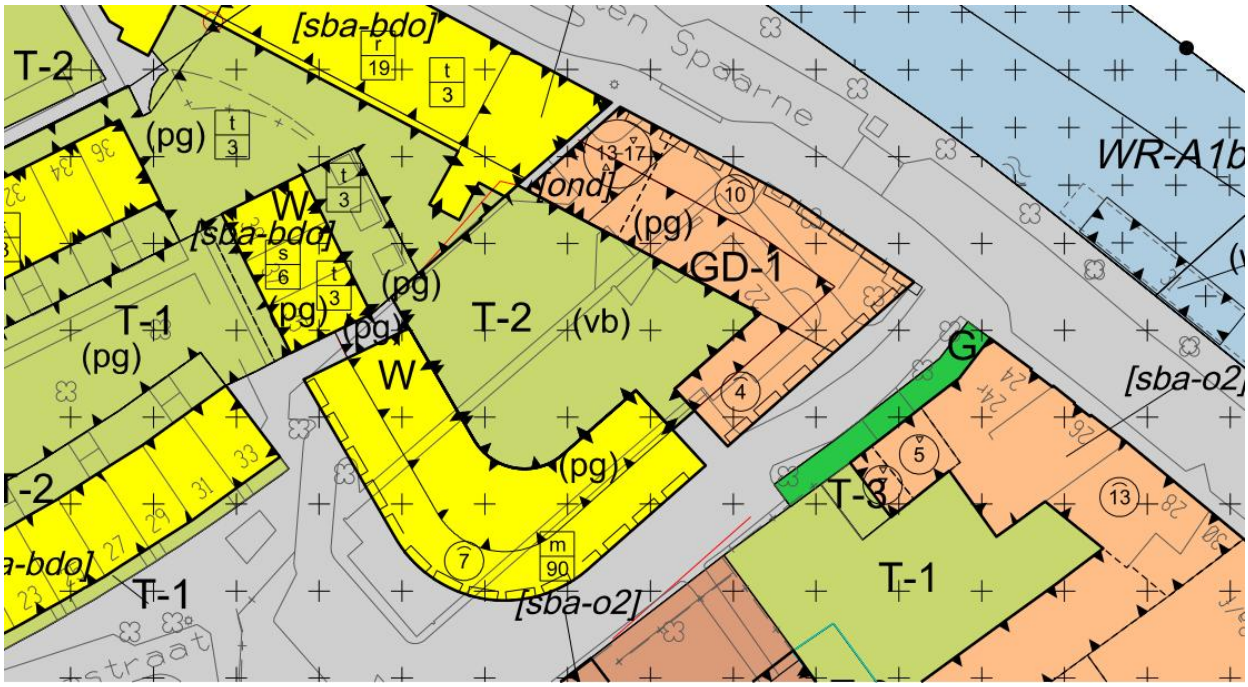
Situatie.

Het perceel met daarop in de huidige situatie een uit de jaren ’70 stammend kantoorgebouw ligt aan het Zuider Buitenspaarne. De te realiseren woningen liggen binnen de geluidzone van een aantal gezoneerde wegen; de Antoniestraat, het Zuider Buitenspaarne, de Kampersingel, de Kampervest, de Turfmarkt, de Lange Herenvest en de Schalkwijkerstraat. De eerste 50 meter van het Zuider Buitenspaarne, gerekend vanaf de kruising met de Turfmarkt c.q. de brug heeft een maximum snelheid van 50 km/uuur, het overige deel is 30 km/uur.

De gronden gelegen achter de eerstelijns bebouwing zijn geheel afgeschermd van het geluid van het autoverkeer op de omliggende wegen. De geluidbelasting zal dan ook minimaal zijn. Omdat deze gronden wel binnen de geluidzone van diverse wegen liggen maken ze wel deel uit van dit akoestisch onderzoek.

Het perceel.

De delen langs het Zuider Buitenspaarne krijgen de bestemming “gemengd – 1” wat onder meer wonen inhoudt. Het te realiseren pand achter de eerstelijnsbebouwing ligt geheel afgeschermd. Dit pand krijgt geheel de bestemming wonen. Er zijn waarneempunten gelegd op de panden aan de voorzijde (eerstelijns bebouwing) en het pand op het binnenplein, zie figuur 1. De hoogte van de waarneempunten is afgestemd op de hoogte van de te realiseren panden (2 tot 3 woonlagen).



Figuur 1: deel van de plantekening.

Verkeersintensiteiten.

De etmaalintensiteit voor de genoemde wegen staan aangegeven in onderstaande tabel. Op alle wegen ligt een wegdek van fijn asfalt behalve de busbaan van de Schalkwijkerstraat, deze heeft een wegdek van fijngebezemd beton, en het Zuider Buitenspaarne, daar liggen betonstraatstenen in keperverband.

Tabel 1: verkeersgegevens per weg.

weg	etmaalint.	%daguur	%avonduur	%nachtuur	%(licht)dag	%(licht) avond	%(licht)nacht
Schalkwijkerstraat	10890	6.46	4.01	0.81	95.87	95.03	97.41
en Antoniestraat				middelzwaar:	2.9	3.4	1
				zwaar:	1.23	1.57	1.59
idem, busbaan	708				6.0	3.6	0.81
					100	100	100
					0	0	0
Turfmarkt	6093	6.11	4.48	1.1	84.17	84.75	84.69
				middelzwaar:	14.57	13.59	14.05
				zwaar:	1.26	1.27	1.27
Turfmarkt	6519	6.1	4.48	1.1	90.92	90.99	91.29
(tussen singel en vest)				middelzwaar:	7.53	7.46	7.5
				zwaar:	1.55	1.55	1.55
Kampervest	5106	6.1	4.48	1.1	95.31	95.6	95.16
				middelzwaar:	3.71	3.41	3.86
				zwaar:	0.98	0.99	0.98
Kampersingel	7439	6.1	4.48	1.1	95.8	96	95.7
				middelzwaar:	3.2	3	3.31
				zwaar:	1	1	1
Zuider Buitenspaarne	1987	7	2.8	0.6	99.21	99.21	99.21

				middelzwaar:	0.63	0.63	0.63
				zwaar:	0.16	0.16	0.16
Lange Herenvest	13754	6.1	4.5	1.1	94.77	94.77	94.77
				middelzwaar:	3.5	3.5	3.5
				zwaar:	1.73	1.73	1.73

De gegevens gelden voor het peiljaar 2025.

Op alle wegen bedraagt de maximum snelheid 50 km/uur, behalve op een deel van het Zuider Buitenspaarne. 50 meter vanaf het begin van het Zuider Buitenspaarne gaat de weg over in een 30 km/uur-gebied, daarvoor is het nog 50 km/uur.

Rekenresultaten.

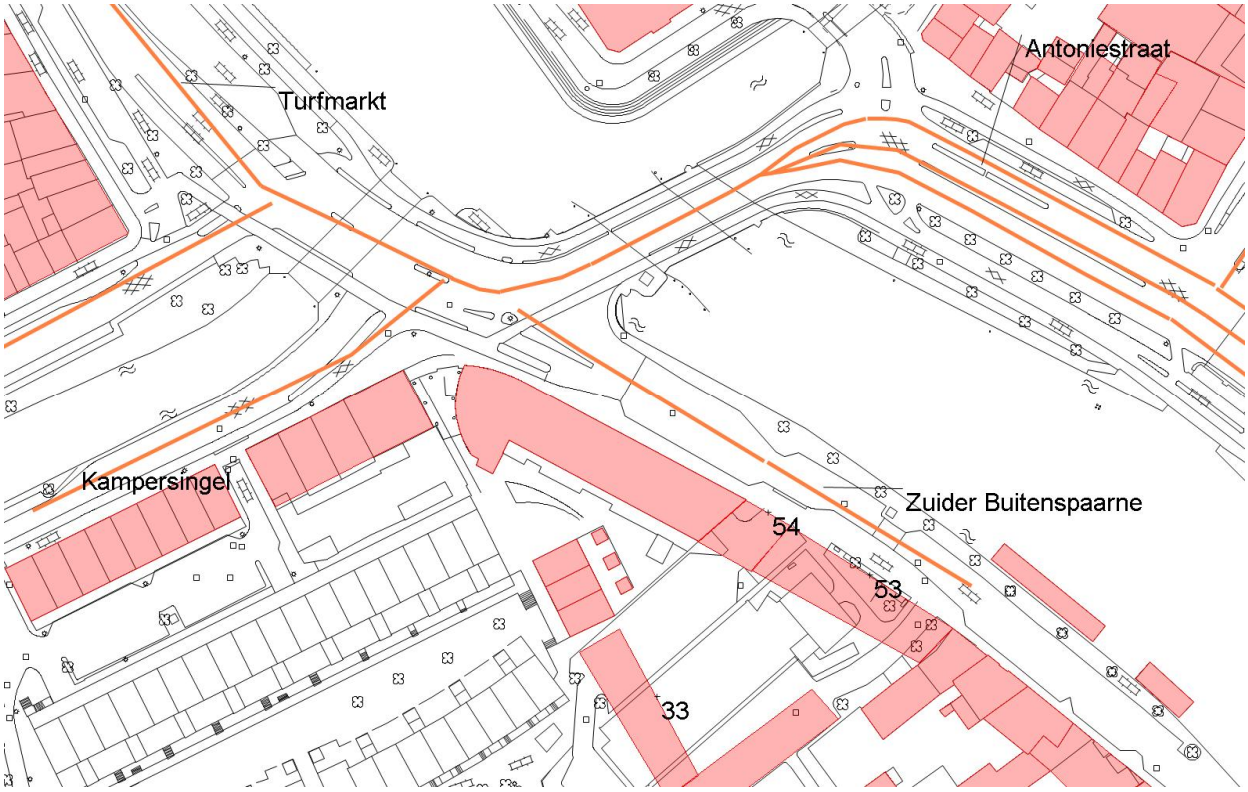
Onderstaande figuur toont de rekenresulaten. De berekeningen zijn uitgevoerd met de Standaard Rekenmethode II, Winhavik versie 8.651. Er is gerekend met 1 reflectie en een sectorhoek van 2 graden. De rekenresultaten staan ook vermeld in tabel 1. De figuur toont de totale geluidbelasting per waarneempunt. Het gehele gebied is ingevoerd als harde bodem.



Figuur 2: geluidbelasting alle wegen, inclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder.

Volgens de systematiek van de Wet geluidhinder wordt de geluidbelasting per weg berekend en getoetst. Alleen de gezoneerde wegen zijn daarbij relevant. Uit de berekening blijkt dat het wegverkeer op de Antoniestraat, de Turfmarkt en het Zuider Buitenspaarne leiden tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai. Het wegverkeer op de overige wegen leidt niet tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai.

De geluidbelasting van de drie genoemde wegen die leiden tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is afgebeeld in figuur 3, 4 en 5.

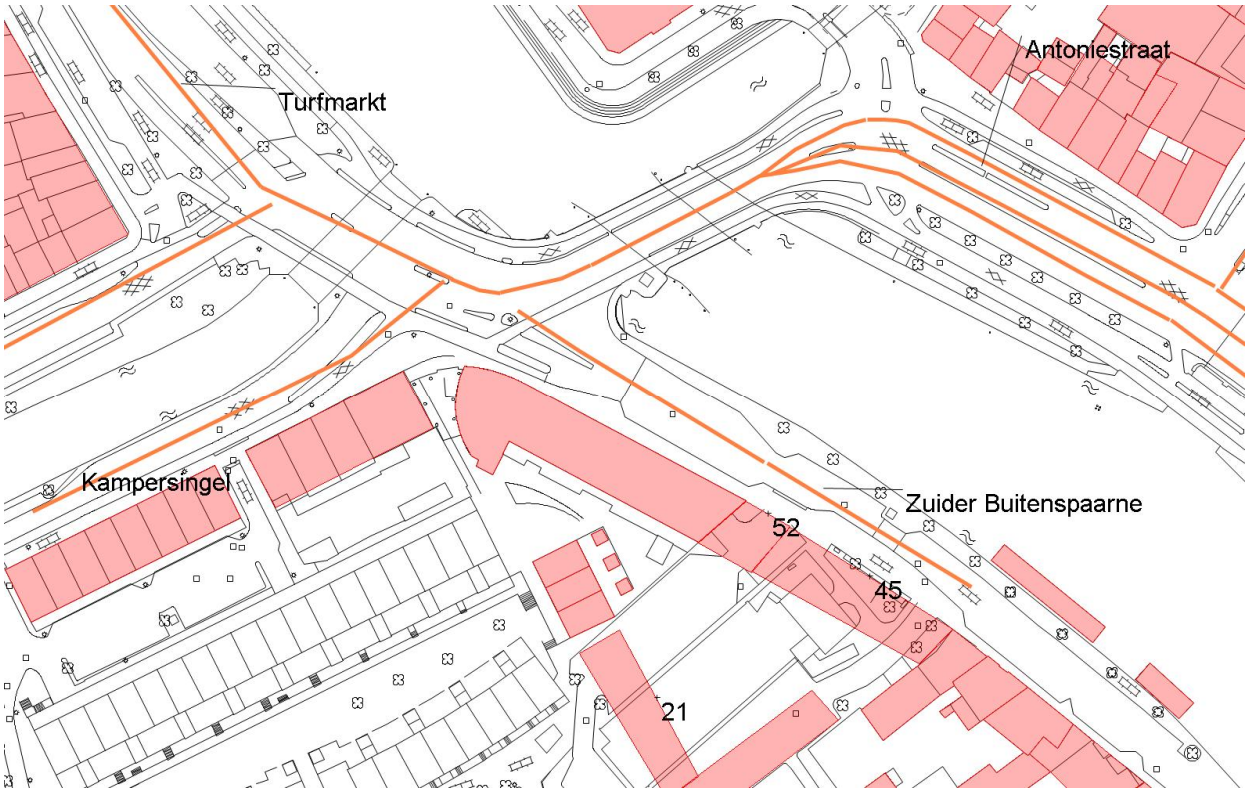


Figuur 3: geluidbelasting Antoniestraat inclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder.

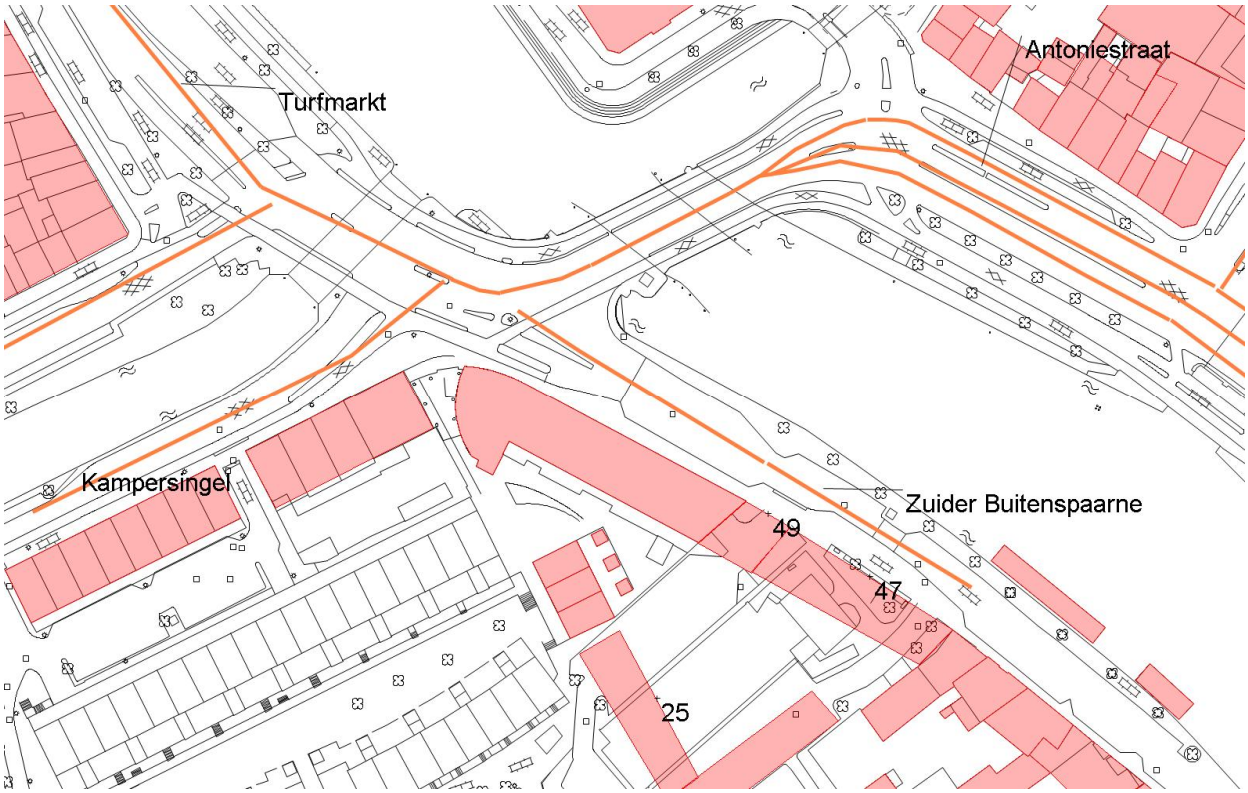
De geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Antoniestraat bedraagt maximaal L_{den}=54 dB, inclusief de aftrek artikel 110g.

De geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Turfmarkt bedraagt maximaal L_{den}=49 dB (zie figuur 5) en vanwege het wegverkeer op het Zuider Buitenspaarne L_{den}=52 dB.

Het geluid van het wegverkeer op de Schalkwijkerstraat, de Lange Herenvest, de Kampersingel en de Kampervest bedraagt voor deze wegen minder dan L_{den}=48 dB per weg.



Figuur 4: geluidbelasting vanwege het wegverkeer op het Zuider Buitenspaarne, incl. aftrek art. 110g.



Figuur 5: geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Turfmarkt, incl. aftrek art. 110g.

Maatregelen om de geluidbelasting te reduceren.

Indien de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai wordt overschreden dient te worden nagegaan of de geluidbelasting op de geprojecteerde woningen kan worden gereduceerd.

Bronmaatregelen.

Maatregelen aan de bron, zoals het aanbrengen van een geluidreducerend wegdek wordt in Haarlem toegepast op momenten dat het wegdek aan vervanging toe is; het wegdek wordt niet voortijdig vervangen als bronmaatregel. De gemeentelijke financien laten een dergelijke ingreep niet toe. Zodra het wegdek aan vervanging of groot onderhoud toe is wordt bekeken welke woningen (te projecteren en bestaand) baat zouden hebben bij het aanbrengen van een geluidreducerend wegdek. Uiteraard worden alle woningen die onder invloed staan van het wegverkeer op de Schalkwijkerstraat in de afweging betrokken. Omdat er aan het begin en aan het eind van de Antoniestraat wringend verkeer aanwezig is (daar waar de Schalkwijkerstraat overgaat in de Antoniestraat en in de bocht naar de brug) zijn de mogelijkheden voor een geluidreducerend wegdek op dat wegdeel zeer beperkt.

Wel is het mogelijk dat er, ook bij wegen met veel wringend verkeer, SMA wordt aangelegd. Dit wegdek levert een kleine geluidreductie op (circa 1,7 dB(A)) en is wel bestand tegen wringend verkeer. Met dit wegdek kan de overschrijding vanwege het wegverkeer op de Turfmarkt worden weggenomen.

De overschrijding vanwege het wegverkeer op het Zuider Buitenspaarne kan worden gereduceerd door het Zuider Buitenspaarne te voorzien van een wegdek van fijn asfalt.

Maatregelen in de overdrachtsweg.

Een geluidscherm is een voorbeeld van een maatregel in de overdrachtsweg. Binnenstedelijk zijn deze maatregelen niet opportuun.

Maatregelen bij de ontvanger.

Maatregelen bij de ontvanger zijn bijvoorbeeld het aanbrengen van bijvoorbeeld een glassoort in de sponning met een hoger geluidwerend karakter dan het standaard glas. Het binnenniveau in een woning mag volgens het Bouwbesluit niet meer bedragen dan L_{den}= 33 dB waarbij wordt uitgegaan van de totale geluidbelasting zonder de aftrek artikel 110g, zie hiervoor de tabel in bijlage 4.

Onderstaande tabel toont de geluidbelasting per waarneempunt en waarneemhoogte van de drie belangrijkste wegen, en het totaal. De bijdrage van onder meer de Kampersingel en de Kampervest is niet getoond, deze bedraagt bij alle waarneempunten minder dan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai.

Tabel 2: rekenresultaten per waarneempunt, incl. aftrek art. 110, tevens Hogere waarde.*

waarneempunt	hoogte	Antoniestraat	Turfmarkt	Zuider Buitenspaarne	L_{den} afgerond TOTAAL**
20427	5	54	43	52	58
	10	54	49	52	58
23107	1.5	52	46	44	57
	4.5	52	46	45	58
	7.5	52	47	45	58
23108	1.5	31	25	20	56
	4.5	33	25	21	57

*Overschrijding voorkeursgrenswaarde vet afgedrukt.
**TOTAAL: geluidbelasting alle wegen inclusief aftrek.

Conclusie.

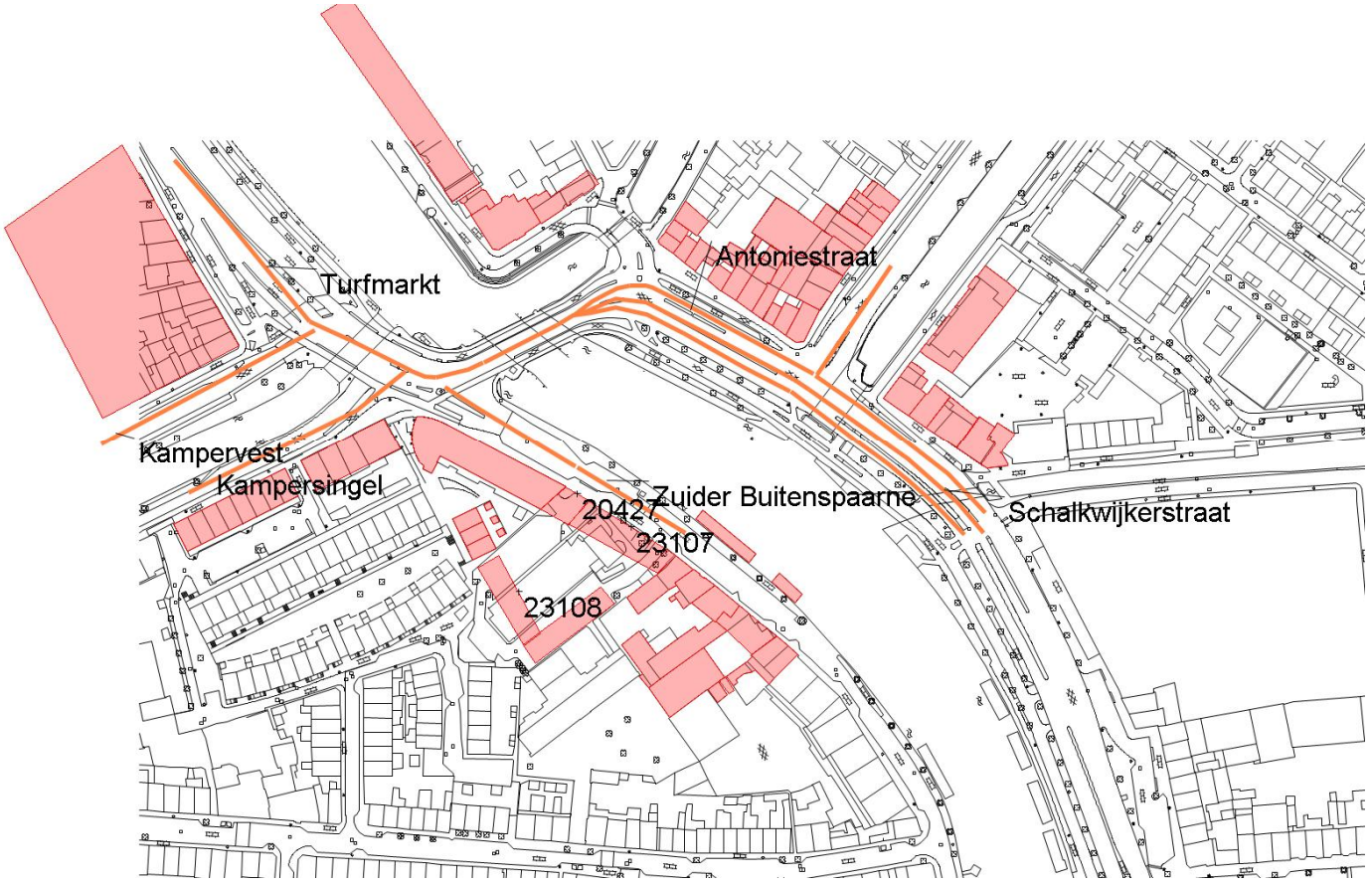
De realisatie van woningen in perceel waar in de huidige situatie het pand “Koningstein” is gevestigd stuit vanuit de Wet geluidhinder gezien niet op bezwaren. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai wordt met maximaal 6 dB overschreden. Er dient een Hogere waardeprocedure te worden doorlopen. De aan te vragen Hogere waarden staan in tabel 1 waarbij de hoogste waarde per weg geldt.

Maatregelen om de geluidbelasting te doen afnemen zullen worden genomen zodra het wegdek van de besproken wegen aan groot onderhoud toe is.

Bijlagen:

- 1: nummering waarneempunten, afdruk model.
- 2: invoergegevens (aparte bijlage)
- 3: geluidbelasting per waarneempunt.

Bijlage 1: nummering waarneempunten, afdruk model.



Bijlage 2: afdruk invoergegevens.

(apart bestand)

Bijlage 3: geluidbelasting per waarneempunt en waarneemhoogte.

wnp	adres	straat	wnh	Lden	Lden incl. aftrek	Lden afgerond (hogere waarde)
20427	zijde Zuider Buitenspaarne	totaal	5.00	63,17	59,68	
20427	zijde Zuider Buitenspaarne	Antoniestraat	5.00	58,64	53,64	54
20427	zijde Zuider Buitenspaarne	Kampersingel	5.00	41,51	36,51	
20427	zijde Zuider Buitenspaarne	Turfmarkt	5.00	53,44	48,44	
20427	zijde Zuider Buitenspaarne	Kampervest	5.00	12,88	7,88	
20427	zijde Zuider Buitenspaarne	Lange Herenvest	5.00	47,98	42,98	
20427	zijde Zuider Buitenspaarne	Zuider Buitenspaarne , 50 km/uur	5.00	57,06	52,06	52
20427	zijde Zuider Buitenspaarne	Zuider Buitenspaarne , 30 km/uur	5.00	56,01	56,01	
20427	zijde Zuider Buitenspaarne	Schalkwijkerstraat	5.00	51,43	46,43	
20427	zijde Zuider Buitenspaarne	totaal	10.00	63,39	59,6	
20427	zijde Zuider Buitenspaarne	Antoniestraat	10.00	59,25	54,25	54
20427	zijde Zuider Buitenspaarne	Kampersingel	10.00	42,38	37,38	
20427	zijde Zuider Buitenspaarne	Turfmarkt	10.00	54,36	49,36	49
20427	zijde Zuider Buitenspaarne	Kampervest	10.00	27,82	22,82	
20427	zijde Zuider Buitenspaarne	Lange Herenvest	10.00	49,44	44,44	
20427	zijde Zuider Buitenspaarne	Zuider Buitenspaarne , 50 km/uur	10.00	56,57	51,57	52
20427	zijde Zuider Buitenspaarne	Zuider Buitenspaarne , 30 km/uur	10.00	55,09	55,09	
20427	zijde Zuider Buitenspaarne	Schalkwijkerstraat	10.00	52,73	47,73	
23107	Zuider Buitenspaarne	totaal	1.50	61,48	59,01	
23107	Zuider Buitenspaarne	Antoniestraat	1.50	56,62	51,62	52
23107	Zuider Buitenspaarne	Kampersingel	1.50	39,64	34,64	
23107	Zuider Buitenspaarne	Turfmarkt	1.50	51,29	46,29	
23107	Zuider Buitenspaarne	Kampervest	1.50	-99,9	-99,9	
23107	Zuider Buitenspaarne	Lange Herenvest	1.50	48,98	43,98	
23107	Zuider Buitenspaarne	Zuider Buitenspaarne , 50 km/uur	1.50	48,8	43,8	
23107	Zuider Buitenspaarne	Zuider Buitenspaarne , 30 km/uur	1.50	57,11	57,11	
23107	Zuider Buitenspaarne	Schalkwijkerstraat	1.50	51,24	46,24	
23107	Zuider Buitenspaarne	totaal	4.50	61,71	59,03	
23107	Zuider Buitenspaarne	Antoniestraat	4.50	57,3	52,3	52
23107	Zuider Buitenspaarne	Kampersingel	4.50	39,31	34,31	
23107	Zuider Buitenspaarne	Turfmarkt	4.50	51,08	46,08	
23107	Zuider Buitenspaarne	Kampervest	4.50	-99,9	-99,9	
23107	Zuider Buitenspaarne	Lange Herenvest	4.50	48,83	43,83	
23107	Zuider Buitenspaarne	Zuider Buitenspaarne , 50 km/uur	4.50	50,13	45,13	
23107	Zuider Buitenspaarne	Zuider Buitenspaarne , 30 km/uur	4.50	56,87	56,87	

23107	Zuider Buitenspaarne	Schalkwijkerstraat	4.50	51,52	46,52	
23107	Zuider Buitenspaarne	totaal	7.50	62,23	59,18	
23107	Zuider Buitenspaarne	Antoniestraat	7.50	58,33	53,33	53
23107	Zuider Buitenspaarne	Kampersingel	7.50	39,72	34,72	
23107	Zuider Buitenspaarne	Turfmarkt	7.50	51,97	46,97	
23107	Zuider Buitenspaarne	Kampervest	7.50	-99,9	-99,9	
23107	Zuider Buitenspaarne	Lange Herenvest	7.50	49,8	44,8	
23107	Zuider Buitenspaarne	Zuider Buitenspaarne , 50 km/uur	7.50	50,17	45,17	
23107	Zuider Buitenspaarne	Zuider Buitenspaarne , 30 km/uur	7.50	56,39	56,39	
23107	Zuider Buitenspaarne	Schalkwijkerstraat	7.50	52,78	47,78	
23108	woningen binnenplein	totaal	1.50	38,78	34,01	
23108	woningen binnenplein	Antoniestraat	1.50	36,46	31,46	
23108	woningen binnenplein	Kampersingel	1.50	19,62	14,62	
23108	woningen binnenplein	Turfmarkt	1.50	29,75	24,75	
23108	woningen binnenplein	Kampervest	1.50	17,17	12,17	
23108	woningen binnenplein	Lange Herenvest	1.50	24,99	19,99	
23108	woningen binnenplein	Zuider Buitenspaarne , 50 km/uur	1.50	24,76	19,76	
23108	woningen binnenplein	Zuider Buitenspaarne , 30 km/uur	1.50	22,72	22,72	
23108	woningen binnenplein	Schalkwijkerstraat	1.50	30,93	25,93	
23108	woningen binnenplein	totaal	4.50	39,97	35,22	
23108	woningen binnenplein	Antoniestraat	4.50	37,7	32,7	
23108	woningen binnenplein	Kampersingel	4.50	19,06	14,06	
23108	woningen binnenplein	Turfmarkt	4.50	30,16	25,16	
23108	woningen binnenplein	Kampervest	4.50	16,75	11,75	
23108	woningen binnenplein	Lange Herenvest	4.50	26,34	21,34	
23108	woningen binnenplein	Zuider Buitenspaarne , 50 km/uur	4.50	26,38	21,38	
23108	woningen binnenplein	Zuider Buitenspaarne , 30 km/uur	4.50	24,34	24,34	
23108	woningen binnenplein	Schalkwijkerstraat	4.50	32,4	27,4	

Bijlage 11 Milieuonderzoek bodem Zuider Buiten Spaarne 22

Verkennend bodemonderzoek
Zuider Buiten Spaarne 22 te Haarlem

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

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

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

INHOUD

1. INLEIDING 3

2. VOORONDERZOEK 4

2.1 HUIDIGE SITUATIE EN UIT TE VOEREN WERKZAAMHEDEN 4
2.2 HISTORISCHE GEGEVENS 4
2.3 ALGEMENE BODEMOPBOUW 4
2.4 BODEMKWALITEITSKAART 4
2.5 RESULTATEN VOORGAAND ONDERZOEK 5
2.6 ASBEST 8

3. MOTIVATIE EN ONDERZOEKSOPZET 9

3.1 MOTIVATIE 9
3.2 ONDERZOEKSOPZET 9

4. VELDONDERZOEK 10

4.1 VELDWERK 10
4.2 BODEMOPBOUW EN ZINTUIGLIJKE WAARNEMINGEN 10
4.3 GRONDWATERGEGEVENS 10

5. CHEMISCH-ANALYTISCH ONDERZOEK 11

6. RESULTATEN 12

6.1 TOETSINGSKADER 12
6.2 ONDERZOEKSRESULTATEN GROND 12
6.3 ONDERZOEKSRESULTATEN GRONDWATER 13

7. ASBEST 14

7.1 VOORONDERZOEK 14
7.2 UITGEVOERD VELDWERK 14
7.3 **CONCLUSIE ASBEST 14**

8. VERONTREINIGINGSSITUATIE 15

9. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN 16

Bijlagen

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

1. Inleiding

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

De ligging van de onderzoekslocatie is weergegeven in bijlage 1.

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de NEN-5740 voor verkennend bodemonderzoek. Daarbij is rekening gehouden met de gegevens uit het vooronderzoek.
Verder is onderzoek gedaan naar het voorkomen van asbest op en in de bodem op basis van de NEN-5707.

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

2. Vooronderzoek

2.1 Huidige situatie en uit te voeren werkzaamheden

Het terrein was in gebruik als kantoor (overheid) met parkeerplaatsen. Men is momenteel de mogelijkheden voor woningbouw en de herinrichting van van de locatie aan het onderzoeken. Het heeft thans de bestemming 'Bijzondere bebouwing'. De locatie heeft een oppervlakte van ongeveer 2750 m^2. Het staat kadastraal bekend als gemeente Haarlem 01, secti K, nummer 3600 (gedeeltelijk), 3463 geheel en 3700 gedeeltelijk. De gemeente Haarlem is eigenaar van de locatie.

2.2 Historische gegevens

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

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

2.3 Algemene bodemopbouw

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

2.4 Bodemkwaliteitskaart

Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld. In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per zone is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. De bodemkwaliteitskaart bevat geen grondwatergegevens.
In bodemkwaliteitszone 2, waarbinnen deze locatie zich bevindt, is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd met koper, kwik, lood, zink, PAK en PCB. Plaatselijk komen sterke verontreinigingen voor met lood en zink, matige verontreinigingen met PAK en lichte verontreinigingen met cadmium, nikkel, minerale olie en EOX.
De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met koper, kwik, lood, zink, PAK, PCB en EOX. In de ondergrond komen plaatselijk matige verontreinigingen voor met lood en zink. Cadmium, nikkel, kobalt en minerale olie komen plaatselijk als lichte verontreiniging voor.

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

Tabel 1: Bodemkwaliteitszone 2, P95 en gemiddelde waarden

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

toelichting:
De weergegeven gehalten zijn de gehalten bij een standaardbodem met gehalte humus van 10% en gehalte lutum van 25%
- : gehalte kleiner dan achtergrondwaarde (niet verontreinigd)
Aw : gehalte groter dan achtergrondwaarde 2000 (licht verontreinigd)
t : gehalte groter dan toetsingswaarde (matig verontreinigd)
i : gehalte groter dan interventiewaarde (ernstig verontreinigd)

2.5 Resultaten voorgaand onderzoek

Spaarne 12

- *Oriënterend onderzoek, DeRuiter Milieutechnologie, rapport TJ/MM/A901143.4317, d.d. november 1990;*
- *Nader onderzoek, De Ruiter Milieutechnologie, rapport EMN-AK/HTN/A950627.108150m d.d. 26 juni 1995.*

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de grond ernstig is verontreinigd met enkele zware metalen, PAK en plaatselijk matig is verontreinigd met minerale olie. Gezien de omvang is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.
Op locatie is inmiddels nieuwbouw gerealiseerd (2003). Sanering terrein in combinatie met sanering Rookmakerterrein (zie aldaar).

Zuider Buiten Spaarne 22

- *Verkennend onderzoek, Gewestelijk Milieu Bureau, rapport CH93040495/3A, d.d. 5 april 1993;*
- *Nader onderzoek, De Ruiter Milieutechnologie BV, rapport AK/MJ/A950621, d.d. 20 juni 1995;*
- *Verkennend onderzoek, Heijmans Milieutechniek B.V, rapport 717960-0262, d.d. april 1997.*

De onderzoeken uit 1993 en 1995 zijn uitgevoerd aan de straatzijde, rond de toen nog aanwezige ondergrondse tank. De bodem ter plaatse is diffuus licht verontreinigd met zware metalen en PAK. Bij het vulpunt van de olietank is de grond van 0,3-0,8m-mv ernstig verontreinigd met minerale olie en licht verontreinigd met BTEX en PAK. Het grondwater ter plaatse is licht verontreinigd met chroom, kwik en tolueen. De ernstige verontreiniging heeft een beperkte omvang (ca 10 m^3).
In 1997 is op het parkeerterrein van Koningstein een vrachtwagen met spuitasfalt uitgebrand. Nadat de brandresten zijn opgeruimd is een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat ter plaatse van de bitumenvlek de bovengrond licht is verontreinigd met lood, minerale olie en PAK. Buiten de bitumenvlek is de bovengrond licht verontreinigd met lood, kwik, minerale olie en PAK. De ondergrond is licht verontreinigd met koper, kwik en lood. Het grondwater is licht verhoogd met arseen en kwik.

Zuider Buiten Spaarne 30

- *Verkennend onderzoek, De Bondt Zeist, rapport 95.4271.01, d.d. 26 maart 1996;*
- *Nader onderzoek, Wareco, rapport G2001\003jbu, d.d. 27 november 1996.*

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

slopen van de schoorsteen met het vrijkomende puin is gebeurd. Mogelijk is het terrein (deels) opgehoogd met het (verontreinigd) puin afkomstig van de schoorsteen.
Op het perceel zijn de volgende verdachte plaatsen onderzocht:

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

Conclusies en aanbevelingen:
Aan de zuidzijde van de locatie (deellocatie 3en 5), is, met name in de bovengrond (tot 0,5 m-mv) en plaatselijk tot 1,0 m-mv, een matige tot sterke verontreiniging met lood en zink aangetroffen (verontreinigd ophoogmateriaal). Ter plaatse van deellocatie 4 is een matige verontreiniging met lood van beperkte omvang aangetroffen in de laag van 0,5-1,5 m-mv.
Gezien de omvang van de aangetroffen verontreinigingen is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Er zijn geen actuele risico's voor humane, ecologische of verspreidingsaspecten, zowel voor het huidige gebruik als bedrijfsterrein als bij het mogelijk toekomstig gebruik wonen met tuin.
Er is geen beschikking ernst en spoedeisenheid voor deze locatie.

Linschotenstraat 57a

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

Ter plaatse van een in 1993 verwijderde ondergrondse tank is een restverontreiniging achtergebleven. In oktober-november 2000 is deze restverontreiniging gesaneerd, waarbij een (tweede) ondergrondse tank is aangetroffen. Tank is gereinigd en verwijderd. Restverontreiniging bleek groter dan verwacht. Er is weer een restverontreiniging achtergebleven, omdat deze om civieltechnische redenen niet kon worden verwijderd. Aan de noordzijde heeft de verontreiniging zich hoogstwaarschijnlijk naar het buurperceel verspreidt.
Uit het in 2005 uitgevoerde verificatieonderzoek blijkt dat ten noorden van de voormalige ontgravingsput nog steeds een sterke verontreiniging met minerale olie (vluchtige oliesoort) aanwezig is. Binnen de voormalige ontgravingscontour is het grondwater sterk verontreinigd net minerale olie. De interventiewaarde-contour van het grondwater is maximaal gelijk aan de interventiewaarde-contour in de grond.
Er is na de twee bodemsaneringen dus nog steeds sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (grond 30 circa 30 m^3, grondwater circa 35 m^3). Er is geen sprake van humane, ecologische en verspreidingsrisico’s.

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

In 2013 heeft op het gehele terrein van de Linschotenstraat 57a een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. De bovengrond in de zuidoosthoek van de locatie is sterk verontreinigd met koper. Het gehalte is ruim hoger dan op basis van de Bodemkwaliteitskaart van Haarlem kan worden verwacht. Na aanvullend onderzoek blijkt het om een sterke koperverontreiniging met een beperkte omvang te gaan. Het betreft geen geval van ernstige bodemverontreiniging. Verder zijn in de boven- en ondergrond enkele lichte verontreinigingen aangetoond.
Het grondwater op de locatie is licht verontreinigd met xylenen. In het grondwater achter de percelen Eendjespoortstraat 17-19 is een sterke minerale olieverontreiniging aangetoond. Er bevindt zich waarschijnlijk een drijflaag op het grondwater. De bewuste peilbuis maakt onderdeel uit van een monitoringsproject van een bekende olieverontreiniging. De monstername diende om de actuele verontreinigingssituatie vast te leggen. De gegevens zijn doorgegeven aan de coördinator van de monitoring.
Door de volledige bestrating van het schoolplein is er geen blootstelling aan de aanwezige verontreinigingen. Er zijn bij het huidige en toekomstige gebruik geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu. Het risico van verspreiding van de olieverontreiniging wordt gemonitord. De locatie is voldoende onderzocht. De bodem is geschikt voor het gebruik school met plein. Er zijn op milieuhygiënische gronden geen bezwaren tegen de overdracht van de school. Door de lokale sterke koperverontreiniging in de zuidoosthoek van het terrein is het af te raden de bestrating aldaar te verwijderen. De monitoring van de grondwaterverontreiniging met olie moet voortgezet worden.

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

Voormalig Rookmakerterrein
Van het voormalig Rookmakerterrein zijn zoveel onderzoeksrapporten beschikbaar dat deze niet appart in deze rapportage zijn genoemd. In de periode 17 december 2002 tot en met 20 februari 2003 is op het voormalig Rookmakerterrein en het terrein Zuider Buiten Spaarne 2-16 een grondsanering uitgevoerd gevolg door een grondwatersanering van een jaar. (Evaluatierapport sanering Rookmaker en Zuider Buiten Spaarne 2-16, Wareco, rapport Ae29a.061mp.rap.doc, d.d. 15 mei 2003). Sinds 2004 wordt de nog aanwezige grondwaterverontreiniging gemonitord. In 2009 is er verificatieonderzoek naar de grondwaterverontreiniging uitgevoerd.
De locatie is functioneel gesaneerd. Dit betekend dat bodemsanering alleen plaats heeft gevonden voor zover dit nodig is om het beoogde gebruik (woningbouw) van de locatie te kunnen realiseren en ongewenste verspreiding via het grondwater tegen te gaan.

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

2.6 Asbest

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

3. Motivatie en onderzoeksopzet

3.1 Motivatie

In de publicatie van Rijkswaterstaat, Ministerie van Infrastructuur en Milieu, 'Handreikingen bodem voor gemeenten, Onroerend goed transacties en bodemkwaliteit' (1 augustus 2013), staat dat bij uitgifte van locaties waar mogelijk sterke verontreinigingen aanwezig zijn, een bodemonderzoek sterk wordt aangbevolen om de bodemkwaliteit voldoende vast te stellen.
Er zijn slechts beperkte gegevens over het terrein van Koningstein. Verder is er op het terrein niet eerder onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van asbest in de bodem.

3.2 Onderzoeksopzet

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de opzet NEN-5740 voor een verkennend onderzoek. Hierbij is rekening gehouden met de gegevens uit het vooronderzoek. Daarom zijn ten opzichte van de NEN-strategie voor een onverdachte locatie op dit terrein twee extra peilbuizen geplaatst. Tevens zijn in het onderzoek de gegevens van de peilbuis op de zuidelijke hoek van de locatie uit het monitoringsonderzoek Linschotenstraat 57a 2015 meegenomen, om te bepalen of de olieverontreiniging aldaar zich niet naar de huidige locatie heeft verspreid. Verder is een onderzoek gedaan naar het voorkomen van asbesthoudend materiaal op en in de bodem op basis van de NEN-5707.
Het onderzoek bestaat uit de volgende onderdelen:
- grondonderzoek (tot een maximale diepte van 2,0 m-mv.);
- grondwateronderzoek;
- asbestonderzoek: maaiveldinspectie en onderzoek aan de bovengrond.

4. Veldonderzoek

4.1 Veldwerk

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

Op 18 februari 2015 zijn de volgende werkzaamheden uitgevoerd:
- 9 boringen tot 1,0 m-mv met graafgat;
- 2 boringen tot 2,0 m-mv met graafgat;
- 3 boringen tot 3,0 m-mv afgewerkt met peilbuis met het filter van 0,5 tot 1,5 – grondwaterstand;
- asbest: maaiveld inspectie en samenstellen twee grondmengmonsters uit de graafgaten voor het asbestonderzoek.

Op 25 februari 2015 is het grondwater bemonsterd.

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

4.2 Bodemopbouw en zintuiglijke waarnemingen

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

Met uitzondering van de baksteenresten, sporen beton en de puinlaag zijn er zintuiglijk geen waarnemingen gedaan die duiden op een mogelijke bodemverontreiniging.
Een beschrijving van de boorprofielen met zintuiglijke waarnemingen is opgenomen in bijlage 3.

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

4.3 Grondwatergegevens

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

Tabel 2: Grondwatergegevens

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

5. Chemisch-analytisch onderzoek

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

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

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

Tabel 3: Mengmonster- en analyseschema van grond en puin

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

1) Standaardpakket grond: metalen (cadmium, koper, kwik, lood, nikkel, zink, barium, kobalt, molybdeen), minerale olie, PAK, PCB's, organisch stof en lutum.
2) Het mengmonster is in het veld samengesteld.

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

Tabel 4: Grondwatermonster- en analyseschema

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

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

6. Resultaten

6.1 Toetsingskader

De resultaten van het chemisch onderzoek zijn getoetst aan de streefwaarden voor grondwater en de interventiewaarden voor grond en grondwater, zoals vermeld in de Circulaire bodemsanering 2013[1]. De resultaten voor de grondmonsters zijn tevens getoetst aan de achtergrondwaarde (AW2000) uit het NOBO-rapport 'Normstelling en bodemkwaliteitsbeoordeling (VROM 2008). De achtergrond- en interventiewaarden voor grond zijn gebaseerd op een standaard bodem (10% organische stof en 25% lutum) en dienen per grondsoort te worden omgerekend. De achtergrond- en interventiewaarden voor een standaard bodem zijn weergegeven in bijlage 6.

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

6.2 Onderzoeksresultaten grond

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

Tabel 5: Gemeten gehalte aan lutum en organisch stof

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

-: zintuiglijk niet verontreinigd;
n.b.: niet bepaald.

Tabel 6: Overschrijdingstabel grond

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

>: groter dan …….;
AW: achtergrondwaarde (AW2000);
I: interventiewaarde;
T: tussenwaarde, het rekenkundig gemiddelde van de achtergrondwaarde en interventiewaarde;
-: (zintuiglijk) niet verontreinigd;

[1] De in de Circulaire bodemsanering opgenomen interventiewaarden bodemsanering geven aan wanneer de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor de mens, dier en plant ernstig zijn verminderd of dreigen te worden verminderd. Ze zijn representatief voor het verontreinigingniveau waarboven sprake is van een geval van ernstige (bodem)verontreiniging. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging, als van één stof de gemiddelde concentratie van een bodemvolume van minimaal 25 m^3 grond of 100 m^3 grondwater hoger is dan de interventiewaarde. De toetsingswaarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) wordt gevormd door de halve som van de achtergrondwaarde (AW2000 uit de Regeling bodemkwaliteit) en de interventiewaarde.

6.3 Onderzoeksresultaten grondwater

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

Tabel 7: Overschrijdingstabel grondwater

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

>: groter dan …….;
S: streefwaarde;
I: interventiewaarde;
T: tussenwaarde, het rekenkundig gemiddelde van de streefwaarde en interventiewaarde;
-: niet verontreinigd;

7. Asbest

7.1 Vooronderzoek

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

7.2 Uitgevoerd veldwerk

Tijdens het veldwerk is de locatie visueel onderzocht op het voorkomen van asbest/asbestverdacht materiaal. Ook de grond uit de graafgaten is geïnspecteerd conform de NEN5707. Hierbij is geen asbest aangetroffen in of op de bodem. De locatie blijft daarmee onverdacht voor wat betreft de aanwezigheid van asbest in de bodem.
De locatie is hiermee volgens de NEN-5707 voldoende onderzocht op asbest. Wegens de zorgplicht van de overheid ten opzichte van de burger, de daarmee samenhangende zorgvuldigheid die de overheid dient te betrachten en de gevoelige bestemming van de locatie is besloten de bovengrond ook analytisch te onderzoeken op asbest. Hiertoe zijn van de grond uit de graafgaten in het veld twee mengmonsters samengesteld. Het mengmonster AM1 is samengesteld uit grond afkomstig van de graafgaten van de westzijde van de locatie en AM4 uit grond afkomstig van de oostzijde van de locatie. Na analyse blijkt de grond in het mengmonster AM1 0,16 mg/kg chrysotiel te bevatten. Dit is ruim beneden de interventiewaarde van 100 mg/kg. De grond is daarmee te beschouwen als niet verontreinigd met asbest. Het mengmonster AM4 blijkt geen asbest te bevatten.

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

7.3 Conclusie asbest

Met deze resultaten is de onderzoekslocatie onverdacht voor de aanwezigheid van asbest. Met deze uitkomsten is de hypothese matig verdacht voor asbest verworpen.
Wel moet bij eventuele sloop van het gebouw rekening worden gehouden met de aanwezigheid van asbest in het gebouw. Er moet voorkomen worden dat de bodem alsnog verontreinigd raakt met asbest.

8. Verontreinigingssituatie

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

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

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

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

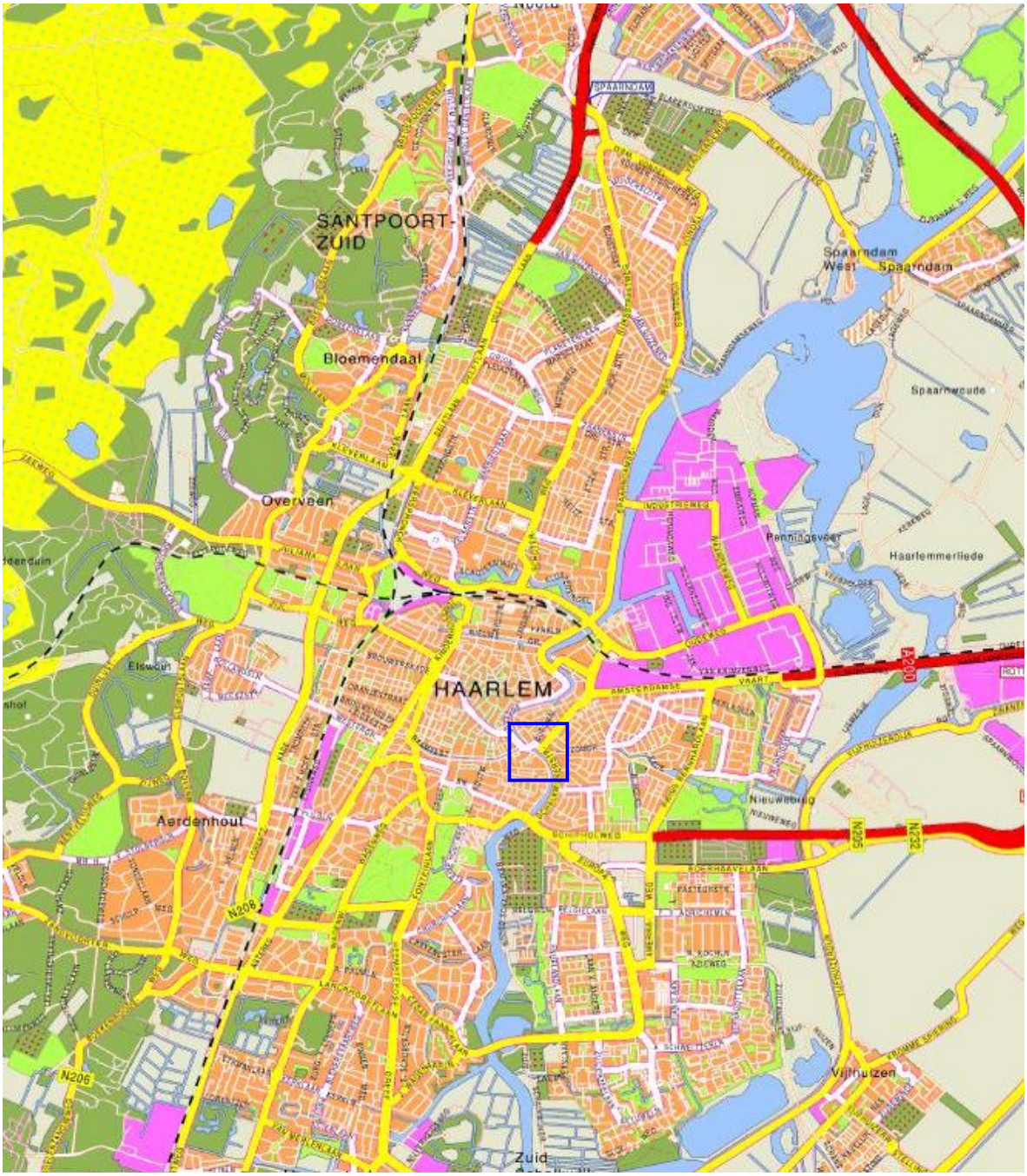
Kwaliteit grondwater
Het grondwater ter plaatse van peilbuis 005 (noordoostzijde terrein) is licht verontreinigd met minerale olie. Op deze plaats bevond zich in het verleden het vulpunt (met geringe verwijderde olieverontreiniging) van de reeds verwijderde ondergrondse HBO-tank. Ter plaatse van peilbuis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

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

9. Conclusies en aanbevelingen

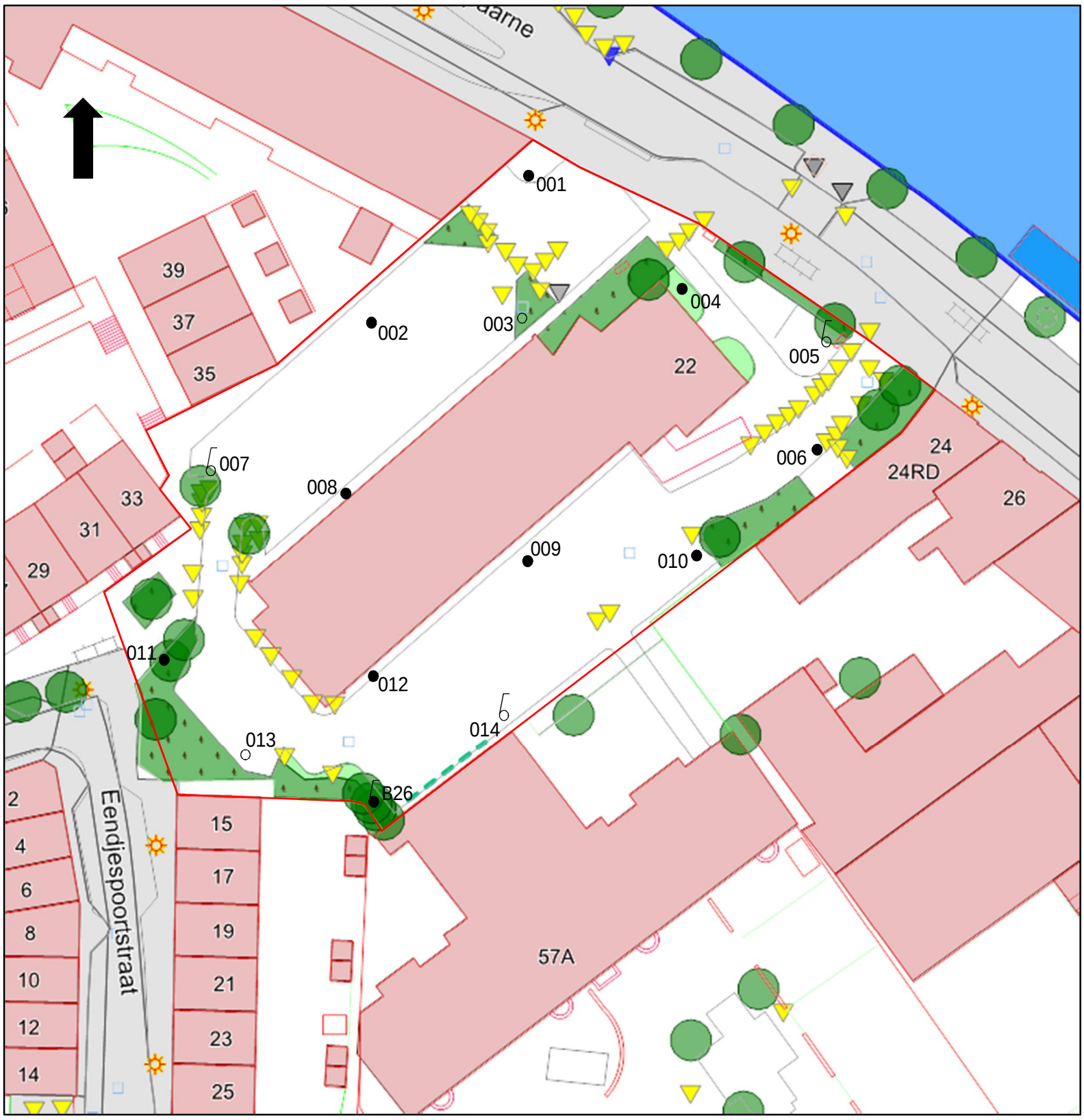
In opdracht van de hoofdafdeling Gebiedsontwikkeling en Beheer van de gemeente Haarlem is op het perceel Zuider Buiten Spaarne 22 een verkennend onderzoek uitgevoerd.
De aanleiding voor het onderzoek zijn de mogelijk op handen zijnde ontwikkelingen van de locatie en de verkoop ervan.
Het onderzoek is uitgevoerd conform de opzet NEN-5740 voor verkennend onderzoek en de NEN-5707 voor onderzoek naar asbest in bodem. De aangetroffen puinlaag is onderzocht volgens de NEN-5897.
Doel van het onderzoek is het bepalen van de kwaliteit van de grond en het grondwater in verband met de verkoop van de locatie. Er is tevens bepaald of de bodem geschikt is voor het toekomstige gebruik (wonen met tuin).

De boven- en ondergrond zijn licht verontreinigd met enkele zware metalen, PAK, olie en PCB. De grond en de puinlaag zijn niet verontreinigd met asbest. Wel moet bij eventuele sloop van het gebouw rekening worden gehouden met de aanwezigheid van asbest in het gebouw. Er moet voorkomen worden dat de bodem alsnog verontreinigd raakt met asbest.
In het grondwater is een lichte verontreiniging met minerale olie en 1,2 dichloorethenen aangetoond. Er zijn op basis van de onderzoeksgegevens geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu. Er is derhalve op milieuhygiënische gronden geen bezwaar tegen de verkoop van de locatie. De bodem is geschikt voor het gebruik 'wonen met tuin'.
De vroegere bedrijfsactiviteiten op en rond de locatie hebben geen noemenswaardige verontreinigingen veroorzaakt op het perceel Zuider Buiten Spaarne 22.



bijlage 1

ligging onderzoekslocatie



Verkennend bodemonderzoek Zuider Buiten Spaarne 22 te Haarlem

onderzoekslocatie

● boring tot minimaal 1,0 m-mv met graafgat

○ boring tot 2,0 m-mv met graafgat

boring met peilbuis

boring voorgaand onderzoek met peilbuis

schaal 1 : 500

bijlage 2

Bijlage 3

Boorstaten

Legenda (conform NEN 5104)

grind

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

zand

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

veen

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

klei

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

leem

- Leem, zwak zandig
- Leem, sterk zandig

overige toevoegingen

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

geur

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

olie

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

p.i.d.-waarde

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

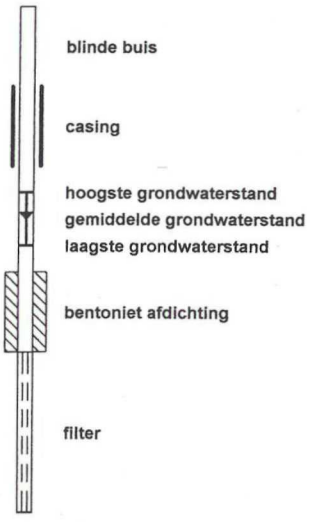
monsters

- geroerd monster
- ongeroerd monster

overig

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

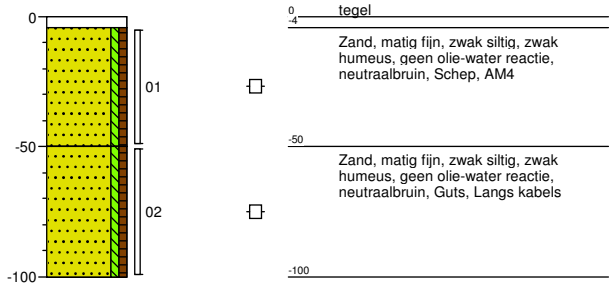
peilbuis



Boring: 001

datum: 18-02-2015

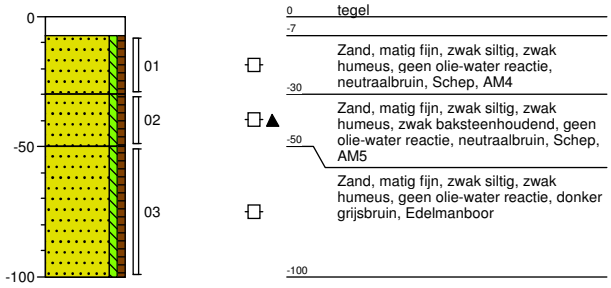
veldwerker: Tiede van der Voort



Boring: 002

datum: 18-02-2015

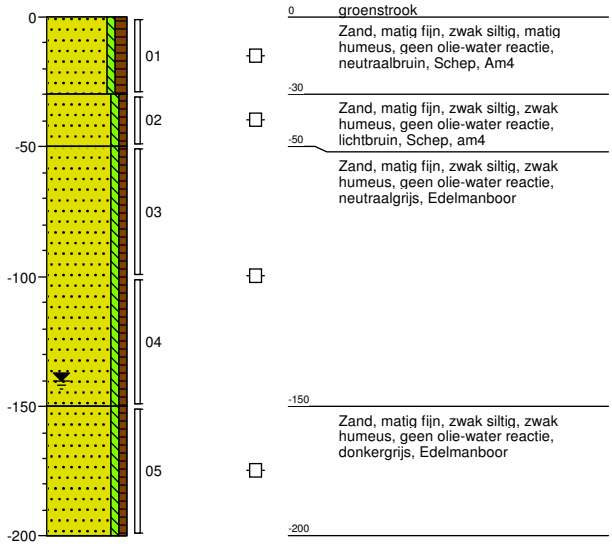
veldwerker: Tiede van der Voort



Boring: 003

datum: 18-02-2015

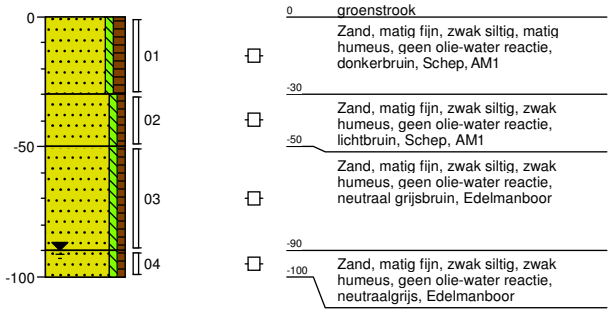
veldwerker: Tiede van der Voort



Boring: 004

datum: 18-02-2015

veldwerker: Tiede van der Voort



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

Projectnummer: **29101884**

Opdrachtgever: **Gemeente Haarlem, Stadszaken afdeling Milieu**

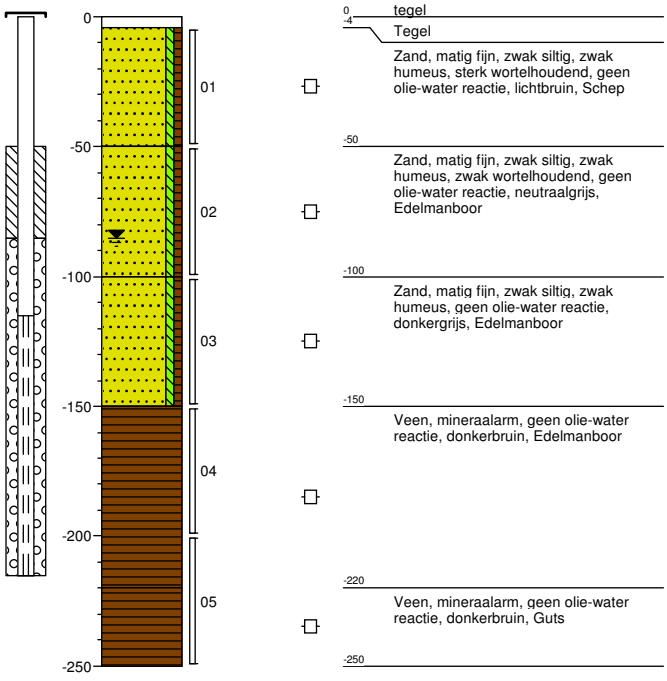
Schaal: 1: 30

getekend volgens NEN 5104

Boring: 005

datum: 18-02-2015

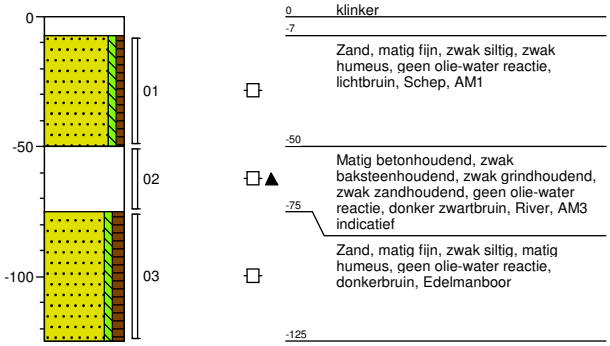
veldwerker: Tiede van der Voort



Boring: 006

datum: 18-02-2015

veldwerker: Tiede van der Voort



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

Projectnummer: **29101884**

Opdrachtgever: **Gemeente Haarlem, Stadszaken afdeling Milieu**

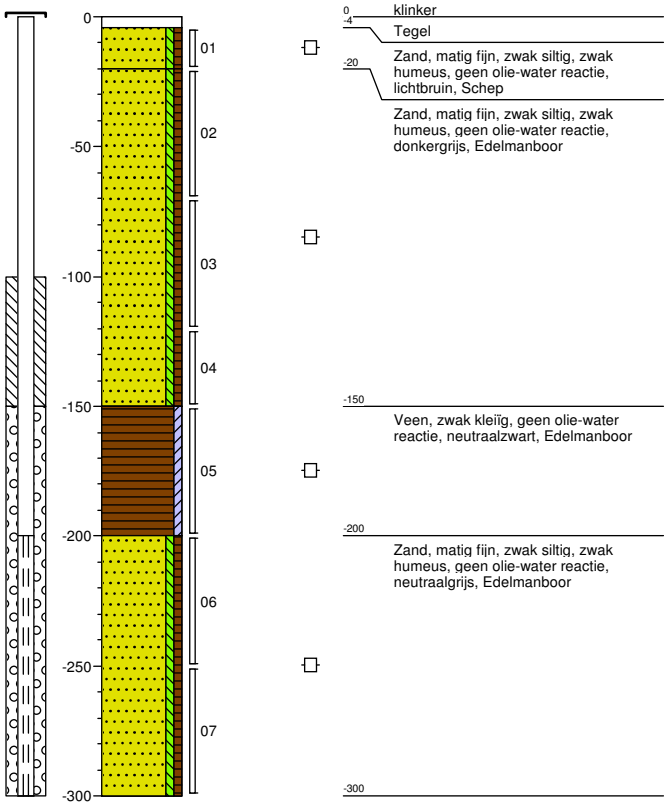
Schaal: 1: 30

getekend volgens NEN 5104

Boring: 007

datum: 18-02-2015

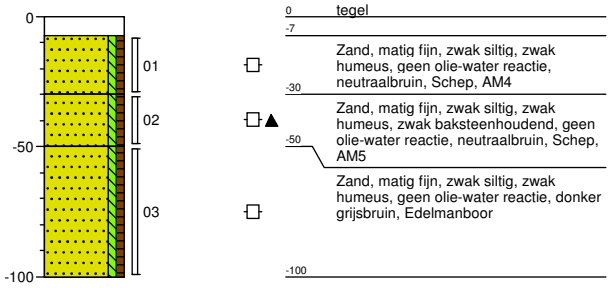
veldwerker: Tiede van der Voort



Boring: 008

datum: 18-02-2015

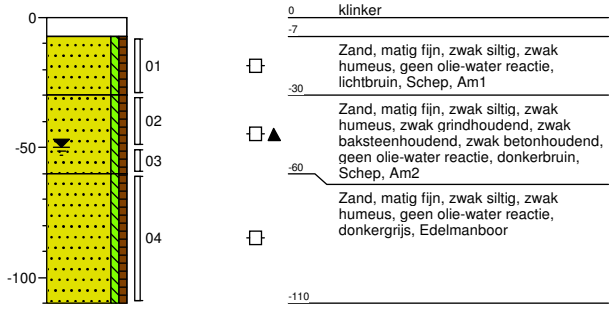
veldwerker: Tiede van der Voort



Boring: 009

datum: 18-02-2015

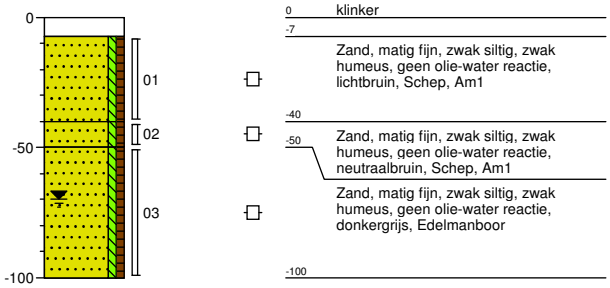
veldwerker: Tiede van der Voort



Boring: 010

datum: 18-02-2015

veldwerker: Tiede van der Voort



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

Projectnummer: 29101884

Opdrachtgever: Gemeente Haarlem, Stadszaken afdeling Milieu

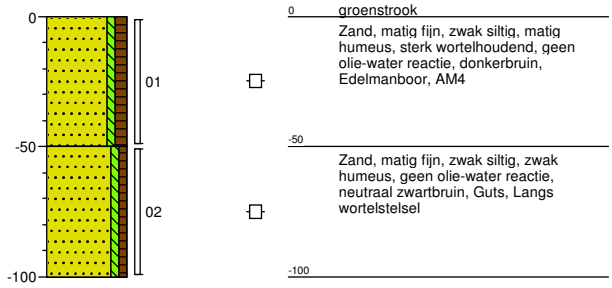
Schaal: 1: 30

getekend volgens NEN 5104

Boring: 011

datum: 18-02-2015

veldwerker: Tiede van der Voort



0 groenstrook

Zand, matig fijn, zwak siltig, matig humeus, sterk wortelhoudend, geen olie-water reactie, donkerbruin, Edelmanboor, AM4

-50

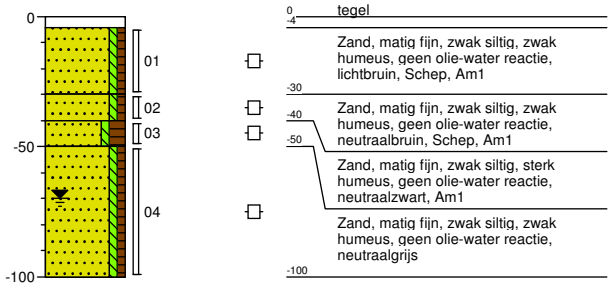
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, geen olie-water reactie, neutraal zwartbruin, Guts, Langs wortelstelsel

-100

Boring: 012

datum: 18-02-2015

veldwerker: Tiede van der Voort



0 tegel

-4

Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, geen olie-water reactie, lichtbruin, Schep, Am1

-30

-40

Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, geen olie-water reactie, neutraalbruin, Schep, Am1

-50

Zand, matig fijn, zwak siltig, sterk humeus, geen olie-water reactie, neutraalzwart, Am1

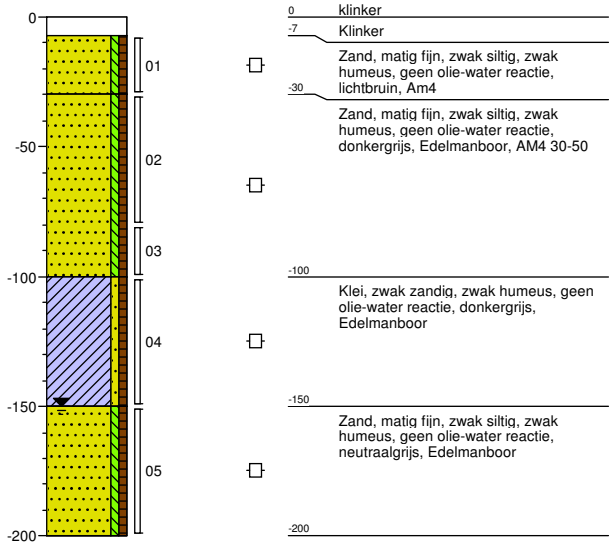
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, geen olie-water reactie, neutraalgrijs

-100

Boring: 013

datum: 18-02-2015

veldwerker: Tiede van der Voort



0 klinker

-7 Klinker

Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, geen olie-water reactie, lichtbruin, Am4

-30

Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, geen olie-water reactie, donkergrijs, Edelmanboor, AM4 30-50

-100

Klei, zwak zandig, zwak humeus, geen olie-water reactie, donkergrijs, Edelmanboor

-150

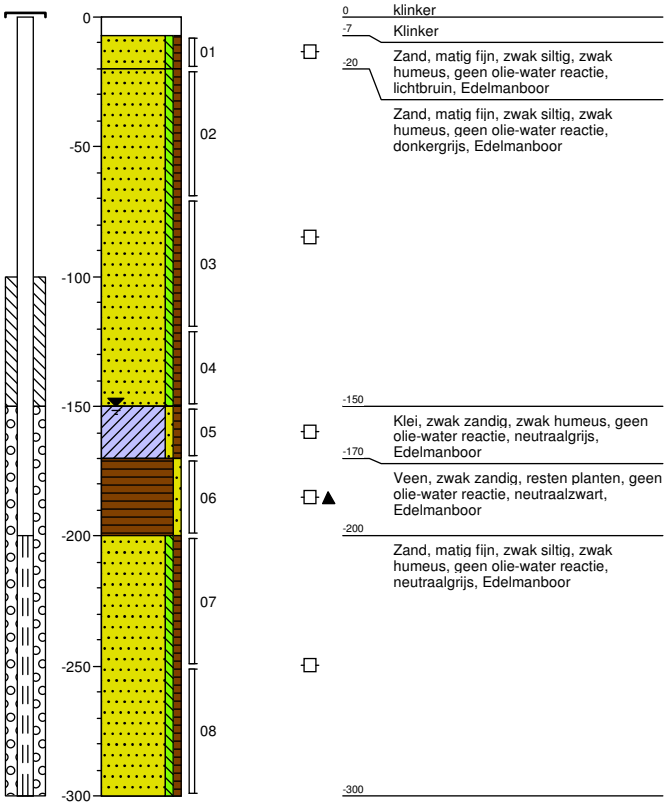
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, geen olie-water reactie, neutraalgrijs, Edelmanboor

-200

Boring: 014

datum: 18-02-2015

veldwerker: Tiede van der Voort



0 klinker

-7 Klinker

Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, geen olie-water reactie, lichtbruin, Edelmanboor

-20

Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, geen olie-water reactie, donkergrijs, Edelmanboor

-150

Klei, zwak zandig, zwak humeus, geen olie-water reactie, neutraalgrijs, Edelmanboor

-170

Veen, zwak zandig, resten planten, geen olie-water reactie, neutraalzwart, Edelmanboor

-200

Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, geen olie-water reactie, neutraalgrijs, Edelmanboor

-300

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

Projectnummer: **29101884**

Opdrachtgever: **Gemeente Haarlem, Stadszaken afdeling Milieu**

Schaal: 1: 30

getekend volgens NEN 5104

Bijlage 4

Veldwerkformulier asbest

Pagina 6 - Gegevens uitvoering asbest in grondonderzoek (1)

Projectgegevens

Projectnummer	2910 1884
Datum geplande uitvoering	18-02-2015
Erkend veldwerker/assistent	K Stevens / Tvd Voort

Registratie bemonstering asbestverdachte materialen

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

Registratie mengmonsters

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

Maaiveldinspectie

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

Weeromstandigheden

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

Aanvullend

011 verplaatst naar groenstrook
→ Riool in fietspad
001 verplaatst naar zandhoop
→ veel in/uitrijdend verkeer.

Controle nabespreking

De erkend veldwerker verklaart hiermee dat hij alle kritische functies onafhankelijk van de opdrachtgever heeft uitgevoerd. De erkend veldwerker en projectleider verklaren hiermee dat het veldwerk is nabesproken conform de eisen van de BRL SIKB 2000

K Stevens	Naam projectleider: M Waasen
Paraaf erkend veldwerker + datum KS 18/2/15	paraaf projectleider + datum

Pagina 5 - Gegevens uitvoering asbest in grondonderzoek (1)

Projectgegevens

Projectnummer	29101884
Datum geplande uitvoering	18-2-15
Erkend veldwerker/assistent	K Stevens / Tvd Voort

Sleuf / gat	RE	lengte	breedte	diepte	bodemvocht %	bodemtype	puin>16mm (M%)	Asbest? (type)
001	AM4	30	30	50	10+	grond	0	nee
002	AM4	30	30	0-30	10+	"	0	"
	AM5			30-50	10+	"	2	"
003	AM4	30	30	50	10+	"	0	"
004	AM1	30	30	50	10+	"	0	"
006	AM1	30	30	50	10+	"	0	"
	AM3	Ø15		50-75	#1	puin	12	"
008	AM4	30	30	0-30	10+	grond	0	"
	AM5	30	30	30-50	10+	"		"
009	AM1	30	30	0-30	10+	"	0	"
	AM2	30	30	30-50	10+	"	8	"
010	AM1	30	30	0-50	10+	"	0	
011	AM4	30	30	0-50	10+	"	0	"
012	AM4/1	30	30	0-50	10+	"	0	"
013	AM4	30	30	0-50	10+	"	0	"

Controle nabespreking

De erkend veldwerker verklaart hiermee dat hij alle kritische functies onafhankelijk van de opdrachtgever heeft uitgevoerd. De erkend veldwerker en projectleider verklaren hiermee dat het veldwerk is nabesproken conform de eisen van de BRL SIKB 2000

Naam erkend veldwerker: K Stevens	Naam projectleider: M Waarms
Paraaf erkend veldwerker + datum: K 18/2	paraaf projectleider + datum

Bijlage 4

Analysecertificaten met toetsing Wbb

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

Analysecertificaat

Datum: 26-02-2015

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

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

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

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

Bewaren tot:
Datum: Naam: Handtekening:

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

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.

Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

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

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

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

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

eurofins — analytico®

Analysecertificaat

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

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

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	M.2 001 (50-100) 003 (50-100) 005 (100-150) 006 (75-125) 007 (70-120) 009 (60-110) 01	18-Feb-2015	8466078
2	MK.2 013 (100-150) 014 (150-170)	18-Feb-2015	8466079
3	MNW.1 001 (4-50) 002 (7-30) 003 (0-30) 007 (20-70) 008 (7-30) 011 (0-50) 013 (7-30)	18-Feb-2015	8466080
4	MV.2 005 (150-200) 007 (150-200) 014 (170-200)	18-Feb-2015	8466081
5	MZ0.1 004 (0-30) 005 (4-50) 006 (7-50) 009 (7-30) 010 (7-40) 012 (4-30) 014 (7-20)	18-Feb-2015	8466082

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

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V.

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

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

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

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

TESTEN
RvA L010

Analysecertificaat

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

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

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	M.2 001 (50-100) 003 (50-100) 005 (100-150) 006 (75-125) 007 (70-120) 009 (60-110) 01	18-Feb-2015	8466078
2	MK.2 013 (100-150) 014 (150-170)	18-Feb-2015	8466079
3	MNW.1 001 (4-50) 002 (7-30) 003 (0-30) 007 (20-70) 008 (7-30) 011 (0-50) 013 (7-30)	18-Feb-2015	8466080
4	MV.2 005 (150-200) 007 (150-200) 014 (170-200)	18-Feb-2015	8466081
5	MZ0.1 004 (0-30) 005 (4-50) 006 (7-50) 009 (7-30) 010 (7-40) 012 (4-30) 014 (7-20)	18-Feb-2015	8466082

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

Akkoord
Pr.coörd.

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V.

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

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

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

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

VA
TESTEN
RvA L010

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

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

Eurofins Analytico B.V.

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

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

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

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

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

Opmerking 1)

PCB 28 kan positief beïnvloed worden door PCB 31.

Opmerking 2)

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

Eurofins Analytico B.V.

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

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

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

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

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2015018145/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Cryogeen malen AS3000	W0106	Voorbehandeling	Cf. AS3000
Droge Stof	W0104	Gravimetrie	Cf. pb 3010-2 en gw. NEN-ISO 11465
Organische stof (gloeirest)	W0109	Gravimetrie	Cf. pb 3010-3 en cf. NEN 5754
Lutum (fractie < 2 µm)	W0171	Sedimentatie	Cf. pb 3010-4 en cf. NEN 5753
Barium (Ba)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Minerale Olie (GC) (C10 - C40)	W0202	GC-FID	Cf. pb 3010-7 en cf. NEN 6978
Chromatogram MO (GC)	W0202	GC-FID	Eigen methode
PCB (7)	W0271	GC-MS	Cf. pb 3010-8 en gw. NEN 6980
PAK som AS3000/AP04	W0271	GC-MS	Cf. pb. 3010-6 en gw. NEN-ISO 18287
PAK (10 VROM)	W0271	GC-MS	Cf. pb. 3010-6 en gw. NEN-ISO 18287

Eurofins Analytico B.V.

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

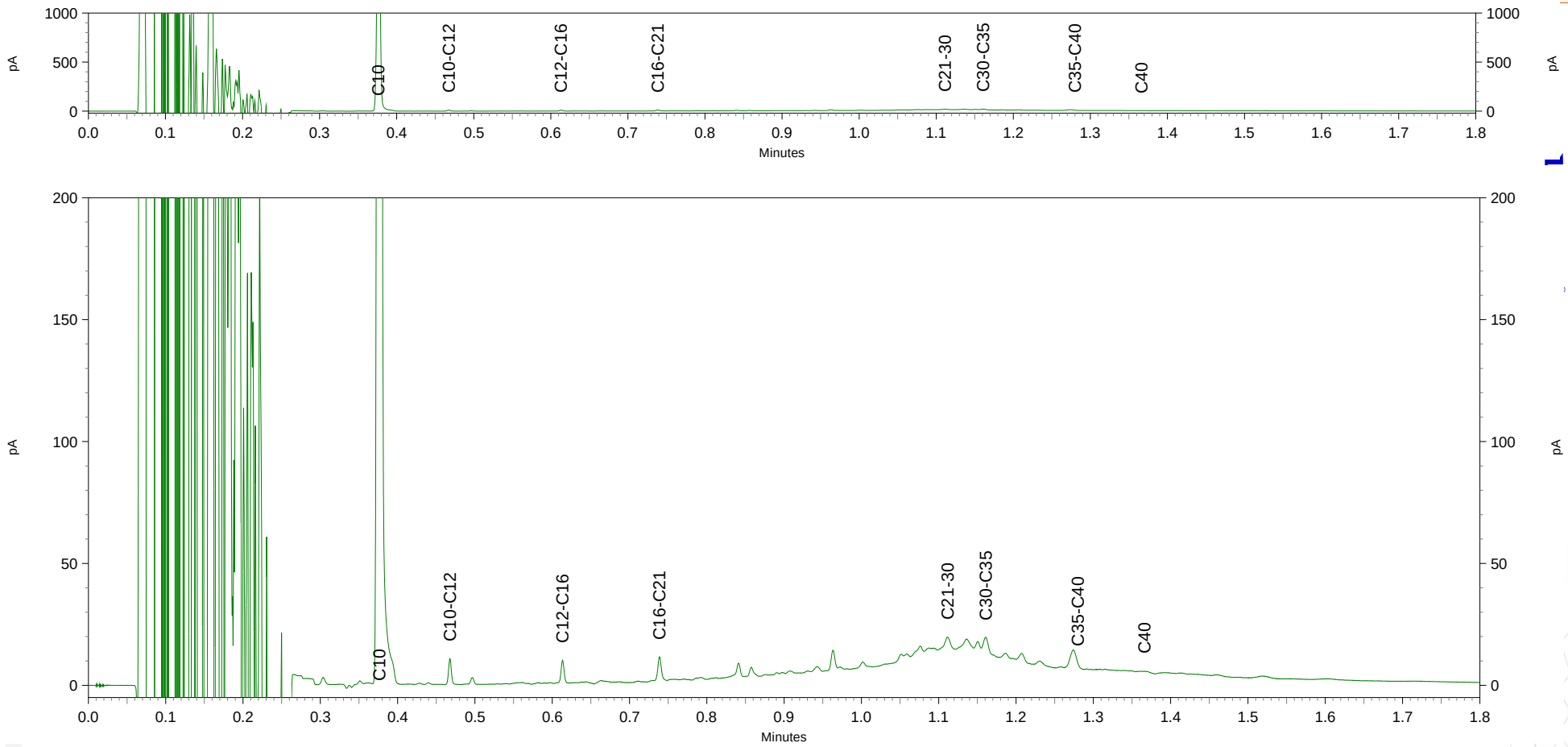
Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

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

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

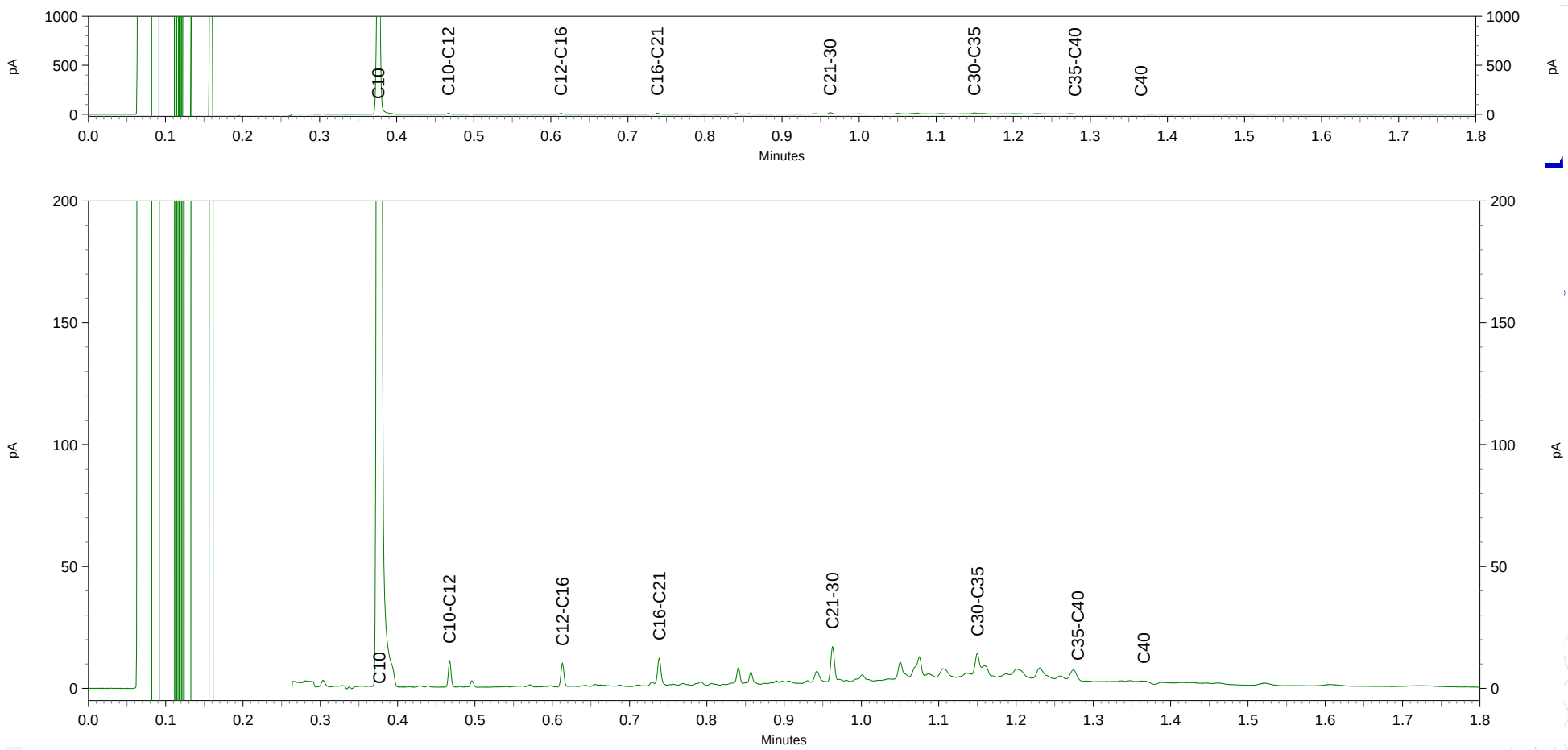
Chromatogram TPH/ Mineral Oil

Sample ID.: 8466078
Certificate no.: 2015018145
Sample description.: M.2 001 (50-100) 003 (50-100) 005 (100-150) 006 (7
V



Chromatogram TPH/ Mineral Oil

Sample ID.: 8466080
Certificate no.: 2015018145
Sample description.: MNW.1 001 (4-50) 002 (7-30) 003 (0-30) 007 (20-70)

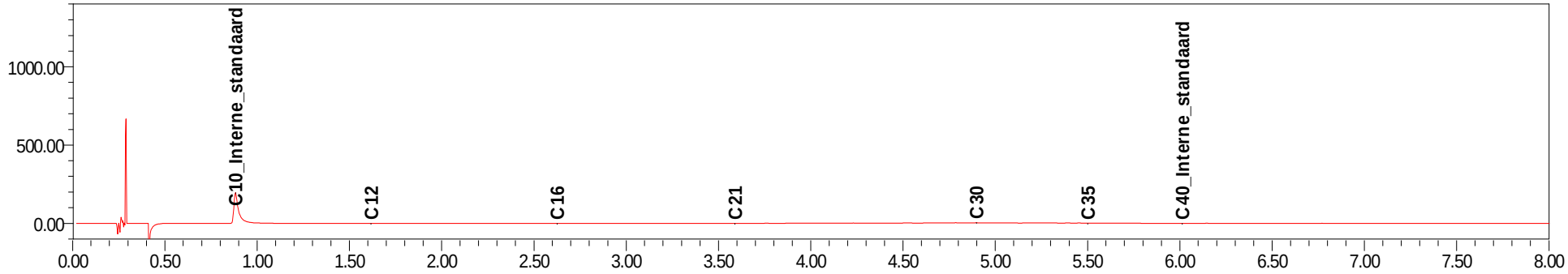


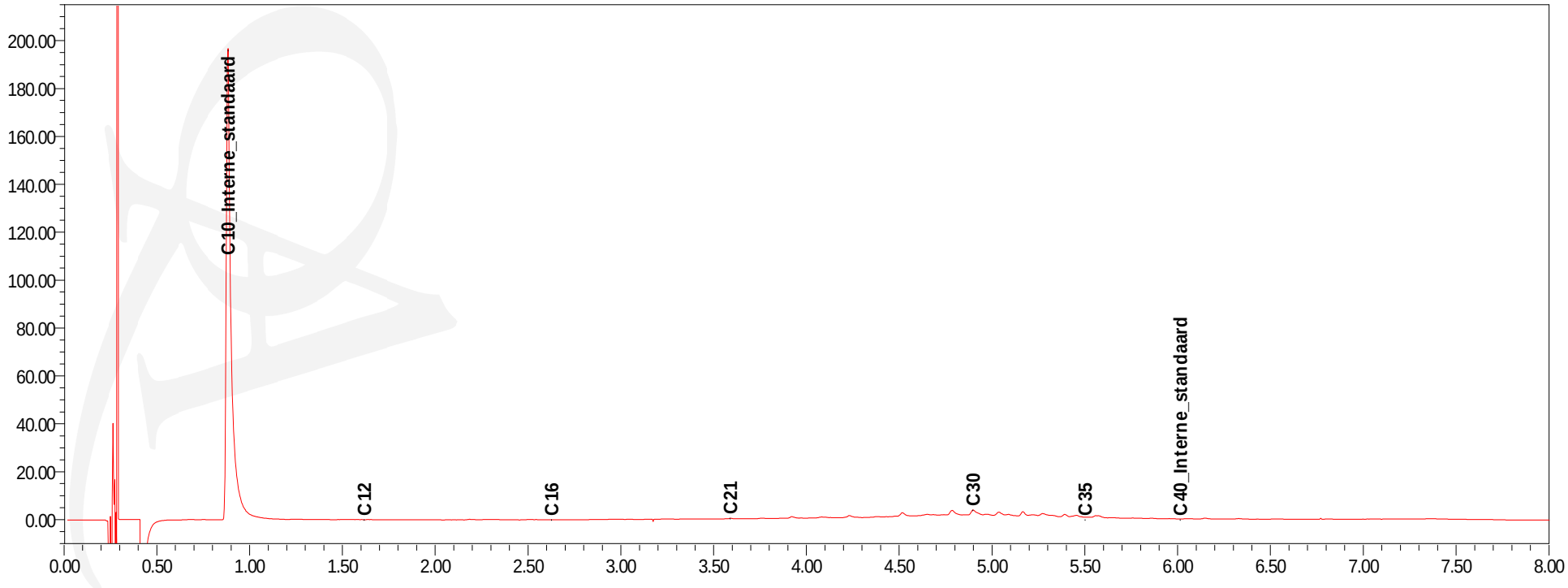
Chromatogram TPH/Mineral Oil

Sample id.: 8466081

Certificate no.: 2015018145

Sample description.: MV.2 005 (150-200) 007 (150-200) 014 (170-200)





BoToVa T1 Beoordeling kwaliteit van grond en bagger bij toepassing op of in de landbodem

Uw projectnummer	29101884
Projectnaam	V.o. Zuider Buiten Spaarne 22 (Konigstein) te Haar
Ordernummer	
Datum monstername	18-02-2015
Monsternemer	Tiede van der Voort
Certificaatnummer	2015018145
Startdatum	19-02-2015
Rapportagedatum	26-02-2015

Analyse	Eenheid	M.2	GSSD	Oordeel	MK.2	GSSD	Oordeel	MNW.1	GSSD	Oordeel	MV.2	GSSD	Oordeel	MZO.1	GSSD	Oordeel
Bodemtype correctie																
Organische stof		2			7,8			1,1			17,3			2		
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		2			16,5			2			8,7			2		
Voorbehandeling																
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd			Uitgevoerd			Uitgevoerd			Uitgevoerd			Uitgevoerd		
Bodemkundige analyses																
Droge stof	% (m/m)	82,4			62,4			91,3			52,6			90,8		
Organische stof	% (m/m) ds	2	2		7,8	7,8		1,1	1,1		17,3	17,3		2	2	
Gloeirest	% (m/m) ds	97,9			91			98,8			82,1			98		
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	2	2		16,5	16,5		<2,0	1,4		8,7	8,7		<2,0	1,4	
Metalen																
Barium (Ba)	mg/kg ds	28	108,5		54	74,4		<20	54,25		31	65,37		<20	54,25	
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0,20	0,241	-	<0,20	0,1618	-	<0,20	0,241	-	<0,20	0,1333	-	<0,20	0,241	-
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	7,383	-	7,6	10,33	-	3,2	11,25	-	5,8	11,77	-	<3,0	7,383	-
Koper (Cu)	mg/kg ds	19	39,31	-	34	41,38	*	9,3	19,24	-	38	44,71	*	<5,0	7,241	-
Kwik (Hg)	mg/kg ds	0,27	0,3879	*	0,25	0,2803	*	0,12	0,1724	*	0,35	0,4081	*	<0,050	0,0502	-
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,05	-	<1,5	1,05	-	<1,5	1,05	-	1,7	1,7	*	<1,5	1,05	-
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	8	23,33	-	25	33,02	-	6,9	20,13	-	15	28,07	-	4,4	12,83	-
Lood (Pb)	mg/kg ds	96	151,1	*	80	91,52	*	55	86,57	*	130	145,4	*	13	20,46	-
Zink (Zn)	mg/kg ds	51	121	-	59	74,28	-	45	106,8	-	40	54,88	-	25	59,32	-
Minerale olie																
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0			<3,0			<3,0			17			<3,0		
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0			<5,0			<5,0			<5,0			<5,0		
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	8			<5,0			<5,0			14			<5,0		
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	37			<11			15			100			<11		
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	22			6,5			10			56			7,2		
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0			<6,0			<6,0			11			<6,0		
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	76	380	*	<35	31,41	-	36	180	-	200	115,6	-	<35	122,5	-
Chromatogram olie (GC)		Zie bijl.						Zie bijl.			Zie bijl.					
Polychloorbifenylen, PCB																
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0035		<0,0010	0,0008		<0,0010	0,0035		<0,0010	0,0004		0,01	0,05	
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0035		<0,0010	0,0008		<0,0010	0,0035		<0,0010	0,0004		0,0064	0,032	
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0035		<0,0010	0,0008		<0,0010	0,0035		<0,0010	0,0004		0,0081	0,0405	
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0035		<0,0010	0,0008		<0,0010	0,0035		<0,0010	0,0004		0,0076	0,038	
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0035		<0,0010	0,0008		<0,0010	0,0035		<0,0010	0,0004		0,011	0,055	
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0035		<0,0010	0,0008		<0,0010	0,0035		<0,0010	0,0004		0,01	0,05	
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0035		<0,0010	0,0008		<0,0010	0,0035		<0,0010	0,0004		0,0064	0,032	
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0245	-	0,0049	0,0062	-	0,0049	0,0245	-	0,0049	0,0028	-	0,06	0,2975	*
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK																
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,035		<0,050	0,035		<0,050	0,035		<0,050	0,0202		<0,050	0,035	
Fenanthreen	mg/kg ds	0,2	0,2		<0,050	0,035		0,15	0,15		<0,050	0,0202		<0,050	0,035	
Anthraceen	mg/kg ds	0,064	0,064		<0,050	0,035		0,079	0,079		<0,050	0,0202		<0,050	0,035	
Fluorantheen	mg/kg ds	0,47	0,47		0,072	0,072		0,38	0,38		0,064	0,0369		0,08	0,08	
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0,25	0,25		<0,050	0,035		0,23	0,23		<0,050	0,0202		0,06	0,06	
Chryseen	mg/kg ds	0,26	0,26		<0,050	0,035		0,25	0,25		<0,050	0,0202		0,073	0,073	
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0,12	0,12		<0,050	0,035		0,12	0,12		<0,050	0,0202		<0,050	0,035	
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,21	0,21		<0,050	0,035		0,19	0,19		<0,050	0,0202		0,053	0,053	
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0,16	0,16		<0,050	0,035		0,14	0,14		<0,050	0,0202		<0,050	0,035	
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0,18	0,18		<0,050	0,035		0,16	0,16		<0,050	0,0202		<0,050	0,035	
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	2	1,949	*	0,39	0,387	-	1,7	1,734	*	0,38	0,2191	-	0,48	0,476	-

Legenda

Nr.	Monster	Analytico-nr

1	M.2 001 (50-100) 003 (50-100) 005 8466078
2	MK.2 013 (100-150) 014 (150-170) 8466079
3	MNW.1 001 (4-50) 002 (7-30) 003 (8466080
4	MV.2 005 (150-200) 007 (150-200) 8466081
5	MZO.1 004 (0-30) 005 (4-50) 006 (7 8466082

Verklaring van de gebruikte tekens:

niet getoetst	
kleiner dan of gelijk aan achtergrondwaarde	-
groter dan achtergrondwaarde	*
groter dan tussenwaarde	**
groter dan interventiewaarde	***

GSSD = Gehalte gestandaardiseerd naar standaardbodem

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.
Zie voor info: http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/
Eurofins Analytico B.V. is niet verantwoordelijk voor de uitkomst van deze toetsing.
Mocht u een probleem in deze toetsing signaleren, dan verzoeken
wij u vriendelijk dit door te geven aan pais.helpdesk@analytico.com

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

Analysecertificaat

Datum: 26-02-2015

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2015018172/1
Uw project/verslagnummer	29101884
Uw projectnaam	V.o. Zuider Buiten Spaarne 22 (Konigstein) te Haar
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	19-02-2015

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

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

Bewaren tot:
Datum: Naam: Handtekening:

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

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.

Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

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

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

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

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

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	29101884	Certificaatnummer/Versie	2015018172/1
Uw projectnaam	V.o. Zuider Buiten Spaarne 22 (Konigstein)	Startdatum	19-02-2015
Uw ordernummer		Rapportagedatum	26-02-2015/17:14
		Bijlage	A,B,C
Monsternemer	Tiede van der Voort	Pagina	1/2
Monstermatrix	Grond; Asbesthoudende grond		

	Analyse	Eenheid	1	2	3
	Bodemkundige analyses				
Q	Droge stof	% (m/m)	92.7	82.2	92.9
	Uitbesteed onderzoek				
	In behandeling genomen hoeveelheid	kg	10.7 [1)]		10.5 [1)]
	Asbest fractie <0,5mm	mg	0.0		0.0
	Asbest fractie 0,5-1mm	mg	0.0		0.0
	Asbest fractie 1-2mm	mg	1.6		0.0
	Asbest fractie 2-4mm	mg	0.0		0.0
	Asbest fractie 4-8mm	mg	0.0		0.0
	Asbest fractie 8-16mm	mg	0.0		0.0
	Asbest fractie >16mm	mg	0.0		0.0
	Asbest (som)	mg	1.6		0.0
	Gemeten Asbestconcentratie	mg/kg ds	0.16		<1.4
	Asbest in grond (gewogen NEN 5707)	mg/kg ds	0.16		0
	Gemeten concentratie (OG)	mg/kg ds	0.12		0
	Gemeten concentratie (BG)	mg/kg ds	0.2		0
	Gemeten concentratie Crocidoliet	mg/kg ds	0		0
	Concentratie Crocidoliet (OG)	mg/kg ds	0		0
	Concentratie Crocidoliet (BG)	mg/kg ds	0		0
	Gemeten concentratie Amosiet	mg/kg ds	0		0
	Concentratie Amosiet (OG)	mg/kg ds	0		0
	Concentratie Amosiet (BG)	mg/kg ds	0		0
	Gemeten concentratie Chrysotiel	mg/kg ds	0.16		0
	Concentratie Chrysotiel (OG)	mg/kg ds	0.12		0
	Concentratie Chrysotiel (BG)	mg/kg ds	0.2		0
	Totaal asbest hechtgebonden	mg/kg ds	0		0
	Totaal asbest niet hechtgebonden	mg/kg ds	0.16		0
	In behandeling genomen hoeveelheid	kg		3.5 [1)]	
	Asbest fractie <0.5mm	mg		0.0	
	Asbest fractie 0,5-1mm	mg		0.0	
	Asbest fractie 1-2mm	mg		0.0	

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	AM1-01 AM1 (0-50)	18-Feb-2015	8466156
2	AM3-01 AM3 (50-75)	18-Feb-2015	8466157
3	AM4-01 AM4 (0-50)	18-Feb-2015	8466158

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

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V.

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

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

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

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

TESTEN
RvA L010

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	29101884	Certificaatnummer/Versie	2015018172/1
Uw projectnaam	V.o. Zuider Buiten Spaarne 22 (Konigstein)	Startdatum	19-02-2015
Uw ordernummer		Rapportagedatum	26-02-2015/17:14
		Bijlage	A,B,C
Monsternemer	Tiede van der Voort	Pagina	2/2
Monstermatrix	Grond; Asbesthoudende grond		

Analyse	Eenheid	1	2	3
Asbest fractie 2-4mm	mg		0.0	
Asbest fractie 4-8mm	mg		0.0	
Asbest fractie 8-16mm	mg		0.0	
Asbest fractie >16mm	mg		0.0	
Asbest (som)	mg		0.0	
Gemeten Asbestconcentratie	mg/kg ds		<4.8	
Asbest in puin (gewogen NEN 5897)	mg/kg ds		0	
Gemeten concentratie puin (OG)	mg/kg ds		0	
Gemeten concentratie puin (BG)	mg/kg ds		0	
Gemeten concentratie Crocidoliet	mg/kg ds		0	
Concentratie Crocidoliet (OG)	mg/kg ds		0	
Concentratie Crocidoliet (BG)	mg/kg ds		0	
Gemeten concentratie Amosiet	mg/kg ds		0	
Concentratie Amosiet (OG)	mg/kg ds		0	
Concentratie Amosiet (BG)	mg/kg ds		0	
Gemeten concentratie Chrysotiel	mg/kg ds		0	
Concentratie Chrysotiel (OG)	mg/kg ds		0	
Concentratie Chrysotiel (BG)	mg/kg ds		0	
Totaal asbest hechtgebonden	mg/kg ds		0	
Totaal asbest niet hechtgebonden	mg/kg ds		0	

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	AM1-01 AM1 (0-50)	18-Feb-2015	8466156
2	AM3-01 AM3 (50-75)	18-Feb-2015	8466157
3	AM4-01 AM4 (0-50)	18-Feb-2015	8466158

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

Akkoord
Pr.coörd.
GW

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V.

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

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

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

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

TESTEN
RvA L010

Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2015018172/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
8466156	AM1	01	0	50	E1218151X	AM1-01 AM1 (0-50)
8466157	AM3	01	50	75	E12184973	AM3-01 AM3 (50-75)
8466158	AM4	01	0	50	E1218153Z	AM4-01 AM4 (0-50)

Eurofins Analytico B.V.

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

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

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

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

Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2015018172/1

Opmerking 1)

Deze bepaling is uitgevoerd onder de accreditatie van L192.

Het originele certificaat van dit asbestonderzoek is op verzoek verkrijgbaar.

Eurofins Analytico B.V.

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

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

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

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

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2015018172/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Droge stof RPS	AV.008	Microscopie	Cf. NEN 5707/5897
Asbest grond 0 - 10 kg	AV.008	Microscopie	Cf. NEN 5707/5897
Asbest puin 0 - 10 kg	AV.008	Microscopie	Asbest in puin (cfr. NEN 5897)

Eurofins Analytico B.V.

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

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

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

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

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

Analysecertificaat

Datum: 02-03-2015

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2015020772/1
Uw project/verslagnummer	29101884
Uw projectnaam	V.o. Zuider Buiten Spaarne 22 (Konigstein) te Haar
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	26-02-2015

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

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

Bewaren tot:
Datum: Naam: Handtekening:

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

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.

Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

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

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

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

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

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	29101884	Certificaatnummer/Versie	2015020772/1
Uw projectnaam	V.o. Zuider Buiten Spaarne 22 (Konigstein)	Startdatum	26-02-2015
Uw ordernummer		Rapportagedatum	02-03-2015/12:48
		Bijlage	A,B,C
Monsternemer	Veldwerker	Pagina	1/2
Monstermatrix	Water; Water (AS3000)		

	Analyse	Eenheid	1	2	3
	Metalen				
S	Barium (Ba)	µg/L	27	28	20
S	Cadmium (Cd)	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S	Kobalt (Co)	µg/L	<2.0	<2.0	<2.0
S	Koper (Cu)	µg/L	2.7	<2.0	6.2
S	Kwik (Hg)	µg/L	<0.050	<0.050	<0.050
S	Molybdeen (Mo)	µg/L	<2.0	<2.0	<2.0
S	Nikkel (Ni)	µg/L	<3.0	<3.0	4.9
S	Lood (Pb)	µg/L	11	<2.0	<2.0
S	Zink (Zn)	µg/L	11	<10	<10
	Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen				
S	Benzeen	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S	Tolueen	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S	Ethylbenzeen	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S	o-Xyleen	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10
S	m,p-Xyleen	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S	Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0.21 [1)]	0.21 [1)]	0.21 [1)]
	BTEX (som)	µg/L	<0.90	<0.90	<0.90
S	Naftaleen	µg/L	<0.020	<0.020	<0.020
S	Styreen	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
	Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen				
S	Dichloormethaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S	Trichloormethaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S	Tetrachloormethaan	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10
S	Trichlooretheen	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S	Tetrachlooretheen	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10
S	1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S	1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S	1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10
S	1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10
S	cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10	0.18	<0.10

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	005-01-01 005 (115-215)	25-Feb-2015	8474040
2	007-01-01 007 (200-300)	25-Feb-2015	8474041
3	014-01-01 014 (200-300)	25-Feb-2015	8474042

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

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V.

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

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

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

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

TESTEN
RvA L010

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	29101884	Certificaatnummer/Versie	2015020772/1
Uw projectnaam	V.o. Zuider Buiten Spaarne 22 (Konigstein)	Startdatum	26-02-2015
Uw ordernummer		Rapportagedatum	02-03-2015/12:48
		Bijlage	A,B,C
Monsternemer	Veldwerker	Pagina	2/2
Monstermatrix	Water; Water (AS3000)		

	Analyse	Eenheid	1	2	3
S	trans 1,2-Dichlooretheen	µg/l	<0.10	<0.10	<0.10
	CKW (som)	µg/l	<1.6	<1.6	<1.6
S	Tribroommethaan	µg/l	<0.20	<0.20	<0.20
S	Vinylchloride	µg/l	<0.10	<0.10	<0.10
S	1,1-Dichlooretheen	µg/l	<0.10	<0.10	<0.10
S	1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	µg/l	0.14 [1)]	0.25	0.14 [1)]
S	1,1-Dichloorpropaan	µg/l	<0.20	<0.20	<0.20
S	1,2-Dichloorpropaan	µg/l	<0.20	<0.20	<0.20
S	1,3-Dichloorpropaan	µg/l	<0.20	<0.20	<0.20
S	Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/l	0.42	0.42	0.42
	Minerale olie				
	Minerale olie (C10-C12)	µg/l	7.3	6.4	6.6
	Minerale olie (C12-C16)	µg/l	<7.0	<7.0	<7.0
	Minerale olie (C16-C21)	µg/l	<8.0	<8.0	<8.0
	Minerale olie (C21-C30)	µg/l	47	<15	<15
	Minerale olie (C30-C35)	µg/l	<8.0	<8.0	<8.0
	Minerale olie (C35-C40)	µg/l	<8.0	<8.0	<8.0
S	Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/l	70	<50	<50
	Chromatogram		Zie bijl.		

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	005-01-01 005 (115-215)	25-Feb-2015	8474040
2	007-01-01 007 (200-300)	25-Feb-2015	8474041
3	014-01-01 014 (200-300)	25-Feb-2015	8474042

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

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Akkoord
Pr.coörd.
VA

Eurofins Analytico B.V.

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

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

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

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

TESTEN
RvA L010

Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2015020772/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
8474040	005	9	115	215	0800280292	005-01-01 005 (115-215)
8474040	005	7	115	215	0680083617	
8474040	005	8	115	215	0680083623	
8474041	007	4	200	300	0800280716	007-01-01 007 (200-300)
8474041	007	5	200	300	0680083622	
8474041	007	6	200	300	G87240969	
8474042	014	1	200	300	0800280513	014-01-01 014 (200-300)
8474042	014	2	200	300	0680083616	
8474042	014	3	200	300	0680083624	

Eurofins Analytico B.V.

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

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

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

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

Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2015020772/1

Opmerking 1)

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

Eurofins Analytico B.V.

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

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

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

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

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2015020772/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Xylenen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Aromaten (BTEXN)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Barium (Ba)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Cobalt (Co)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Styreen	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
VOCl (11)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Tribroommethaan (Bromoform)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Vinylchloride	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,1-Dichlooretheen	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
DiClEtheen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,1-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,2-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,3-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
DiChlprop. som AS300	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-2 en gw. NEN EN ISO 15680
Minerale Olie (GC) (C10 - C40)	W0215	LVI-GC-FID	Cf. pb 3110-5
Chromatogram olie (GC)	W0215	LVI-GC-FID	Eigen methode

Eurofins Analytico B.V.

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

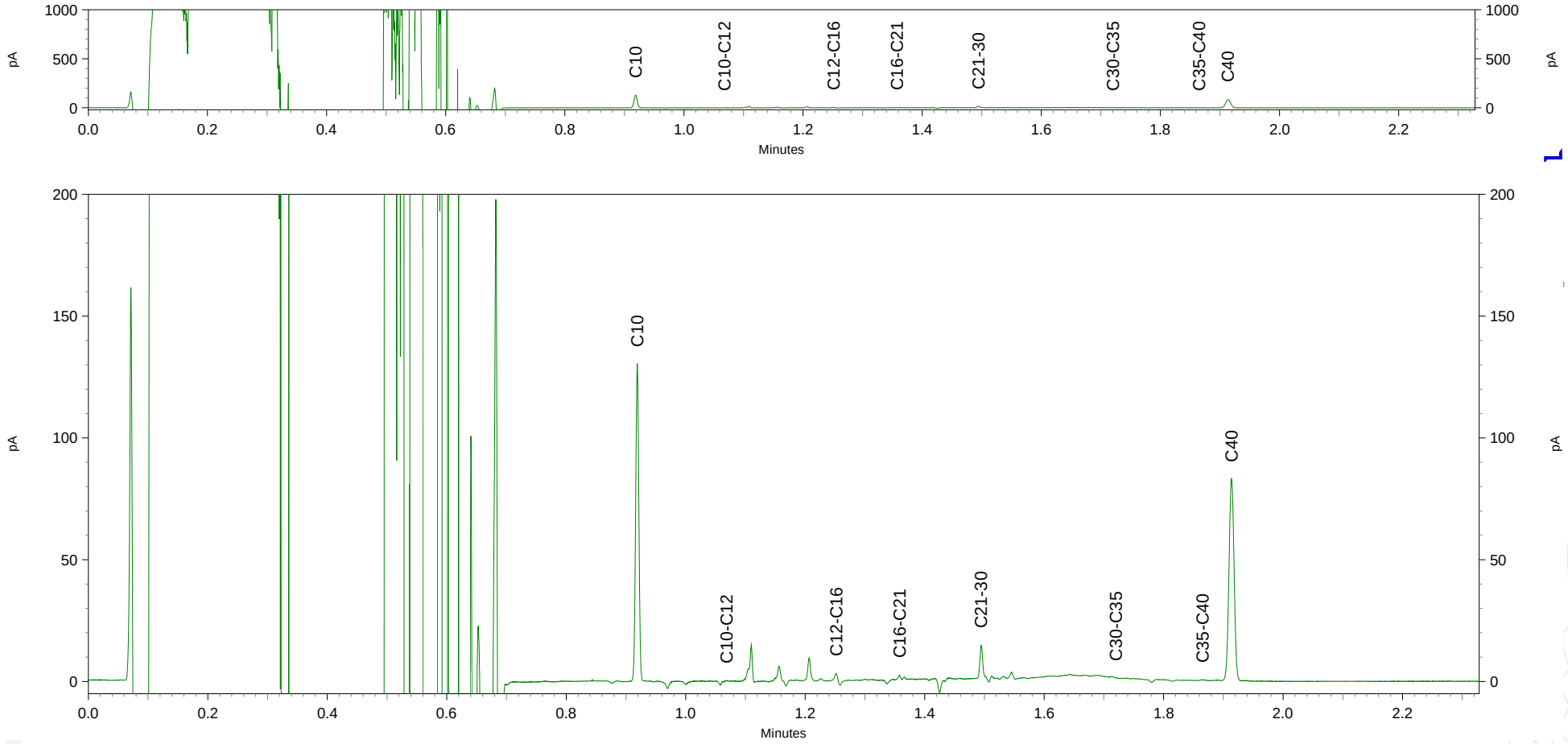
Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

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

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

Chromatogram TPH/ Mineral Oil

Sample ID.: 8474040
Certificate no.: 2015020772
Sample description.: 005-01-01 005 (115-215)
V



BoToVa T1 Beoordeling kwaliteit van grond en bagger bij toepassing op of in de landbodem

Uw projectnummer	29101884
Projectnaam	V.o. Zuider Buiten Spaarne 22 (Konigstein) te Haar
Ordernummer	
Datum monstername	25-02-2015
Monsternemer	Veldwerker
Certificaatnummer	2015020772
Startdatum	26-02-2015
Rapportagedatum	02-03-2015

Analyse	Eenheid	5-01-01 005 (115-	GSSD	Oordeel	7-01-01 007 (200-	GSSD	Oordeel	4-01-01 014 (200-	GSSD	Oordeel
Metalen										
Barium (Ba)	µg/L	27	27	-	28	28	-	20	20	-
Cadmium (Cd)	µg/L	<0,20	0,14	-	<0,20	0,14	-	<0,20	0,14	-
Kobalt (Co)	µg/L	<2,0	1,4	-	<2,0	1,4	-	<2,0	1,4	-
Koper (Cu)	µg/L	2,7	2,7	-	<2,0	1,4	-	6,2	6,2	-
Kwik (Hg)	µg/L	<0,050	0,035	-	<0,050	0,035	-	<0,050	0,035	-
Molybdeen (Mo)	µg/L	<2,0	1,4	-	<2,0	1,4	-	<2,0	1,4	-
Nikkel (Ni)	µg/L	<3,0	2,1	-	<3,0	2,1	-	4,9	4,9	-
Lood (Pb)	µg/L	11	11	-	<2,0	1,4	-	<2,0	1,4	-
Zink (Zn)	µg/L	11	11	-	<10	7	-	<10	7	-
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen										
Benzeen	µg/L	<0,20	0,14	-	<0,20	0,14	-	<0,20	0,14	-
Tolueen	µg/L	<0,20	0,14	-	<0,20	0,14	-	<0,20	0,14	-
Ethylbenzeen	µg/L	<0,20	0,14	-	<0,20	0,14	-	<0,20	0,14	-
o-Xyleen	µg/L	<0,10	0,07		<0,10	0,07		<0,10	0,07	
m,p-Xyleen	µg/L	<0,20	0,14		<0,20	0,14		<0,20	0,14	
Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0,21	0,21	-	0,21	0,21	-	0,21	0,21	-
BTEX (som)	µg/L	<0,90	0,63		<0,90	0,63		<0,90	0,63	
Naftaleen	µg/L	<0,020	0,014	-	<0,020	0,014	-	<0,020	0,014	-
Styreen	µg/L	<0,20	0,14	-	<0,20	0,14	-	<0,20	0,14	-
Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen										
Dichloormethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	<0,20	0,14	-	<0,20	0,14	-
Trichloormethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	<0,20	0,14	-	<0,20	0,14	-
Tetrachloormethaan	µg/L	<0,10	0,07	-	<0,10	0,07	-	<0,10	0,07	-
Trichlooretheen	µg/L	<0,20	0,14	-	<0,20	0,14	-	<0,20	0,14	-
Tetrachlooretheen	µg/L	<0,10	0,07	-	<0,10	0,07	-	<0,10	0,07	-
1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	<0,20	0,14	-	<0,20	0,14	-
1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	<0,20	0,14	-	<0,20	0,14	-
1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0,10	0,07	-	<0,10	0,07	-	<0,10	0,07	-

1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0,10	0,07	-	<0,10	0,07	-	<0,10	0,07	-
cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,07		0,18	0,18		<0,10	0,07	
trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,07		<0,10	0,07		<0,10	0,07	
CKW (som)	µg/L	<1,6	1,12		<1,6	1,12		<1,6	1,12	
Tribroommethaan	µg/L	<0,20	0,14		<0,20	0,14		<0,20	0,14	
Vinylchloride	µg/L	<0,10	0,07	-	<0,10	0,07	-	<0,10	0,07	-
1,1-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,07	-	<0,10	0,07	-	<0,10	0,07	-
1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	µg/L	0,14	0,14	-	0,25	0,25	*	0,14	0,14	-
1,1-Dichloorpropaan	µg/L	<0,20	0,14		<0,20	0,14		<0,20	0,14	
1,2-Dichloorpropaan	µg/L	<0,20	0,14		<0,20	0,14		<0,20	0,14	
1,3-Dichloorpropaan	µg/L	<0,20	0,14		<0,20	0,14		<0,20	0,14	
Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/L	0,42	0,42	-	0,42	0,42	-	0,42	0,42	-
Minerale olie										
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	7,3			6,4			6,6		
Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<7,0			<7,0			<7,0		
Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<8,0			<8,0			<8,0		
Minerale olie (C21-C30)	µg/L	47			<15			<15		
Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<8,0			<8,0			<8,0		
Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<8,0			<8,0			<8,0		
Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	70	70	*	<50	35	-	<50	35	-
Chromatogram		Zie bijl.								

Legenda

Nr.	Monster	Analytico-nr	Eindoordeel
1	005-01-01 005 (115-215)	8474040	Overschrijding Streefwaarde
2	007-01-01 007 (200-300)	8474041	Overschrijding Streefwaarde
3	014-01-01 014 (200-300)	8474042	Voldoet aan Streefwaarde

kleiner dan of gelijk aan streefwaarde	-
groter dan streefwaarde	*
groter dan tussenwaarde	**
groter dan interventiewaarde	***

GSSD = Gehalte gestandaardiseerd naar standaardbodem

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.
Zie voor info: http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/
Eurofins Analytico B.V. is niet verantwoordelijk voor de uitkomst van deze toetsing.
Mocht u een probleem in deze toetsing signaleren, dan verzoeken
wij u vriendelijk dit door te geven aan pais.helpdesk@eurofins.com

Bijlage 6

Standaard toetsingstabel grond en grondwater

TOETSINGSTABEL

Organisch stofgehalte	10 %
Lutumgehalte	25 %

Stof (1)	Grond/sediment (mg/kg d.s)			Grondwater (ondiep) (µg/l)		
	AW2000	Tussen-waarde	Interventie-Waarde	Streef-Waarde	(S+I)/2	Interventie-waarde
1. Metalen						
antimoon (Sb)	4	13	22	-	10	20
arseen (As)	20	48	76	10	35	60
barium (Ba)	190	555	920	50	338	625
cadmium (Cd)	0,6	6,8	13	0,4	3	6
chroom (Cr)	55	-	-	1	16	30
Chroom III	-	-	180	-	-	-
Chroom VI	-	-	78	-	-	-
kobalt (Co)	15	103	190	20	60	100
koper (Cu)	40	115	190	15	45	75
kwik (Hg)	0,15	-	-	0,05	0,18	0,3
kwik (Hg) (anorganisch)	-		36	-	-	-
kwik (Hg) (organisch)	-		4	-	-	-
lood (Pb)	50	290	530	15	45	75
molybdeen (Mo)	1,5	95,8	190	5	153	300
nikkel (Ni)	35	68	100	15	45	75
tin (Sn)	6,5	53	100	-	-	-
vanadium (V)	80	165	250	-	-	-
zink (Zn)	140	430	720	65	433	800
2. Overige anorganische stoffen						
Chloride (mg Cl/l)	-	-	-	100	-	-
cyaniden vrij	3	12	20	5	753	1500
cyaniden complex	5,5	27,8	50	10	755	1500
thiocyanaat	6	13	20	-	750	1500
3. Aromatische stoffen						
Benzeen	0,2	0,7	1,1	0,2	15,1	30
ethylbenzeen	0,2	55,1	110	4	77	150
Tolueen	0,2	16,1	32	7	504	1000
xylenen (som)[1]	0,45	8,73	17	0,2	35,1	70
styreen (vinylbenzeen)	0,25	43,13	86	6	153	300
Fenol	0,25	7,13	14	0,2	1000,1	2000
cresolen (som) [1]	0,3	6,7	13	0,2	100,1	200
dodecylbenzeen	0,35	-	-	-	-	-
aromatische oplosmiddelen (som) (4)	2,5	-	-	-	-	-
4. Polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's)						
PAK's totaal (som 10)[1]	1,5	20,8	40			
naftaleen	-	-	-	0,01	35,01	70
fenantreen	-	-	-	0,003	2,502	5
antraceen	-	-	-	0,0007	2,5004	5
fluorantheen	-	-	-	0,003	0,502	1
chryseen	-	-	-	0,003	0,102	0,2
benzo(a)antraceen	-	-	-	0,0001	0,2501	0,5
benzo(a)pyreen	-	-	-	0,0005	0,0253	0,05
benzo(k)fluorantheen	-	-	-	0,0004	0,0252	0,05
indeno(1,2,3-cd)pyreen	-	-	-	0,0004	0,0252	0,05
benzo(ghi)peryleen	-	-	-	0,0003	0,0252	0,05

TOETSINGSTABEL (vervolg)

Organisch stofgehalte	10 %
Lutumgehalte	25 %

Stof (1)	Grond/sediment (mg/kg d.s) AW2000	Tussen-waarde	Interventie-Waarde	Grondwater (ondiep) (µg/l) Streef-Waarde	(S+I)/2	Interventie-waarde
5. Gechloreerde koolwaterstoffen						
a. (vluchtige) chloorkoolwaterstoffen						
monochlooretheen (vinylchloride)[2]	0,1	0,1	0,1	0,01	2,51	5
dichloormethaan	0,1	2,0	3,9	0,01	500,01	1000
1,1-dichloorethaan	0,2	7,6	15	7	454	900
1,2-dichloorethaan	0,2	3,3	6,4	7	204	400
1,1-dichlooretheen[2]	0,3	0,3	0,3	0,01	5,01	10
1,2-dichlooretheen (som)[1]	0,3	0,7	1	0,01	10,01	20
dichloorpropanen (som)[1]	0,8	1,4	2	0,8	40,4	80
trichloormethaan (chloroform)	0,25	2,93	5,6	6	203	400
1,1,1-trichloorethaan	0,25	7,63	15	0,01	150,01	300
1,1,2-trichloorethaan	0,3	5,2	10	0,01	65,01	130
trichlooretheen (Tri)	0,25	1,38	2,5	24	262	500
tetrachloormethaan (Tetra)	0,3	0,5	0,7	0,01	5,01	10
tetrachlooretheen (per)	0,15	4,48	8,8	0,01	20,01	40
b. chloorbenzenen [5]						
monochloorbenzeen	0,2	7,6	15	7	94	180
dichloorbenzenen (som)[1]	2	11	19	3	27	50
trichloorbenzenen (som)[1]	0,015	5,508	11	0,01	5,01	10
tetrachloorbenzenen (som)[1]	0,009	1,105	2,2	0,01	1,26	2,5
pentachloorbenzeen	0,0025	3,3513	6,7	0,003	0,502	1
hexachloorbenzeen	0,0085	1,0043	2	0,00009	0,25005	0,5
c. chloorfenolen [5]						
monochloorfenolen (som)[1]	0,045	2,723	5,4	0,3	50,2	100
dichloorfenolen (som)[1]	0,2	11,1	22	0,2	15,1	30
trichloorfenolen (som)[1]	0,003	11,002	22	0,03	5,02	10
tetrachloorfenolen (som)[1]	0,015	10,508	21	0,01	5,01	10
pentachloorfenol	0,003	6,002	12	0,04	1,52	3
d. polychloorbifenylen (PCB's)						
PCB's (som 7)[1]	0,02	0,51	1	0,01	0,01	0,01
e. overige gechloreerde koolwaterstoffen						
monochlooranilinen (som)[1]	0,2	25,1	50	-	15	30
dioxine (som I-TEQ)[1]	0,000055	0,000118	0,00018	-	-	nvt
chloornaftaleen (som)[1]	0,07	3,04	6	-	3	6
6. Bestijdingsmiddelen						
a. organochloorbestrijdingsmiddelen						
chloordaan (som)[1]	0,002	2,001	4	0,02 ng/l	0,1	0,2
DDT (som)[1]	0,2	0,6	1	-	-	-
DDE (som)[1]	0,1	0,7	1,3	-	-	-
DDD (som)[1]	0,02	17,01	34	-	-	-
DDT/DDE/DDD (som)[1]	0,3	-	-	0,004 ng/l	0,05	0,01
aldrin	0,0008	-	-	0,009 ng/l		-
dieldrin	0,008	-	-	0,1 ng/l		-
endrin	0,0035	-	-	0,04 ng/l		-
drins (som)[1]	0,015	0,078	0,14	-	0,5	0,1
α-endosulfan	0,0009	2,0005	4	0,2 ng/l	2,5	5

TOETSINGSTABEL (vervolg)

Organisch stofgehalte	10 %
Lutumgehalte	25 %

Stof (1)	Grond/sediment (mg/kg d.s) AW2000	Tussen-waarde	Interventie-Waarde	Grondwater (ondiep) (µg/l) Streef-Waarde	(S+I)/2	Interventie-waarde
a. organochloorbestrijdingsmiddelen (vervolg)						
α-HCH	0,001	8,501	17	33 ng/l		-
β-HCH	0,002	0,801	1,6	8 ng/l		-
γ-HCH (lindaan)	0,003	0,602	1,2	9 ng/		-
HCH-verbindingen (som)[1]	0,01	-	-	0,05	0,53	1
heptachloor	0,0007	2,0004	4	0,005 ng/l	0,15	0,3
heptachloor-epoxide (som)[1]	0,002	2,001	4	0,005 ng/l	15	3
hexachloorbutadieen	0,003	-	-	-	-	-
b. organofosforpesticiden						
c. organotin bestrijdingsmiddelem						
organotin verbindingen (som)[1]	0,15	1,33	2,5	0,05-16 ng/l	0,35	0,7
d. chloorfenoxy-azijnzuur herbiciden						
MCPA	0,55	2,28	4	0,02	25,01	50
e. overige bestrijdingsmiddelen						
atrazine	0,035	0,373	0,71	29 ng/l	75	150
carbaryl	0,15	0,30	0,45	2 ng/l	25	50
carbofuran[2]	0,017	0,017	0,017	9 ng/l	50	100
7. Overige stoffen						
asbest[3]	-	-	100	-	-	-
cyclohexanon	2	76	150	0,5	7500	15000
dimethyl ftalaat	0,045	41,023	82	-		-
diethyl ftalaat	0,045	26,523	53	-		-
di-isobutylftalaat	0,045	8,523	17	-		-
dibutyl ftalaat	0,07	18,04	36	-		-
butyl benzylftalaat	0,07	24,04	48	-		-
dithexyl ftalaat	0,07	110,04	220	-		-
di (2-ethylhexyl)ftalaat	0,045	30,023	60	-		-
ftalaten (som)[1]	0,25	-	-	0,5	2,8	5
minerale olie[4]	190	2595	5000	50	325	600
pyridine	0,15	5,58	11	0,5	15	30
tetrahydrofuran	0,45	3,73	7	0,5	150	300
tetrahydrothiofeen	1,5	5,2	8,8	0,5	2500	5000
tribroommethaan (bromoform)	0,2	37,6	75	-		630

1) Voor de samenstelling van de somparameters wordt verwezen naar bijlage N van de Regeling bodemkwaliteit (VROM, 2007);
2) De interventiewaarde voor grond voor deze stoffen is gelijk of kleiner dan de bepalingsgrens (intralaboratorium reproduceerbaarheid). Indien de stof wordt aangetoond moeten de risico's nader worden onderzocht. Bij het aantreffen van vinylchloride of 1,1-dichloortheenin grond moet tevens het grondwater worden onderzocht.
3) Gewogen norm (concentratie serpentijn asbest + 10 x concentratie amfibool asbest).
4) De definitie van minerale olie wordt beschreven bij de analysenorm. Indien er sprake is van verontreiniging met mengsels (bijvoorbeeld benzine of huisbrandolie) dan dient naast het alkaangehalte ook het gehalte aan aromatische en/of poly-cyclische aromatische koolwaterstoffen te worden bepaald. Met de somparameter is om praktische redenen volstaan. Nadere toxicologische en chemische differentiatie wordt bestudeerd.

5) Voor grondwater zijn effecten van PAK's, chloorbenzenen en chloorfenolen indirect, als fractie van de individuele interventiewaarde, optelbaar (dat wil zeggen 0,5 × interventiewaarde stof A heeft evenveel effect als 0,5 × interventiewaarde stof B). Dit betekent dat een somformule gebruikt moet worden om te beoordelen of van overschrijding van de interventiewaarde sprake is. Er is sprake van overschrijding van de interventiewaarde voor de som van een groep stoffen indien _(Ci/Ii) >1, waarbij Ci = gemeten concentratie van een stof uit een betreffende groep en Ii = interventiewaarde voor de betreffende stof uit de betreffende groep.
6) Voor grondwater is er een indicatief niveau voor ernstige verontreiniging
7) De Streefwaarden grondwater voor een aantal stoffen zijn lager dan de vereiste rapportagegrens in AS3000. Dit betekent dat deze Streefwaarden strenger zijn dan het niveau waarop betrouwbaar (routinematig) kan worden gemeten. De laboratoria moeten minimaal voldoen aan de vereiste rapportagegrens in AS3000. Het hanteren van een strengere rapportagegrens mag ook, mits de gehanteerde analysemethode voldoet aan AS3000. Bij het beoordelen van het meetresultaat '< rapportagegrens AS3000' mag de beoordelaar ervan uitgaan dat de kwaliteit van het grondwater voldoet aan de Streefwaarde. Indien het laboratorium een waarde '< dan een verhoogde rapportagegrens' aangeeft (hoger dan de rapportagegrens AS3000), dan dient de betreffende verhoogde rapportagegrens te worden vermenigvuldigd met 0,7. De zo verkregen waarde wordt getoetst aan de Streefwaarde grondwater. Een dergelijke verhoogde rapportagegrens kan optreden bij de analyse van een zeer sterk verontreinigd monster of een monster met afwijkende samenstelling.

Bronnen

Circulaire bodemsanering 2009
Regeling bodemkwaliteit 2007

Bijlage 12 Milieuonderzoek luchtkwaliteit Zuider Buiten Spaarne 22

Luchtkwaliteitsonderzoek Zuider Buiten Spaarne 22

Te beoordelen locatie

In het kader van de verkoop of ontwikkeling van het terrein van het voormalige kantoorpand 'Koningstein' is onderzocht in hoeverre de luchtkwaliteitseisen voor de buitenlucht een beperking zouden kunnen stellen aan de ontwikkeling en functies. Uitgangspunt is om ter plekke woningbouw te laten plaatsvinden.
Het terrein (projectgebied 2905 m^2) ligt in het plangebied van bestemmingsplan Rozenprieel.

Kader: Wet milieubeheer

De buitenluchtkwaliteit is van belang voor de gezondheid van mens en dier en voor de kwaliteit van het milieu. In de Europese Unie zijn daarom grenswaarden afgesproken waaraan de concentraties van een aantal stoffen vanaf bepaalde ingangsdata moeten voldoen.

Die grenswaarden en regelgeving om ze tijdig te bereiken en te handhaven zijn in Nederland opgenomen in de Wet milieubeheer (Wm), titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. Indien een bestemmingsplan vastgesteld of gewijzigd wordt dient vast te staan dat de gevolgen voor de luchtkwaliteit voldoen aan die eisen (als gevolg van art. 5.16 lid 1 en 2). Die gevolgen worden bepaald door de verandering in gebruik en functies die door een (wijziging van een) bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt ten opzichte van de bestaande (toegestane) functies. Maatgevend is de met de veranderingen samenhangende groei van het autoverkeer en de daardoor veroorzaakte uitstoot van de stoffen stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10).

De Wet milieubeheer (Wm) onderscheidt in artikel 5.16. lid 1 een aantal gronden waarop een bestemmingsplan voldoet aan de regels voor de luchtkwaliteit. Relevante gronden zijn in dit geval het voldoen aan het *Niet In Betekende Mate (NIBM-*)criterium voor een gering effect op de luchtkwaliteit en/of het blijven *voldoen aan de grenswaarden*.

Toepasselijkheid luchtkwaliteitseisen

In het vigerende (2004) bestemmingsplan Rozenprieel is de bestemming gemengd, waaronder wonen, kantoren, praktijkruimte, onderwijs en maatschappelijke functies mogelijk zijn. In het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Rozenprieel is de bestemming wonen. Dit betekent dat voor het invullen met woningen geen verruiming van de toegestane functies nodig is.

Op grond daarvan is er formeel geen sprake van een effect op de luchtkwaliteit, is toetsing van die effecten aan de Wm niet noodzakelijk, en vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor de invulling met woningen.

Zekerheidshalve vindt hierna beoordeling plaats uitgaand van een situatie waarin wel wijziging (verruiming) van toegestane functies nodig zou zijn geweest.

Toetsing aan NIBM criterium

Voorschrift
Een bestemmingsplan voldoet ondermeer aan de regelgeving luchtkwaliteit indien aannemelijk is dat de ontwikkelingen *'niet in betekenende mate' (NIBM)* gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit (artikel 5.16 lid 1 onder c).

Nadere criteria om te bepalen of er sprake is van NIBM zijn gegeven in een AmvB Niet In

betekenende Mate en een gelijknamige Regeling NIBM. Daarin is bijvoorbeeld aangegeven dat van NIBM onder andere sprake is indien het bestemmingsplan een netto-uitbreiding met minder dan 1500 woningen of 100.000 m^2 BVO kantoren mogelijk maakt.

Koningstein
Ook bij hoogbouw en kleine appartementen is op het beschikbare grondoppervlak van Koningstein een aantal van meer dan 40-100 woningen redelijkerwijs fysiek niet te realiseren. Dit betekent dat ontwikkeling van woningen op het terrein met ruime marge voldoet aan het NIBM-criterium van minder dan 1500 woningen, zelfs indien een onbebouwde situatie en niet het oude gebruik als kantoor (binnen de gemengde bestemming) als vertrekpunt voor de uitbreiding wordt genomen.
Dit betekent tevens dat voortzetting van de oude functie als kantoren of een gemengde functie kantoren/woningen eveneens voldoet aan het NIBM-criterium.

Het bestemmingsplan Rozenprieel waarvan Koningstein deel uitmaakt is in hoofdzaak consoliderend. Er vinden geen andere voor de luchtkwaliteit belangrijke netto wijzigingen van toegestane woon- of kantoorfuncties plaats die niet al in het vorige bestemmingsplan of in vrijstellingen / projectbesluiten ruimtelijk zijn vastgelegd. Evenmin maakt het plan andere relevante ontwikkelingen mogelijk zoals grootschalige horeca of detailhandel, of bedrijven of maatschappelijke activiteiten die veel extra verkeer genereren. Het bestemmingsplan maakt ook geen relevante verkeerswijzigingen mogelijk.
Dit betekent dat ook bezien over het totale bestemmingsplangebied Rozenprieel, het NIBM-criterium niet zal worden overschreden of benaderd als gevolg van een woningfunctie van Koningstein.

Hiermee is voldoende aannemelijk dat de ontwikkeling van Koningstein tot woningen, kantoren of gemengd woningen/kantoren *Niet in betekenende mate* gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit, en daarmee voldoet aan artikel 5.16 lid 1 onder c van de Wm.
Reeds op die grond staat vast dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de functie woningen voor het Koningstein-terrein.

<u>Toetsing aan grenswaarden</u>

Voorschrift
Er wordt eveneens voldaan aan de regelgeving voor de luchtkwaliteit indien aannemelijk is dat wordt voldaan aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit (art 5.16 lid 1 onder a van de Wm).

Koningstein
Om een beeld te krijgen van de bestaande en te verwachten luchtkwaliteit in de omgeving van Koningstein is de zogeheten NSL-Monitoringstool geraadpleegd (www.nsl-monitoring.nl). Daarmee stelt de Rijksoverheid jaarlijks de luchtkwaliteit vast langs (ondermeer) relevante wegen in Nederland. In de onderliggende verkeersmodelgegevens zijn de bekende lopende en toekomstige projecten en ontwikkelingen in Haarlem en regio verwerkt.

De relevante wegen in of rond Koningstein zijn (delen van) de Kampersingel en de Lange Brug. De hoogste concentraties treden op nabij de Lange brug. De hoogste waarden berekend voor de jaren 2015, 2020 en 2030 zijn aangegeven in tabel 1.

Tabel 1. Berekende hoogste concentratie NO_2 en fijnstof langs wegen in de omgeving van Koningstein volgens Monitoringtool (versie 2014)

Stof	Eenheid	Hoogste waarde 2015-2030	Norm	Locatie
NO_2	µg/m^3 als jaargemiddelde	26 (2015)	40 miv 2015	Lange brug nabij Koningstein
Fijnstof (PM_{10}) *)	µg/m^3 als jaargemiddelde	21 (2015)	40 miv 2011	idem
	Dagen > 50 µg/m^3 (24uursgem)	9 (2015)	Max 35 dagen per jr miv 2011	idem
Fijnstof (PM2,5)	µg/m^3 als jaargemiddelde	15 (2015)	25 miv 2015	idem
*) : Fijnstof PM10 na wettelijke aftrek van het aandeel zeezout (3 µg/m3 resp. 4 dagen). **): Dit betreft receptorpunt 15676144 van het Monitoringtool, locatiecoördinaten (x,y)= 104120; 487907				

Uit tabel 1 blijkt dat de hoogste concentraties langs wegen in de omgeving van Koningstein zeer ruim voldoen aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. De marge is dermate ruim dat de invulling van het terrein van Koningstein met woningen (of kantoren of gemengd kantoren/woningen) geen overschrijdingen kan veroorzaken.

Dit betekent dat ook op de grond dat voldaan wordt aan de grenswaarden de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de bouw van woningen.

Ter plekke van het Koningstein-terrein zelf zijn de concentraties *lager* als gevolg van de afstand tot deze weg en afscherming. Ook uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening (blootstelling bij de woningen) is er geen bezwaar tegen woningen op deze locatie.

Conclusie

De conclusie is dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de invulling van het Koningstein-terrein met woningen, kantoren of gemengd woningen/kantoren.

Primaire reden is dat geen verruiming van toegestane functies hoeft plaatst te vinden en er dus ook formeel geen effect is op de luchtkwaliteit. Beoordeling is dan niet vereist.
Maar ook indien er wel verruiming zou moeten plaatsvinden is voldoende aannemelijk dat de invulling met woningen geen relevant effect heeft op de luchtkwaliteit (Niet in betekenende mate), en dat voldaan blijft worden aan de toepasselijke grenswaarden. De blootstelling ter plekke van het Koningstein gebouw past binnen een goede ruimtelijke ordening.

Bijlage 13 Milieuonderzoek flora en fauna Zuider Buiten Spaarne 22

Quickscan flora en fauna

Zuider Buiten Spaarne 22, pand 'Koningstein', Haarlem

Projectnummer: 7185
Datum: 3-4-2015
Projectleider: Rob van Dijk
Opgesteld: Yann Horstink

De gemeente Haarlem is voornemens om het zeven verdiepingen hoge pand 'Koningstein' aan de Zuider Buiten Spaarne 22 in Haarlem te slopen. Op locatie zal nieuwbouw gerealiseerd worden. Voor de realisatie van deze ontwikkeling is een toetsing van de plannen aan natuurwetgeving en -beleid noodzakelijk. Met deze toetsing moet duidelijk worden hoe de ontwikkeling gerealiseerd kan worden binnen de kaders van de natuurbescherming.

De eerste stap in deze toetsing is de quickscan flora en fauna. De quickscan richt zich op het verkrijgen van een geïnformeerd beeld van de mogelijke consequenties vanuit de natuurwetgeving en -beleid. Op basis daarvan worden uitspraken gedaan over de (mogelijke) effecten van de voorgenomen ontwikkeling en de eventueel noodzakelijke vervolgstappen.

Methode

Op basis van een eenmalig veldbezoek is de situatie beoordeeld op de geschiktheid voor de verwachte soorten/soortgroepen beoordeeld. Het veldbezoek is uitgevoerd op 24 maart 2015 door Yann Horstink, ecologisch adviseur van Eelerwoude. Het gaat hier om een deskundigenoordeel op basis van de fysieke gesteldheid van het terrein (biotopen onderzoek).

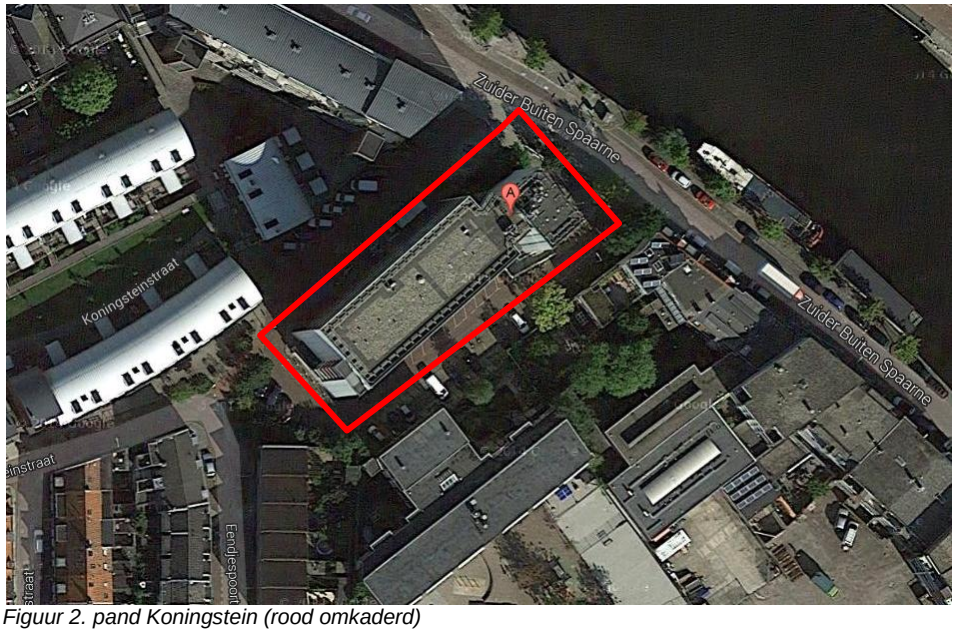


Figuur 1. Sfeerbeelden planlocatie.

Huidige situatie en ontwikkeling

Het pand ‘Koningstein’ ligt op korte afstand van de oude binnenstad van Haarlem, aan de singel Zuider Buiten Spaarne, ten westen van de rivier de ‘Spaarne’ (zie Figuur 2). Het staat te midden in de woonwijk ‘Haarlemmerhoutkwartier’, in de buurt ‘Rozenprieel’. In deze buurt staan meerdere grotere, deels nieuwbouwpanden. Het overgrote deel van het Haarlemmerhoutkwartier bestaat echter uit herenhuizen.
Langs de singels en straten staan bomen. Zo ook langs de Spaarne en rondom het gebouw zelf. De straten zijn allemaal voorzien van straatverlichting, hoewel de Spaarne zelf niet verlicht is. Het pand heeft rondom gevelverlichting. Vrijwel de gehele omgeving is verhard, met uitzondering van delen van de oevers. In Figuur 1 staan enkele sfeerbeelden van de locatie.

Het 7 verdiepingen hoge pand Koningstein staat al enige tijd leeg en oogt daardoor vervallen. Verf bladdert af en ramen zijn kapot, maar provisorisch geplakt. Het voornemen van de gemeente is dan ook het pand in 2015 te verkopen aan een projectontwikkelaar, zodat het gesloopt kan worden, waarna nieuwbouw met woonbestemming gerealiseerd dient te worden.



Figuur 2. pand Koningstein (rood omkaderd)

Beschermde gebieden

Natura 2000-gebieden, Natuurbeschermingswet 1998
Natura 2000 gebieden worden beschermd door de Natuurbeschermingswet 1998. Op ruim 2,5 kilometer afstand ligt het meest nabije Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid. Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied en de aard van de ruimtelijke ontwikkeling worden negatieve effecten op beschermde natuurwaarden van het Natura 2000-gebied niet verwacht. Er is geen aanleiding voor een verdere toetsing in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998.

Ecologische Hoofdstructuur
Het plangebied en het omliggende gebied maken geen deel uit van het Nederlands Natuurnetwerk (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur). Nadere toetsing is niet aan de orde.

Beschermde soorten en effecten Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet gaat over de bescherming van ongeveer 500 planten- en diersoorten, van de 36.000 soorten die in Nederland voorkomen. Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het 'nee, tenzij-principe'). De wet verbiedt onder meer om beschermde soorten te verstoren, doden, vervoeren, bezit en handel. Onder bepaalde voorwaarden mogen deze handelingen wel uitgevoerd worden. U heeft dan een ontheffing of vrijstelling nodig of u werkt conform een gedragscode.

De beschermde soorten zijn verdeeld in vijf beschermingsniveaus:
- licht beschermde soorten (tabel 1 van de Flora- en faunawet);
- middelmatig beschermde soorten (tabel 2 van de Flora- en faunawet);
- zwaar beschermde soorten (tabel 3 van de Flora- en faunawet);
- vogels;
- vogels waarvan de nesten het hele jaar zijn beschermd.

Op basis van het veldbezoek kan worden geconcludeerd dat het plangebied slechts voor een beperkt aantal beschermde soorten van belang is. Dit betreft enkel licht beschermde soorten en algemene vogelsoorten. Andere beschermde soortgroepen worden op basis van het aanwezige leefgebied niet in het plangebied verwacht. Dit betreft strikt beschermde planten, grondgebonden zoogdieren, vissen, amfibieën, reptielen en ongewervelde. Voor deze soorten is geen geschikt leefgebied aanwezig en/of de locatie ligt te geïsoleerd.

Licht beschermde soorten
In het plangebied kunnen verscheidene licht beschermde soorten grondgebonden zoogdieren voorkomen. Dit betreft soorten zoals (spits)muizen en mogelijk ook sporadisch een gewone pad of bruine kikker. Het plangebied is zeer soortenarm. Het bevat geen waterelementen, zeer weinig vegetatie (enkele zeer kleine, verwaarloosde plantsoenen) en is grotendeels bestraat. Het pand is hermetisch afgesloten. Er zijn geen gaten waargenomen in de betonmuren, kozijnen of in luchtroosters (deze zijn met fijn gaas afgedicht). Ook dilatatievoegen/kitnaden en daktrimmen zijn hermetisch gesloten.

De ingreep zal naar verwachting leiden tot een tijdelijk verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling, een ontheffing Flora- en faunawet is daarom niet noodzakelijk.

Middelmatig beschermde soorten
Middelzwaar beschermde soorten zijn op grond van verspreidingsgegevens en habitatvoorkeuren redelijkerwijs uit te sluiten. Geschikt habitat ontbreekt hiervoor. Omdat het pand aan de Spaarne staat is er ruim aandacht besteed aan mogelijke groeiplaatsen van beschermde muurplanten, zoals tongvaren en gele helmbloem. Ook deze zijn niet aangetroffen, ook niet in de directe omgeving buiten het plangebied.

Zwaar beschermde soorten
Zwaar beschermde soorten zijn op grond van verspreidingsgegevens en habitatvoorkeuren redelijkerwijs uit te sluiten. Geschikt habitat ontbreekt hiervoor. Omdat dergelijke grote stadspanden als verblijf kunnen dienen voor vleermuizen, zoals de gewone dwergvleermuis en laatvlieger, is hier veel aandacht naar uit gegaan. Panden in de omgeving van de planlocatie zijn dit wel, waardoor de aanwezigheid van vleermuizen rondom het plangebied voor de hand ligt. Daarom is met een verrekijker uitvoerig onderzocht of het pand openingen heeft, zoals gaten en scheuren in de betonmuren, open dilatatie- en kitvoegen, ruimtes onder dakranden, etc. Er zijn geen openingen waargenomen in het pand. Alleen in de aluminiumkozijnen zijn ontluchtingsgaten waar te nemen, maar die zijn dusdanig klein (enkele millimeters wijd) dat toegang door vleermuizen hier onmogelijk is. Tevens worden de zwarte kozijnen aan de buitenzijde zeer warm wat hen ongeschikt maakt als verblijf. De aanwezige daktrim zit strak tegen de gevel aan, waardoor ook hier geen verblijven mogelijk kunnen zijn. Het gebouw is dan ook niet geschikt bevonden als verblijf voor vleermuizen. Wel kunnen vleermuizen hun vliegroute langs het gebouw hebben, of er foerageren. Door werkzaamheden uitsluitend overdag uit te voeren en geen bouwverlichting te gebruiken (m.n. in actieve periode van vleermuizen- april t/m november) kan het gebied blijven functioneren als vliegroute of foerageergebied voor vleermuizen.

Vogels
In het plangebied komen algemene broedvogels voor, zoals merel en kokmeeuw. Daarnaast is de omgeving (voornamelijk de herenhuizen in het Haarlemmerhoutkwartier) ook geschikt voor huismus en gierzwaluw, waarvan de nesten een jaarrond beschermde status hebben. Er zijn geen mogelijke nesten van gierzwaluw en huismussen waargenomen binnen of direct buiten het plangebied. Het pand leent zich ook niet voor dergelijke soorten. Er zijn geen nisjes of openingen waarin deze soorten kunnen broeden. Ook van andere vogels zijn geen nesten waargenomen, maar de minst kritische soorten kunnen broeden in naastgelegen plantsoenen of bomen. Het dak is niet bezocht tijdens het veldbezoek. Men moet ook hier rekening houden met het gebruik door broedvogels. Ten tijde van het veldbezoek vlogen veelvuldig kokmeeuwen op het dak. Het is niet uit te sluiten dat zij hier gebruik van maken als nestlocatie. Met de ontwikkeling worden dan ook mogelijke nesten van vogels binnen het plangebied aangetast.

Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat

verstorende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. In het kader van de Flora- en faunawet wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum. Globaal gaat het echter om de periode van 15 maart tot 15 juli. Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien is vastgesteld dat er met de werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord. Dit dient te worden vastgesteld door een ecoloog.

Conclusie

De aanwezigheid van middelzwaar en zwaar beschermde grondgebonden zoogdieren, vogels met jaarrond beschermde nesten, reptielen, amfibieën, vissen en ongewervelde is op grond van het veldbezoek en/of verspreidingsgegevens en habitatvoorkeuren uit te sluiten.

Indien rekening wordt gehouden met broedende vogels (zoals meeuwen op het dak van het pand) en vleermuizen (werkzaamheden uitsluitend overdag uitvoeren) worden met de voorgenomen ontwikkelingen geen negatieve effecten verwacht op beschermde soorten. Op deze wijze is een ontheffing Flora- en faunawet niet noodzakelijk.

Literatuur

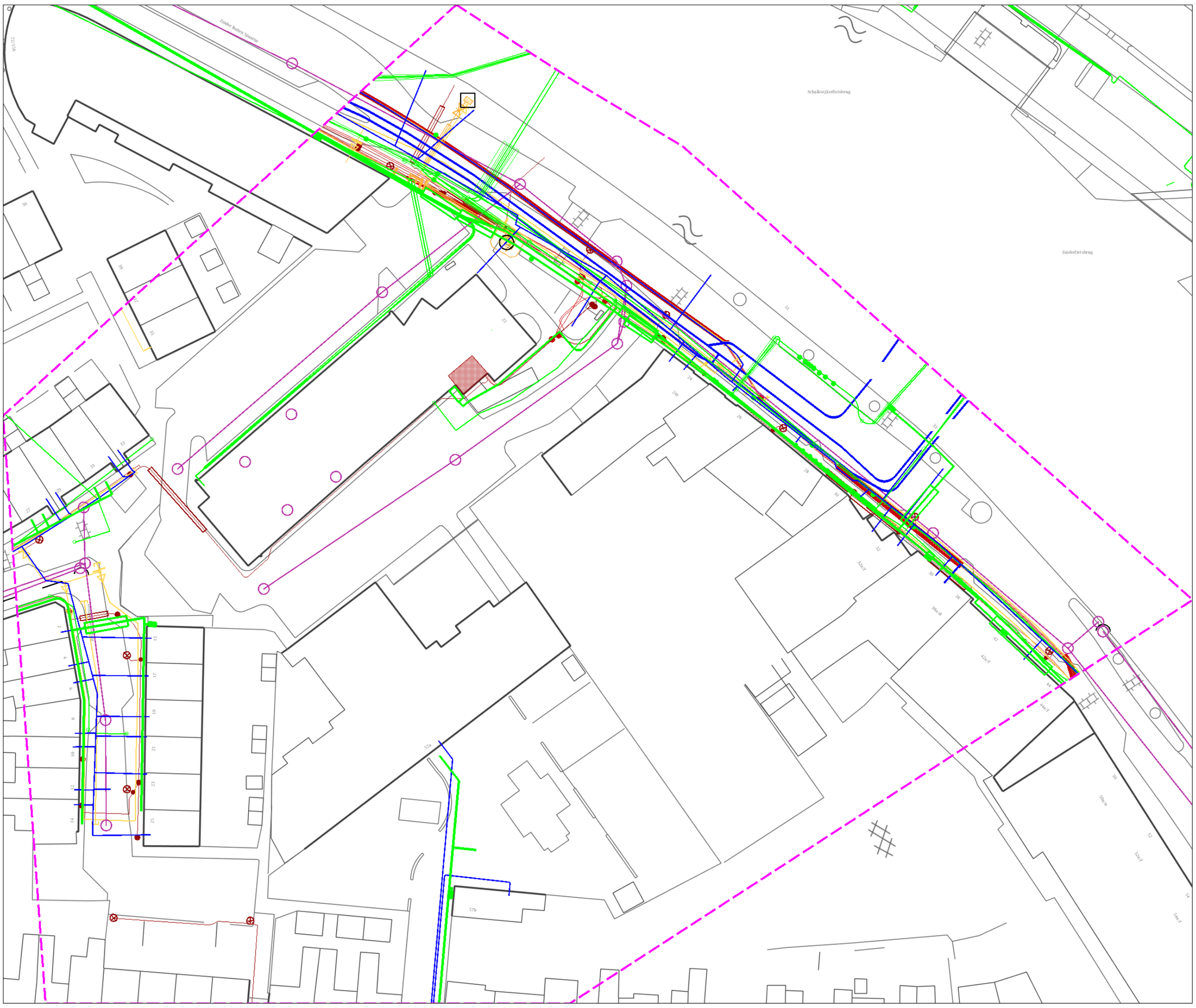
- Dienst Regelingen (2009). *Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten ontheffing Flora- en faunawet ruimtelijk ingrepen.*
- Koninklijke Vermande (1999-2009). *Planten en dieren, Flora- en faunawet, band 1, 2, 3 , 4 en 5.* SDU Uitgeverij, Den Haag
- Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (2004). *501 Algemene Maatregel van Bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen.* Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden.
- Landschapsbeheer Flevoland (2011). *Vleermuisvriendelijk bouwen. Een handreiking voor huiseigenaar, architect en beleidsmedewerker.* Een samenwerking tussen Landschapsbeheer Flevoland, Zoogdiervereniging en Tauw bv. Landschapsbeheer Flevoland, Lelystad.
- Limpens, H. , K. Mostert en W. Bongers (1997). *Atlas van de Nederlandse Vleermuizen*. Utrecht: KNNV Uitgeverij.

Natura 2000: - www.synbiosys.alterra.nl/natura2000
Soortinformatie: - www.zoogdiervereniging.nl
- www.ravon.nl
- www.libellennet.nl
Waarnemingen: - www.telmee.nl

Bijlage 14 Klic-melding Zuider Buiten Spaarne 22

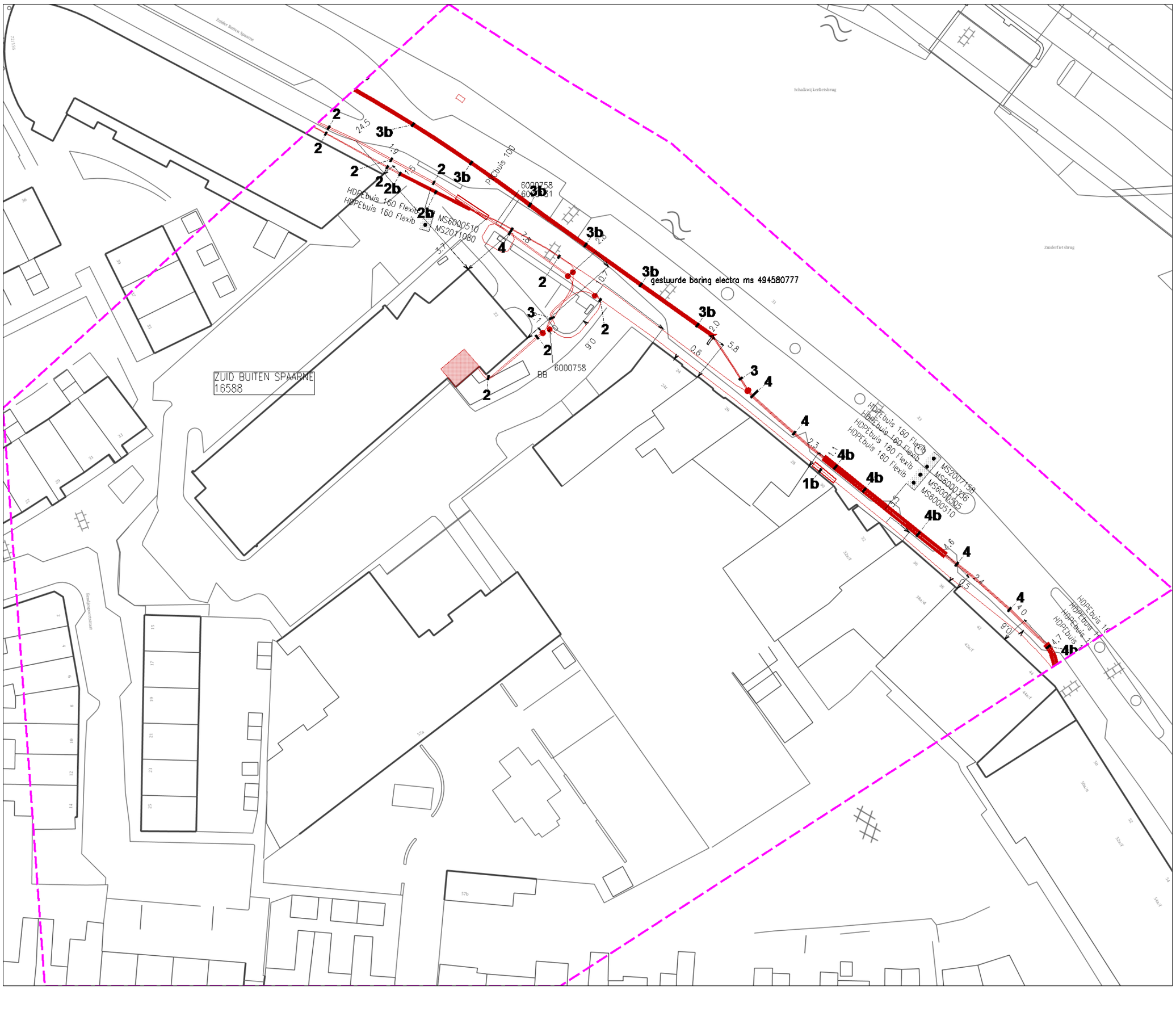
Klic-melding: **9805935726/10 14G337006 - 1**	Aanvraagdatum: **23-09-2014**		Blz 1 van 14
Verzamelkaart (alle thema's)		Status: **Levering compleet**	23-09-2014 18:13

Liander middenspanning
Liander laagspanning
Liander gas hoge druk
Liander gas lage druk
Gemeente Haarle overig
Gemeente Haarle datatrans
Gemeente Haarle riool vrijv
waternet water
Eurofiber datatransport
KPN datatransport
PWN water
upc datatransport
BT Nederland datatransport



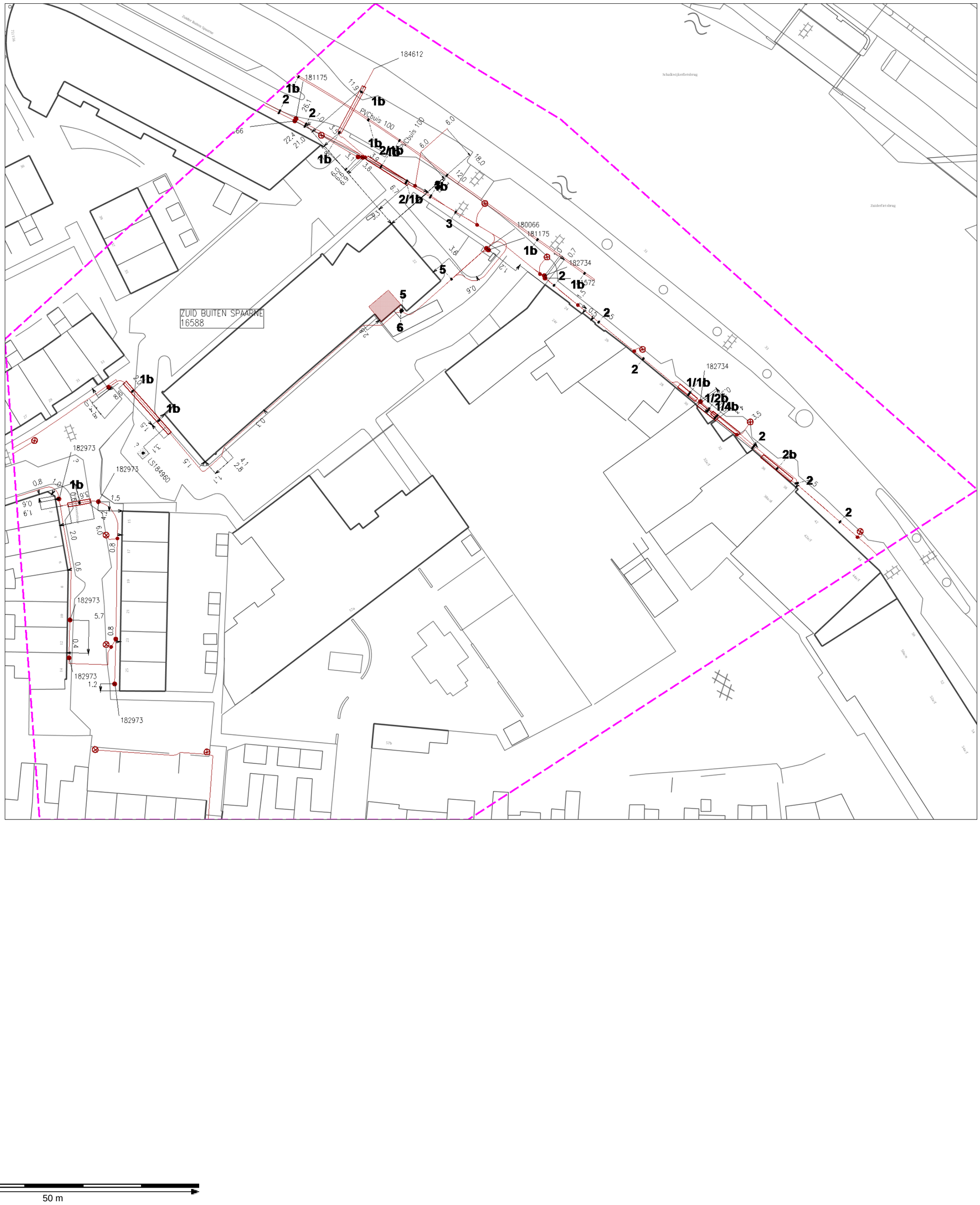
Themakaart: Liander middenspanning

Contact:	Beschadigingsnummer:	Toezichthouder(s):
0611 382 570	Storingsnummer: 0800-9009	0881912211



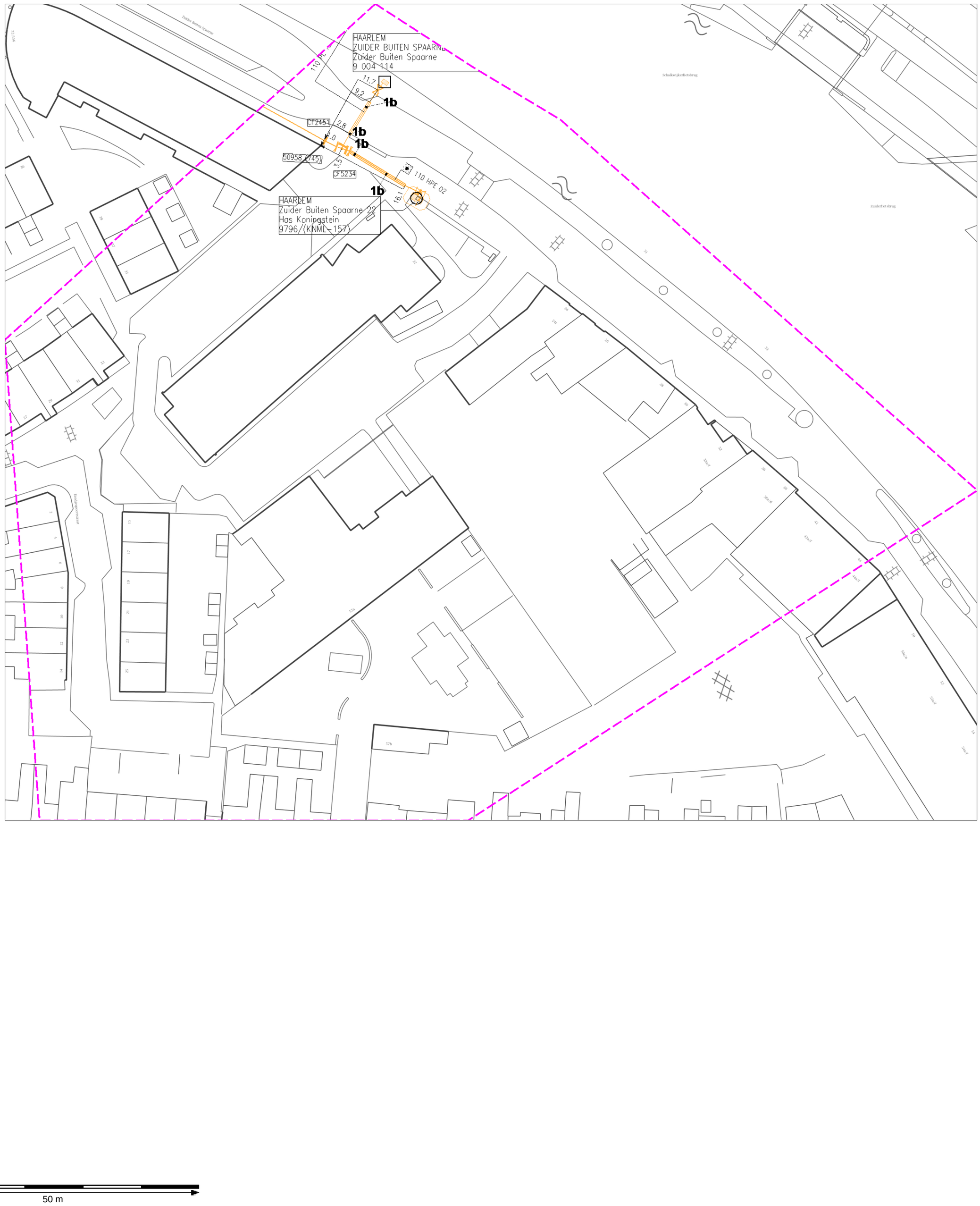
Klic-melding: **9805935726/10 14G337006 - 1**	Aanvraagdatum: **23-09-2014**		Blz 3 van 14
Themakaart: Liander laagspanning			

Contact:	Beschadigingsnummer:	Toezichthouder(s):
0611 382 570	Storingsnummer: 0800-9009	0881912211



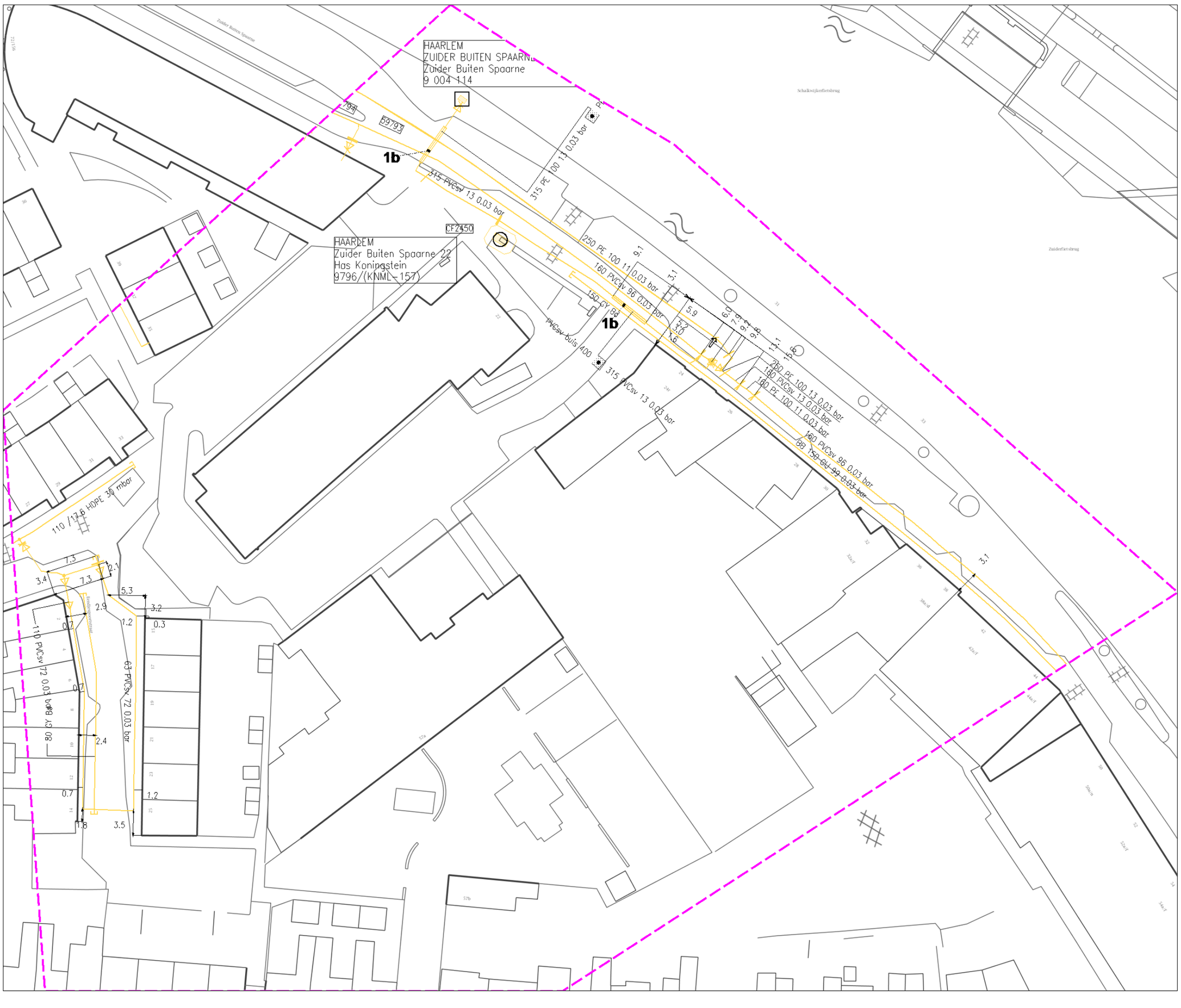
Klic-melding: **9805935726/10 14G337006 - 1**	Aanvraagdatum: **23-09-2014**		Blz 4 van 14
Themakaart: Liander gas hoge druk			

Contact:	Beschadigingsnummer:	Toezichthouder(s):
0611 382 570	Storingsnummer: 0800-9009	0881912211



Klic-melding: **9805935726/10 14G337006 - 1**	Aanvraagdatum: **23-09-2014**		Blz 5 van 14
Themakaart: Liander gas lage druk			

Contact:	Beschadigingsnummer:	Toezichthouder(s):
	Storingsnummer:	
0611 382 570	0800-9009	0881912211



50 m

Themakaart: Gemeente Haarlem overig

Contact:
H. van der Hoek
antwoord@haarlem.nl
023 - 511 33 43

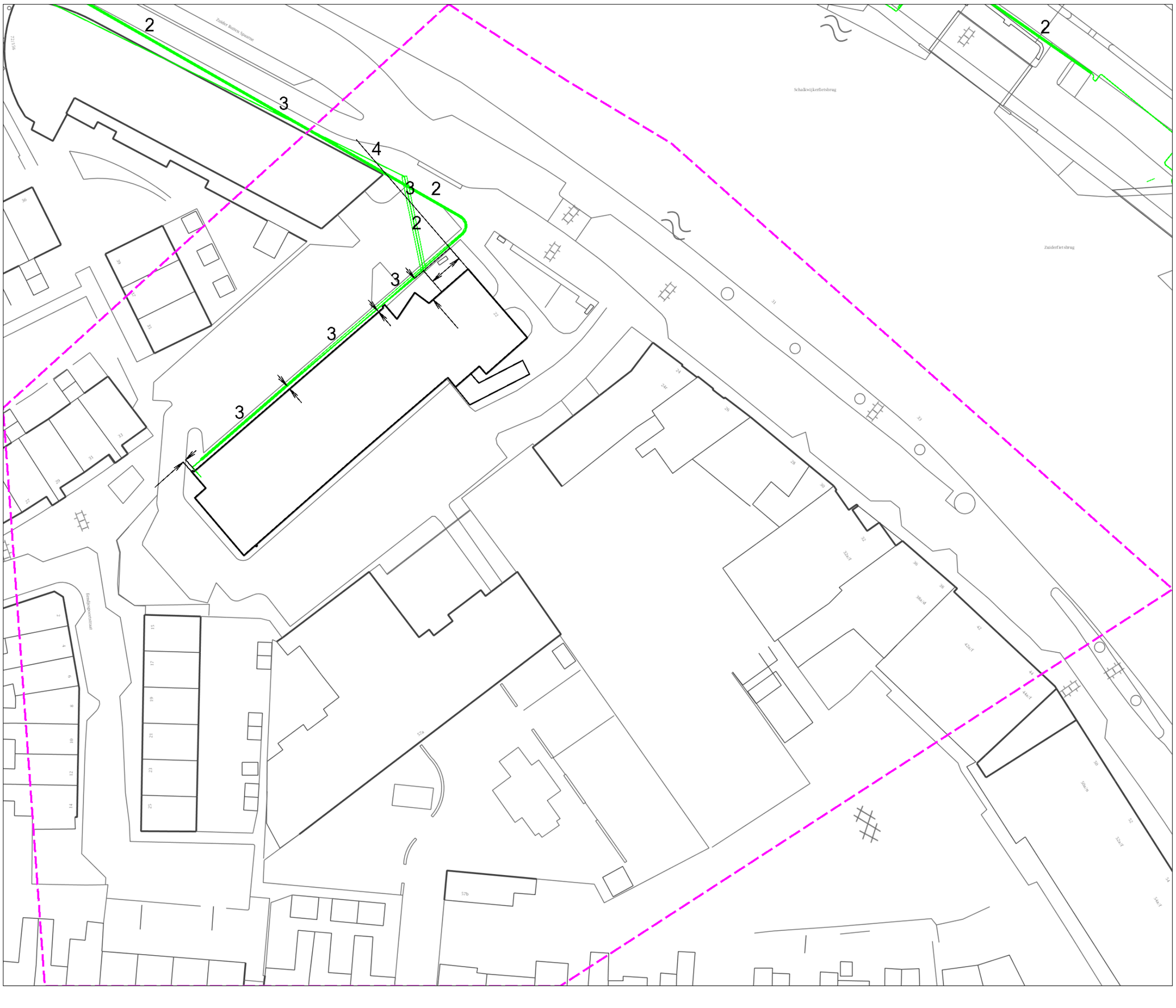
Beschadigingsnummer:
023 - 511 33 43
Storingsnummer:
023 - 511 33 43



Klic-melding: **9805935726/10 14G337006 - 1**	Aanvraagdatum: **23-09-2014**		Blz 7 van 14
Themakaart: Gemeente Haarlem datatransport			

Contact:
H. van der Hoek
antwoord@haarlem.nl
023 - 511 33 43

Beschadigingsnummer:
023 - 511 33 43
Storingsnummer:
023 - 511 33 43

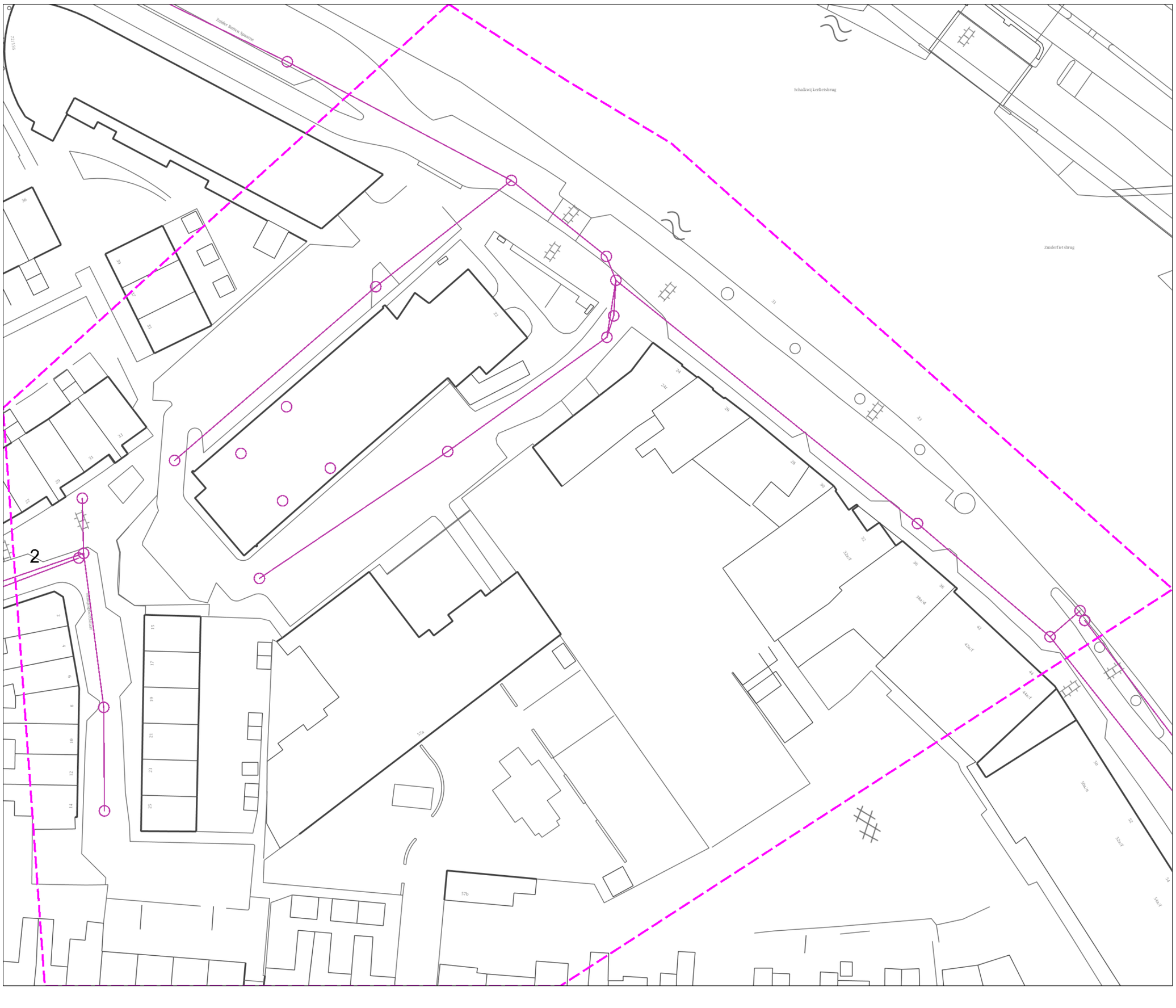


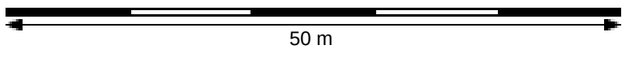
50 m

Themakaart: Gemeente Haarlem riool vrijverval

Contact:
H. van der Hoek
antwoord@haarlem.nl
023 - 511 33 43

Beschadigingsnummer:
023 - 511 33 43
Storingsnummer:
023 - 511 33 43

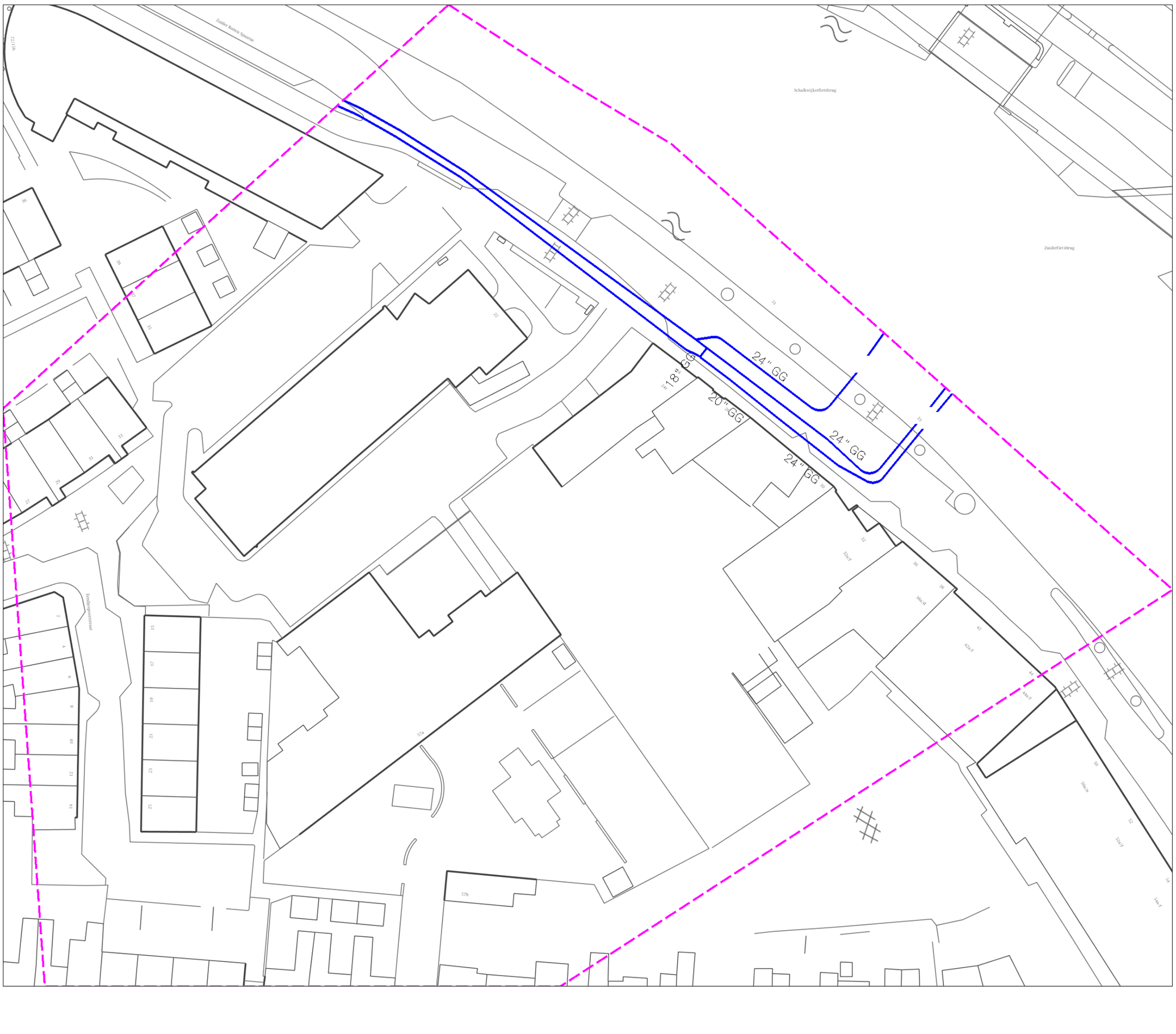




Contact:
Klantenservice Waternet
kadaster@waternet.nl
0900-9394

Beschadigingsnummer:
0900-9011
Storingsnummer:
0900-9010

Toezichthouder(s):
toez naam
wionloketwater@waternet.nl
toez telefoon



Klic-melding: **9805935726/10 14G337006 - 1**	Aanvraagdatum: **23-09-2014**		Blz 10 van 14
Themakaart: Eurofiber datatransport			

Contact:
Speer IT
wion.eurofiber@speerit.nl

Beschadigingsnummer:

Storingsnummer:

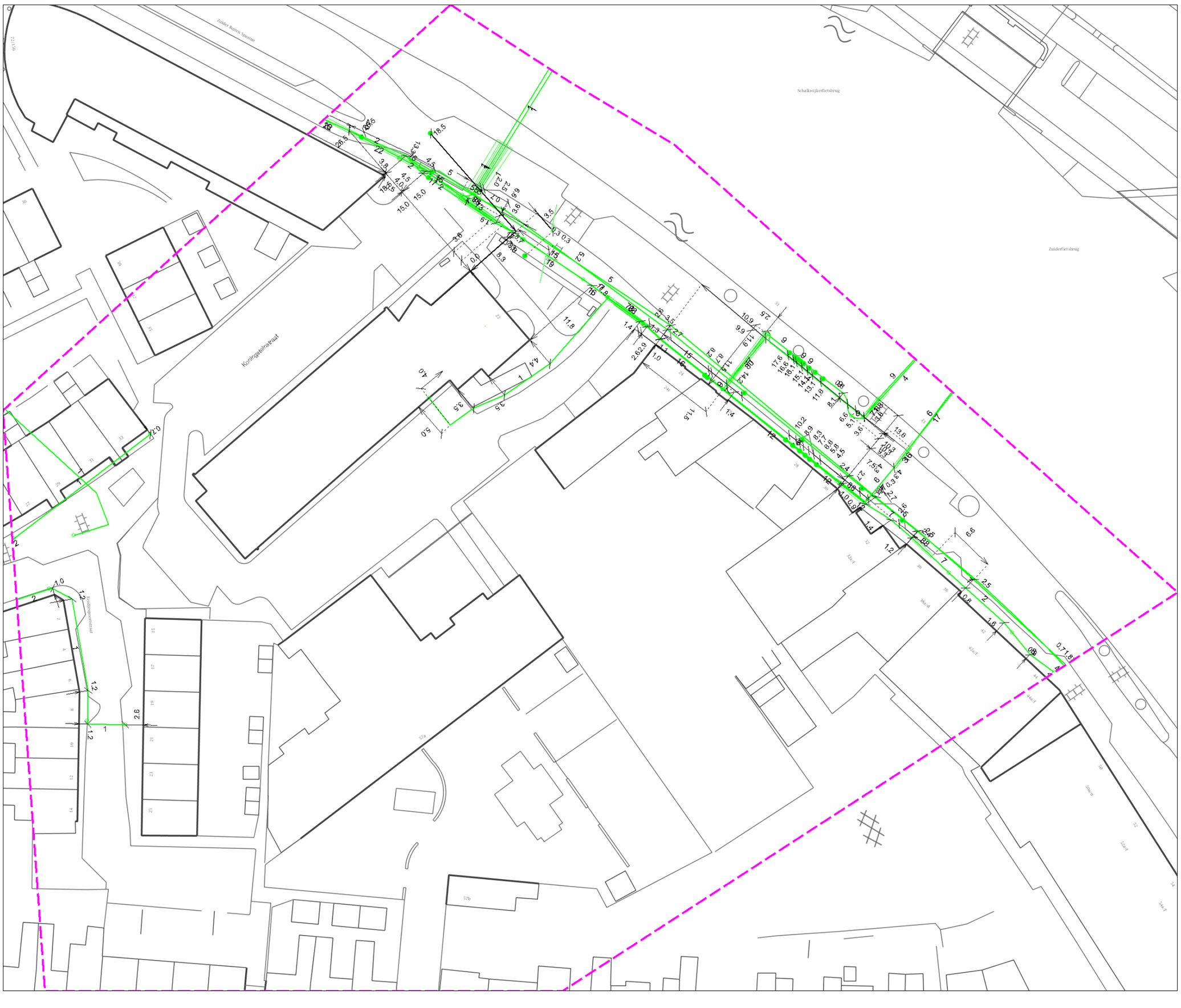


Klic-melding: **9805935726/10 14G337006 - 1**	Aanvraagdatum: **23-09-2014**		Blz 11 van 14
Themakaart: KPN datatransport			

Contact:
KPN KLIC-loket
orderintakeplan@kpn.com
030-25 53334

Beschadigingsnummer:
0800 023 01 93
Storingsnummer:
0800 023 01 93

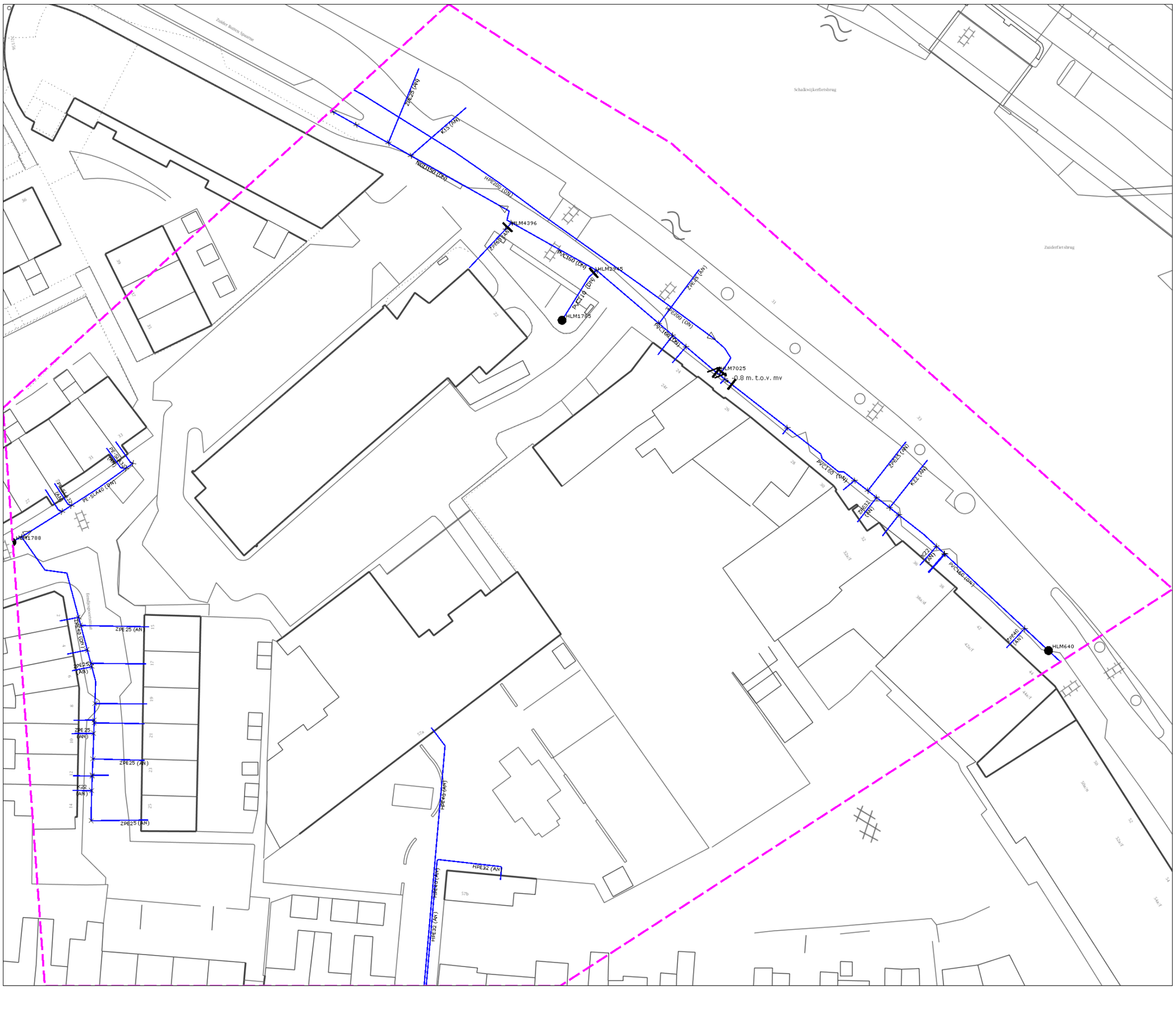
Toezichthouder(s):
KPN KLIC-loket
orderintakeplan@kpn.com
030-25 53334



Klic-melding: **9805935726/10 14G337006 - 1**	Aanvraagdatum: **23-09-2014**		Blz 12 van 14
Themakaart: PWN water			

Contact:
PWN KLIC Beheer
klic.beheer@pwn.nl
0251264362

Beschadigingsnummer:
0251264336
Storingsnummer:
08000232355



Klic-melding: **9805935726/10 14G337006 - 1**	Aanvraagdatum: **23-09-2014**		Blz 13 van 14
Themakaart: upc datatransport			

Contact:	Beschadigingsnummer:	Toezichthouder(s):
B. van der Brug	0800-2200022	toez naam
klicnl@upc.nl	Storingsnummer:	noreply@upc.nl
058-2348800	0800-2200022	toez telefoon



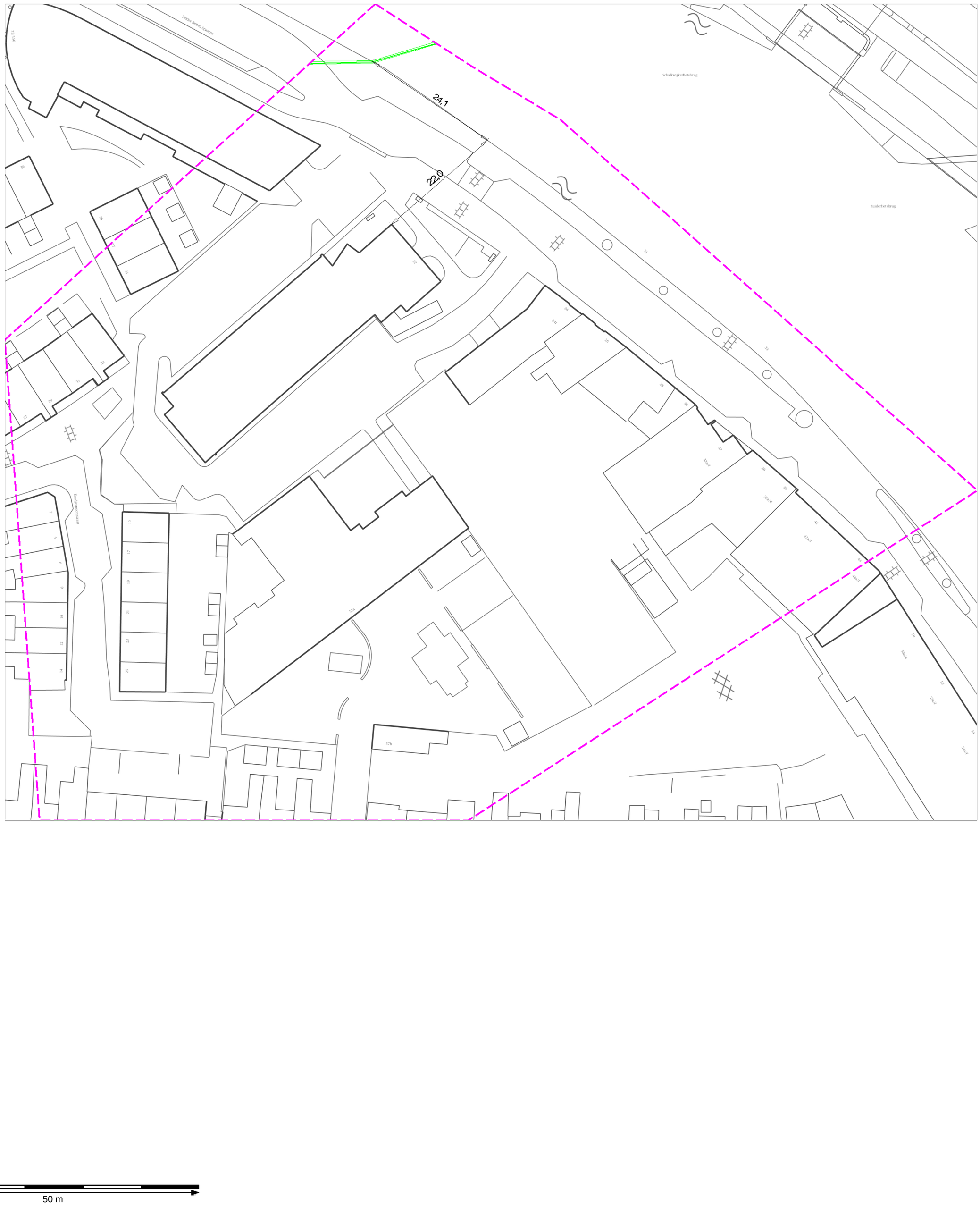
50 m

Klic-melding: **9805935726/10 14G337006 - 1**	Aanvraagdatum: **23-09-2014**		Blz 14 van 14
Themakaart: BT Nederland datatransport			

Contact:
Speer IT
wion.bt@speerit.nl

Beschadigingsnummer:

Storingsnummer:



50 m

Bijlage 15 Bouwhistorische verkenning kantoorgebouw Koningstein, Haarlem

Bureau Polderman
Eendrachtsweg 67 3012LG Rotterdam
BERNS Architectuur

Kantoorgebouw Koningstein ,Haarlem

Bouwhistorische verkenning



Colofon

Bouwhistorische verkenning:
Object: Kantoorgebouw "Koningstein"
Adres: Zuider Buiten Spaarne 22
2012 AA Haarlem
Monumentstatus: Geen beschermde status
Kadastraal: Gemeente Haarlem; sectie K, nr. 2971

Opdrachtgever:
Naam: Gemeente Haarlem,
Contactpersoon: Dhr. P.A.J. van Looij
Adres: Postbus 511
2003 PB Haarlem

Telefoon: 14023

E-mail: p.v.looij@haarlem.nl

Adviseur:
Naam: BERNS architectuur i.s.m. Polderman, bureau voor monumenten en restauratieadvies
Contactpersoon: Dhr. C. Berns
Adres: Eendrachtsweg 67
3012 LG Rotterdam
Telefoon: 06-41314045
E-mail: camiel@bernsarchitectuur.nl

Status: Definitief
Datum: 19-06-2015

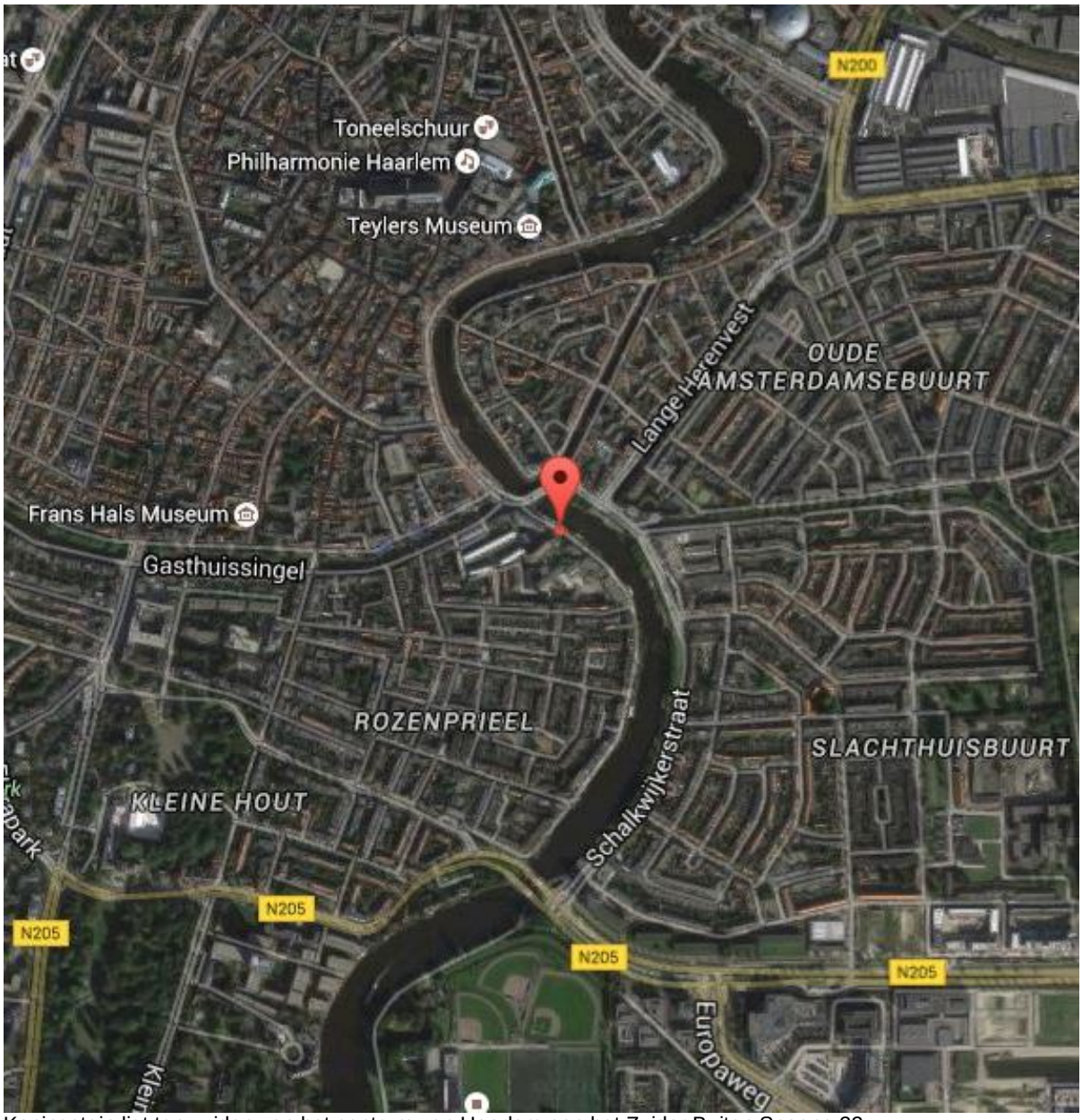
Inleiding en doelstelling

De gemeente Haarlem, die eigenaar is van het voormalige gemeentekantoor Koningstein aan het Zuider Buiten Spaarne 22 alsmede een deel van de naastgelegen gebouwen van het complex Edelweiss. Sinds enige tijd staat het Koningstein gebouw leeg en onderzoekt de gemeente de mogelijkheid van sloop om ruimte te scheppen voor nieuwe ontwikkelingen op deze plek. Als onderlegger voor deze plannen is er behoefte aan een beter inzicht in de geschiedenis en de betekenis van de plek en de cultuurhistorische waarde van het Koningsteingebouw en de daarin toegepaste kunst. BERNS architectuur heeft dit onderzoek uitgevoerd in samenwerking met bureau Polderman. Hiervoor is de geschiedenis van de locatie onderzocht en in beeld gebracht op basis van relevante literatuur en kaartmateriaal. Bij de gemeente en provincie ,evenals de RCE en het lokale Architectuurcentrum ABC is een archief- en bronnenonderzoek verricht naar de aanwezigheid van de oorspronkelijke oude bouwtekeningen, de aanvragen en tekeningen ten behoeve van latere wijzigingen van het gebouw, alsmede oude foto's. Tot slot is er door ons ter plaatse een bouwhistorische inspectie verricht, waarbij het gebouw onderzocht is op de aanwezigheid van bouwsporen die iets kunnen zeggen over de aanpassingen die in de loop der tijd aan het gebouw hebben plaatsgevonden. Daarnaast is een opname uitgevoerd van de bouwkundige hoofdstructuur en de aanwezige materialen en afwerkingen.
Op basis van het voorgaande is de historische situatie en ontwikkeling van het gebouw in beeld gebracht.

Dit rapport geeft de bouwhistorische verkenning voor het gebouw weer. Het betreft een bouwhistorische verkenning zoals bedoeld in de Richtlijnen voor Bouwhistorisch Onderzoek 2009. Deze rapportage bevat de volgende onderdelen:

- Hoofdstuk 1 Achtergrond en omgeving;
- Hoofdstuk 2 Beschrijving van de totstandkoming van het gebouw Koningstein
- Hoofdstuk 3 Beschrijving van de bestaande situatie;
- Hoofdstuk 4 Beschrijving van de bouwhistorische sporen;
- Hoofdstuk 5 Conclusie bouwgeschiedenis;
- Hoofdstuk 6 Globale waardestelling
- Bronnen en verantwoording illustraties;

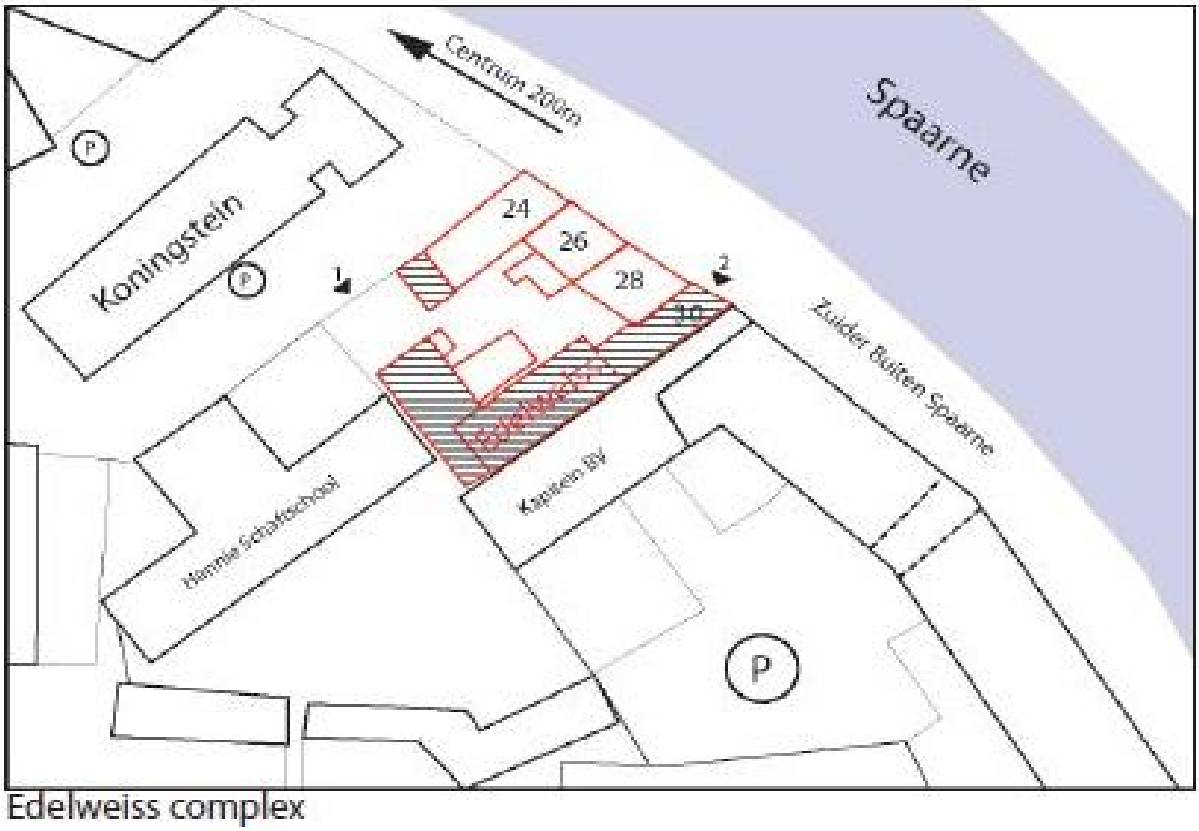
Rotterdam, 19 juni 2015



Koningstein ligt ten zuiden van het centrum van Haarlem aan het Zuider Buiten Spaane 22.



Ingezoomd op de locatie: linksboven het kantoorgebouw Koningstein, linksonder de Hannie Schaftschool , rechtsonder de panden van de voormalige stoomwasserij Edelweiss die bij de herontwikkeling horen.
Foto google maps



Edelweiss complex
Situatietekening anno 2015: de gearceerde panden zijn eveneens van de gemeente Haarlem

Hoofdstuk 1 Achtergrond en omgeving

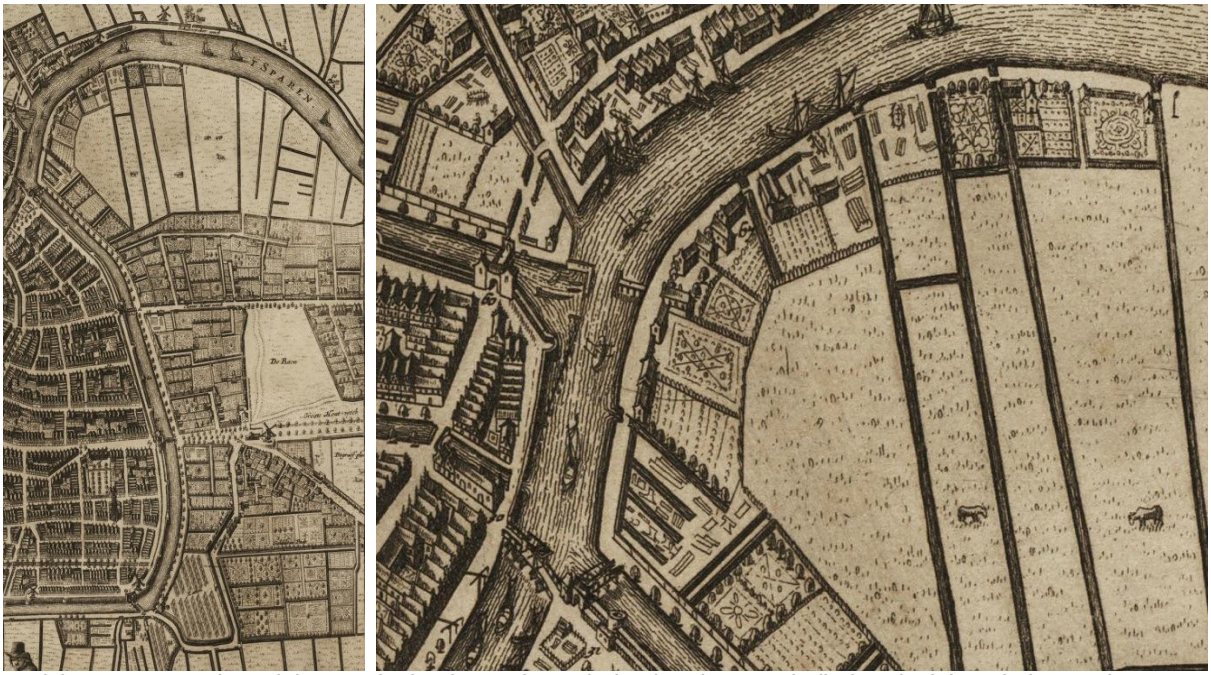
De Zuider Buiten Spaarne ligt aan de westoever van het Spaarne ter hoogte van de 19e eeuwse arbeiderswijk Rozenprieel. Het eerste gebruik van het gebied en de naam Rozenprieel gaat echter terug tot in de late middeleeuwen.

De plaats Haarlem wordt in het begin van de 10e eeuw voor het eerst genoemd in een goederenlijst van de Utrechtse Sint Maartenskerk. Door de gunstige ligging aan het Spaarne groeide Haarlem gedurende de 12e en 13e eeuw uit tot een welvarende nederzetting. In 1245 kreeg Haarlem stadsrechten van Willem II, graaf van Holland en Zeeland.
Het Rozenprieel ligt ten zuiden van de binnenstad van Haarlem. Over de vroege geschiedenis ervan is niet veel bekend. Documenten uit de 14e eeuw en archeologisch onderzoek laten zien dat er in het gebied één of meerdere buitenhuizen hebben gestaan. Het gebied zou ook een overslag geweest kunnen zijn voor duinzand dat ter plaatse van het Rozenprieel overgeladen werd in schepen die het zand over het Spaarne verder landinwaarts transporteerden. Over de herkomst van de naam Rozenprieel wordt nog getwist; deze zou afgeleid kunnen zijn van de weelderige rozentuinen die zich op de buitenplaatsen bevonden of van het beladen van schepen met duinzand tot een bepaalde diepte, dat vroeger "rozen" werd genoemd. In 1426 kwam het Rozenprieel onder Haarlems bestuur te liggen door de vergroting van het rechtsgebied van de stad door Filips de Goede. Filips de Goede schonk deze machtsuitbreiding aan de stad als compensatie voor schade die het geleden had tijdens de belegering door Jacoba van Beieren eerder dat jaar. Tijdens de belegering van Haarlem door Spaanse troepen in 1572-1573 had het gebied zwaar te lijden van oorlogshandelingen omdat een groot deel van het gebied uit strategisch oogpunt werd vrijgemaakt van bebouwing. Na het vertrek van de Spanjaarden in 1577 brak een periode van economische groei aan die vooral te danken was aan de bloeiende textielnijverheid in de stad. Deze nijverheid kon tot bloei komen door de komst van duizenden Vlamingen die wegens economische en religieuze redenen hun land waren ontvlucht. Deze Vlamingen, waaronder veel textielondernemers en geschoolde arbeidskrachten, werden aangetrokken door de gunstige vestigingsvoorwaarden en de beloofde vrijheid van godsdienst. Binnen vijftig jaar steeg het inwoneraantal van de stad van 18.000 naar 40.000 waardoor Haarlem al snel een van de grootste steden van Holland werd. Het economisch belang van de stad steeg medio 17e eeuw nog verder door de aanleg van trekvaarten naar Amsterdam en Leiden waardoor het inwoneraantal eind 17e eeuw zelfs opliep tot 55.000.



Het Rozenprieel gezien vanaf het Spaarne omstreeks 1780, op de voorgrond staat een theehuis, daarachter de loodsen van de zoutkeet.

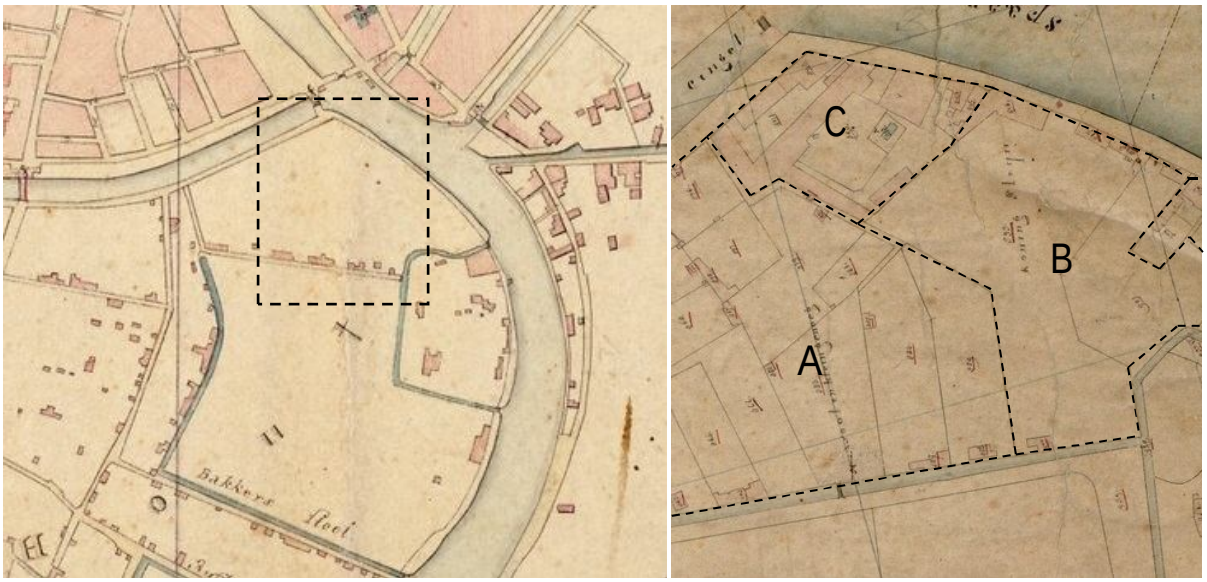
In deze periode van economische groei werd ook het Rozenprieel opnieuw bebouwd. Vanaf het begin van de 17e eeuw begonnen zich bedrijven op het Rozenprieel te vestigen. Aan het Spaarne vestigden zich onder andere een scheepstimmerwerf en een zoutkeet voor het winnen van zout uit zeewater. Verder van het Spaarne afgelegen waren er ook bleekvelden voor de textielnijverheid en één of meerdere molens.
Het Rozenprieel trok echter niet alleen bedrijven. Ook de rijke bovenlaag van Haarlem en nabije steden als Amsterdam kwam er graag. Gedurende de 17e en 18e eeuw werd het gebied opgedeeld in kavels waar men fraaie buitenhuizen en tuinen aanlegden. De grootte en invulling van de kavels verschilden onderling; er waren kleine moes- of bloementuinen, iets grotere tuinen met kassen of een theekoepel maar er waren ook een aantal grote landgoederen bebouwd met luxe buitenverblijven.



Stadskaart van Haarlem uit het Stedenboek van de Nederlanden door Frederik de Wit uit het einde van de 17e eeuw. Op de linker afbeelding is de zuidzijde (kaart is op het oosten georiënteerd) van de binnenstad te zien tezamen met de vele buitenplaatsen en tuinen net buiten de stad. Op de rechter afbeelding een uitsnede van diezelfde kaart met de noordoostelijke hoek van het Rozenprieel waar zich thans de Zuider Buiten Spaarne bevindt.

Eind 17e eeuw stokte de economische groei van Haarlem toen het slechter ging met de textielnijverheid. Het inwoneraantal daalde daardoor in een eeuw tijd tot onder de 20.000 mensen. De slechter wordende economische omstandigheden hadden ook gevolgen voor de inwoners van het Rozenprieel. Na de Franse tijd (1795 tot 1813) werden veel landeigenaren door de economische malaise gedwongen hun landgoed te verkopen of hun kavels op te splitsen. Veel van de verkochte tuinen werden met de grond gelijk gemaakt en de buitenhuizen werden gesloopt of verbouwd. De vrijgekomen bouwgrond werd ingevuld met industrie en woningbouw.

Op de kadastrale kaarten van 1823 is de verandering in de verkaveling en het gebruik van het Rozenprieel goed te zien. In tegenstelling tot de grote landgoederen die nog in het circa 150 jaar oudere Stedenboek worden weergegeven, zijn vooral kleinere kavels te zien met een klein huis of theekoepel. Het landgoed Koningstein lijkt nog wel te herinneren aan de goede economische tijden van weleer. De kadastrale kaart laat ook zien dat het gebied industrialiseerde; naast de al reeds lang in het gebied aanwezige zoutkeet is er in de meest noordoostelijke hoek een kavel in bezit van een houtkoper gekomen die het kavel bebouwde met loodsen en een huis.



De kadastrale kaarten van 1823. Links het algemene verzamelplan waarop de straten en waterlopen goed zichtbaar zijn. Rechts is de gedetailleerde kadastrale kaart van het gebied te zien dat op de linker afbeelding is aangegeven met een stippellijn. Op de kaart is te zien dat in de noordoostelijke hoek van het Rozenprieel de landgoederen inmiddels zijn gesplitst in kleinere kavels (A) met uitzondering van het landgoed Koningstein (B). Het landgoed ten noordwesten van Koningstein is inmiddels in eigendom van een houtkoper en staat vol met loodsen (C).

In 1839 verbond de Hollandsche IJzeren Spoorwegmaatschappij (HIJSM) Haarlem met Amsterdam middels de allereerste spoorlijn van Nederland. In 1842 werd de spoorlijn doorgetrokken naar Leiden en later nog naar Den Haag, Delft en Rotterdam. De aanleg van de spoorwegen werkte als aanjager voor de groei van de Haarlemse bedrijven doordat het mogelijk werd hun afzetgebied te vergroten. Mede door de spoorwegen en de industrialisatie kwam Haarlem in de tweede helft van de 19e eeuw in beter economisch vaarwater. Er ontstonden grote fabrieken zoals de Koninklijke Fabriek van Rijtuigen en Spoorwagens J.J. Beijnes, chocoladeproducent Droste, machinefabriek Figeé en drukkerij Koninklijke Joh. Enschedé. Inherent aan de economische groei steeg ook het inwoneraantal van de stad. Tussen 1850 en 1900 steeg dit van 26.000 naar 65.000 waardoor nieuwe woongebieden buiten de stadsomwalling benodigd werden. Door de Vestingwet van 1874 werd het mogelijk buiten de verdedigingswerken uit te breiden. Het Rozenprieel werd eind 19e en begin 20e eeuw omgevormd tot arbeiderswijk. Op de beschikbare kaarten uit de tweede helft van de 19e eeuw en het begin van de 20e eeuw is de transformatie van het gebied goed te volgen. Op de kaart van 1857 is het gebied nog ingevuld met kleine landgoederen en wat dichtere bebouwing langs de singel en het Spaarne. Op de kaart van 1883 is te zien dat het Rozenprieel vanuit het zuiden werd omgevormd tot een arbeiderswijk met een gestructureerd stratenplan en rijtjeshuizen.


1857



1883


1900


1905

In de periode 1900 tot 1905 werd ook de noordoostelijke hoek van het Rozenprieel herkaveld waarbij de laatste directe verwijzingen naar oude verkavelingstructuur verdwenen.



Industrie en arbeidershuisjes maken plaats voor nieuwbouw. Aan het Spaarne is er nog een restant van de oude brouwerij en ijsfabriek 't Spaarne te zien..

In de eerste helft van de 20e eeuw zijn er vrij weinig grote veranderingen maar in de jaren '60 veranderde Rozenprieel opnieuw. Om de leefomstandigheden en de toegankelijkheid voor verkeer te verbeteren besloot Haarlem delen van de binnenstad en de 19e eeuwse wijken te vernieuwen. In Rozenprieel zou veel van de bebouwing gesloopt en vervangen worden door nieuwbouw. In het kader van dit plan verrees in de meest noordoostelijke hoek van het Rozenprieel, aan de Zuider Buiten Spaarne het gemeentelijk kantoorgebouw Koningstein. Hiervoor moest de oude bebouwing wijken. Het herstructureringsplan is echter, mede door hevige protesten van bewoners en een veranderde visie op de oude bebouwing, maar ten delen uitgevoerd waardoor een deel van de bebouwing aan de slopershamer wist te ontsnappen. De laatste decennia heeft de buurt nog enige veranderingen op kavelniveau ondergaan. Een aantal bedrijven zijn inmiddels uit de wijk vertrokken en er zijn verschillende woningblokken gesloopt en vervangen door nieuwbouw.

Ondanks de vele vernieuwingen die het gebied heeft ondergaan zijn er heden ten dage nog enkele verwijzingen naar het verleden aanwezig. De oude gebiedsstructuur is voor een deel nog te herkennen doordat enkele straten, waaronder de Linschotenstraat, de Kamperstraat, de Rozenprieelstraat, een deel van de Van Marumstraat en de Bakkerstraat, op de oude waterlopen zijn aangelegd. Ook zijn er nog een aantal straatnamen die verwijzen naar de vroegere buitenplaatsen zoals de Koningsteinstraat, de Rustenburgerlaan en de Welgelegenstraat.



In het huidige stratenpatroon zijn nog verwijzingen naar de oude waterlopen waarneembaar. Links de overzichtskaart uit 1823, rechts een satellietfoto via Google Maps van de huidige situatie.

Hoofdstuk 2 De totstandkoming van gebouw Koningstein

Het voormalige kantoorgebouw van Openbare Werken draagt de naam "Koningstein", een naam die herinnert aan de rijke geschiedenis van de locatie waar dit kantoorgebouw is gesitueerd. De naam Koningstein verwijst naar een landgoed dat zich op deze plek bevond. Koningstein was één van de vele 17e en 18e eeuwse landgoederen die zich hier in het Rozenprieel bevonden maar onderscheidde zich door zijn grootte en het feit dat dit landgoed ondanks de eerder genoemde teloorgang van de landerijen en de toegenomen industrialisatie van Haarlem in de 19e eeuw nog relatief lang heeft bestaan.

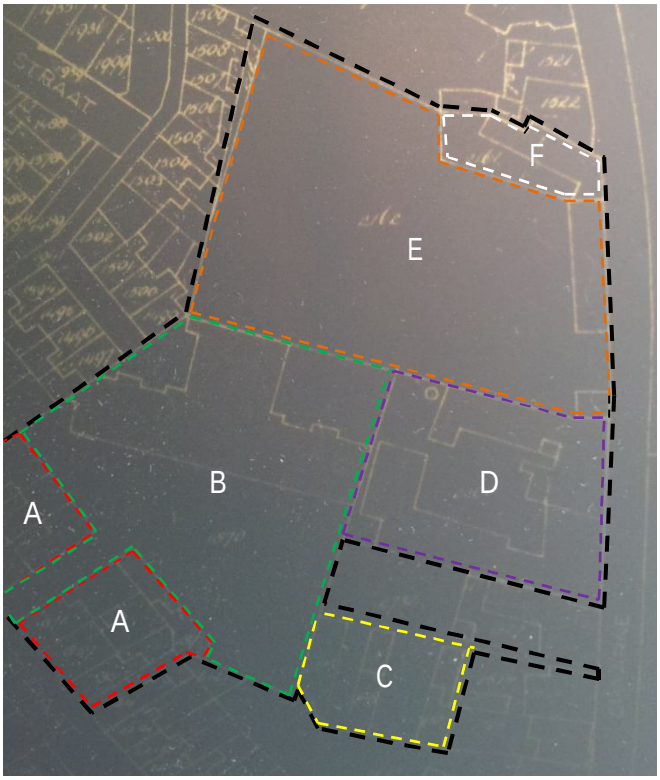
Aan de hand van de kadastrale gegevens van 1823 is te zien hoe het landgoed er op de vooravond van de industrialisatie van Haarlem uitzag. Het landgoed bestond op dat moment uit een veelhoekig grondstuk dat aan de noordzijde werd begrensd door het Spaarne en aan de zuidzijde door een watering. Op het uitgestrekte landgoed waren er naast een grote tuin ook twee huizen, een pakhuis, een schuur en een theehuis aanwezig. Het landgoed werd bewoond, op dat moment door de Engelse docent James Lockhart samen met zijn vrouw en negen kinderen. De vorm die het landgoed op de kadastrale gegevens heeft, suggereert dat de eigenaar van het landgoed al reeds een deel van het landgoed had verkocht.



Links; de kadastrale kaart van 1823 met in zwarte lijnen het landgoed Koningstein. Het bevatte op dat moment een theehuis (A), een huis (B), een pakhuis (C), een tweede huis (D) en een schuur (E). Rechts; de kadastrale kaart van 1903 met de contour van landgoed Koningstein in zwarte stippellijnen. De rode stippellijn geeft de perceelsgrenzen van het kavel aan waarop in 1964-1967 het kantoor van Openbare Werken is gebouwd.

Op de kadastrale kaart van 1903 is te zien dat het landgoed inmiddels verder is opgesplitst in kleinere kavels en dat ook de bebouwingsgraad van het gebied is gestegen. Logischerwijs werden de goed toegankelijke stukken grond aan de Zuider Buiten Spaarne en de nieuw aangelegde Linschotenstraat het eerst verkocht. Hierdoor kwam ook vrijwel alle bebouwing van het landgoed in andere handen. Aan de hand van verschillend archiefmateriaal is te zien dat de meeste bebouwing door de nieuwe eigenaren werd gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De nieuwe eigenaren richtten de nieuwe kavels aan de Zuider Buiten Spaarne voornamelijk in met bedrijfsgebouwen waarbij vaak ook een deel als woonruimte werd gebruikt. De meeste bedrijven waren gerelateerd aan de textiel- en dienstensector waaronder een aantal blekerijen en (stoom)wasserijen.

Van sommige transities is gedetailleerdere informatie aanwezig, zo is van het deel waar de tweede woning (D) was gesitueerd bekend dat deze in 1847 werd verkocht aan Jan van Kimmenaede die de woning afbrak en er een nieuwe blekerij bouwde. Dit pand kreeg het adres Zuider Buiten Spaarne 16 en werd later omgenummerd in nummers 24 en 26. Aan de nieuw aangelegde Linschotenstraat is te zien dat ook hier de bebouwingsgraad is toegenomen, of het oude theehuis nog deel uitmaakt van de getoonde bebouwing of dat het is gesloopt is niet bekend.Op de kaart is tevenste zien dat ook de niet direct aan de straat grenzende stukken grond werden bebouwd. Zo is te zien dat het gebied bij de watering inmiddels is bebouwd met waarschijnlijk woningen die via een steeg vanaf de Zuider Buiten Spaarne toegankelijk waren. Kort na het maken van deze tekening zou er ook een groot deel van de tuin van het landgoed verkocht worden waarop er in 1905 een school werd geopend.

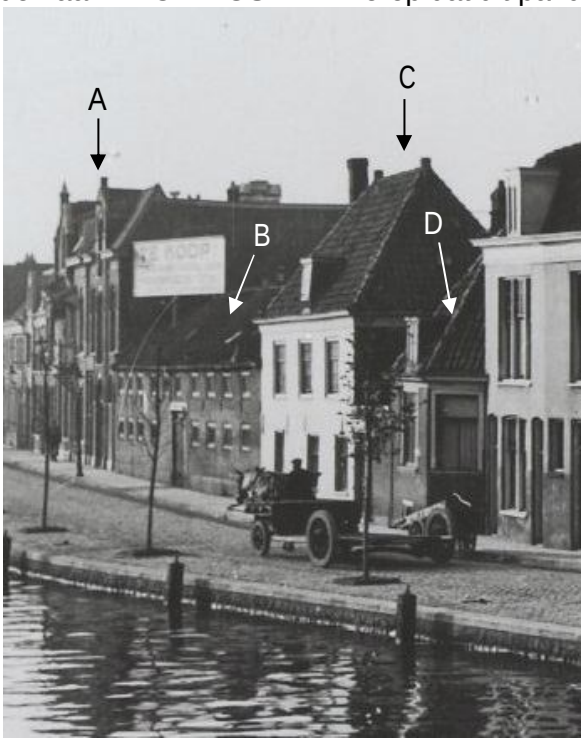


Kadastrale tekening uit 1949 met in stippellijn de omtrek van het inmiddels versnipperde landgoed Koningstein. Tot de bouw van het kantoorgebouw van Openbare Werken was het voormalige landgoed opgedeeld in:

A: Woningen aan de Linschotenstraat
B: Tweede Centrale School aan de Linschotenstaat 57A
C: Bebouwing achter de Zuider Buiten Spaarne
D: Zuider Buiten Spaarne 24,26,28 & 30
E: Zuider Buiten Spaarne 20 & 22
F: Zuider Buiten Spaarne 18

Aan de hand van foto's en tekeningen zijn de ontwikkelingen die op de grond van het voormalige landgoed Koningstein plaatvonden goed te volgen. De meeste veranderingen vonden plaats aan de Zuider Buiten Spaarne. De kleine kavels die zich hier gedurende de 19e eeuw zich stapsgewijs van het landgoed hadden afgescheiden werden gedurende de eerste helft van de 20e eeuw weer deels samengevoegd. De twee zuidelijkste kavels aan de straat met nummers 24 & 26 en 28 & 30 werden begin jaren '20 ten gevolge van een bedrijfsovername samengevoegd waaruit de bekende stoomwasserij "Edelweiss" ontstond. Ernaast op het kavel van nummer 18 en op het kavel van nummer 20 en 22 was nog een andere wasserij met de naam "Koningstein" aanwezig, van alle kavels op het voormalige landgoed was het kavel met de nummers 20-22 het grootst. Oude foto's suggereren dat op het terrein van wasserij Koningstein nog tot in de jaren '60 gebouwen hebben gestaan die deel uitgemaakt hebben van het gelijknamige landgoed. Op de beschikbare foto's lijkt nummer 20 stijlelementen te vertonen die horen bij een pand dat ouder moet zijn dan het moment in de 19e eeuw waarbij het kavel van het landgoed werd gescheiden. Volgens de kadastrale tekening van 1823 zou dit pand wel eens één van de twee woonhuizen op het landgoed zijn. De steilheid van de kap van dit pand suggereert zelfs dat het pand een mogelijke 17e eeuwse kern had en daarom nog kon stammen uit de oorspronkelijke bouwperiode van de landgoederen op het Rozenprieel. Het naastgelegen pand op nummer 18 is ook hoogstwaarschijnlijk ouder dan de herverkaveling uit de 19e eeuw.

Wederom wijzen de gebruikte stijlelementen, en ook een fraai versierde poort met erboven de naam "KONINGSTEYN" erop dat dit pand onderdeel uitmaakte van het landgoed.





Links; de Zuider Buiten Spaarne ter plaatse van het voormalige landgoed Koningstein in de jaren '20 met nummers 24-26-28-30 (A), nummer 22 (B), nummer 20 (C) en nummer 18 (D).
Rechts; nummers 20 en 18 omstreeks 1930, boven de poort staat (slecht zichtbaar) "KONINGSTEYN".

Omstreeks 1919 ging wasserij Koningstein failliet waarna één of beide percelen nog voor een lange tijd te koop heeft of hebben gestaan. Op een later moment, maar zeker voor 1947, werd de zuidoostelijke helft van nummer 22 afgebroken om een soort poort naar het onbebouwde achterterrein te creëren. Hoe de panden op de adressen 18, 20 en 22 na het faillissement zijn gebruikt is niet bekend. In een adresboek van Haarlem uit 1960 is te lezen dat nummer 18 en 20 bewoond worden, 22 wordt niet genoemd en stond mogelijk leeg, was wellicht al gesloopt of bij nummer 20 getrokken.



Belangrijke Verkooping,

ten overstaan van Nots. P. F. DE BORDES te Haarlem, op **Donderdag 4 September 1919,** 's morgens **10 uur,** van:

Een liggende Stoommachine 12 P.K., staande Stoomketel 6/7 M². V. O., Centrifuge, Machinerieën, Gereedschappen en verderen inventaris behoorende tot de

Stoomwasscherij „KONINGSTEIN"

van den Heer J. A. VAN DEN BRINK te Haarlem a/h Zuider Buitenspaarne Nos. 18, 20 en 22.

Alles te verkoopen in de Wasscherij en op het daarombeenliggende terrein **om contant geld.** Te bezichtigen op Maandag, Dinsdag en Woensdag 1, 2 en 3 Sept. 1919, van 10—4 uur, en op den verkoopdag van 8—10 uur. Alles breeder bij biljetten omschreven. (54267)



Links; de stoomwasserij op Zuider Buiten Spaarne 18, 20 en 22 ging omstreeks 1919 failliet.

Begin jaren '60 werd besloten om het nieuw te bouwen kantoorgebouw van Openbare Werken aan het Zuider Buiten Spaarne te situeren.

Hiervoor werd het perceel van nummers 20 & 22 aangekocht en vrijgemaakt van bebouwing. Het pand aan de Zuider Buiten Spaarne 18 werd in eerste instantie niet aangekocht en bleef daardoor behouden.



Het nieuwe kantoorgebouw van Openbare Werken tussen de oudere bebouwing aan de Zuider Buiten Spaarne. Rechts is het gespaarde Koningstein-woonhuis Zuider Buiten Spaarne 18 nog te zien.





Links; de achterzijde van nummer 18 in 1969. Rechts; het Zuider Buiten Spaarne in 1987; nummer 18 is inmiddels uit het straatbeeld verdwenen.

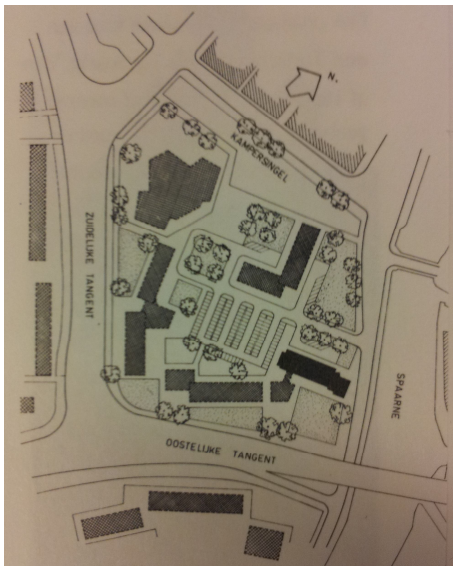
Op een onbekend moment maar voor 1972 werd ook het perceel met nummer 18 aangekocht waarna ook dit perceel werd vrijgemaakt van bebouwing waardoor het laatste restant van landgoed Koningstein verdween. Het grondoppervlakte dat hierdoor aan het perceel van het kantoorgebouw werd toegevoegd kwam in gebruik als parkeerplaats.



Kadastrale kaart uit 1974; de gesloopte gebouwen aan de Zuider Buiten Spaarne 20 & 22 zijn doorgekruist. Het bij het perceel van het kantoorgebouw getrokken grondstuk van nummer 18 is ontdaan van zijn perceelsgrenzen en perceelsnummer. Het pand nummer 18 is niet aangegeven maar was inmiddels ook al gesloopt.

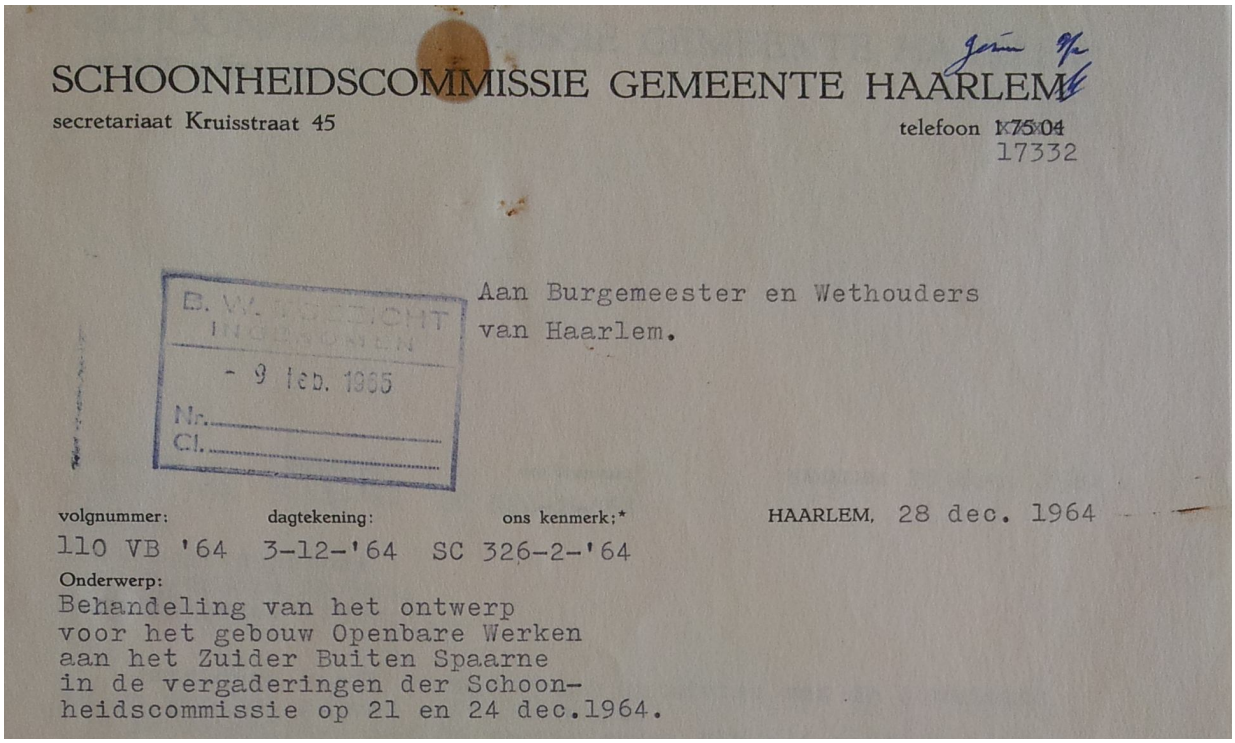
Het gebouw Koningstein is gebouwd in opdracht van de gemeente Haarlem om haar dienst Openbare Werken te huisvesten. De geschiedenis van deze dienst gaat terug tot ca 1428 toen de eerste Stadsarchitect (Timmermeerster) werd aangesteld. Deze Timmermeester gaf leiding aan een dienst die we nu Openbare werken noemen maar die vroeger “Stadsfabriek” heette. De titel “Stadstimmermeester” werd in 1570 veranderd in “Fabriek” , wij zouden nu zeggen “Directeur”. Sinds 1902 werd er gesproken over “Dienst van Openbare Werken”.
In 1919 werd het grondbedrijf aan de dienst toegevoegd waarna ze samen vanaf 1929 verder gingen onder de naam “Bedrijf Openbare Werken/ Gemeentelijk grondbedrijf”.
Hoewel de naam anders doet vermoeden, blijven beide diensten, met name op financieel gebied, strikt gescheiden. Bedrijf Openbare werken viel rechtstreeks onder het gemeentebestuur en had de volgende afdelingen: Directie, Staf, Personeelszaken, Interne Zaken, Financiële administratie Openbare Werken en administratie Grondbedrijf, Kredietbewaking, Centraal Bedrijfsbureau, Civiel, Verkeer, Stadsontwikkeling, Bouwkunde en Grondbedrijf. Vanaf 1956 is daar de afdeling Monumentenzorg aan toegevoegd.
Vanaf 1922 tot 1967 was de dienst gevestigd in een pand aan de Jacobijnestraat 24.
Door het groeien van het takenpakket groeide de organisatie eveneens. Deze groei kon niet opgevangen worden op de Jacobijnestraat waardoor de ambtenaren op verschillende plekken in de stad gehuisvest werden. Deze situatie werd als zeer onwenselijk ervaren. Ook waren de opvattingen over hoe een moderne organisatie zou moeten functioneren veranderd. Dit resulteerde in een grote reorganisatie in 1967. Deze reorganisatie ging gepaard met de verhuizing naar het gebouw Koningstein aan het Zuider Buiten Spaane. De dienst zou hier tot het begin van de 21ste eeuw gehuisvest blijven waarna hij verhuisde naar het Stadskantoor in het centrum van de stad.

Koningstein kwam niet zonder slag of stoot tot stand. Het gebouw was onderdeel van een grootschalige herontwikkeling van de wijk Rozenprieel die op grote weerstand van de bevolking stuitte. Sinds de begin jaren ’60 werkte de gemeente aan een saneringsplan voor de buurt. Daartoe werd door ir Haasnoot van Openbare Werken een structuurplan ontworpen dat voorzag in een complete sanering van de buurt om plaats te maken voor een moderne randweg en enkele grote kantoor gebouwen. De grootscheepse plannen zouden echter het einde van de buurt betekenen en veel bewoners voelden daar weinig voor. Bovendien kon men door de woningnood geen kant op. Na jaren van onrust is het structuurplan aan een stille dood gestorven. Gebouw Koningstein was het eerste en enige gebouw dat gerealiseerd werd.



Geplande vernieuwing van Rozenprieel uit 1964 volgens het modernistische ideaal: Een ensemble van hoogbouw kantoren op een groen tapijt van grasvelden met bomen. Een nieuwe randweg moest dit deel van Haarlem ontsluiten voor de almaar groeiende stroom auto's.

Het waren niet alleen de plannen voor de herstructurering van Rozenprieel die op grote weerstand stuitten. Ook het ontwerp voor het kantoorgebouw zelf werd niet met gejuich ontvangen. Uit de verslagen van de vergaderingen van de Schoonheidscommissie, zoals welstand toen nog ze mooi heette, komt een beeld naar voren van een commissie die met veel overleg en aanpassing van het ontwerp van architect Bollebakker uiteindelijk onder grote druk instemt met het ontwerp. Het plan wordt voor het eerst op 3 december 1964 besproken in de Schoonheidscommissie. Er is geen verslag van dit overleg maar de behandeling van het ontwerp wordt aangehouden totdat de commissie de beschikking zou krijgen over de nodige gegevens om de invloed van het gebouw op de omgeving en het stadsbeeld te kunnen beoordelen. Op 17 december is er weer een overleg waarin uitvoerig gesproken wordt over het stedenbouwkundige plan van ir Haasnoot. Na enige discussie stemt de commissie in met de positie van het gebouw in het te realiseren ensemble. Op 21 december is er op speciaal verzoek van de wethouder weer een vergadering van de commissie. Hiervan is wel een verslag bewaard gebleven. Het is duidelijk dat men niet gecharmeerd is van het ontwerp van Bollebakker. Men vind het gebouw te lang en te laag. Blijkbaar is er tijdens de vergadering druk mee ontworpen waarna men tot de conclusie komt dat het gebouw 1 verdieping hoger en 1 travee korter moet worden en dat een " knik op het eind van het gebouw beslist moet komen te vervallen". "Verder adviseerde de commissie de ontwerper om het silhouet en de architectuur van het gebouw beslist rustig en eenvoudig te houden." Uit deze gang van zaken mogen we opmaken dat de schoonheidscommissie allerminst blij was met het ontwerp of met de ontwerper. Men tracht nog onder een positief oordeel uit te komen door te stellen dat een belangrijk lid, de bekende architect en hoogleraar prof. Ir. H.T. Zwiers, afwezig was.



SCHOONHEIDSCOMMISSIE GEMEENTE HAARLEM

secretariaat Kruisstraat 45 telefoon 17504

17332

B. W. INGEKOMEN - 9 feb. 1965 Nr. Cl.

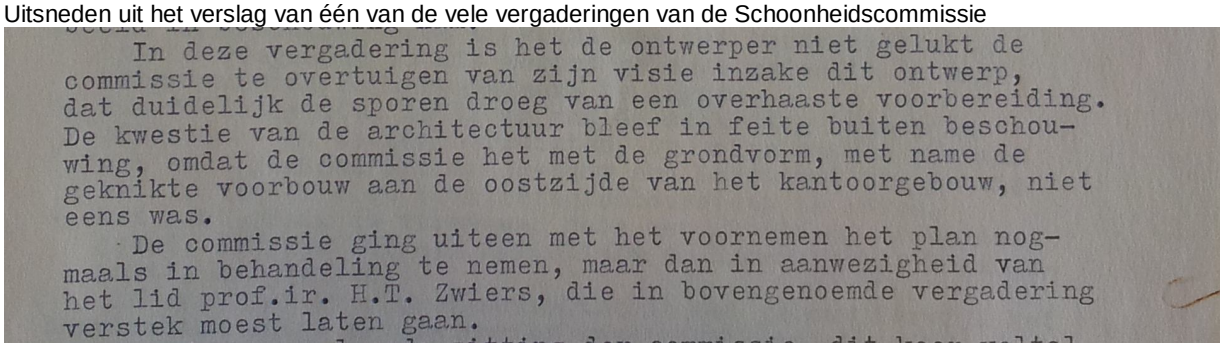
Aan Burgemeester en Wethouders
van Haarlem.

volgnummer: dagtekening: ons kenmerk;* HAARLEM, 28 dec. 1964

110 VB '64 3-12-'64 SC 326-2-'64

Onderwerp:
Behandeling van het ontwerp
voor het gebouw Openbare Werken
aan het Zuider Buiten Spaarne
in de vergaderingen der Schoon-
heidscommissie op 21 en 24 dec.1964.

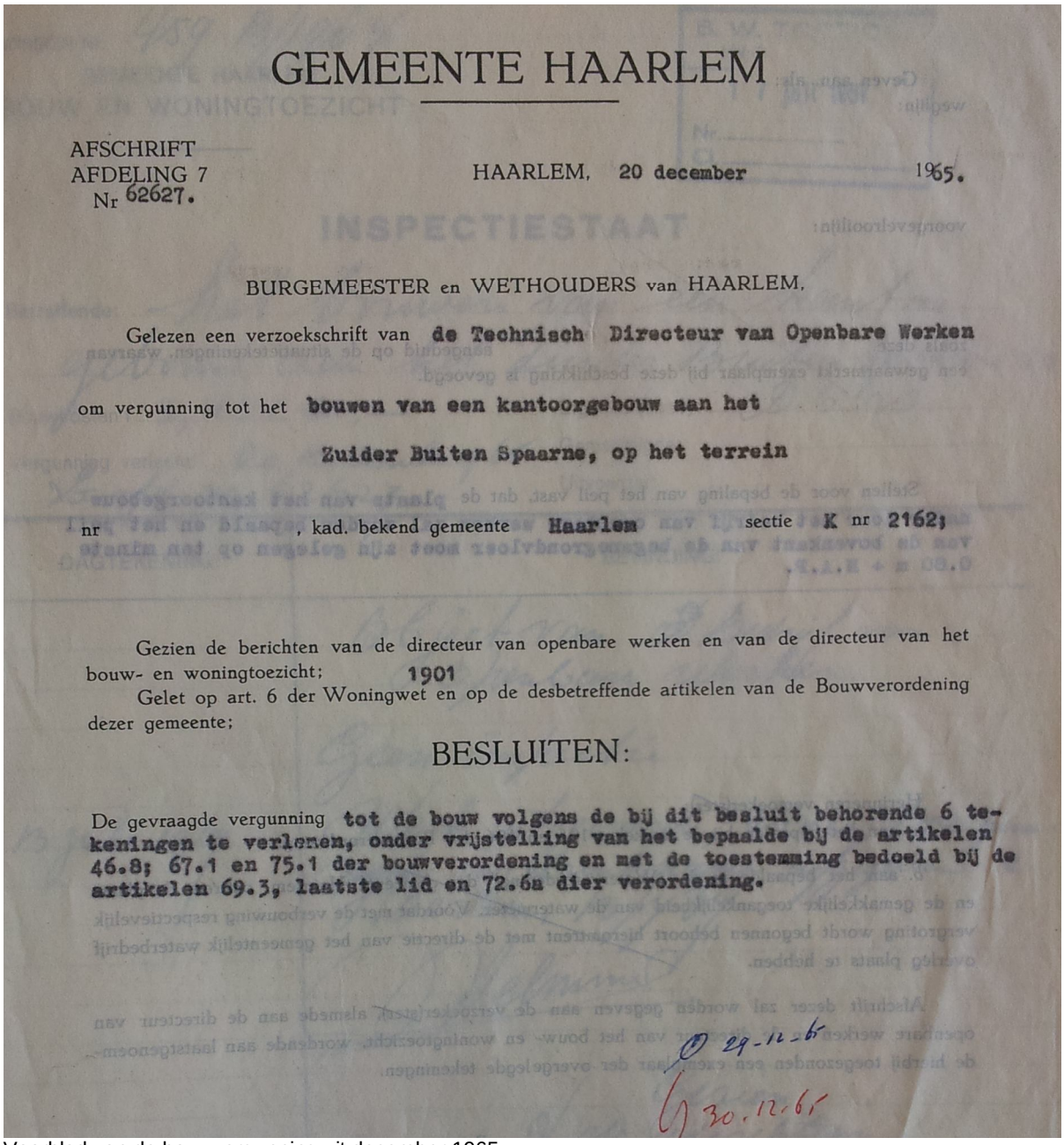
Uitsneden uit het verslag van één van de vele vergaderingen van de Schoonheidscommissie



In deze vergadering is het de ontwerper niet gelukt de commissie te overtuigen van zijn visie inzake dit ontwerp, dat duidelijk de sporen droeg van een overhaaste voorbereiding. De kwestie van de architectuur bleef in feite buiten beschouwing, omdat de commissie het met de grondvorm, met name de geknikte voorbouw aan de oostzijde van het kantoorgebouw, niet eens was.

De commissie ging uiteen met het voornemen het plan nogmaals in behandeling te nemen, maar dan in aanwezigheid van het lid prof.ir. H.T. Zwiers, die in bovengenoemde vergadering verstek moest laten gaan.

Na deze vergadering volgt nog een overleg op 24 december en één op 28 december. Ook dan komt er geen positief advies. De architect had het ontwerp weliswaar aangepast maar nog niet genoeg naar oordeel van de commissie. Uit de snelle opeenvolging van vergaderingen spreekt een grote haast met de goedkeuring van het ontwerp. Uiteindelijk geeft de commissie enkele aanbevelingen aan de architect om het ontwerp aan te passen. Op 9 februari gaat de commissie akkoord met de opzet van het ontwerp maar ook deze keer niet zonder aanbevelingen voor de verdere uitwerking van het plan. Als laatste is er in het archief nog een korte notitie gevonden waarin de commissie instemt met het ontwerp en de gewaarmerkte tekeningen. Deze notitie is van 25 oktober 1965, een goed ¾ jaar nadat de eerste opzet van het ontwerp onder grote druk tot stand kwam. Uiteindelijk wordt de bouwvergunning op 20 december 1965 afgegeven. Bijna een jaar na de eerste behandeling van het ontwerp.



GEMEENTE HAARLEM

AFSCHRIFT
AFDELING 7
Nr 62627.

HAARLEM, 20 december 1965.

BURGEMEESTER en WETHOUDERS van HAARLEM,

Gelezen een verzoekschrift van de Technisch Directeur van Openbare Werken

om vergunning tot het bouwen van een kantoorgebouw aan het

Zuider Buiten Spaarne, op het terrein

nr , kad. bekend gemeente Haarlem sectie K nr 2162;

Gezien de berichten van de directeur van openbare werken en van de directeur van het bouw- en woningtoezicht;

Gelet op art. 6 der Woningwet 1901 en op de desbetreffende artikelen van de Bouwverordening dezer gemeente;

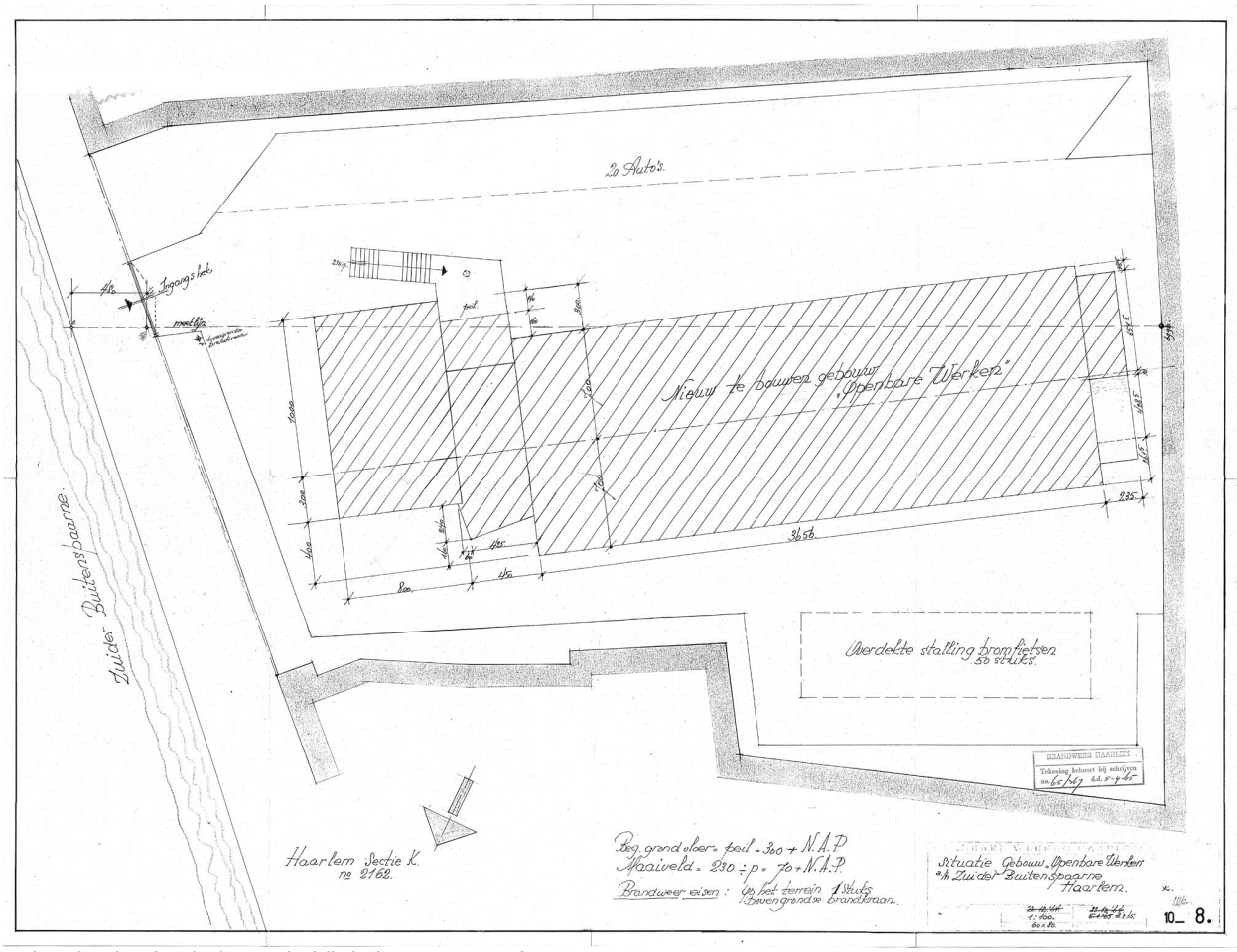
BESLUITEN:

De gevraagde vergunning tot de bouw volgens de bij dit besluit behorende 6 tekeningen te verlenen, onder vrijstelling van het bepaalde bij de artikelen 46.8; 67.1 en 75.1 der bouwverordening en met de toestemming bedoeld bij de artikelen 69.3, laatste lid en 72.6a dier verordening.

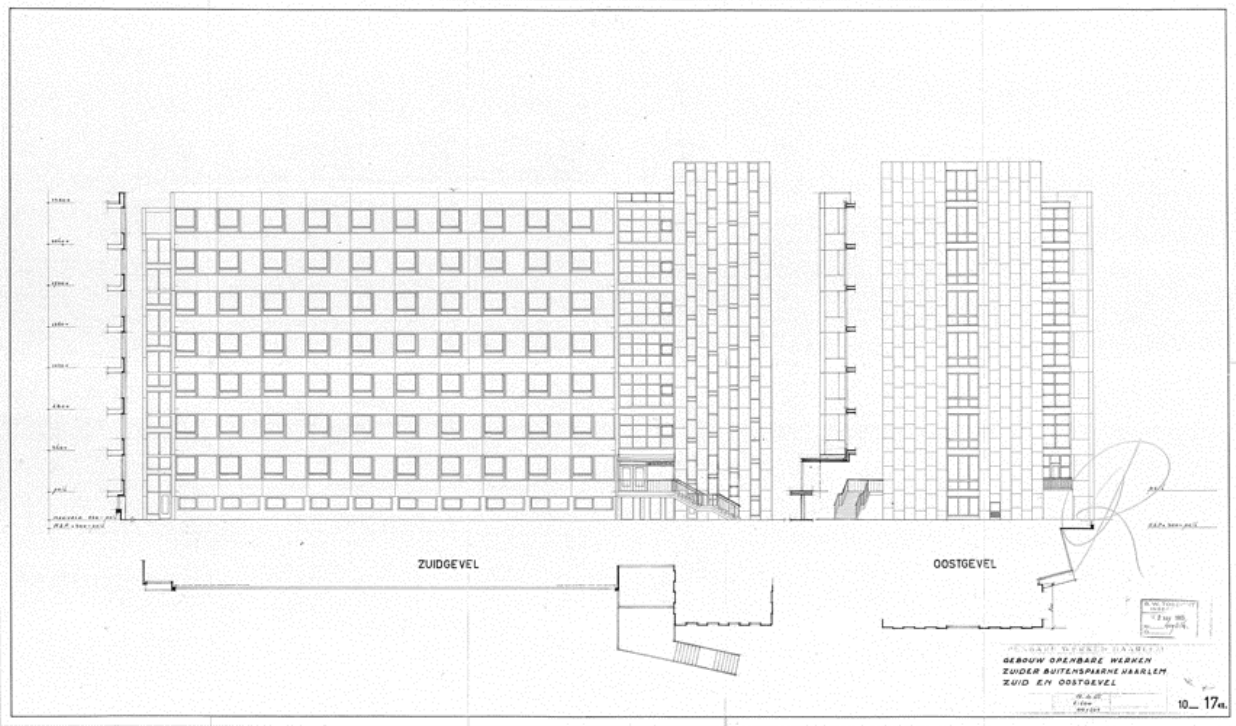
29-12-65

30.12.65

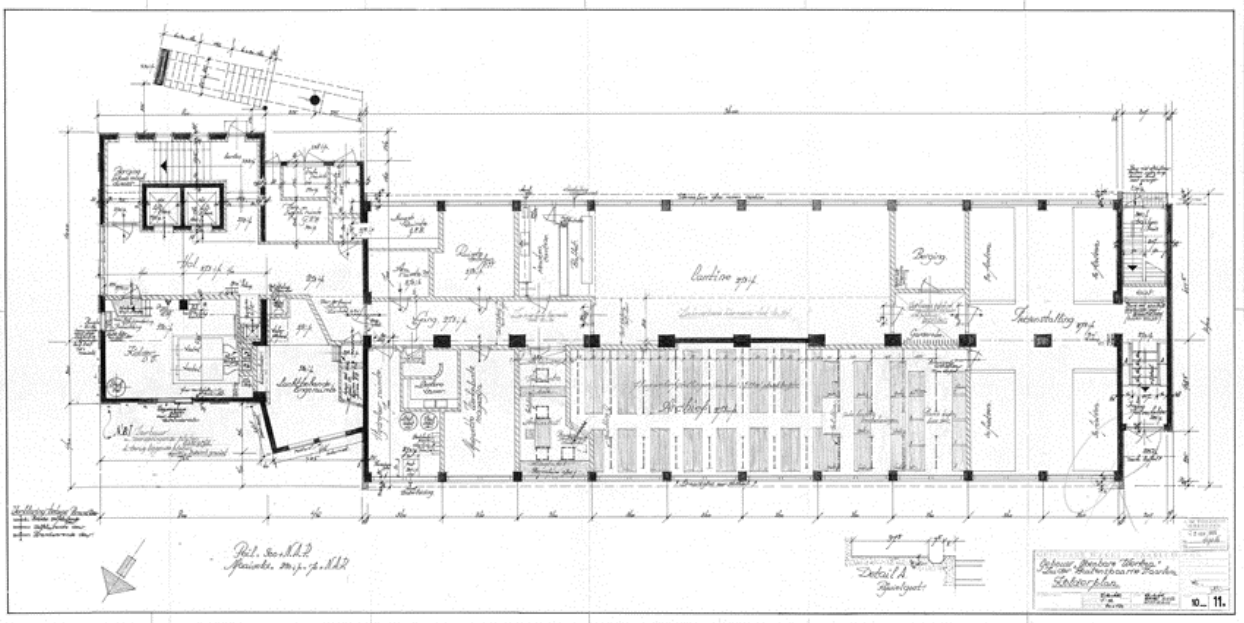
Voorblad van de bouwvergunning uit december 1965



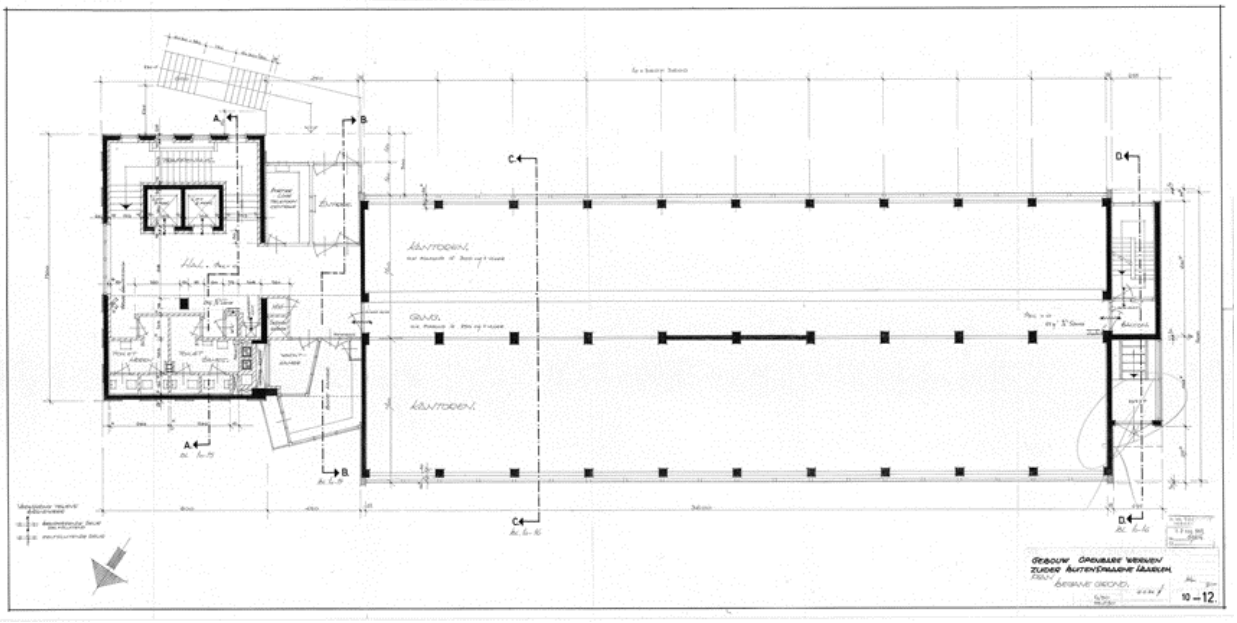
Situatietekening behorende bij de bouwvergunning 1965



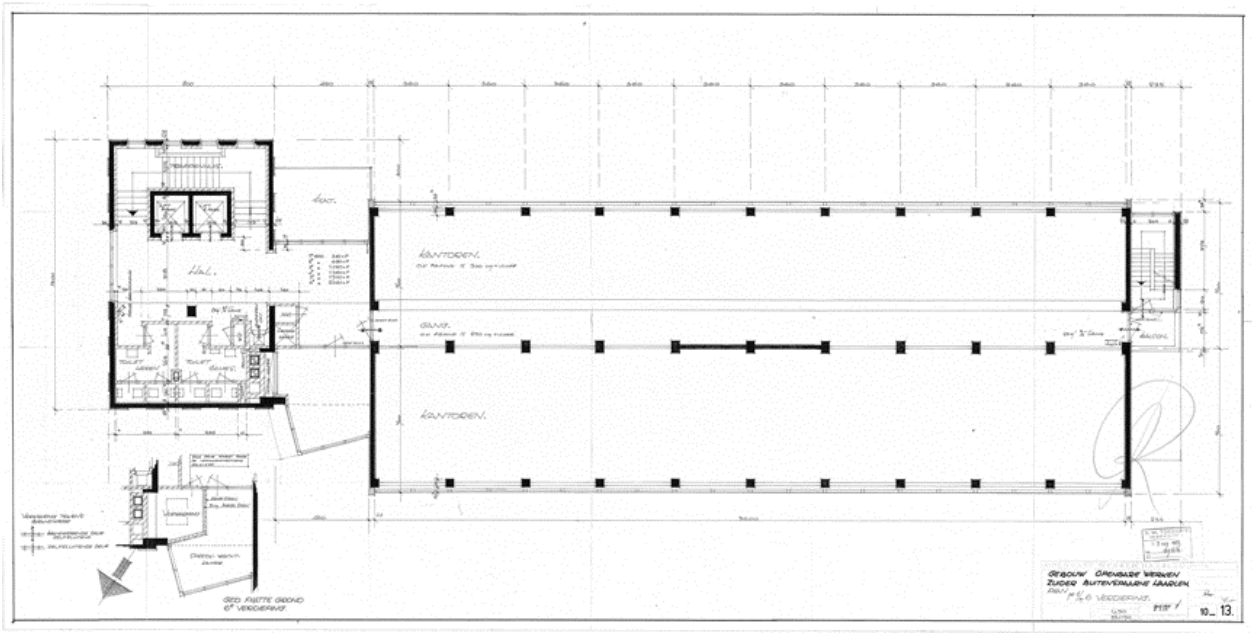
Ontwerptekening van de voor- en zijgevel 1965



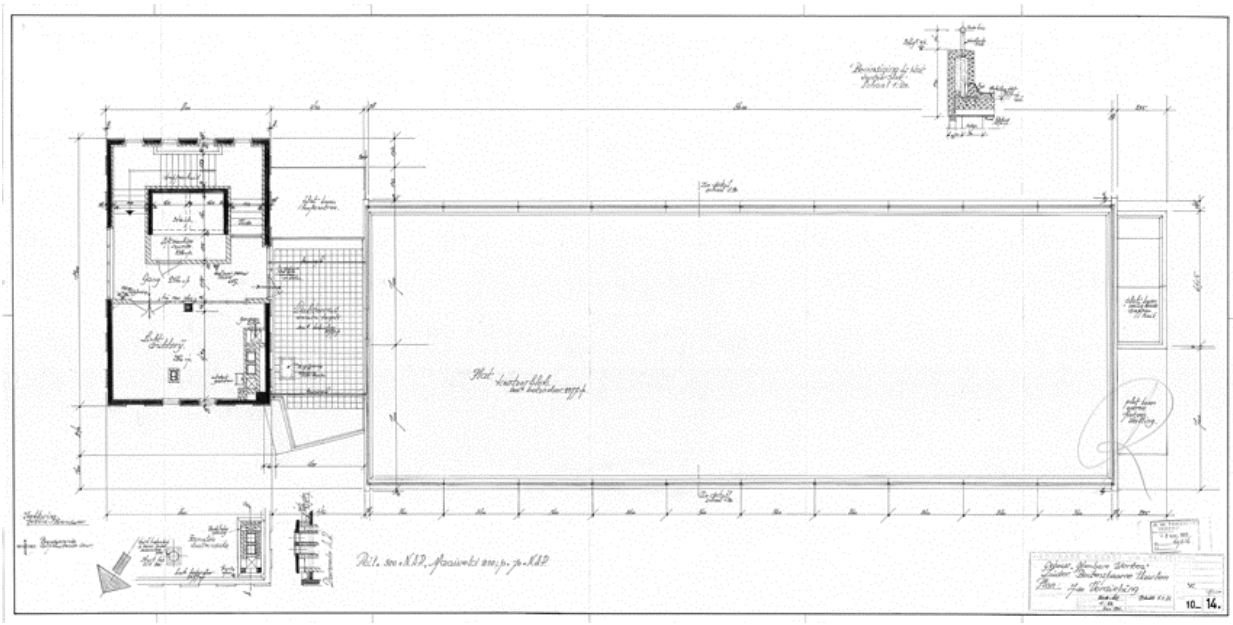
Plattegrond souterrain 1965



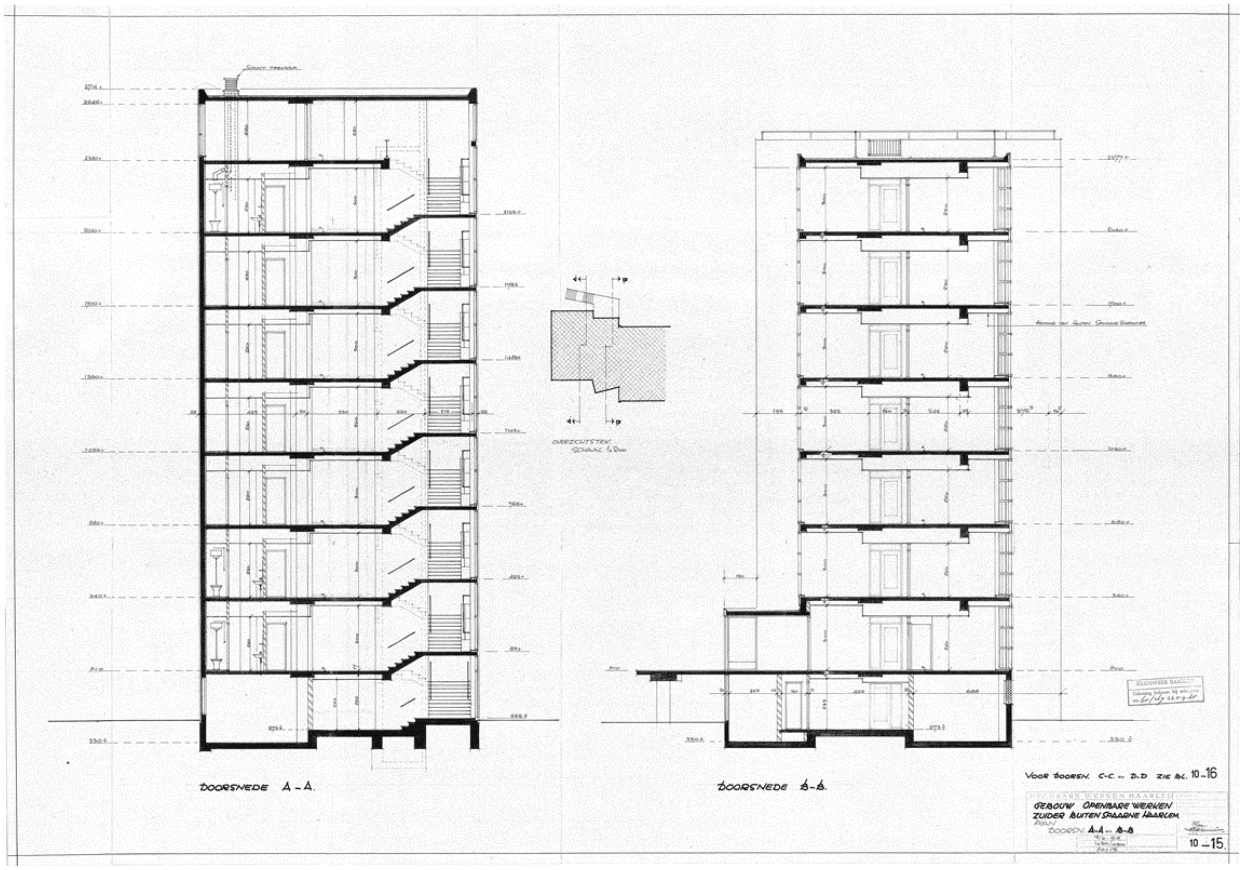
Plattegrond begane grond 1965



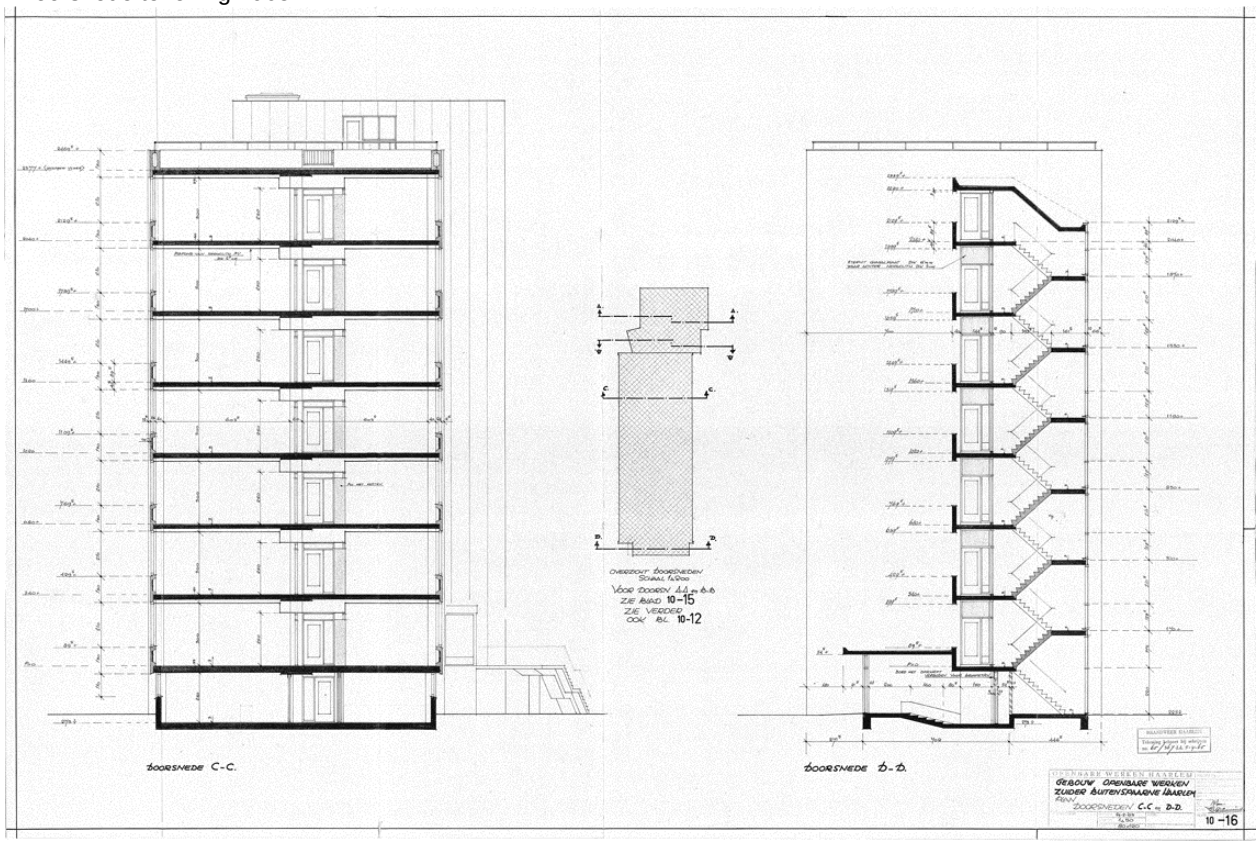
Plattegrond kantoorverdiepingen -1965



Plattegrond dakverdieping met installatieruimten -1965



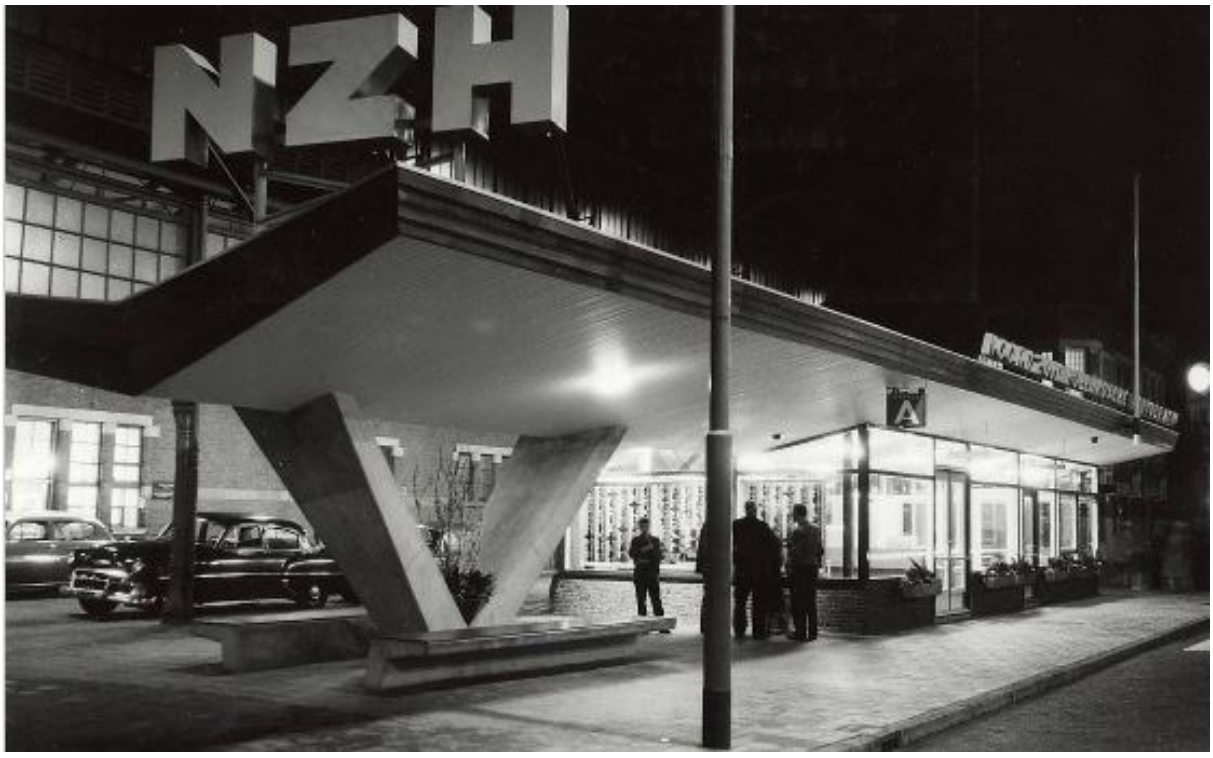
Doorsnede tekening 1965



Doorsnede tekening 1965

Over de architect W. Bollebakker is niet zoveel bekend. In het archief van de Bond van Nederlandse Architecten (BNA) is het volgende over hem te vinden:

"Wim Bollebakker (Amsterdam, 1918) volgde onderwijs aan de afdeling binnenhuisarchitectuur van het Instituut voor Kunstnijverheidsonderwijs in Amsterdam (1936-1940). Zoals veel bouwkundigen, die in verband met de bouwstop tijdens de Tweede Wereldoorlog zonder opdrachten zaten, gebruikte hij de bezettingsjaren voor vervolgopleidingen. Bollebakker schreef zich in aan de Academie voor Bouwkunst in 1943 en voltooide zijn opleiding in 1950. Vanaf 1941 werkte hij als tekenaar bij verschillende bureaus. Aanvankelijk bij G.H. Holt en later bij J.J. van der Linden. In 1954 vestigde hij zich als zelfstandig architect in Haarlem. Hij associeerde zich met J.A. Riesener. Naast woningen, fabrieken, een busstation in Haarlem en een school in Amsterdam-Noord ontwierpen de beide architecten onder meer een kantoorpand voor de firma Honeywell aan de Wibautstraat in Amsterdam. Bollebakker was één van inzenders voor de Stadhuis-prijsvraag in Amsterdam in 1967-1968. "(red.: Waar hij niet verder kwam dan de eerste ronde).



Afbeelden uit de beeldenbank van het N-H archief

Via bijschriften in de beeldenbank van het Noord-Hollands archief komen we te weten dat Bollebakker de architect is van het in 1960 gebouwde plaatkaartenkantoor van de NZHVM voor het station van Haarlem. De vorm van de betonnen kolom die het dakje draagt vertoont grote overeenkomsten met de betonnen kolom onder bordestrap naar de hoofdentree van Koningstein. Verder lezen we daar dat Bollebakker in de loop van 1961 in dienst trad bij de gemeente Haarlem maar dat hij lopende projecten, zoals het NZH gebouwtje in de Tempelierstraat, onder eigen naam mocht afmaken.

In de inventaris van de bibliotheek van NAi, het huidige Nieuwe Instituut in Rotterdam zijn ook nog enkele verwijzingen naar W. Bollebakker te vinden. Zo wordt zijn naam genoemd bij een meervoudige opdracht voor het ontwerpen van de 2e openluchtschool voor het gezonde kind (de eerste was van de hand van de bekende architect J. Duiker). Aan deze opdracht deden ook mee: A.E. van Eyck, J.P. Kloos en A. Kompter, allen architecten van naam.

De opdracht ging uiteindelijk naar Komter maar het is wel bijzonder dat Bollebakker zich in dit rijtje mag voegen. Verder zijn er nog enkele meldingen van prijsvragen waar Bollebakker aan deelgenomen heeft maar die zonder resultaat bleven. Tot slot is er nog een melding van een Kistenfabriek aan de Nijverheidsweg in Haarlem. Dit ontwerp stamt uit 1959 en wordt in het bouwkundig weekblad vermeld. Verder zijn er geen gegevens over deze architect bekend. Mogelijk kan het archief van gemeentewerken nog enkele gebouwen van zijn hand gedocumenteerd zijn maar dat archief, wat nu ondergebracht is bij het Noord-Hollands archief, is nog niet vrij gegeven voor bezoekers.

Het lijkt erop dat Bollebakker in zijn beginjaren als een veelbelovende jonge architect werd gezien maar dat die belofte niet uitgekomen is. Hij werkte bij vooraanstaande architecten en mocht meedingen naar prestigieuze opdrachten maar uiteindelijk eindigt hij als architect in loondienst bij de gemeente Haarlem. Het is hem klaarblijkelijk niet gelukt om een eigen praktijk op te bouwen. Naar de oorzaken daarvan kunnen we alleen maar gissen.

Vast staat inmiddels wel dat W. Bollebakker geen landelijke bekendheid genoot. Hij heeft, voor zover dat tijdens dit onderzoek te achterhalen was ook geen werken gerealiseerd die landelijk of regionaal van belang geacht worden.

Hoofdstuk 3 Beschrijving van de bestaande situatie

Gebouw Koningstein is geheel volgens de idealen van het moderne functionalisme uit de jaren ’60 ontworpen en bestaat uit vier duidelijk herkenbare bouwdelen: een sterk verticaal geleed trappenhuis met liften en toiletten aan de zijde van de Zuider Buiten Spaarne, een transparant tussenlid met een lijnenschuin geplaatste erker waarin de entree en vergaderruimten ondergebracht waren, een sober en functioneel horizontaal geleed hoofdvolume waarin de kantoren gesitueerd waren en een smal trappenhuis aan het einde als vierde bouwdeel dat weer iets sculpturaler is.
Het gebouw had een souterrain en zeven bouwlagen. De entree op de verhoogd gelegen begane grond verdieping was bereikbaar via een sculpturaal vormgegeven betonnen buitentrap. Deze locatie lijkt vreemd maar is een overblijfsel van het niet gerealiseerde masterplan voor Rozenprieel: de hoofdweg zou aan de linkerzijde langs het gebouw Koningstein lopen. De hoofdverdieping was bewust iets verhoogd aangelegd om het belang van de hoofdverdieping te benadrukken en om het gebouw echt los te maken van het groene tapijt waarin het zou komen te liggen. In 1981 is er een tweede entree voor mindervaliden in de kopgevel van het voorste bouwdeel gemaakt. Omdat het souterrain oorspronkelijk ongeveer 70cm verdiept lag ten opzichte van het maaiveld is het voorterrein iets afgegraven en voorzien van bestrating op afschot.

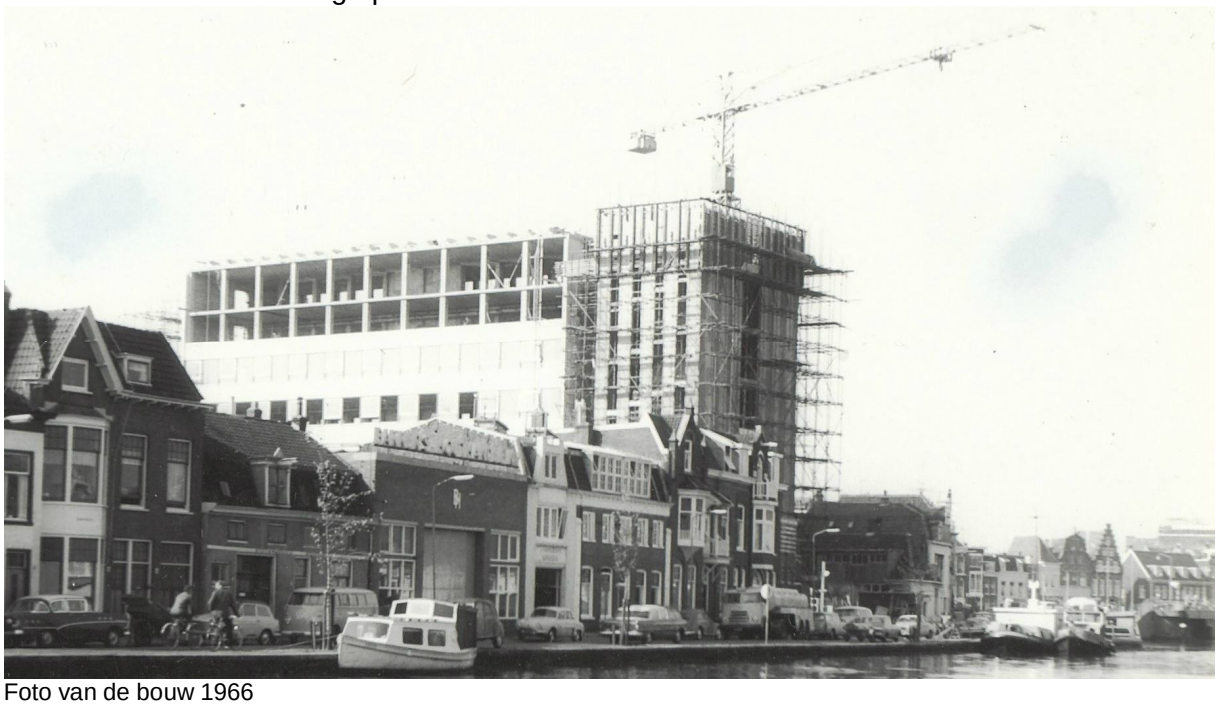
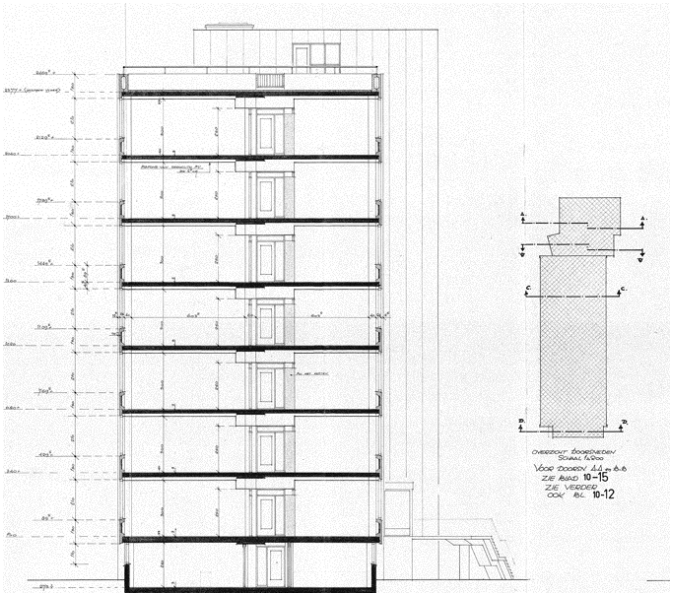


Foto van de bouw 1966

De hoofddraagconstructie bestaat voornamelijk uit beton wat een vrije indeelbaarheid van de kantoorverdiepingen mogelijk maakte. In het verticale trappenhuis aan de voorzijde is een kern gemetseld voor de liften. Deze kern draagt ook een deel van de betonnen trappen en bordessen. De constructie van het kantoren deel bestaat geheel uit beton: betonnen kolommen dragen een dunne betonnen vloer, die in het midden verdikt is uitgevoerd.



Doorsnede en detail over de betonnen gevelelementen

De gevel was oorspronkelijk geheel uitgevoerd in schoon beton met blank houten kozijnen, die geheel volgens de mode van die tijd voorzien waren van blank geannodiseerd aluminium ramen voor de te openen delen. Het beton van het voorste bouwdeel had van oorsprong twee verschillende bewerkingen: één vlak en één ruw zodat een beeld van verticale lijnen ontstond. In de linker zijgevel van dit bouwdeel worden die verticale lijnen boven de entree gevormd door de verticale kozijnen. Aan de rechterzijde zijn weer twee soorten beton toegepast. Met de grote schilderbeurt in de jaren ‘80 is die verticale belijning verloren gegaan.



Foto van Koningstein vlak na oplevering.

Vermoedelijk is dat schilderwerk uitgevoerd toen de gekleurde horizontale stroken in het trappenhuis en de verlopende bruingrijze stroken in de zijgevel in 1984 aangebracht werden naar ontwerp van J.W. de Kanter (architect van gemeentewerken Haarlem).

De kozijnen waren oorspronkelijk uitgevoerd in hardhout (soort onbekend) met blank geanodiseerd aluminium ramen voor de te openen delen. In de kantoorvertrekken zijn deze

ramen vervangen door zwart gepoedercoate aluminium ramen met een vergelijkbare indeling.
De oorspronkelijke kozijnen met blanke aluminium ramen zijn nu alleen nog aanwezig in de trappenhuizen. Daar zijn ze aan de buitenzijde zwart geschilderd om een eenheid te krijgen met de nieuwe ramen.



Foto exterieur anno 2015 met in kleur verlopende bruingrijze banden en zwarte aluminium kozijnen in het kantoordeel. In het tussenlid zijn de gekleurde banden en de zwart geschilderde houten kozijnen zichtbaar.

Het dak is voorzien van een bitumineuze afwerking met grind als balastlaag en grijze betontegels op de paden. Rondom is een rails van de glazenwasinstallatie aanwezig. Ook zijn er restanten van oude zendmasten zichtbaar. Volgens de vergunningstekeningen in het N-H archief zijn dit telefoniemasten geweest die in 2001 in opdracht van Telfort op het dak gemonteerd zijn. Wanneer de masten verwijderd zijn is niet bekend.

Een in het oog springend onderdeel van het exterieur is de sculpturaal vormgegeven betonnen trap naar de hoofdentree. Deze trap is voorzien van dichte, iets naar buiten hangende betonnen balustrades met een moderne rvs leuning. De treden en het beton zijn ingepakt met een dikke verflaag die vocht in het beton opsluit. Deze verflaag was oorspronkelijke niet aanwezig.

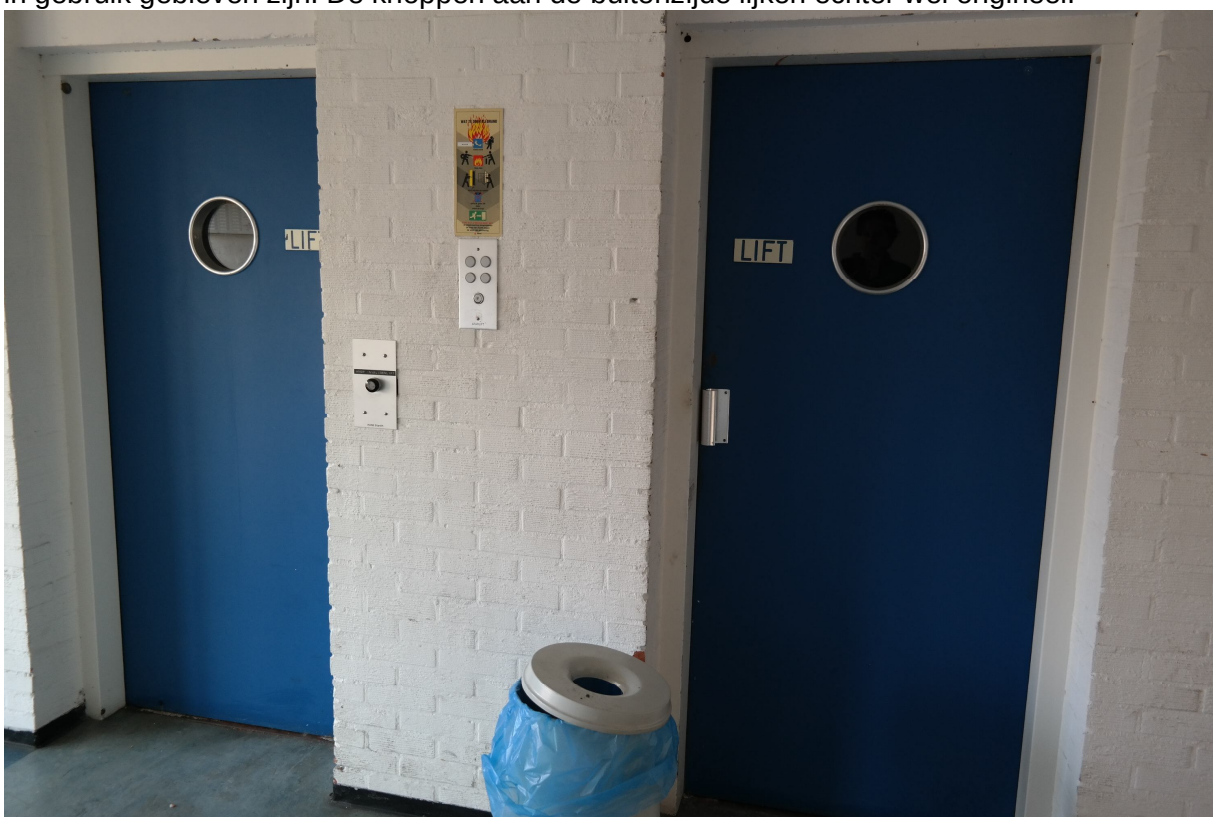


Van het interieur hebben we tijdens onze studie geen foto's of beschrijvingen gevonden. Onze bevindingen zijn daarom puur gebaseerd op een opname ter plaatse. Over het algemeen kan gesteld worden dat het trappenhuis met de liften en de toiletgroepen de tand des tijds redelijk goed doorstaan hebben. Het schoonmetselwerk van de wanden is weliswaar wit gekalkt maar verder zijn alle originele materialen en afwerkingen nog aanwezig. De vloeren zijn voorzien van marmoleum, een veel toegepaste vorm van vloerbedekking in de jaren '60. De trappen en bordessen zijn voorzien van tegels van zwarte kwartsiet met zwarte keramische tegels op de stootborden. Ook deze materialen passen goed bij de architectuur.



Tegels van zwart kwartsiet, keramische tegels op de stootborden en wit en blauw gesaust schoonmetselwerk op de wanden.

De plafonds zijn uitgevoerd als systeemplafond met houtwolcementplaten. Dit eenvoudige systeemplafond is zeer sober en heeft een ruwe naturel uitstraling die goed past bij de overige materialen uit de bouwtijd. In het souterrain en in de bedrijfskantine op de bovenste verdieping zijn sommige delen van het plafond voorzien van een modern systeemplafond met 60x60 tegels. Deze zijn van recente datum en zeer waarschijnlijk uit de tijd van de renovatie van het interieur begin jaren ’90.
Al het houtwerk is vermoedelijk in de jaren ’80 witgeschilderd. Op verschillende plaatsen in het gebouw is er donker gelakt hout zichtbaar onder het schilderwerk. Het is aannemelijk dat die laklaag uit de bouwtijd stamt.
In de toiletten is het tegelwerk ooit eens vervangen. Het sanitair is daarbij ook vernieuwd.
De liftdeuren lijken nog origineel maar het is zeer de vraag of de lift zelf dat ook nog is. De techniek en veiligheidseisen aan liften hebben in de afgelopen 50 jaar een dermate grote ontwikkeling doorgemaakt dat het zeer onwaarschijnlijk is dat de liften al die tijd ongewijzigd in gebruik gebleven zijn. De knoppen aan de buitenzijde lijken echter wel origineel.



Originele liftdeuren met knoppen uit de jaren ’60.




De originele aluminium tourniquet en de gelakt houten entreedeuren.

Op de originele plattegrondtekeningen die bij de bouwaanvraag zijn ingediend is nog geen indeling van de kantoren aangegeven. Dat is niet ongebruikelijk. Een gebouw wordt vaak casco opgeleverd waarna een systeembouwer het inbouwpakket verzorgt. Dat lijkt ook hier het geval te zijn geweest. Het inbouwpakket van houten gangkasten met glazen bovenlichten en panelen met deuren is samengesteld uit aluminium profielen met houten en aluminium deklatten en glaslatten. Het geheel heeft een modulaire opbouw en is een duidelijk voorbeeld van een systeemwand uit het begin van de ontwikkelingsfase. De wijze van bevestigen zit heel slim en mooi in elkaar maar is erg arbeidsintensief en door alle losse onderdelen zeer gevoelig voor schade en verval. Het geheel heeft daardoor haast iets ambachtelijks wat zeer kenmerkend is voor de vroege ontwikkelingen in de systematische kantoorbouw. Doordat het geheel wit geschilderd is heeft het wel iets van zijn oorspronkelijke uitstraling verloren. Het geheel is goed doordracht maar niet bijzonder uniek voor dit gebouw.
.



Detailfoto van het plafond en een bovenlicht in de systeemwand. Het plafond is nog ingeschilderd , de systeemwand is vermoedelijk in een later stadium witgeschilderd.

Alle verdiepingen hebben kantoorkamers van afwisselende grootte aan weerzijden van een middengang. Deze gang ligt vanaf het trappenhuis gezien links van het midden waardoor de kamers aan de rechterzijde van de gang dieper zijn dan die aan de linkerzijde. In de gangwand zijn op verschillende plaatsen kasten opgenomen die soms aan de gangzijde openen en soms aan de zijde van de kamers. Door deze kasten ontstaan een gevarieerd beeld in de gang.
In het kantoordeel zijn de vloeren , net als in het trappenhuis voorzien van marmoleum. Soms is een bruingrijze kleur met marmerstructuur toegepast, die origineel lijkt, soms is een hard blauwe marmoleum toegepast die uit de jaren ’80 lijkt te stammen.
De plafonds hebben hetzelfde systeem met houtwolcementplaten als in het trappenhuis.


Overzichtsfoto van een typische gang op de verdiepingen.

Op de bovenste verdieping is een bedrijfskantine met keuken aanwezig. Uit de tekeningen in het archief blijkt dat deze uit 1992 stamt.

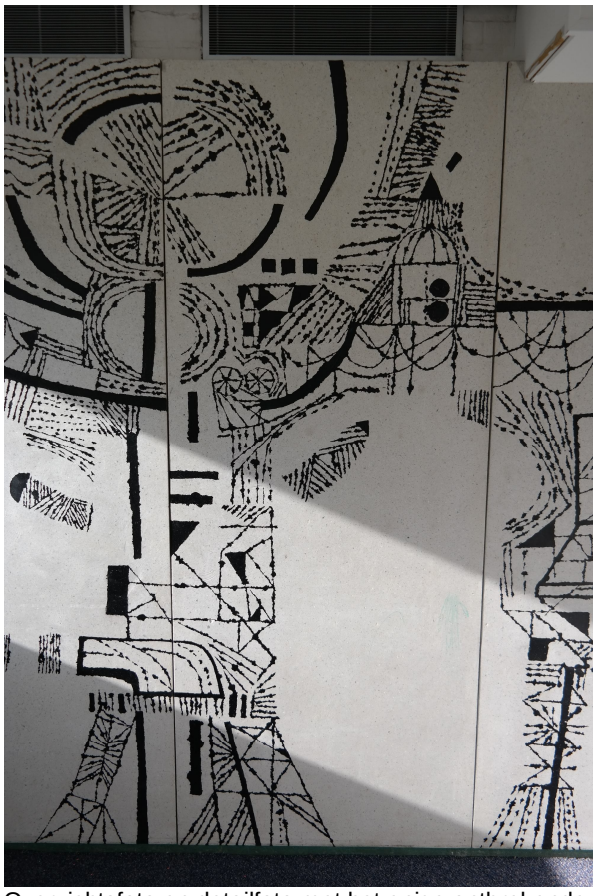
In het gebouw is op twee plaatsen toegepaste kunst aanwezig. Op de 2e verdieping is een abstract kunstwerk van blauw en bruin kurk op de wand van het tussenlid aangebracht. Omdat het met een dikke laag lijm is aangebracht twijfelen we of dit een echt kunstwerk of een stukje huisvlijt is. Het patroon lijkt namelijk zeer overwogen voor deze plek te zijn ontworpen en het is niet ondenkbaar dat de panelen bij een schilderbeurt tijdelijk verwijderd zijn om vervolgens met bizonkit herplaatst te worden. Tijdens dit onderzoek is het niet gelukt om meer informatie over dit mogelijke kunstwerk te achterhalen.
Tijdens het onderzoek is ook een kunstwerk in het souterrain aangetroffen. Dit betreft een zogenaamde Kunststeenintarsia en is zeer waarschijnlijk van de hand van Bouke Ylstra. (bron Ms. drs. S.Th. (Simone) Vermaat collectieadviseur/conservator bij de RCE). Deze kunstenaar was zeer actief als monumentaal kunstenaar tijdens de wederopbouwperiode en daarna. Hij heeft meerdere intarsia's gemaakt, onder andere voor de Rotterdamse metro en voor de Doelen in Rotterdam. Dit laatste kunstwerk is gepubliceerd in het boek ''Kunst van de Wederopbouw'' (2013). Zie http://www.cultureelerfgoed.nl/publicaties/kunst-van-de-wederopbouw-nederland-1940-1965-experiment-in-opdracht
Het kunstwerk bestaat uit 5 betonnen panelen van ca. 210cm hoog en gemiddeld 83cm breed waarin figuren van kunstzandsteen zijn ingelegd. Ze zijn later toegevoegd aan het gebouw en zijn demontabel.



Foto's van het kunstwerk op de 2e verdieping met links goed zichtbaar de lijmsporen.



Foto van de kunststeenintarzia van Bouke Ylstra. Het kunstwerk is demontabel en nog vrijwel onbeschadigd.



Overzichtsfoto en detailfoto met het enige ontbrekende stukje kunststeen.

De aanwezige gebouwinstallaties zijn een mix van oude en nieuwere installaties. De verwarming bestaat uit convectoren die langs de gevels geplaatst zijn. Op sommige plaatsen is aanvullend een radiator geplaatst.
Het plafond in de gangzone is verlaagd waardoor daar ruimte is voor een ventilatiekanaal. In de kamers zijn witte ventielen geplaatst waardoor vuile lucht afgezogen kan worden. De leeftijd van deze installatie is niet in te schatten.
Langs de gevels zijn opbouwkabelgoten geplaatst met stopcontacten en data aansluitingen. Deze voorzieningen dateren van rond de eeuwwisseling.
De verlichting bestaat deels uit inbouw TL bakken die waarschijnlijk uit de bouwtijd stammen. In veel kantoren zijn opbouw TL bakken met reflectoren geplaatst die duidelijk van recenter datum zijn. Geen van deze voorzieningen zijn/is bijzonder of van grote waarde.
De brandblusvoorzieningen dateren volgens de stukken uit het archief uit 1992.



Links een originele lichtbak, rechts de opbouw tl bakken , de opbouw kabelgoot en convectoren.

Hoofdstuk 4 Beschrijving van de bouwhistorische sporen

Bij een gebouw als Koningstein dat nog zo relatief jong is zal je niet veel bouwsporen aantreffen. De uitgevoerde opname is dan ook vooral gericht op het vinden van sporen die aannames over de materialisatie en de wijzigingen daarvan kunnen onderbouwen of ontkrachten. In de omschrijving van de huidige toestand zijn de meeste materialen reeds aan de orde geweest. Hieronder beperken we ons tot die sporen waarin oude en nieuwe materialen over of naast elkaar zichtbaar zijn.

In het exterieur zijn de sporen van het schilderwerk uit de jaren'80 alom aanwezig. Op vele plaatsen laat het verfwerk los door insijpelend vocht. Het is duidelijk dat het schilderwerk aan het einde van zijn levensduur is. Onder de verf komt de originele betonnen afwerking met geslepen grind tevoorschijn.







.
Sporen waarop duidelijk te zien is dat de later aangebrachte verflaag een schoon sierbeton afdekt. De verf zelf is aan het einde van zijn levensduur en begint op veel plaatsen los te laten.



Deels geschilderde interieurelementen waar de oude afwerkingen onder zichtbaar zijn.



In het achterste trappenhuis zijn de originele witte bakstenen nog niet geschilderd. Ook hier begint de toplaag echter los te komen. Mogelijk was dat de reden om de muren in het voorste trappenhuis geheel wit te schilderen.



In het tussenlid tussen trappenhuis en kantoorvleugel zijn de oorspronkelijke hardhouten kozijnen met blank geanodiseerd aluminium ramen nog zichtbaar.



In de werkkast links zijn de oorspronkelijke tegels zichtbaar. Bij de toiletten zijn alleen de vloertegels rondom de afvoer in de vloer niet vervangen. Dat zijn dezelfde tegels als in de werkkast.

Hoofdstuk 5 Conclusie bouwgeschiedenis

Het gemeentekantoor Koningstein is tussen 1964 en 1965 ontworpen door de architect W. Bollebakker van de dienst gemeentewerken van de gemeente Haarlem in opdracht van en voor dezelfde dienst. Het gebouw is volgens een notitie opgeleverd in 1969 en in 1981 en begin jaren ’90 gerenoveerd en geschilderd.
Het gebouw is in opzet en indeling nauwelijks gewijzigd. De wijzigingen die wel hebben plaatsgevonden passen binnen de structuur en logica van het ontwerp.
De grootste wijzigingen betreffen de kleuren en afwerkingen van zowel het interieur als het exterieur. Deze wijzigingen hebben belangrijke architectonische kenmerken van het gebouw aan het zicht onttrokken en maken het gebouw vrolijker maar ook minder goed leesbaar.
De materialen die toegepast zijn in het interieur dateren voor een groot deel uit de bouwperiode maar ook hier zijn ze veelal overgeschilderd om het geheel een andere uitstraling te geven.
In het interieur is één kunstwerk - een kunststeenintarzia - aangetroffen van Bouke Ylstra. Of het kunstwerk met blauw en bruine geometrische vlakken waarde heeft moet worden bezien.
De installaties zijn deels uit de bouwtijd en deels vernieuwd. De vernieuwde onderdelen lijken vooral uit de jaren ’80 en ’90 te komen. Dat zijn de perioden waarin het groot onderhoud heeft plaats gevonden.

Hoofdstuk 6 Globale waardestelling en aanbevelingen

Het gebouw Koningstein is niet opgenomen in het bestand van rijks- of gemeentelijke monumenten of in enig ander register van beschermen waardige gebouwen. Ook maakt dit deel van het Zuider Buiten Spaarne geen onderdeel uit van het beschermde stadsgezicht van Haarlem. Het gebouw is niet opgenomen in toonaangevende publicaties over architectuur, bouwkunst , bouwtechniek of de wederopbouw. Alleen lokale kranten hebben aandacht besteed aan de realisatie van het gebouw.

Waardering geschiedt volgens de vijf aspecten uit de Richtlijnen voor Bouwhistorisch Onderzoek 2009:
- algemene historische waarden;
- stedenbouwkundige of ensemblewaarden;
- architectuurhistorische waarden;
- bouwhistorische waarden;
- gebruikshistorische waarden.

Elk van deze aspecten wordt getoetst aan de hand van de criteria gaafheid, authenticiteit en zeldzaamheid. De waardering kan gezien worden als een zogenoemde 'contextuele waardestelling' en kent een onderscheid tussen indifferente, positieve en hoge historische waarde. Bij een contextuele waardestelling vergelijkt de bouwhistoricus de cultuurhistorische waarden van een bouwwerk of structuur met soortgelijke gebouwen op landelijk, regionaal of plaatselijk niveau.
Een indifferente historische waarde wordt gegeven aan onderdelen die van relatief weinig belang of betekenis zijn.
Een positieve historische waarde kan worden toegekend aan onderdelen die van belang zijn voor de structuur en/of betekenis van het object.
Een hoge historische waarde wordt toegekend aan die onderdelen die van cruciaal belang zijn voor de structuur en/of betekenis van het object.
Een negatieve waarde wordt toegekend aan onderdelen die verstorend werken op de beleving van het monument of de historische aspecten daarvan.

<u>Algemene cultuurhistorische waarde</u>
Gebouw Koningstein heeft enige cultuurhistorische waarde als overblijfsel van een tijd waarin het vooruitgangsdenken een prominente rol in de maatschappij speelde. Men wilde de oude en verkrotte stad uitwissen om plaats te maken voor nieuwe frisse hoge gebouwen in het groen met een duidelijke scheiding van de functies en volop ruimte voor de auto. De stad Haarlem wilde een belangrijke ontwikkeling in gang zetten door zelf als eerste een gebouw in Rozenprieel te realiseren in de hoop dat de rest dan automatisch zou volgen. Daar staat tegenover dat de oudere geschiedenis van deze plek is uitgewist door de bouw van dit gebouw. Alleen de naam verwijst naar dat verleden. Daarmee is een belangrijk deel van de historische ontwikkeling van dit deel van Haarlem verloren gegaan. In die zin vertegenwoordigd dit gebouw een negatieve cultuurhistorische waarde. Per saldo is de algemene cultuurhistorische waarde indifferent.
De kunststeen intarzia van Bouke Ylstra vertegenwoordigt wel een hoge cultuurhistorische waarde. Het kunstwerk is niet nagelvast en kan relatief makkelijk losgeschroefd en verplaatst worden.
De waarde van het kunstwerk van blauwe en bruine kurken vlakken is onbekend. Dit zou nader onderzocht moeten worden door een kunsthistoricus.

St<u>edenbouwkundige of ensemblewaarden</u>
Het gebouw heeft een indifferente stedenbouwkundige en een negatieve ensemblewaarde. Het gebouw is het residu van een niet gerealiseerd plan en het sluit daarom op geen enkele wijze aan op de directe en bredere omgeving. De schaalsprong met de omringende gebouwen is zonder tekst en uitleg niet te begrijpen. De stedenbouwkundige waarde stellen

wij derhalve op indifferent. Door het gebrek aan maat rondom het gebouw en door het ontbreken van het “groene tapijt” waarop dit gebouw had moeten staan, komt het gebouw totaal niet tot haar recht . Door de relatief grote hoogte en lengte heeft het een negatieve invloed op de omringende gebouwen en verblijfsklimaat van de buitenruimte. De ensemble waarde achten wij derhalve negatief.

Architectuurhistorische waarden
Het gebouw heeft een indifferente architectonische waarde doordat het geen uitzonderlijk goed en afgewogen ontwerp is. Al ten tijde van de totstandkoming van het ontwerp had men er veel op aan te merken. In de loop der decennia zijn we niet anders tegen het gebouw gaan aankijken. Het is niet uitzonderlijk of bijzonder en vertegenwoordigd ook geen waarde in het oeuvre van een bekende of onderscheidende architect.

Bouwhistorische waarden
Het gebouw heeft een indifferente bouwhistorische waarde. De wijze van construeren alsmede de toegepaste en nog aanwezige materialen in zowel het exterieur als het interieur zijn niet onderscheidend, nog voor hun tijd vernieuwend of op een bijzondere manier toegepast. De natuurstenen tegels en de hardhouten kozijnen zijn mooi en over het algemeen kwalitatief goed maar niet bijzonder of onderscheidend in deze context. De toegepaste systeemwanden zijn kenmerkend voor de bouwperiode maar zeer veel toegepast en niet uniek, al beginnen ze dat inmiddels wel een beetje te worden.

Gebruikshistorische waarden
De gebruikhistorische waarde van het gebouw is indifferent. Het is een typisch kantoorgebouw uit de 2^{e} helft van de 20ste eeuw met een traditionele opzet met een middengang met vrij indeelbare kantoren aan weerszijden. De overige ruimten bevatten zaken als sanitair en trappen en liften. Geen van deze zaken is bijzonder of onderscheidend te noemen.

Waardestelling exterieur bouwmassa
De waarde van het exterieur is indifferent. Het ontwerp is niet heel bijzonder, afgewogen of onderscheidend. Kenmerkende elementen zoals het bewerkte beton in twee kleuren en de hardhouten kozijnen zijn aan het zicht onttrokken door een dikke verflaag. De later toegevoegde felle kleuren op de vloeren van het trappenhuis en de grijsbruine kleuren op het kantoordeel doen het gebouw geen goed. Ze vertroebelen de sterke horizontale en verticale belijning in het ontwerp en maken het gebouw daardoor minder goed leesbaar.

Waardestelling interieur
De toegepaste materialen en afwerkingen zijn niet onderscheidend of bijzonder te noemen. De systeemwanden beginnen langzaamaan zeldzamer te worden maar zijn nog niet dermate uniek dat ze persé behouden moeten blijven. Het kunstwerk van Bouke Ylstra dient absoluut behouden te blijven. Het is weliswaar waarschijnllijk voor deze locatie ontworpen maar als behoud in het gebouw niet mogelijk is dan zal het gedemonteerd en verplaatst moeten worden. Of het andere kunstwerk enige waarde heeft moet nader onderzocht worden.

Conclusie
Samenvattend kan geconcludeerd worden dat het gebouw Koningstein geen bijzondere historische waarden vertegenwoordigd. Met de voorgenomen sloop worden geen belangrijke historische sporen uitgewist. Uitzondering hierop vormt de kunststeen intarzia in het souterrain.
Gezien de geringe cultuurhistorische waarde van het gebouw en de elementen waaruit het is opgebouwd is het weinig zinvol om deze waarden in een zogenaamde waardekaart weer te geven. Vrijwel alle elementen zouden met geel (indifferent) en soms met groen (positief) worden aangemerkt. De enige blauwe (hoge waarde) elementen zijn de kunstwerken.

Aanbevelingen voor nader onderzoek

De aangetroffen kunstwerken zouden nader onderzocht en gedocumenteerd moeten worden door een kunsthistoricus. De mogelijkheden van uitplaatsing uit het gebouw zouden onderzocht moeten worden. In ieder geval voor de kunststeen intarzia van Ylstra.

De systeemwanden in het gebouw beginnen langzaamaan steeds zeldzamer te worden. Het verdient aanbeveling om deze wanden voor en tijdens de demontage te documenteren op foto zodat ze in de toekomst ooit tot voorbeeld kunnen dienen bij de restauratie van andere wederopbouw gebouwen.

Bronnen

- J. van der Weiden, Ongeplande planning, 2002
- M. Bulte, Van oude nijverheid tot nieuwe zakelijkheid, 1998
- M. Loppies, Parels in het Rozenprieel, 2010
- M. Bulte, Het Rozenprieel, van buitengebied naar arbeiderskwartier, 1996
- Adresboek Haarlem 1859 en 1907, collectie Noord-Hollands Archief
- www.noord-hollandsarchief.nl
- www.watwaswaar.nl
- http://nl.wikipedia.org/wiki/Haarlem
- http://nl.wikipedia.org/wiki/Beleg_van_Haarlem
- P. Jongens, 'Een kiek van een stadsfabriek, enkele notities over een eeuwenoude Haarlemse dienst', 1979.
- P. Roos e.a. 'Wederopbouw in Haarlem' 2012
- F. van Burkom e.a. 'Kunst van de wederopbouw Nederland 1940-1965; experiment in opdracht' 2013
- www.bna.nl

Verantwoording illustraties

- Pag. 4: Luchtfoto van Google maps
- Pag. 5: Luchtfoto van Google maps
- Pag. 5: Situatiekaart uit studie van Entremedio
- Pag.6: Aquarel Rozenprieel in 1780 Vincent van der Vinne, collectie Noord-Hollands archief
- Pag. 7: Stedenboek der Nederlanden door Frederick de Wit, collectie Universiteit 7 Amsterdam
- Pag. 8: Kadastrale kaarten 1823, via www.watwaswaar.nl
- Pag. 8: Kaart 1857, collectie Noord-Hollands archief nr. KNA006004001
- Pag. 8: Kaart 1883, collectie Noord-Hollands archief nr. KNA006000025
- Pag. 9: Kaart 1900, via www.watwaswaar.nl
- Pag. 9: Kaart 1905, via www.watwaswaar.nl
- Pag. 9: Foto 1975, collectie Noord-Hollands archief nr. NL-HlmNHA_1478_5306
- Pag. 10: Kadastrale kaart 1823, via www.watwaswaar.nl
- Pag. 10: Satellietfoto via Google Maps
- Pag. 11: Kadastrale kaart 1823, via www.watwaswaar.nl
- Pag. 11: Kadastrale kaart 1903, collectie Noord-Hollands archief nr. 0607
- Pag. 12: Kadastrale kaar 1949, collectie Noord-Hollands archief
- Pag. 13: Foto uit de jaren ’20, collectie Noord-Hollands archief
- Pag. 13: Foto uit de jaren ’30, collectie Noord-Hollands archief
- Pag. 13: Krantenartikel 1919 archief Algemeen Handelsblad
- Pag. 14: Foto uit de 1967, collectie Noord-Hollands archief
- Pag. 14: Foto uit de 1969, collectie Noord-Hollands archief
- Pag. 14: Foto uit de 1987, collectie Noord-Hollands archief
- Pag. 14: Kadastrale kaart 1974, collectie Noord-Hollands archief
- Pag. 15: Fragment ontwerptekening, Het Rozenprieel, van buitengebied naar arbeiderskwartier, 1996
- Pag. 16: Fragment uit verslag Schoonheidscie, collectie Noord-Hollands archief
- Pag. 16: Fragment uit verslag Schoonheidscie, collectie Noord-Hollands archief
- Pag. 17: Fragment voorblad bouwvergunning, collectie Noord-Hollands archief
- Pag. 18: Bouwtekening bij vergunningsaanvraag 1965, collectie gemeente Haarlem
- Pag. 19: Bouwtekening bij vergunningsaanvraag 1965, collectie gemeente Haarlem
- Pag. 20: Bouwtekening bij vergunningsaanvraag 1965, collectie gemeente Haarlem
- Pag. 21: Bouwtekening bij vergunningsaanvraag 1965, collectie gemeente Haarlem
- Pag. 22: Foto, collectie Noord-Hollands archief
- Pag. 24, Foto, collectie Noord-Hollands archief
- Pag. 25: Fragmenten bouwvergunningsaanvraag 1965, collectie Noord-Hollands archief

Alle overige foto´s en afbeeldingen door de auteurs.

Bijlage 16 Milieuonderzoek archeologie Zuider Buiten Spaarne 22



BAAC
ONDERZOEKS- EN ADVIESBUREAU

Haarlem
Plangebied Het Zuider Buiten Spaarne 22

Archeologisch bureauonderzoek

BAAC Rapport V-15.0052 juni 2015

Auteur:
E.A.M de Boer

Status:
definitief



Colofon

ISSN:	1873-9350	
Auteur(s):	mw. E.A.M de Boer, MSc., MA.	
Cartografie:	mw. E.A.M de Boer, MSc., MA.	
Redactie:	mw. drs. K. Leijnse	
Copyright:	Gemeente Haarlem te Haarlem / BAAC bv te 's-Hertogenbosch	
Autorisatie (senior archeoloog):	drs. K. Leijnse	2 april 2015

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente Haarlem en/of BAAC bv.

BAAC bv
Onderzoeks- en adviesbureau voor Bouwhistorie, Archeologie, Architectuur- en Cultuurhistorie

Graaf van Solmsweg 103
5222 BS 's-Hertogenbosch
Tel.: (073) 61 36 219
Fax: (073) 61 49 877
E-mail: denbosch@baac.nl

Postbus 2015
7420 AA Deventer
Tel.: (0570) 67 00 55
Fax: (0570) 61 84 30
E-mail: deventer@baac.nl

Inhoud

Inhoud 5

Samenvatting 7

1 Inleiding 9
1.1 Onderzoekskader 9
1.2 Ligging van het gebied 10
1.3 Administratieve gegevens 11

2 Bureauonderzoek 13
2.1 Werkwijze 13
2.2 Landschappelijke ontwikkeling 13
2.3 Bewoningsgeschiedenis 17
2.3.1 Inleiding 17
2.3.2 Historie 18
2.3.3 Archeologie 25

3 Archeologische verwachting 29

4 Conclusie en aanbevelingen 31

5 Geraadpleegde bronnen 33

Bijlagen 37

Bijlage 1 Overzicht van geologische en archeologische tijdvakken
Bijlage 2 Bekende bebouwing door de eeuwen heen in het plangebied
Bijlage 3 Overzicht archeologische waarnemingen, onderzoeksmeldingen en AMK-terreinen



Samenvatting

In opdracht van de gemeente Haarlem heeft het onderzoeks- en adviesbureau BAAC bv een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor het plangebied Het Zuider Buiten Spaarne 22 te Haarlem. De aanleiding voor het onderzoek is het plan de bestaande bebouwing te slopen en te vervangen door nieuwbouw.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied vermoedelijk deel uitmaakt van een strandvlakte op circa 200 m ten oosten van de strandwal van Haarlem, die omstreeks 4800 jaar geleden is ontstaan. Plaatselijk kunnen echter zandopduikingen voorkomen in de strandvlakte. Indien in het plangebied een strandwal aanwezig is, bevindt deze zich, gezien de gegevens uit een milieukundig booronderzoek, vermoedelijk op een diepte van 150 à 200 cm –mv. De strandwal vormde een aantrekkelijke vestigingsplaats. Vanaf de bronstijd begon in de strandvlakte veen te groeien, dat tegen de strandwal op zal zijn gegroeid, waardoor het gebied werd verlaten. Vanuit het Spaarne is het veen plaatselijk afgedekt geraakt met klei. In de loop van de middeleeuwen ontwikkelde zich ten noorden van het plangebied de stad Haarlem, die in het midden van de dertiende eeuw stadsrechten heeft gekregen. In verband met het schootsveld zal de omgeving van het plangebied vanaf die tijd schaars bebouwd zijn geweest. Vanaf de zestiende eeuw werd het gebied in gebruik genomen voor tuinderijen en mochten tuinhuisjes worden gebouwd. In eerste instantie was het plangebied zelf vermoedelijk onbebouwd. In het tweede kwart van de zeventiende eeuw is het noordoostelijke deel van het plangebied, langs het Spaarne, bebouwd geraakt. Het zuidwestelijke deel van het plangebied is in gebruik gebleven als tuin, waarbij in eerste instantie sprake zal zijn geweest van een formele tuin en in de loop van de achttiende, negentiende eeuw van een landschappelijke tuin. In de loop der eeuwen is de oude bebouwing gesloopt en vervangen door nieuwe en zijn op andere plekken in het plangebied panden gebouwd. Als gevolg van de opeenvolgende bouwwerkzaamheden kunnen oudere resten verstoord of verloren zijn gegaan. Er zou deels ook gebruik kunnen zijn gemaakt van de oude fundamenten. Zeker de twintigste-eeuwse bebouwing of de werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het terrein kunnen de oudere resten sterk verstoord hebben. Of dit ook daadwerkelijk is gebeurd en in welke mate is afhankelijk van de aan- of afwezigheid van een antropogeen ophoogdek.

Op basis van de beschikbare gegevens uit het bureauonderzoek is aan het plangebied een lage verwachting voor de periode tot en met het midden-neolithicum toegekend, een middelhoge verwachting voor het laat-neolithicum tot en met mogelijk de Romeinse tijd (uitgaande van de aanwezigheid van een strandwal) en een middelhoge verwachting voor de nieuwe tijd. De archeologische verwachting van het plangebied is echter in sterke mate afhankelijk van de aanwezige geologische lagen en antropogene ophoogdekken, die eventueel aanwezige waarden tegen bodemverstoring hebben beschermd. Een proefsleuvenonderzoek vormt in dit geval de meest geschikte methode om de aan- of afwezigheid, de aard, de omvang, de datering, de gaafheid, de

conservering en de inhoudelijke kwaliteit van archeologische waarden aan te tonen. Gezien de onzekerheid in de archeologische verwachting op basis van het bureauonderzoek kan ervoor gekozen worden om eerst een verkennend booronderzoek uit te voeren om meer inzicht in de geologische opbouw, antropogene ophoogpakketten en verstoringen te krijgen en daarmee mogelijk de archeologische verwachting nader te specificeren.

1 Inleiding

1.1 Onderzoekskader

In opdracht van de gemeente Haarlem heeft het onderzoeks- en adviesbureau BAAC bv een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor het plangebied Het Zuider Buiten Spaarne 22 te Haarlem. Aanleiding voor het onderzoek is het plan de bestaande bebouwing te slopen en te vervangen door nieuwbouw met een halfverdiepte parkeerkelder (hiervoor is een omgevingsvergunning noodzakelijk). Voor de nieuwbouw zal het perceel (2900 m^2) volgens de huidige plannen tot circa 2 m –mv worden ontgraven, waardoor een gerede kans bestaat dat eventueel aanwezige archeologische waarden verstoord of vernietigd worden. Er zijn echter nog geen gedetailleerde plannen beschikbaar met betrekking tot de exacte diepte, locatie en omvang.[1] Volgens het vigerende bestemmingsplan, waarop het plangebied een dubbelbestemming Waarde-Archeologie 4 heeft, dient *'de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 2500 m^2 betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen'.*[2]

Het doel van een bureauonderzoek is het verwerven van informatie over bekende of verwachte archeologische waarden binnen een omschreven gebied aan de hand van bestaande bronnen. Met behulp van de verworven informatie wordt een specifiek archeologisch verwachtingsmodel opgesteld.

Tijdens het onderzoek dienen de volgende onderzoeksvragen uit het Plan van Aanpak[3] te worden beantwoord:

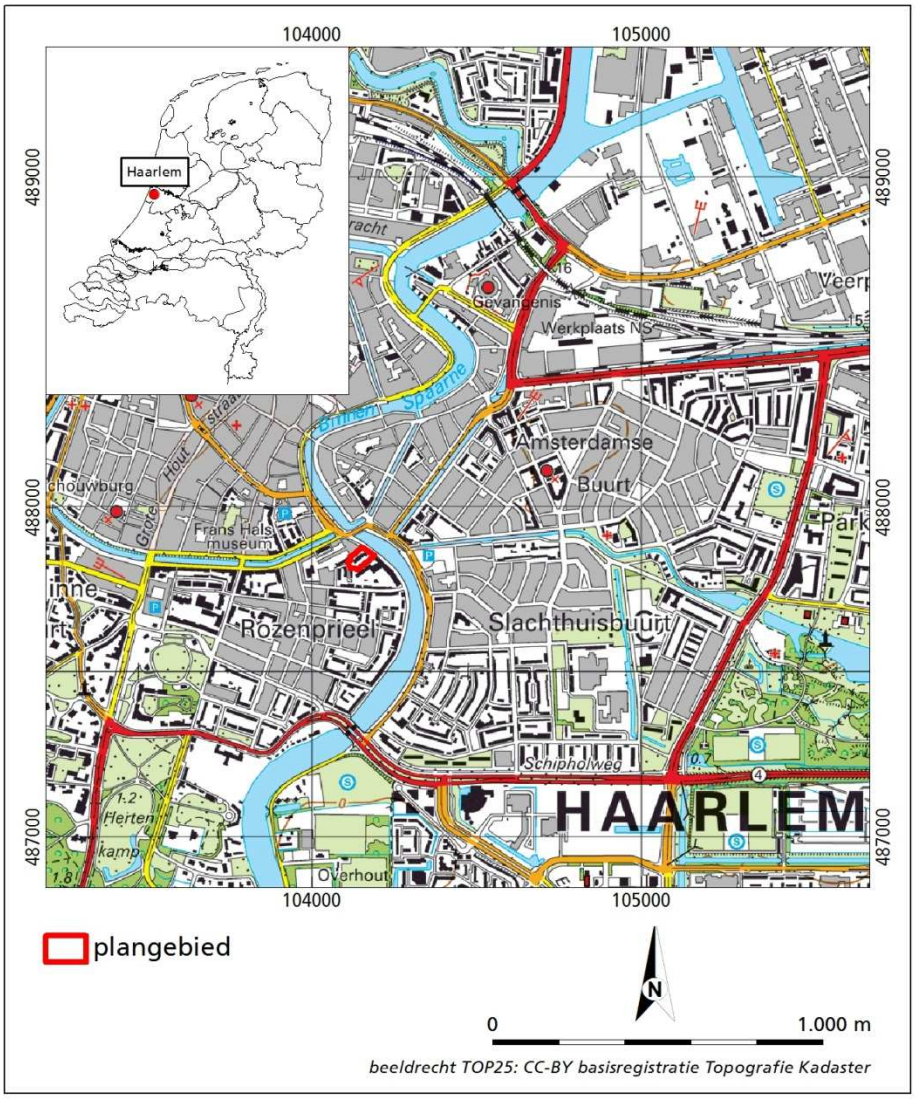
- Zijn binnen het plangebied bekende archeologische waarden aanwezig? Zo ja, zijn er gegevens bekend over de omvang, ligging, aard en datering hiervan?
- Wat is de verwachte bodemopbouw in het gebied en zijn er gegevens bekend over bodemverstorende ingrepen in het verleden binnen het plangebied?
- Wat is de specifieke archeologische verwachting voor het gebied? Indien mogelijk gespecificeerd naar aard, vindplaats(en) /periode(n)?
- In hoeverre worden archeologische resten bedreigd en is vervolgonderzoek nodig en zo ja, in welke vorm?

[1] Schriftelijke mededeling dhr. M. Leloux (gemeente Haarlem) 18 februari 2015 en 20 maart 2015.
[2] Gemeente Haarlem 2009a.
[3] Bergman 2015.

Het onderzoek is uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie versie 3.3[4], het vigerende gemeentelijke beleid, de Haarlemse richtlijnen voor archeologisch onderzoek[5] en het onderzoeksspecifieke Plan van Aanpak.

1.2 Ligging van het gebied

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Haarlem, net buiten de oude binnenstad (provincie Noord-Holland). Het plangebied wordt gevormd door het terrein aan het Zuider Buiten Spaarne 22 en wordt in het noordoosten door deze straat begrensd. De oppervlakte bedraagt circa 2900 m^2. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied.

[4] SIKB 2013.
[5] Gemeente Haarlem 2014b.

1.3 Administratieve gegevens

Provincie:	Noord-Holland
Gemeente:	Haarlem
Plaats:	Haarlem
Toponiem:	Het Zuider Buiten Spaarne 22
Datum opdracht:	26 februari 2015
Datum conceptrapportage:	2 april 2015 (versie 1) 19 mei 2015 (versie 2) 9 juni 2015 (versie 3)
Datum definitieve rapportage:	18 juni 2015
BAAC-projectnummer:	V-15.0052
Gemeentelijke projectcode:	ZBSP.0.2015
Coördinaten:	104.150/487.877 104.189/487.853 104.135/487.810 104.108/487.833
Kaartblad:	25A
Oppervlakte:	2900 m^2
Datering:	Laat-neolithicum - nieuwe tijd
Onderzoeksmeldingsnummer:	65594
Onderzoeksnummer:	53161
AMK-terrein:	N.v.t.
Waarnemingnummer(s):	N.v.t
Vondstmeldingsnummer(s):	N.v.t
Type onderzoek:	Archeologisch bureauonderzoek
Opdrachtgever:	Gemeente Haarlem Contactpersoon: dhr. M. Leloux Postbus 511 2003 PB Haarlem Tel. 023-5113857
Bevoegde overheid:	Gemeente Haarlem, Bureau Archeologie Contactpersoon: dhr. P.A.M.M. van Kempen, mw. A.C. van Zalinge Postbus 511 2003 PB Haarlem Tel. 023-5115030
Beheer documentatie:	Bibliotheek Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en archief BAAC bv.
Uitvoerder:	BAAC bv, vestiging 's-Hertogenbosch Graaf van Solmsweg 103 5222 BS 's-Hertogenbosch tel. 073-6136219
Projectleider:	Mw. E.A.M. de Boer

2 Bureauonderzoek

2.1 Werkwijze

Tijdens het bureauonderzoek is aan de hand van bestaande bronnen een archeologische verwachting voor het plangebied opgesteld. Bij de inventarisatie van de archeologische waarden is gebruik gemaakt van gegevens uit Archeologisch Informatie Systeem (ARCHIS) en de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart. Tevens is de serie Haarlems Bodemonderzoek doorzocht naar relevante informatie en is contact opgenomen met het Bureau Archeologie van de gemeente Haarlem voor informatie uit hun archief. Er is verder gebruik gemaakt van het Actueel Hoogtebestand Nederland, oude kadastrale en topografische kaarten (o.a. via het Noord-Hollandsarchief[6] en www.watwaswaar.nl) en de provinciale Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie. Daarnaast is het bouwkundig archief van de gemeente geraadpleegd. Tot slot is literatuur over de geologie, geomorfologie en de bodemopbouw van het onderzoeksgebied bestudeerd om op basis van locatiekeuze-theorieën een uitspraak te doen over de kans op aanwezigheid van archeologische resten.

In navolgende paragrafen worden de resultaten van het bureauonderzoek beschreven. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een synthese in de vorm van een specifieke archeologische verwachting.

Een opsomming van de geraadpleegde literatuur en gebruikte kaarten is terug te vinden in de literatuurlijst. Voor een tabel met een overzicht van geologische en archeologische tijdvakken wordt verwezen naar bijlage 1.

2.2 Landschappelijke ontwikkeling

Algemeen
Het plangebied maakt deel uit van de westelijke kustzone van Nederland, die onder invloed van de zeespiegelstijging in het Holoceen is ontstaan. In eerste instantie verplaatste de kustlijn zich landinwaarts en vond voornamelijk erosie plaats. Vanaf circa 5600 jaar geleden nam de relatieve zeespiegelstijging af, waardoor voor de kust een nagenoeg gesloten, zich uitbouwende kustbarrière vormde. Er ontstond een complex van kustparallelle zandbanken of strandwallen (Naaldwijk Formatie; Laagpakket van Zandvoort; Laag van Rijswijk) met tussen de strandwallen laaggelegen strandvlakten. In de hier besproken regio had de zee alleen via het Oer-IJ (Castricum, Velsen, Waterland) nog toegang tot het achterland.

[6] Het archief is geraadpleegd, waarbij door middel van de zoekfunctie alle kaarten waarop het plangebied is afgebeeld zijn bekeken. Alleen de relevante kaarten zijn uitgelicht en worden in dit onderzoek besproken.

De ouderdom van de individuele strandwallen neemt van oost naar west af, terwijl de hoogteligging in verband met de stijgende zeespiegel in die richting toeneemt. De oudste strandwal betreft een naar het noorden steeds smaller wordende rug, die van Heemstede naar Spaarnwoude loopt. Deze werd omtrent 5600 jaar geleden opgeworpen. Omstreeks 4800 jaar geleden werd ten westen van de bovengenoemde strandwal een veel bredere strandwal gevormd, de zogenoemde strandwal van Haarlem waarop ook het plangebied ligt. Een paar eeuwen later werd de weer ten westen hiervan gelegen strandwal van Aerdenhout- Bloemendaal opgeworpen.

De opbouw van strandwallen ging gepaard met duinvorming. Aanlandige wind zorgde ervoor dat op de strandwallen vanaf het strand aangevoerd zand werd afgezet. De lage, naast elkaar gelegen duinenrijen, die als gevolg hiervan tussen 5000 en 2000 jaar geleden tot stand kwamen, worden tegenwoordig aangeduid als Oude Duinen (Naaldwijk Formatie: Schoorl Laagpakket). Kenmerkend voor Oude Duinafzettingen is het onregelmatig voorkomen van humeuze bodemhorizonten en dunne veenlagen.

Door verzoeting van het milieu en een stagnerende waterafvoer ontstonden vanaf het midden van het Subboreaal (circa 3700 jaar geleden) in de achter de strandwallen gelegen lagunes en in de strandvlakten uitgestrekte moerassen waar sprake was van veenvorming (Nieuwkoop Formatie; Hollandveen Laagpakket). In de strandvlakte ten oosten van Haarlem zorgden de veenstromen van het Spaarne en de Liede voor de afwatering van de Haarlemse duinrug en het veengebied van de Haarlemmermeer. Het plangebied ligt op de westoever van het Spaarne. Door opstuwing van het water vanuit het Oer-IJ vond plaatselijk langs het Spaarne afzetting van zandige sedimenten plaats. De monding van het Oer-IJ schoof in de loop van de jaren steeds verder op in noordelijke richting, waardoor de invloed van zee verder afnam. Vlak voor de aanvang van de Romeinse tijd verzandde de monding en sloot deze zich.

De strandwalontwikkeling duurde tot ongeveer 2000 v.C. Vanaf 1000 à 1200 n.C. begon als gevolg van afkalving van de oude strandwallen een nieuw periode van duinvorming, waarbij de Oude Duinen deels werden overstoven en grote, hoge paraboolduinen ontstonden, de zogenaamde Jonge Duinen (Naaldwijk Formatie; Schoorl Laagpakket). De vorming van de Jonge Duinen leidde soms tot het verlies van dorpen en het omringende cultuurlandschap. Omstreeks 1600 n.C. was de vorming van de Jonge Duinen, die vanaf circa 2,5 km ten westen van het plangebied liggen, grotendeels voltooid.

Al in de Romeinse tijd, maar met name vanaf de zestiende eeuw, werd het veen in het gebied ten oosten van de strandwallen geëxploiteerd om als brandstof te dienen. De bestaande, natuurlijke meren in het veengebied werd door het veenbaggeren en golfafslag van de oevers sterk vergroot. Ten zuidoosten van Haarlem groeiden zo verschillende meren uit tot het circa 20.000 ha grote Haarlemmermeer, dat in het midden van de negentiende eeuw werd drooggelegd.

Vanaf de twaalfde/dertiende eeuw is het veengebied vanaf de oude duinen ontgonnen. De grote veenstromen, zoals de Spaarne, hebben bij de ontginning een belangrijke rol gespeeld voor de afwatering en ontsluiting. Door de ontwatering oxideerde het veen en vond aanzienlijke daling van het maaiveld plaats. Als gevolg hiervan kon het water van de Zuiderzee via het IJ en de

veenstromen tot diep het veengebied instromen en werd langs de oevers klei afgezet. De dikte van dit kleipakket neemt naar mate de afstand tot de aanvoerbasis groter is af. Om overstromingen tegen te gaan werden tussen de twaalfde en de veertiende eeuw de grote veenstromen afgedamd, zoals het Spaarne bij in het begin van de dertiende eeuw bij Spaarndam.[7]

Specifiek

Volgens de geologische overzichtskaart ligt het plangebied in een gebied waar *veen (Formatie van Nieuwkoop) op duin- en strandzand van de Formatie van Naaldwijk, Laagpakket van Schoorl/Zandvoort)* voorkomt.[8] Volgens de vereenvoudigde geologische kaart van Haarlem en omgeving ligt het plangebied op een strandvlakte die is afgedekt met veen (*veen, plaatselijk bedekt met een dunne laag IJ-klei op strandwalzand)*.[9]

De geologische ligging kan op basis van de boringen uit het DINOloket nader gespecificeerd worden. Vrijwel direct ten noordwesten van het plangebied is in deze database een boring geregistreerd (zie figuur 2.2). In dit gebied bevindt zich volgens deze gegevens een 4,25 m dik pakket veen (Formatie van Nieuwkoop). Hieronder bevindt zich een 11,5 m dik pakket zand van het Laagpakket van Zandvoort (Formatie van Naaldwijk) gevolgd door een 4,25 m dikke laag veen van de Formatie van Nieuwkoop. Hieronder bevinden fluviatiele kleien en zanden uit het Pleistoceen (Formatie van Kreftenheye).[10]

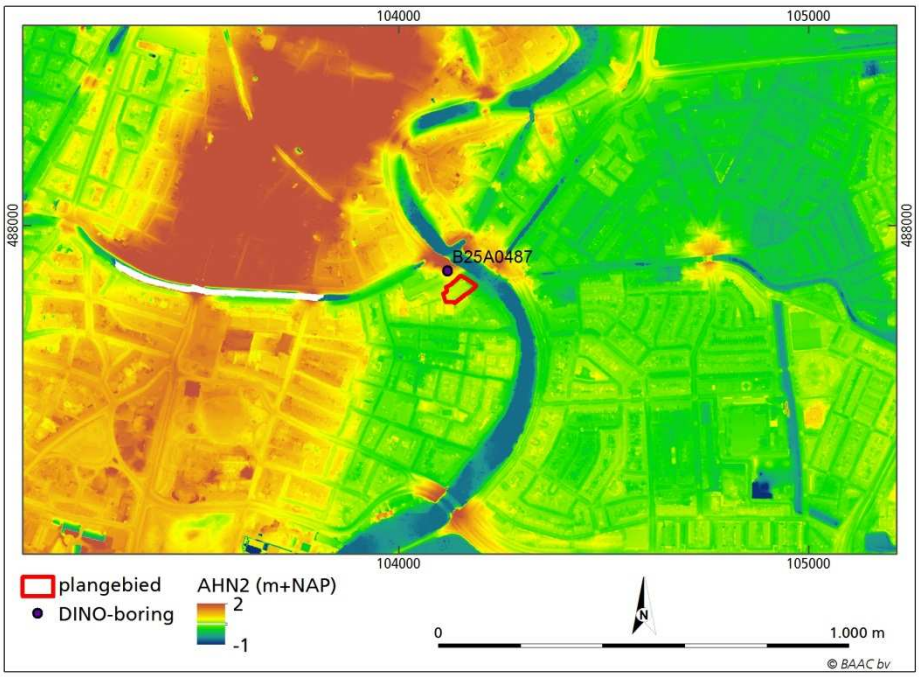


Figuur 2.1 Ligging van de boringen van het milieukundig bodemonderzoek. Alleen de boringen 5, 7, 13 en 14 zijn voldoende diep doorgezet om globale informatie over de geologische opbouw van het plangebied te geven (Warns 2015).

[7] RGB 1995; De Mulder *et al.* 2003; Vos 1992; Berendsen 2004.
[8] Geologische overzichtskaart van Nederland 2010.
[9] RGD 1995.
[10] DINOloket, boring B25A0487.

Recentelijk is in het plangebied een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd (zie figuur 2.1). Hoewel deze boringen met een ander doel zijn gezet dan om inzicht te krijgen in de geologische opbouw van het gebied en de aanwezigheid van archeologische bewoningsniveaus, kunnen ze vaak wel gebruikt worden om een globaal idee te krijgen van de aanwezige lagen.[11] Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied een 100 tot 200 cm dik pakket donkergrijs, zwak humeus, zwak siltig, matig fijn zand aanwezig is. Dit is vermoedelijk een ophogingspakket. In het oostelijke deel (boring 5) bevindt zich hieronder een minstens één meter dik pakket mineraalarm veen. In het westelijke deel (boringen 7, 13 en 14) bevindt zich op een diepte van 100 à 150 cm –mv een 50 cm dikke laag kleiig of zandige veen, al dan niet met humeuze, zwak zandige klei. Deze kleiige sedimenten zullen vanuit het Spaarne zijn afgezet. Vanaf een diepte van 150 à 200 cm –mv (tot het einde van de boringen op 200 à 300 cm –mv) bevindt zich een pakket zwak humeus, zwak siltig, matig fijn zand.[12] Mogelijk zijn dit strandwal- of duinafzettingen, maar op basis van de summiere omschrijvingen is het echter niet mogelijk om de sedimenten met zekerheid te interpreteren.

Op de geomorfologische kaart is het plangebied vanwege de ligging in de bebouwde kom niet gekarteerd. Op basis van de omliggende gekarteerde gebieden blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van een *ingesloten strandvlakte al dan niet met vervlakte duinen* (kaarteenheid 2M40) of een *ontgonnen veenvlakte al dan niet bedekt met klei en/of zand* (kaarteenheid 2M46).[13]



Figuur 2.2 Ligging van het plangebied op de kaart van het Actueel Hoogte bestand Nederland (AHN 2) met de locatie van een nabij gelegen DINO-boring (DINOloket 2015).

Op de kaart van het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN; zie figuur 2.2) is duidelijk te zien dat het plangebied in een relatief laaggelegen gebied (globaal

[11] Voor de boorstaten van de milieuboringen wordt verwezen naar Warns 2015.
[12] Warns 2015.
[13] Geomorfologische kaart van Nederland 1:50.000 (24-25) 1993.

0,2 à 0,9 m +NAP) ligt tussen het Spaarne in het oosten en een noordnoordoost-zuidzuidwest georiënteerde rug (0,8 à 2 m +NAP) in het westen. De hoogte van het plangebied zelf varieert van 0,25 m +NAP in het noordoostelijke deel tot 0,9 m +NAP langs de zuidoostrand. Dit reliëf is, gezien het geaccidenteerde verloop, kunstmatig. Vermoedelijk zijn delen van het plangebied met maximaal 70 cm opgehoogd.[14]

Op de bodemkaart is het plangebied vanwege de ligging in de bebouwde kom evenmin gekarteerd. Op basis van de gegevens over de ondergrond en de gekarteerde omliggende gebieden, zal de bodem oorspronkelijk hebben bestaan uit *weideveengronden* met een *15-50 cm dik opgebracht moerig dek*, die zijn ontstaan in *zeggeveen, rietzeggeveen of mesotroof broekveen* (kaarteenheid opVc) met grondwatertrap II.[15]

Weideveengronden zijn veengronden met een vaak meer dan 15 à 20 cm dik zavel- of kleidek, waarvan de bovenkant donker gekleurd of humusrijk is. Plaatselijk is de zodelaag venig ontwikkeld. Onder de bovengrond bevindt zich veenmosveen, dat dieper dan 70 cm overgaat in zegge- en/of zeggerietveen. De top van het veen onder de bovengrond is meestal sterk verweerd (brokkelig, maar slecht veraard).[16]

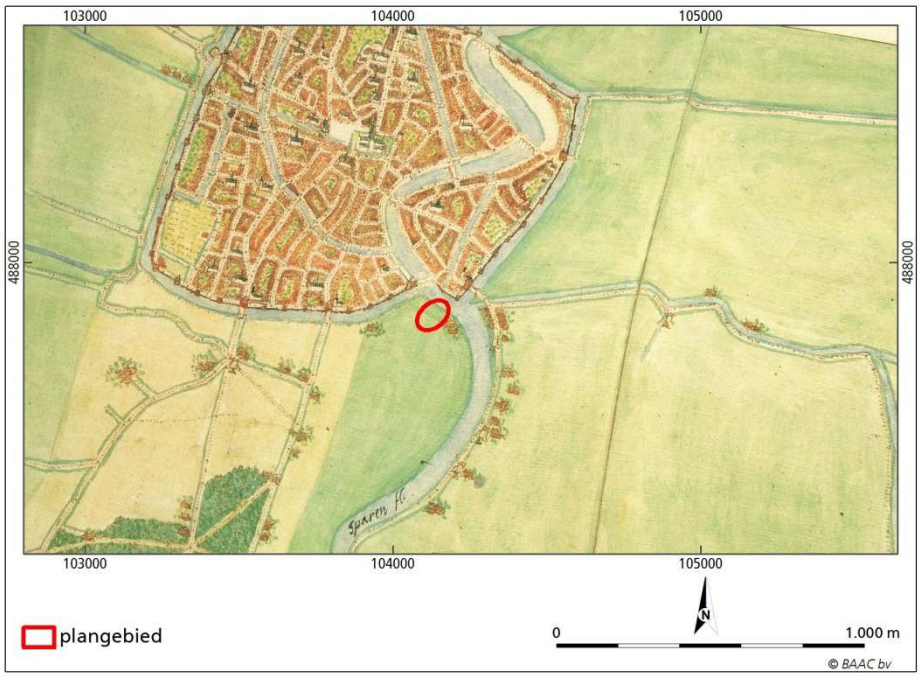
2.3 Bewoningsgeschiedenis

2.3.1 Inleiding

Haarlem heeft zich ontwikkeld op de noordnoordoost-zuidzuidwest georiënteerde strandwal nabij de veenrivier Spaarne. Dergelijke hoger gelegen gebieden nabij een landschappelijke gradiënt vormden van oudsher aantrekkelijke vestigingsgebieden. De oudst bekende bewoning op de strandwal dateert uit het laat-neolithicum, waaruit blijkt dat de strandwallen al vrij snel na vorming door de mens in gebruik zijn genomen. Het plangebied zelf ligt vrijwel direct ten oosten van de strandwal in de strandvlakte. Deze moerassige veengebieden, waren vanaf de in eerste instantie niet (of nauwelijks) geschikt voor bewoning en werden pas vanaf de twaalfde en dertiende eeuw ontgonnen. Vanaf de strandwal werd een regelmatig patroon van rechte afwateringssloten gegraven. Als gevolg van de ontwatering en deels door de winning van turf voor brandstof, daalde het maaiveld en kwamen de veengebieden uiteindelijk veel lager te liggen dan de strandwallen.

De oudste vermelding van Haarlem dateert uit de tiende eeuw. In 1245 kreeg Haarlem van Willem II van Holland stadsrechten, waarna de stad zich tot een belangrijk centrum ontwikkelde. Het plangebied lag lange tijd direct ten zuiden van de stad Haarlem in een open agrarisch gebied (zie figuur 2.3).[17]

[14] AHN2 2015.
[15] Bodemkaart van Nederland 1:50.000 (kaartblad 24O-25W) 1992.
[16] Vos 1992; De Bakker & Schelling 1989.
[17] Gemeente Haarlem 2009b.

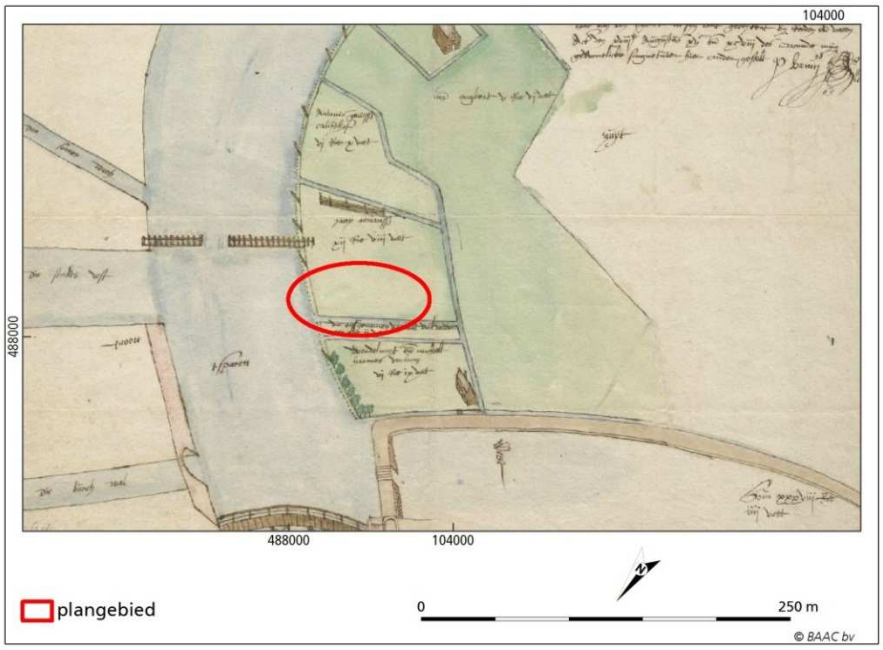


Figuur 2.3 Indicatieve ligging van het plangebied op een uitsnede van een kaart uit het midden van de zestiende eeuw (Van Deventer ca. 1560).

2.3.2 Historie

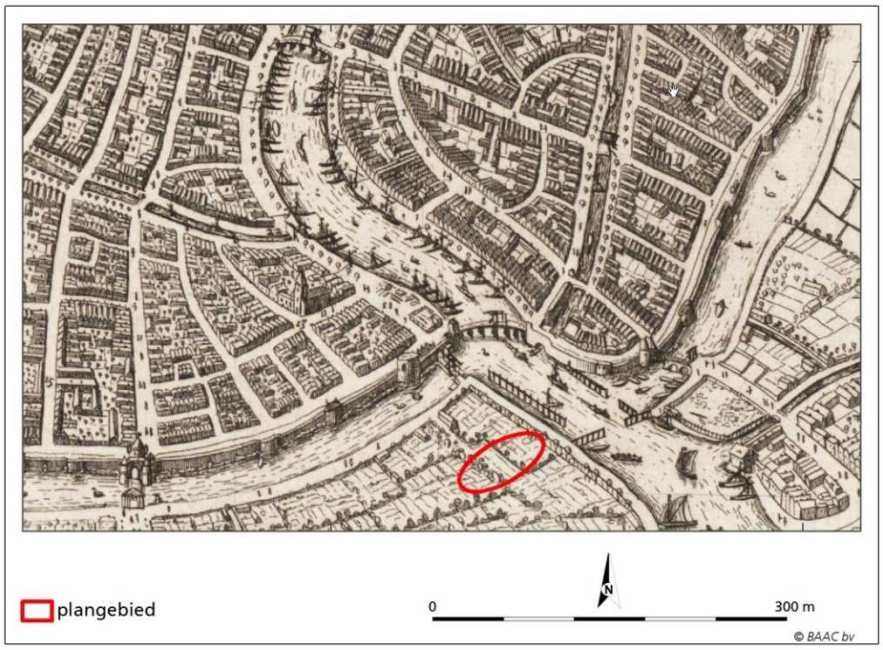
Het plangebied lag in het midden van de zestiende eeuw buiten de stadsgrachten van Haarlem op de oevers van het *Zuider Buiten Spaarne* (zie figuur 2.3).[18] Op circa 80 m ten noordwesten van het plangebied bevond zich de *Stads Buiten Singel* met ten noorden daarvan de stadsmuur. In het Schootsveld van Haarlem bevonden zich enkele boerderijen, deze lagen zowel ten westen als ten zuidoosten van het plangebied. Het plangebied zelf was onbebouwd en was in gebruik als grasland, waarbij de percelen van elkaar werden gescheiden door sloten (zie figuur 2.4).[19]

[18] Op de oudere kaarten, die niet goed te georefereren zijn, is de ligging van het plangebied globaal aangegeven. Pas in de negentiende eeuw zijn ook voor het gebied buiten de stadsmuren accurate (kadastrale) kaarten beschikbaar.
[19] Van Deventer ca. 1560.



Figuur 2.4 Indicatieve ligging van het plangebied op een kaart uit het einde van de zestiende eeuw (Bruijnsz. 1598).

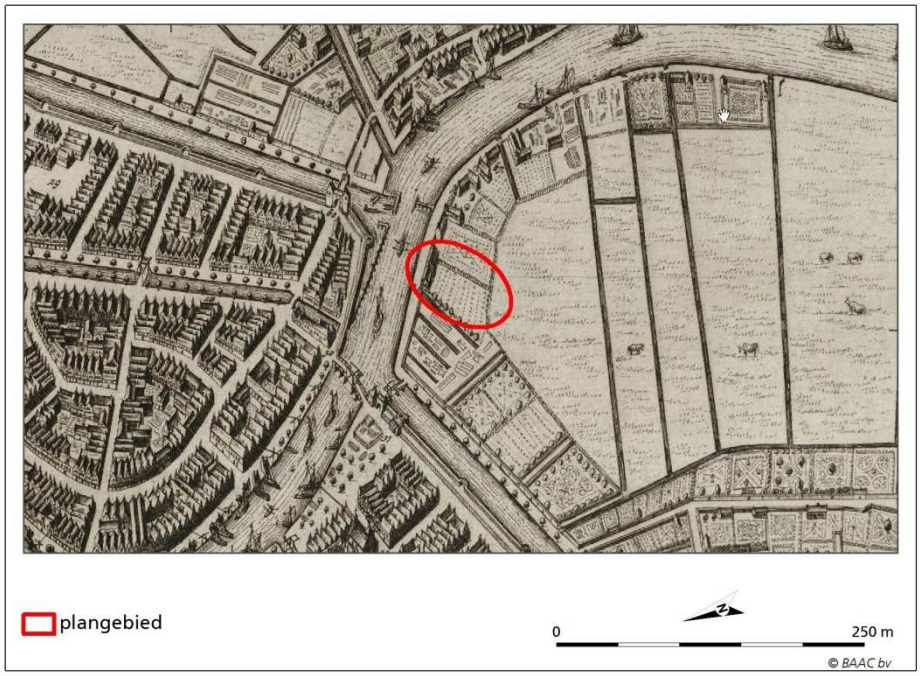
Vanaf de zestiende eeuw werd het gebied in gebruik genomen voor tuinderijen en mochten tuinhuisjes worden gebouwd. Het plangebied ging deel uitmaken van een gebied dat in relatief kleine perceeltjes was opgedeeld (zie figuur 2.5). Ten noordwesten van het plangebied bevond zich in deze periode bebouwing. Het plangebied zelf was in eerste instantie nog onbebouwd en in gebruik als tuin.[20]



Figuur 2.5 Indicatieve ligging van het plangebied op een kaart uit de eerste helft van de zeventiende eeuw (Akersloot 1628).

[20] Akersloot 1628; Gemeente Haarlem 2013.

In de loop van de zeventiende eeuw nam de welvaart in West-Nederland sterk toe en ontvluchtten de welgestelde burgers van de grote steden in de zomer de stad. Op de westelijke oever van de Zuider Buiten Spaarne ontstonden in deze periode hierdoor buitenplaatsen, maar er lagen ook meer bescheiden tuinen (al dan niet met tuinhuisje).[21] In het midden van de zeventiende eeuw is duidelijk te zien (zie figuur 2.6) dat zowel de zone langs de *Stads Buiten Singel* als de *Zuider Buiten Spaarne* in gebruik was als tuin, vermoedelijk een afwisseling van nutstuinen en formele siertuinen, met langs de kades bebouwing. Ook het noordoostelijk deel van het plangebied was in deze periode bebouwd, terwijl het zuidwestelijke deel van het plangebied in gebruik was als tuin (zie bijlage 2).[22]

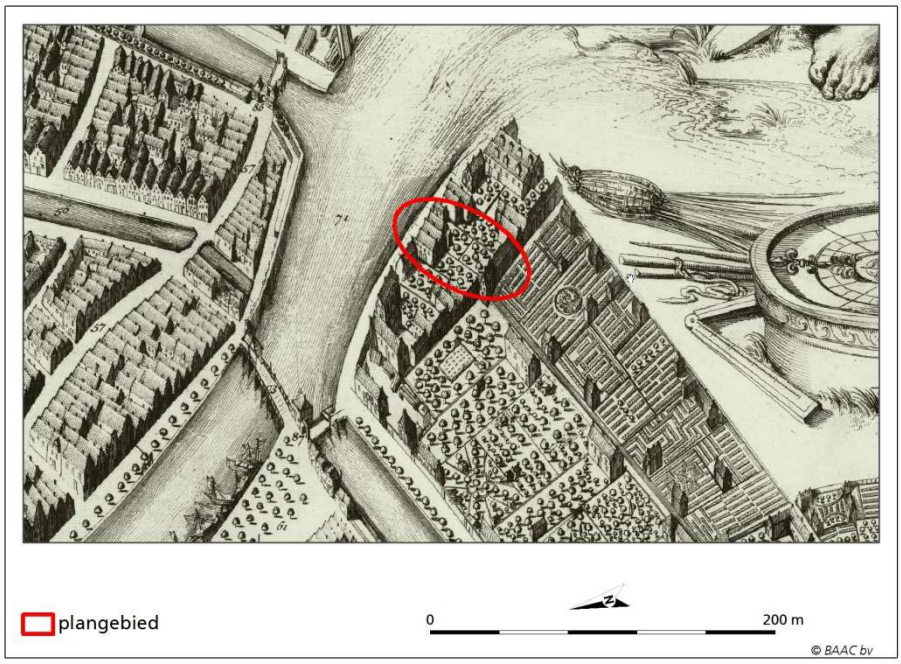


Figuur 2.6 Indicatieve ligging van het plangebied op een kaart uit het midden van de zeventiende eeuw (Wils 1646).

In de loop van de zeventiende en achttiende eeuw is langs het Spaarne een aaneengesloten rij buitenplaatsen van variabele grootte ontstaan, zoals Plant Lust en Meer Lust ten zuidoosten van het plangebied.[23] De bebouwing breidde zich ter hoogte van het plangebied in het derde kwart van de zeventiende eeuw sterk uit, waarbij aan de achterzijde van de tuinen langs het Spaarne een tweede rij bebouwing ontstond. Het is niet duidelijk of het om bijgebouwen van het bebouwingslint langs het Spaarne gaat of om

[21] Gemeente Haarlem 2013.
[22] Wils 1646; Van Berckenrode 1643. De omtrek van de bebouwing in bijlage 2 is gebaseerd op de eerste betrouwbare kaart ná de zeventiende eeuw, d.w.z. de Kadastrale kaart 1811-1832. De daadwerkelijke omtrek zal mogelijk anders zijn geweest, maar de verwachting is dat de afwijkingen gering zijn. Bijlage 2 geeft derhalve niet de bouwvlakken van specifieke bebouwing weer, maar een indicatie voor wanneer een deel van het plangebied bebouwd is geweest.
[23] Van Baarsel *et al.* 1837.

aparte woonhuizen. Ook in het zuidwestelijke deel van het plangebied was sprake van bebouwing (zie bijlage 2 en figuur 2.7).[24]

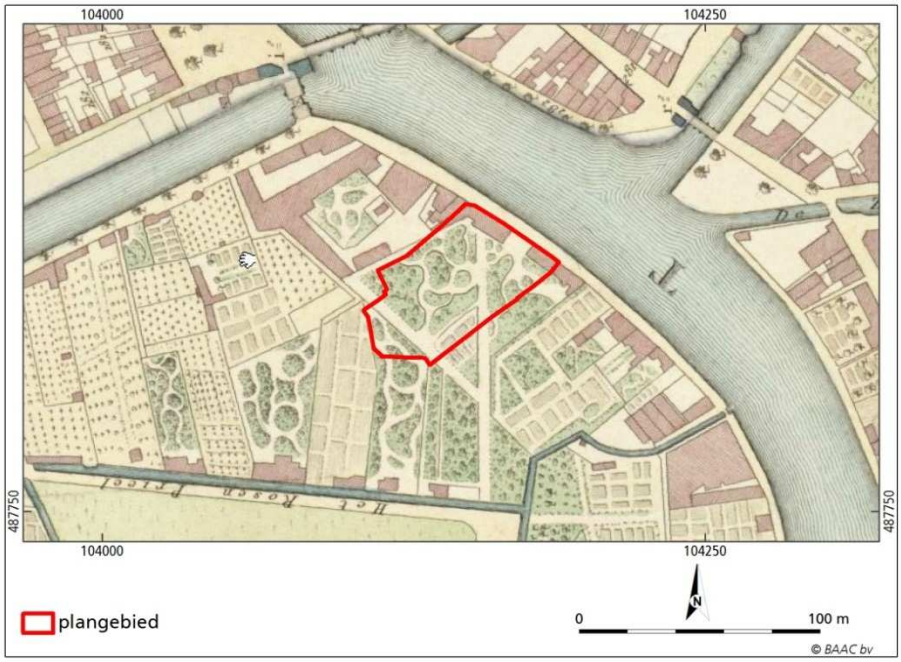


Figuur 2.7 Indicatieve ligging van het plangebied op een kaart uit het einde van de zeventiende eeuw (De Hooghe 1689).

De bij de buitenplaatsen horende tuinen waren in eerste instantie in strakke geometrische stijl ingericht (zie figuur 2.6 en 2.7). In de tweede helft van de achttiende eeuw werd de landschappelijke stijl populair. Ook de tuin in het westelijke deel van het plangebied onderging deze transformatie aan het begin van de negentiende eeuw.[25]

Als gevolg van de Franse revolutie (1789) konden steeds minder mensen zich een buitenplaats veroorloven en werden deze opgesplitst en verkocht. Het gebied ten zuidoosten van de binnenstad van Haarlem bleef echter in eerste instantie in gebruik voor boomgaarden, moes- en bloementuinen.[26] De economische crisis ging ook niet aan het plangebied voorbij. De bebouwing die zich in de zeventiende eeuw nog in het zuidwestelijke deel van het plangebied bevond, is in het begin van de negentiende eeuw niet meer aanwezig. Het terrein was weer in gebruik genomen als tuin (*'aanleg tot vermaak'*), die bekend stond als *Koning Steyn*. Ten noordwesten van het plangebied was dit bebouwingslint nog wel lange tijd aanwezig (zie figuur 2.8). Ook de bebouwing langs het Spaarne (*'huis'* en *'bakhuis'*) was nog aanwezig.[27]

[24] De Hooghe 1689; De kaarten van De Wit 1730 & Spinder 1742 lijken een kopie te zijn van de kaart van Wils 1646. Dit wordt ook ondersteund door de titel van de kaart van Spinder: *"Grondtekening van Haarlem, merkelijk verbeterd door Adriaan Spinder"* en het doel van de kaart van De Wit (nl. het weergeven van de *'verdeelinge der Wyken van de Respective Vendels der loffelyke Burgery binnen Haarlem'*). Desondanks kan nooit helemaal worden uitgesloten dat de op de kaart van De Hooghe aanwezige bebouwing niet heeft bestaan.
[25] Le Fèvre de Montigny & Van Hooff 1799; Van Baarsel & Nautz 1829.
[26] Gemeente Haarlem 2013.
[27] Van Baarsel & Nautz 1829; Kadasterkaart (minuutplan en OAT) 1811-1832.



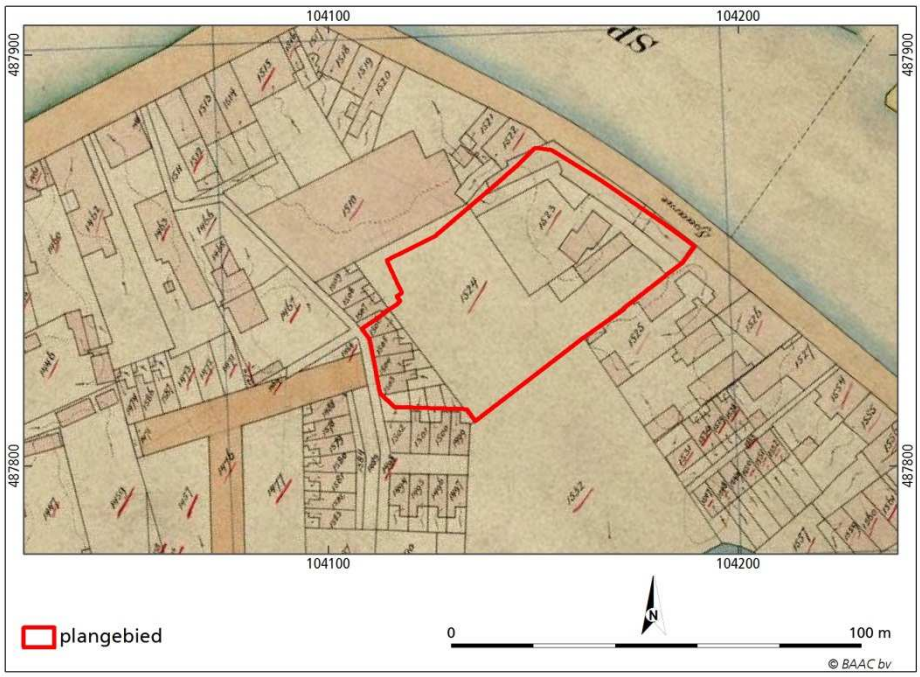
Figuur 2.8 Ligging van het plangebied op een kaart uit de eerste helft van de negentiende eeuw (Van Baarsel & Nautz 1829).

In de loop van de negentiende eeuw kreeg de zone langs het Spaarne steeds meer een industrieel karakter. Zo was in 1838 ten zuidoosten van het plangebied op de gronden van de voormalige buitenplaats Plantlust aan het Spaarne een gomelastiekfabriek gebouwd. Aan weerszijden van de fabriek verrezen in de loop van de negentiende en het begin van de twintigste eeuw stoomwasserijen en een bierbrouwerij. Zo bevond zich vrijwel direct ten zuidoosten van het plangebied (Zuider Buiten Spaarne 30) een 'stoom-wasch-en strijkinrichting'.[28]

In dezelfde periode ontstond er een schrijnend tekort aan goede arbeiderswoningen in de oude binnenstad van Haarlem en was het noodzakelijk om buiten de stadsmuren uit te breiden. De uitbreidingen vonden in eerste instantie plaats rond de Kleine Houtweg, de Twijderslaan en de Mr. Joostenlaan.[29] Het karakter van het plangebied en de directe omgeving veranderde in eerste instantie niet.[30] In het midden van de negentiende eeuw is alleen de bebouwing in het noordoostelijke deel van het plangebied vervangen[31] en uitgebreid, waarbij tevens achter de bebouwing aan het Spaarne twee nieuwe gebouwen zijn gerealiseerd (zie figuur 2.9 en bijlage 2).[32] Aan het einde van de negentiende eeuw is langs de westgrens van het plangebied een weg (deel van de huidige

[28] Gemeente Haarlem 2014a.
[29] Gemeente Haarlem 2013.
[30] Bonneblad 1877 en 1900.
[31] Hoewel de vorm van de bebouwing op elkaar lijkt, blijkt bij het georefereren van de (over het algemeen zeer betrouwbare) kadastrale kaarten uit het begin van de negentiende en het begin van de twintigste eeuw dat hier toch duidelijke verschillen inzitten, die suggereren dat de bebouwing in het midden van de negentiende eeuw is vervangen. Het is echter nooit uit te sluiten dat het gaat om een (zeer) ingrijpende verbouwing.
[32] De Geus 1858; Perk 1883; Kadastrale kaart 1903.

Koningsteinstraat) aangelegd met daarlangs kleine (arbeiders)huizen (zie figuur 2.9 en bijlage 2).[33]



Figuur 2.9 Ligging van het plangebied op een kaart uit het begin van de twintigste eeuw (Kadastrale kaart 1903).

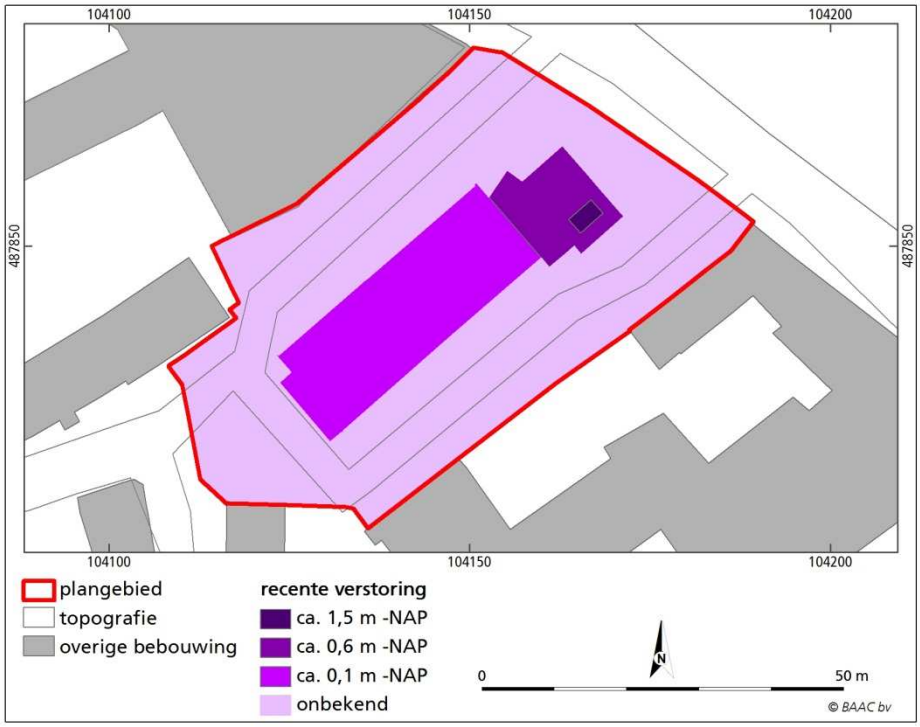
In de daaropvolgende periode veranderde er weinig tot niets aan het plangebied en de directe omgeving.[34] Het lijkt erop dat in (of net voor) de Tweede Wereldoorlog in het plangebied een deel van de bebouwing langs het Spaarne is gesloopt.[35] In ieder geval was in de jaren vijftig een groot deel van de bebouwing gesloopt. Alleen het pand in het uiterste noordwestelijke van het plangebied en de arbeiderswoningen in het zuidwestelijke deel waren nog lange tijd aanwezig.[36]

Van de oudere bebouwing zijn geen bouwtekeningen bekend.[37] Gezien de gegevens uit de bouwtekeningen van de bebouwing op de aangrenzende percelen (Zuider Buiten Spaarne 24-30) zullen voor de bebouwing funderingssleuven van circa 80 cm –mv zijn gegraven met daaronder heipalen van circa 5 m lang.[38]

Rond 1960 waren er plannen voor een ingrijpende sanering van de wijk Rozenprieel, waartoe het plangebied behoort. Door protesten van buurtbewoners is de uitvoering van het plan echter verhinderd. Alleen het kantoorgebouw Koningstein voor de gemeentelijke dienst Openbare

[33] Kadastrale kaart 1903.
[34] Bonneblad 1905, 1910, 1913, 1920 en 1926.
[35] RAF 1945. De luchtfoto is niet helemaal duidelijk, maar het lijkt er op dat de bebouwing is gesloopt.
[36] Topografische kaart 1952; Deinum ca. 1952 (ongedateerde tekening van buitenplaats Koningstein).
[37] Noord-Hollands Archief (locatiebezoek 18 maart 2015); Bouwkundig archief gemeente Haarlem (locatiebezoek 18 maart 2015).
[38] Bouwtekeningen 1905 en 1910.

werken is nog in het kader van dit plan uitgevoerd.[39] In 1965 is vergunning verleend voor de bouw van een nieuw gebouw "openbare werken", dat bestaat uit acht verdiepingen met een half ingegraven kelder. De funderingen (zie figuur 2.10) reiken tot een diepte van 3,1 à 3,6 m –peil (oftewel 0,1 à 0,6 m –NAP) met een liftkoker tot 4,5 m –peil (oftewel 1,5 m –NAP). Het maaiveld lag op 0,7 m +NAP, waardoor de verstoring als gevolg van de bebouwing reikt tot een diepte van 0,8 à 1,3 m –mv en plaatselijk tot 2,2 m –mv. Er wordt geen melding gemaakt van paalfunderingen, maar gezien de geologische ondergrond en de bebouwing in de omgeving, zal de bebouwing onderheid zijn. Het gebouw, dat bekend staat als Koningstein, is in 1967 gerealiseerd (zie bijlage 2). Ten noordwesten van het gebouw is een fietsenstalling gerealiseerd, waarvan de funderingswijze niet bekend is. Deze zal echter zeer beperkt zijn (poeren).[40]



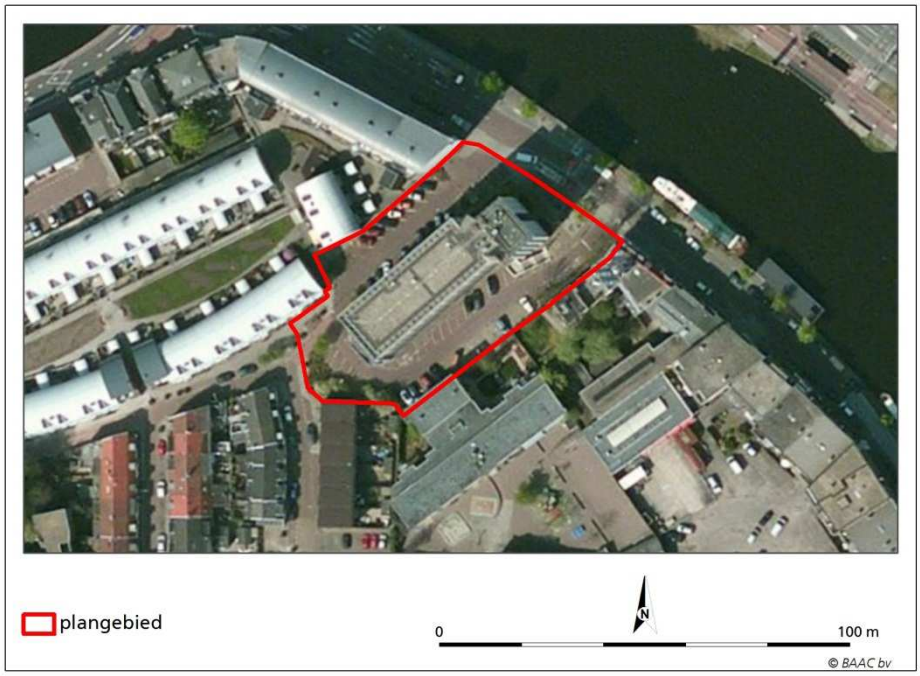
Figuur 2.10 Diepte recente verstoring (a.g.v. het kantoorpand Koningstein) in het plangebied (gebaseerd op Bouwdossier 1964).

Direct na de bouw van Koningstein was een deel van de oude bebouwing, namelijk het pand in het uiterste noordelijke deel van het plangebied, nog aanwezig.[41] Dit pand is pas omstreeks 1970 gesloopt.[42]

In de daarop volgende jaren hebben kleine wijzigingen plaatsgevonden in het plangebied, zoals de aanleg van een gehandicapteningang[43], de aanleg van een gasdrukregel en meetkast[44], een herindeling van het pand in 1992[45]

[39] Gemeente Haarlem 2014a.
[40] Bouwdossier 1964.
[41] De Boer 1967.
[42] Fielmich 1972
[43] Bouwdossier 1981.
[44] Bouwdossier 1985.
[45] Bouwdossier 1992.

en het plaatsen van een prefab rijwielstalling[46]. Deze ingrepen hebben geen tot nauwelijks verstoring van de bodem tot gevolg gehad. Aan het einde van de twintigste eeuw zijn de arbeiderswoningen in het zuidwestelijke deel van het plangebied gesloopt.[47] Aan het begin van de 21e eeuw is de bebouwing direct ten noordwesten van het plangebied gesloopt en vervangen door nieuwbouw.[48]



Figuur 2.11 Huidige bebouwing in en rond het plangebied (Bing Maps).

Het plangebied bestaat tegenwoordig uit een parkeerplaats met daarop het kantoorpand Koningstein (zie figuur 2.11).[49]

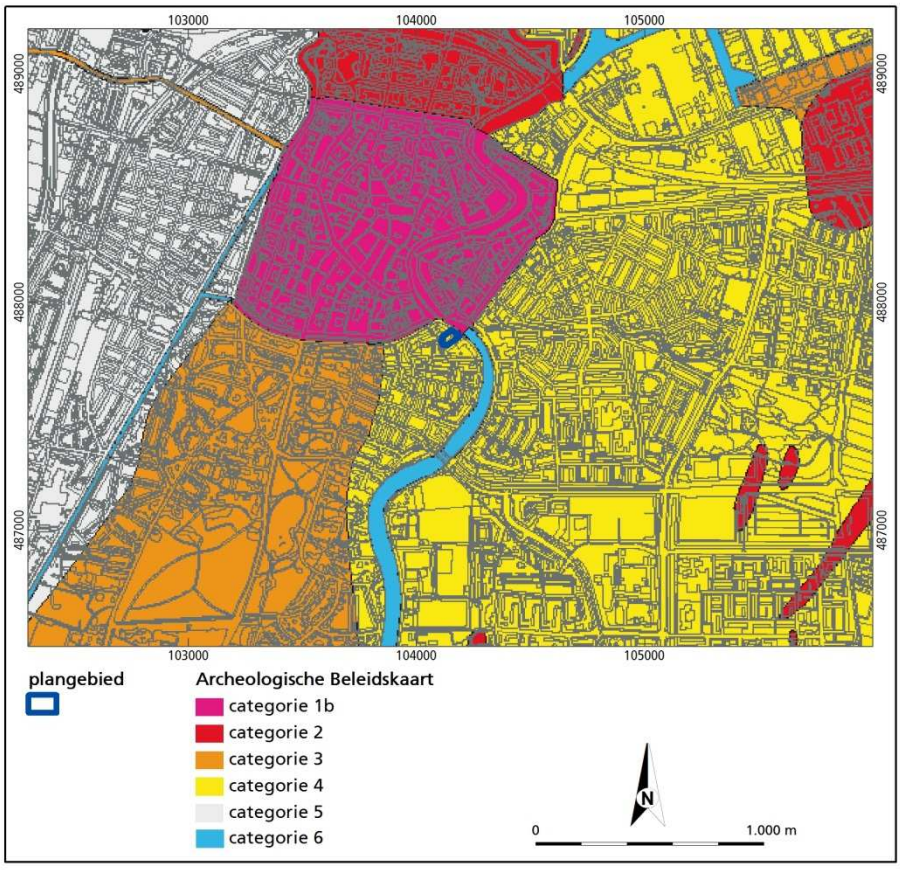
2.3.3 Archeologie

Over het algemeen zijn in Nederland op verschillende niveaus (landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk) archeologische (verwachtings-)kaarten opgesteld, zoals de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden op landelijk niveau.[50] Het huidige beleid, dat van toepassing is op het plangebied, is gebaseerd op de gemeentelijke verwachtingskaart (zie figuur 2.12). Volgens de Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH) maakt het plangebied deel uit van een gebied met een lage archeologische verwachting (Archeologisch waardevol gebied categorie 4). Er zijn aanwijzingen dat in dit gebied (haaks op de grotere) kleine strandwallen en zandopduikingen voorkomen, die mogelijk ook voor menselijk gebruik geschikt waren. Derhalve geldt het beleid dat bij bodemverstorende activiteiten met een oppervlakte groter dan 2500 m^2 en dieper dan 30 cm – mv een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.[51]

[46] Bouwdossier 1997.
[47] Topografische kaart 1961, 1969, 1981, 1988 en 1993.
[48] Topografische kaart1993; ANWB 2004.
[49] Bing Maps 2015.
[50] Op de IKAW is aan het plangebied een middelhoge trefkans toegekend (ARCHISII).
[51] Gemeente Haarlem 2009b.

In het plangebied (of in de directe omgeving buiten de stadsmuren) zijn in ARCHIS II tot op heden geen archeologische onderzoeken en slechts enkele vondsten gedaan (zie bijlage 3). Ook het archief van Bureau Archeologie van de gemeente Haarlem beschikt niet over onderzoeken in de directe omgeving. In een gelijksoortige landschappelijke context zijn binnen een straal van 1 km rond het plangebied de volgende archeologische waarnemingen bekend.

Op 200 m ten oosten van het plangebied is, aan de overzijde van het Spaarne, is in 1951 door een particulier een zwaard uit het begin van de negentiende eeuw gevonden (ARCHIS-waarnemingsnr. 211120). Op ruim 250 m ten noordoosten van het plangebied zijn in de jaren zestig bij niet-archeologische graafwerkzaamheden door een particulier een dertiende/veertiende-eeuws kannetje en een aantal aardewerkscherven uit de late middeleeuwen-B en nieuwe tijd aangetroffen (ARCHIS-waarnemingsnr. 211240 en 211241). Op 250 m ten westen van het plangebied zijn bij niet-archeologische graafwerkzaamheden aardewerkfragmenten en de mogelijke funderingen van een boerderij gevonden (ARCHIS-waarnemingsnr. 211206). Op ruim 800 m ten zuidoosten van het plangebied zijn bij een veldverkenning aardewerkfragmenten uit de elfde en twaalfde eeuw en de zestiende tot en met de negentiende eeuw gevonden (ARCHIS-waarnemingsnr. 211395).



Figuur 2.12 Het plangebied op de Archeologische Beleidskaart Haarlem (Gemeente Haarlem 2009b).

Vrijwel direct ten noorden van het plangebied bevindt zich de oude binnenstad van Haarlem, waar in het verleden een groot aantal archeologische onderzoeken zijn uitgevoerd en archeologische waarden zijn aangetroffen. Dit gebied is dan ook aangewezen als *terrein van hoge archeologische waarde* (monumentnr. 13913) met sporen van bewoning en gebruik uit de prehistorie (laat-neolithicum tot en met de Romeinse tijd) en de middeleeuwen.[52]

Vanaf bijna 300 m ten westen van het plangebied is een groot terrein, gelegen op een strandwal, aangewezen als *terrein van archeologische waarde.* In het gebied bevinden zich (mogelijk) sporen van bewoning vanaf het laat-neolithicum tot en met de Romeinse tijd (monumentnr. 13921). Binnen een straal van 1 km rond het plangebied zijn binnen dit monument niet-nader verklaarde grondsporen uit het laat-neolithicum tot en met de Romeinse tijd gevonden (ARCHIS-waarnemingsnr. 211183). Bij een archeologisch onderzoek door RAAP in 2012 zijn archeologische waarden (greppels, kuilen, eergetouwkrassen en aardewerk) uit de vroege- en midden-ijzertijd en sporen en artefacten uit de zestiende tot en met de twintigste eeuw gevonden (ARCHIS-waarnemingsnr. 434884).

[52] Gezien het zeer grote aantal waarnemingen en de geringe relevantie voor het plangebied zullen deze waarnemingen niet afzonderlijk worden besproken.

3 Archeologische verwachting

Het plangebied maakt deel uit van een strandvlakte op circa 200 m ten oosten van de strandwal van Haarlem, die omstreeks 4800 jaar geleden is ontstaan. De strandvlakte is vervolgens bedekt geraakt met veen, waardoor het een minder aantrekkelijk gebied was voor bewoning. Plaatselijk kunnen echter zandopduikingen voorkomen, die inmiddels zijn afgedekt door het veen, maar die in het verleden aantrekkelijke zones vormden voor menselijke bewoning. Uit het bureauonderzoek blijkt dat ook in het plangebied zandige afzettingen voorkomen, gescheiden door een veenlaag. Het is niet duidelijk wat de aard en oorsprong van het zand is en of het dus gaat om strandwalafzettingen, oeverwalafzettingen en/of antropogene ophoging. Gezien het relatief ondiepe voorkomen zouden het strandwalafzettingen kunnen zijn.

Strandwal (laat-neolithicum t/m bronstijd, mogelijk ijzertijd en Romeinse tijd)
Het plangebied maakt mogelijk deel uit van een uitloper of flank van een strandwal, die ongeveer 4800 jaar geleden is ontstaan. Deze strandwal vormde al vrij snel na vorming een aantrekkelijke vestigingsplaats, waarvan archeologische waarden bekend zijn uit het laat-neolithicum tot en met de Romeinse tijd. Indien daadwerkelijks sprake is van een strandwal in het plangebied bevindt de top hiervan zich vermoedelijk op een diepte van 150 à 200 cm –mv. Op basis van deze gegevens wordt aan het plangebied een middelhoge verwachting toegekend voor archeologische waarden (nederzettingsresten, graven e.d.) uit het laat-neolithicum tot en met de Romeinse tijd. Voor de voorgaande periode, waarin het gebied in een dynamisch zeemilieu lag, geldt een lage verwachting.

Veenvlakte (ijzertijd/Romeinse tijd-late middeleeuwen)
De strandwal, die mogelijk aanwezig is in het plangebied, lijkt na verloop van tijd (bronstijd, mogelijk later) te zijn verdronken, waardoor er veen heeft kunnen groeien. Vanuit het Spaarne is er klei afgezet op het gebied. Het is niet bekend wanneer dit heeft plaatsgevonden (de zogenaamde IJ-klei is waarschijnlijk in de elfde-dertiende eeuw afgezet). Hoewel de aanwezigheid van archeologische resten nooit geheel uit te sluiten is, is de veenvlakte meestal een minder aantrekkelijk bewoningsgebied, zeker in de directe nabijheid van een strandwal. Derhalve wordt aan dit niveau (op circa 100 à 150 cm –mv) een lage archeologische verwachting toegekend. Uiteraard kunnen er wel sporen van ontginning aanwezig zijn.

Oppervlakte (nieuwe tijd)
Het plangebied ligt net buiten de stadsmuren van Haarlem. Haarlem heeft in het midden van de dertiende eeuw stadsrechten gekregen. In verband met het schootsveld zal dit gebied vanaf die tijd schaars bebouwd zijn geweest. Vanaf de zestiende eeuw werd het gebied in gebruik genomen voor tuinderijen en mochten tuinhuisjes worden

gebouwd. In eerste instantie was het plangebied zelf vermoedelijk onbebouwd. In het tweede kwart van de zeventiende eeuw is het noordoostelijke deel van het plangebied, langs het Spaarne, bebouwd geraakt. Het zuidwestelijke deel van het plangebied is in gebruik gebleven als tuin, waarbij in eerste instantie sprake zal zijn geweest van een formele tuin en in de loop van de achttiende, negentiende eeuw van een landschappelijke tuin. In de loop der eeuwen is de oude bebouwing gesloopt en vervangen door nieuwe en zijn op andere plekken in het plangebied panden gebouwd. Als gevolg van deze opeenvolgende bouwwerkzaamheden kunnen oudere resten verstoord of verloren zijn gegaan. Er zou deels ook gebruik kunnen zijn gemaakt van de oude fundamenten. Zeker de twintigste-eeuwse bebouwing of de werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het terrein kunnen de oudere resten sterk verstoord hebben (funderingen tot 0,8 à 1,3 m en plaatselijk 2,2 m –mv). Of dit ook daadwerkelijk is gebeurd en in welke mate is afhankelijk van de aan- of afwezigheid van een antropogeen ophoogdek. Er lijkt sprake te zijn van een 100 tot 200 cm dik humeus ophoogdek. Naast funderingsresten kunnen ook aan erf gerelateerde archeologische resten, zoals beerputten en waterputten, maar ook restanten van tuinaanleg aanwezig zijn. Op basis van deze gegevens wordt aan archeologische resten uit de nieuwe tijd een middelhoge archeologische verwachting toegekend.

4 Conclusie en aanbevelingen

Hieronder volgt de beantwoording van de onderzoeksvragen zoals gesteld in het Plan van Aanpak[53]:

Zijn binnen het plangebied bekende archeologische waarden aanwezig? Zo ja, zijn er gegevens bekend over de omvang, ligging, aard en datering hiervan?
In het plangebied en de directe omgeving zijn tot op heden geen archeologische waarden bekend. Het plangebied was in ieder geval vanaf de zeventiende eeuw bebouwd, waarvan nog resten aanwezig kunnen zijn. Van de nabijgelegen strandwal zijn archeologische waarden bekend uit het laat-neolithicum tot en met de Romeinse tijd.

Wat is de verwachte bodemopbouw in het gebied en zijn er gegevens bekend over bodemverstorende ingrepen in het verleden binnen het plangebied?
In het plangebied bevindt zich vermoedelijk een 1 tot 2 m dik antropogeen dek, gevolgd door een 50 tot minstens 100 cm dik pakket veen en klei met daaronder zandige afzettingen (mogelijk strandwal). Als gevolg van de bewoning en landgebruik vanaf het begin van de zeventiende eeuw zou de natuurlijke bodemopbouw in meer of mindere mate verstoord kunnen zijn. Deze verstoring vormt echter zelf ook archeologische sporen.

Wat is de specifieke archeologische verwachting voor het gebied?(indien mogelijk gespecificeerd naar aard, vindplaats(en) /periode(n)?
In hoeverre worden archeologische resten bedreigd en is vervolgonderzoek nodig en zo ja, in welke vorm?
Op basis van de beschikbare gegevens uit het bureauonderzoek is aan het plangebied een lage verwachting voor de periode tot en met het midden-neolithicum toegekend, een middelhoge verwachting voor het laat-neolithicum tot en met mogelijk de Romeinse tijd en een middelhoge verwachting voor de nieuwe tijd. De archeologische verwachting van het plangebied is echter in sterke mate afhankelijk van de aanwezige geologische lagen en antropogene ophoogdekken, die eventueel aanwezige waarden tegen bodemverstoring hebben beschermd. Als gevolg van de nieuwbouw zal de bodem volgens de huidige plannen dieper (2 m –mv) worden verstoord, dan de verstoring van de huidige bebouwing (0,8 à 1,3 m –mv). De exacte plannen waren ten tijde van dit onderzoek echter nog niet bekend. Bovendien wil de gemeente Haarlem het archeologisch onderzoek meenemen om de eisen te bepalen waaraan de nieuwbouw dient te voldoen.[54]

Een proefsleuvenonderzoek vormt in dit geval de meest geschikte methode om de aan- of afwezigheid, de aard, de omvang, de datering, de gaafheid, de conservering en de inhoudelijke kwaliteit van archeologische waarden aan te tonen. De archeologische verwachting wordt echter in grote mate bepaald door de geologische opbouw van het plangebied, de aanwezigheid van antropogene

[53] Bergman 2015.
[54] Schriftelijke mededeling dhr. M. Leloux (gemeente Haarlem) 20 maart 2015.

ophoogdekken en de aanwezige antropogene verstoring. Op basis van het bureauonderzoek is daar nog geen exact beeld van. Derhalve kan ervoor gekozen worden om een verkennend booronderzoek uit te voeren om meer inzicht hierin te krijgen en daarmee mogelijk de archeologische verwachting nader te specificeren.

Voorafgaand aan een booronderzoek dient conform de gemeentelijke richtlijnen[55] een PvA te worden opgesteld, waarin de eisen waaraan het onderzoek dient te voldoen zijn vastgelegd. Dit PvA dient voorafgaand aan de werkzaamheden ter controle te worden voorgelegd aan het Bureau Archeologie, gemeente Haarlem.

Voorafgaand aan een proefsleuvenonderzoek dient een Programma van Eisen te worden opgesteld, waarin de eisen waaraan het onderzoek dient te voldoen worden vastgelegd. Dit PvE moet tenminste drie weken voorafgaand aan de start van het proefsleuvenonderzoek aan het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem ter beoordeling worden voorgelegd. Het proefsleuvenonderzoek kan pas starten als het PvE door het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem is goedgekeurd.

Bovenstaand advies dient beoordeeld te worden door de bevoegde overheid (gemeente Haarlem). Dit betekent niet dat reeds gestart kan worden met bodemverstorende activiteiten of de daarop voorbereidende activiteiten. Het rapport is op 17 juni 2015 goedgekeurd door de bevoegde overheid.[56]

[55] Gemeente Haarlem 2014b.
[56] Schriftelijke mededeling dhr. P.A.M.M. van Kempen (bureau Archeologie, gemeente Haarlem) 17 juni 2015.

5 Geraadpleegde bronnen

Bakker, H. de & J. Schelling, 1989. *Systeem van bodemclassificatie voor Nederland. De hogere niveaus.* Staring Centrum, Wageningen.

Berendsen, H.J.A., 2004. *De vorming van het land. Inleiding in de geologie en de geomorfologie. (Fysische geografie van Nederland).* Assen: Koninklijke Van Gorcum.

Berg, M.W. van den & S.J. Kluiving, 1992. *Geomorfologische kaart van Nederland 1:50.000. Toelichting op kaartblad 24 Zandvoort – 25 Amsterdam.* DLO-Staring Centrum / Rijks Geologische Dienst, Wageningen/Haarlem.

Bergman, W., 2015. *Onderzoeksvoorstel – Plan van Aanpak Archeologisch Bureauonderzoek Plangebied Het Zuider Buiten Spaarne 22 te Haarlem*. BAAC bv, 's-Hertogenbosch.

Gemeente Haarlem, 2009a. *Facetbestemmingsplan Archeologie.* Stedenbouw en ontwerp, gemeente Haarlem.

Gemeente Haarlem, 2009b. *Een waardevol bezig. Beleidsnota archeologie.* Ruimtelijke Plannen/Archeologie, gemeente Haarlem.

Gemeente Haarlem, 2013. *Bestemmingsplan Spaar en Hout, ontwerp.* http://www.haarlem.nl.

Gemeente Haarlem, 2014a. *Bestemmingsplan Rozenprieel, concept.* http://www.haarlem.nl.
Gemeente Haarlem, 2014a. *Bestemmingsplan Rozenprieel, concept.* http://www.haarlem.nl.

Gemeente Haarlem, 2014b. *Haarlemse Richtlijnen. Aanvullende specificaties voor archeologisch onderzoek in de gemeente Haarlem. Versie 2.0.* Gemeente Haarlem, Haarlem.

Haarlems Bodemonderzoek, te raadplegen via http://www.archeologischmuseumhaarlem.nl, 12 maart 2015.

SIKB, 2013. *Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, versie 3.3*. Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer, Gouda.

Vos, G.A., 1992. *Toelichting bij kaartblad 24-25 West Zandvoort – Amsterdam.* DLO-Staring Centrum, Wageningen.

Warns, M., 2015. *Verkennend bodemonderzoek. Zuider Buiten Spaarne 22 te Haarlem.* Gemeente Haarlem.

Geraadpleegde kaarten

AHN 2. *Actueel Hoogtebestand Nederland 2.* Verkregen via www.ahn.nl, 11 maart 2015.

Akersloot, W., 1628. *Haerlem.* Te raadplegen via http://www.beeldbank.noord-holland.nl.

ANWB, 2004. *Topografische atlas Noord-Holland 1:25.000.* ANWB, Den Haag

Baarsel, *et al.* W.C., 1837. *Nieuwe Kaart van Haarlems Schoone Omstreken.* Te raadplegen via http://www.beeldbank.noord-holland.nl.

Baarsel, W.C. van & F.J. Nautz, 1829. *Kaart der stad Haarlem vervaardigd naar de kadastrale meting in het jaar 1822.* Te raadplegen via http://www.beeldbank.noord-holland.nl.

Berckenrode, B. Florisz. van, 1643. *Caerte van de Heerlicheyt van Heemstede.* Te raadplegen via http://www.beeldbank.noord-holland.nl.

Bodemkaart van Nederland 1:50.000. Kaartblad 24 – 25 West Zandvoort-Amsterdam. 1992. DLO-Staring Centrum, Wageningen.

Boer, C. de, 1967. Foto van *Het nieuwe gebouw van Openbare Werken "Koningstein".* Te raadplegen via het bouwarchief gemeente Haarlem.

Bonneblad, kaartblad 346 Haarlem, 1877, 1900, 1905, 1910, 1913, 1920 en 1926. Te raadplegen via http://watwaswaar.nl.

Bouwdossier 1964, *Situatie gebouw "Openbare Werken" a.h. Zuider Buitenspaarne Haarlem, 18-2-'65.* Te raadplegen via het bouwarchief gemeente Haarlem.

Bouwdossier 1981, *Toegang gehandicapten gebouw "Koningstein", 11-4-'80.* Te raadplegen via het bouwarchief gemeente Haarlem.

Bouwdossier 1985, *Bouwaanvraag gasdrukregel en meetkast t.b.v. openbare werken, 18-11-1985.* Te raadplegen via het bouwarchief gemeente Haarlem.

Bouwdossier 1992, *Indeling gebouw Koningstein Zuider Buiten Spaarne 22.* Te raadplegen via het bouwarchief gemeente Haarlem.

Bouwdossier 1997, *Sector gemeentewerken Zudier Buiten Spaarne 22 te Haarlem, plaatsen prefab rijwielstalling, 2-9-1997.* Te raadplegen via het bouwarchief gemeente Haarlem.

Bouwtekeningen 1905. *Ontwerp voor het bouwen van een Woonhuis en Pakhuis met strijkinrichting op en een terrein Zuider Buiten Spaarn Nummer 16 te Haarlem.* Te raadplegen via Noord-Hollands Archief, Inv. Nr. 1905-199.

Bouwtekeningen 1910. *Ontwerp tot bijbouw voor de kleerenwascherij ana het Zuider Buitenspaarne no. 16.* Te raadplegen via Noord-Hollands Archief, Inv. Nr. 1910-268.

Bruynsz., P., 1598. *[kaart van de landerijen aan het Zuider Buiten Spaarne].* Te raadplegen via http://www.beeldbank.noord-holland.nl.

Deinum, M., ca. 1952. *[Z.B.-Spaarne 18 Haarlem].* Te raadplegen via http://www.beeldbank.noord-holland.nl.

Deventer, J. van, ca. 1560. *Kaart van Haarlem en Omgeving.* Te raadplegen via http://www.beeldbank.noord-holland.nl.

Dienst van het kadaster en de openbare registers, 2015. Apeldoorn.

Fèvre de Montigny, G.J. le & C.C. van Hooff, 1799. *Caart figuratif van den Haarlemmerhout met de daar naast aangeleegene buytenplaatsen en tuynen.* Te raadplegen via http://www.beeldbank.noord-holland.nl.

Fielmich, J., 1972. Foto van *Zuider Buiten Spaarne met gebouw Koningstein.* Te raadplegen via http://www.beeldbank.noord-holland.nl.

Geologische overzichtskaart van Nederland, 2010. NITG-TNO. Te raadplegen via http://www.dinoloket.nl/.

Geomorfologische kaart van Nederland 1:50.000. Kaartblad 24 Zandvoort-25 Amsterdam. 1993. DLO-Staring Centrum / Rijks Geologische Dienst, Wageningen/Haarlem.

Spinder, A., 1742. *Grondtekening van Haarlem.* Te raadplegen via http://www.beeldbank.noord-holland.nl.

Hooghe, R. de, 1689. *Harlemum; Vicit Vim Virtus.* Te raadplegen via http://www.beeldbank.noord-holland.nl.

Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie, provincie Noord-Holland, te raadplegen via http://maps.noord-holland.nl, 12 maart 2015.

Kadasterkaart (minuutplan en OAT), 1811-1832, te raadplegen via http://watwaswaar.nl.

Kadastrale kaart, 1903, Haarlem K1, Te raadplegen via http://www.beeldbank.noord-holland.nl.

Perk, N.F., 1883. *Kaart van Haarlem.* Te raadplegen via http://www.beeldbank.noord-holland.nl.

RAF luchtfoto, fotonr. 3133, 26-2-1945, http://watwaswaar.nl.

Topografische kaart van Nederland 1:25.000. 25A, 1952, 1961, 1969, 1981, 1988 en 1993. Te raadplegen via http://watwaswaar.nl.

Vereenvoudigde geologische kaart van Haarlem en omgeving, schaal 1:50.000. Rijks Geologische Dienst, Haarlem.

Wils, P., 1646. *Harlemum vernacule Haerlem.* Te raadplegen via http://www.beeldbank.noord-holland.nl.

Wit, F. de, 1698. *Verdeelinge der Wyken van de Respective Vendels der loffelyke Burgery binnen Haarlem.* Te raadplegen via http://www.beeldbank.noord-holland.nl.

Geraadpleegde websites

ARCHIS II, archeologisch registratie- en informatiesysteem van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, http://archis2.archis.nl, 11 maart 2015.

Bing Maps Nederland, http://www.bing.com/maps/, 20 maart 2015.

DINOloket, Data en Informatie van de Nederlandse Ondergrond, http://www.dinoloket.nl, 11 maart 2015.

Overige bronnen

Schriftelijke mededeling dhr. M. Leloux (**gemeente Haarlem**) 18 februari en 20 maart 2015).

Schriftelijke mededeling dhr. P.A.M.M. van Kempen (**Bureau Archeologie gemeente Haarlem**) 24 maart 2015.

Bijlage 1

Overzicht van geologische en archeologische tijdvakken

Bijlage 1: Geologische en archeologische tijdvakken

Ouderdom (jr) 0 = 1950 n. Chr.	Chronostratigrafie							MIS	Lithostratigrafie			
11.650	**Kwartair**	Laat	**Holoceen** (warme periode)					1	Formaties: Naaldwijk (marien), Nieuwkoop (veen), Echteld (fluviatiel)		Formatie van Boxtel (eolisch en lokaal terrestrisch)	Formatie van Beegden (Maas)
12.850			**Pleistoceen**	Laat	Weichselien (ijstijd)	Laat-Weichselien (Laat-Glaciaal)	Late Dryas (koud)	2	Formatie van Kreftenheye (Rijn)			
13.900							Allerød (warm)					
14.030							Vroege Dryas (koud)					
14.640							Bølling (warm)					
30.000						Midden-Weichselien (Pleniglaciaal)	Laat-Pleniglaciaal (zeer koud)	2 / 3					
60.000							Midden-Pleniglaciaal (koud)	3				
75.000							Vroeg-Pleniglaciaal (zeer koud)	4				
117.000						Vroeg-Weichselien (gematigd koud)		5a / 5b / 5c / 5d				
130.000					Eemien (warme periode)			5e		Eem Formatie (marien, lagunair en lacustrien)		
370.000		Midden		Midden	Saalien (ijstijd)			6-10		Formatie van Drente (Glaciaal)		
410.000					Holsteinien (warme periode)			11	Formatie van Urk (Rijn)			
475.000					Elsterien (ijstijd)			12		Formatie van Peelo (Glaciaal)		
850.000					Cromerien (warme periode)			13-22	Formatie van Sterksel (Rijn)		Formatie van Stamproy (eolisch en lokaal terrestrisch)	
2.600.000		Vroeg		Vroeg	Pre-Cromerien			23-104				

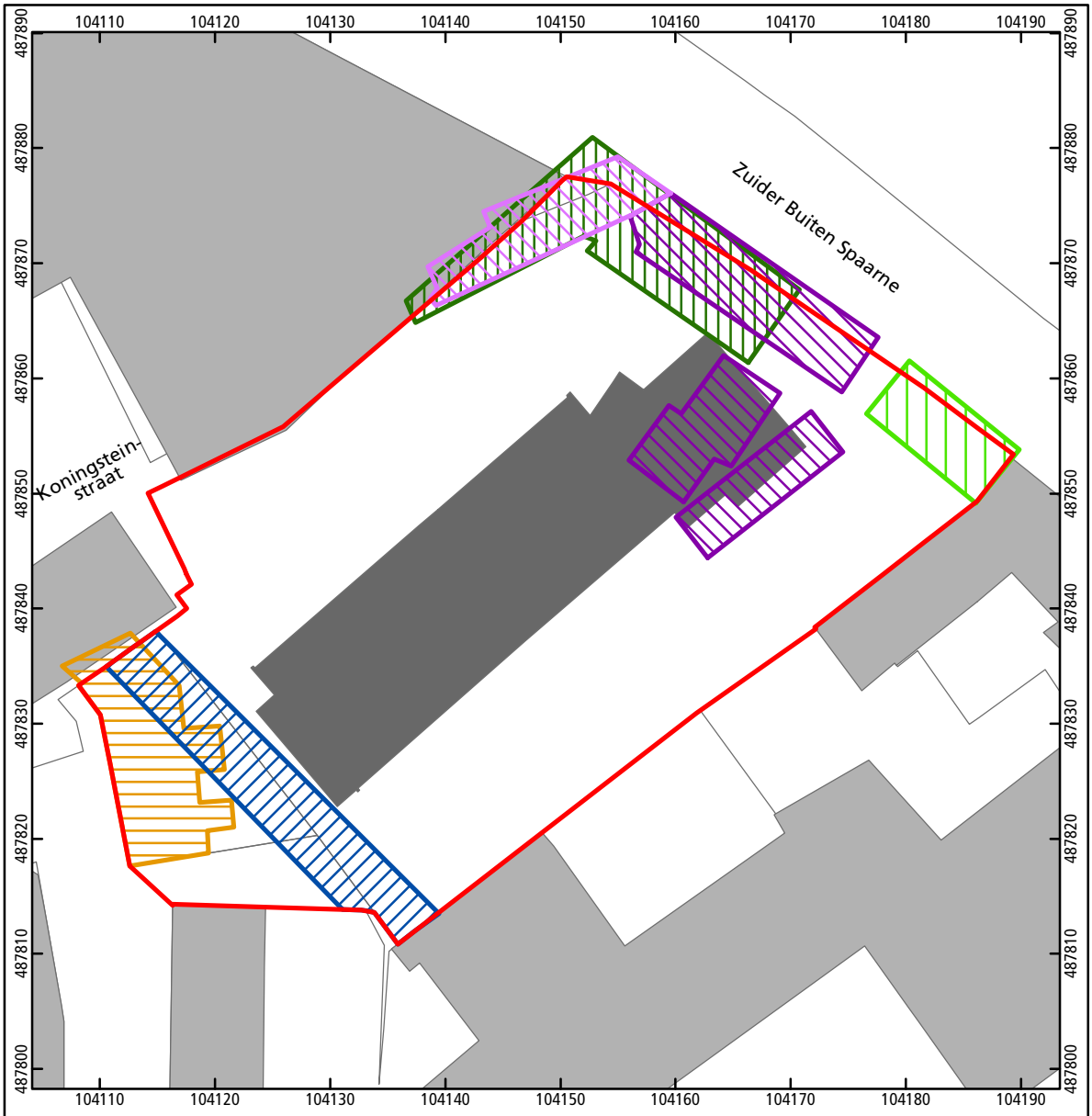
Chrono-, zuurstofisotopen- en lithostratigrafie voor Noordwest-Europa naar De Mulder et al. (2003). Mariene isotoop stadium (MIS) volgens Bassinot et al. (1994). Atmosferische data volgens Berendsen (2008) en Cohen et al. (2009). Archeologische periode-indeling en ouderdom volgens de Rijksdienst voor Cultuurhistorisch Erfgoed (RCE). Vegetatie bewerkt volgens Berendsen (2008). Pollenzones volgens P. Vos & P. Kiden (2005).

Ouderdom (kal. jaren BP[1])	^{14}C jaren	Chronostratigrafie				Pollen zones	Vegetatie	Archeologische perioden (kal. jaren v/n. Chr.)
450		Holoceen	Laat	Subatlanticum (koeler Vochtiger)		Vb2	Loofbos, waarbij eik en els overheersen; haagbeuk vanaf Vb1 (>1%); vanaf Vb2 veel cultuurplanten (rogge, boekweit, korenbloem)	nieuwe tijd (1500-heden)
1150	1250							middeleeuwen (450-1500 n. Chr.)
1500						Vb1		
1962	1950							Romeinse tijd (12 v.Chr. – 450 n. Chr.)
2750						Va		ijzertijd (800 – 12 v. Chr.)
3050	2900							bronstijd (2000 – 800 v. Chr.)
3950			Midden	Subboreaal (koeler Droger)		IVb	Loofbos. Eik, els en hazelaar overheersen; beuk vanaf IVb >1% en grotere invloed landbouw (granen)	
5700	5000					IVa		neolithicum (5300 – 2000 v. Chr.)
7250				Atlanticum (warm Vochtig)		III	Loofbos eik en els overheersen, relatief veel iep en linde. Het percentage den neemt af	
8700	8000							mesolithicum (8800 – 5300 v. Chr.)
10.250	9000		Vroeg	Boreaal (warmer)		II	Den overheerst, daarnaast hazelaar, eik, iep, linde, es	
10.750				Preboreaal (warmer)		I	Eerst berk en later overheerst de den	
11.650	10.150							
12.850	10.950	Laat-Pleistoceen	Weichselien (ijstijd)	Laat-Weichselien (Laat-Glaciaal)	Late Dryas	LW III	Parklandschap (subarctisch)	laat-paleolithicum (35.000 – 8800 v. Chr.)
13.900	11.900				Allerød	LW II	Dennen- en berkenbossen	
14.030	12.100				Vroege Dryas	LW I	Open parklandschap	
14.640	12.450				Bølling		Open vegetatie met kruiden (bijvoet) en berkenbomen	
35.000 (v. Chr.)	^{14}C-methode loopt tot 43.000 jaar BP			Midden-Weichselien (Pleniglaciaal)			Perioden met een poolwoestijn en perioden met een toendra	midden-paleolithicum (300.000 – 35.000 v. Chr.)
75.000								
117.000				Vroeg-Weichselien (Vroeg-Glaciaal)			Perioden met bos en perioden met een subarctisch open landschap	
130.000			Eemien (warme periode)				Loofbos	
300.000 (v. Chr.)		Midden-Pleistoceen	Saalien (ijstijd)				Maximale ijsuitbreiding Scandinavische ijskap tussen 200.000 en 130.000 jaar BP	vroeg-paleolithicum (tot 300.000 v. Chr.)

[1] *BP = aantal werkelijke jaren voor 1950 AD.*

Bijlage 2

Bekende bebouwing door de eeuwen heen in het plangebied



Bijlage 2

Bekende bebouwing door de eeuwen heen in het plangebied

plangebied

topografische ondergrond

bebouwing

- tweede kwart 17e eeuw - midden 19e eeuw
- tweede kwart 17e eeuw - midden 20e eeuw
- derde kwart 17e eeuw - 18e eeuw
- midden 19e eeuw - midden 20e eeuw
- midden 19e eeuw - derde kwart 20e eeuw
- eind 19e eeuw - vierde kwart 20e eeuw
- 1960 - heden
- overige huidige bebouwing

N

0 25 m

N.B. De locatie en datering van de bebouwing is gebaseerd op op de in paragraaf 2.3.2 genoemde kaarten. De omtrek van de bebouwing is grotendeels gebaseerd op de eerste betrouwbare kaart ná de zeventiende eeuw, d.w.z. de Kadastrale kaart 1811-1832. De daadwerkelijke omtrek zal mogelijk anders zijn geweest. De kaart geeft derhalve slechts een indicatie voor wanneer een deel van het plangebied bebouwd is geweest en wanneer nieuwbouw heeft plaatsgevonden.

© BAAC bv

Bijlage 3

Overzicht archeologische waarnemingen, onderzoeksmeldingen en AMK-terreinen

Bijlage 3

Overzicht waarnemingen, onderzoeksmeldingen en AMK-terreinen (ARCHIS II 2015).

AMK-terreinen

- beschermd monument
- zeer hoge archeologische waarde
- hoge archeologische waarde
- archeologische waarde
- archeologische betekenis

- plangebied
- onderzoeksmeldingen
- waarnemingen

0 250 m

© BAAC bv

103000 104000 105000

488000 487000

Buurt Rozenprieel Slachthuisbuurt Amsterdamse Buurt Herten kamp Schipholweg HAAR

Bijlage 17 Orienterende studie Edelweiss

Edelweiss

Schetsontwerp Edelweiss,
Rozenprieel, Haarlem

02-04-2013



entremedio

Inhoudsopgave

1 Locatie
a. Locatie Edelweiss
b. Edelweiss 30

2 Historie
a. Industrie Rozenprieel
a. Complex Edelweiss
c. Architectuurhistorische aanknopingspunten

3 Potentiële gebruik
a. Actoren onderzoek

4. Onderzoek ruimtelijke scenario's
a. Vlekkenplannen indelingsscenario's

Inleiding

Aan de rand van het Rozenprieel, met uitzicht op het Spaarne, ligt de voormalige Stoom, Wasch en Strijkinrichting complex Edelweiss. Het hele complex is gelegen aan het Zuider Buiten Spaarne nummer 24 t/m 32.
Zuider Buiten Spaarne nummer 30 is eigendom van de gemeente en heeft ernstig achterstallig onderhoud. De wijkraad heeft het initiatief genomen om een oriëntatie studie te laten verrichten naar de mogelijkheden die deze locatie te bieden heeft. Deze studie bestaat uit een analyse en een ideeën bundel vanuit de wijk. Tijdens het proces is er ook overleg geweest met de gemeente, waarvan de input meegenomen is in het verslag.

1 Locatie

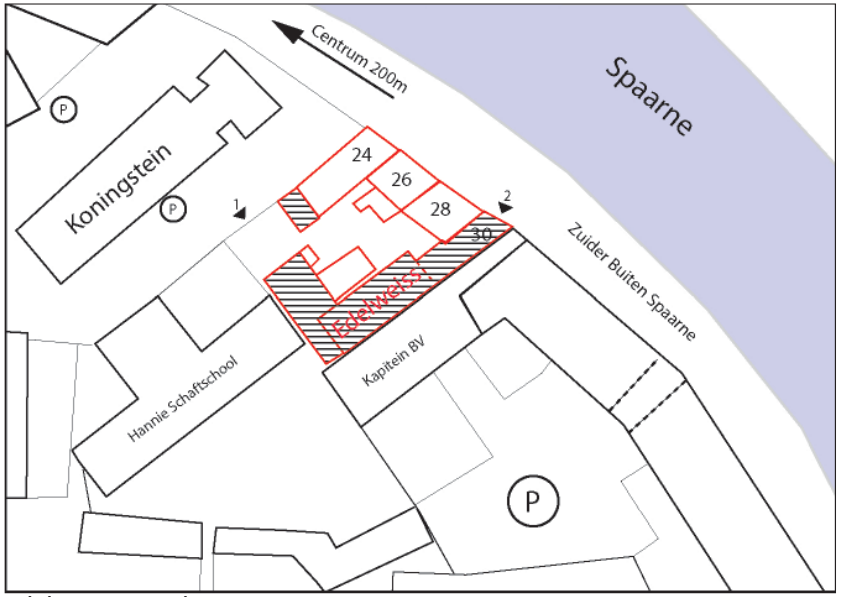
Locatie complex Edelweiss (ZBS 24-30)
Het complex Edelweiss is aan het Spaarne gelegen aan de rand van het Rozenprieel. De locatie ligt op 200 meter lopen van het oude centrum.

Complex Edelweiss, Zuider Buiten Spaarne 24 -32 (ZBS 24-30) Het complex Edelweiss bestaat momenteel uit twee particulieren woningen nummer 24, 26, een kamerbewoning op nummer 28 en het pand op nummer 30 dat in het bezit is van de gemeente (gearceerd) en momenteel fungeert als fietsenstalling van "Koningstein". Achter ZBS 24 is een aanbouw die tevens in gemeentelijk bezit is. Op deze oorspronkelijke aanbouw rust een recht van eerste koop van de eigenaren van ZBS 24. Dit gehele complex vormde vroeger "Edelweiss Stoom- Wasch en Strijkinrichting". De binnentuin is via de poort aan het Zuider Buiten Spaarne onder nummer 30 te bereiken (2) en via het terrein van Koningstein (1).

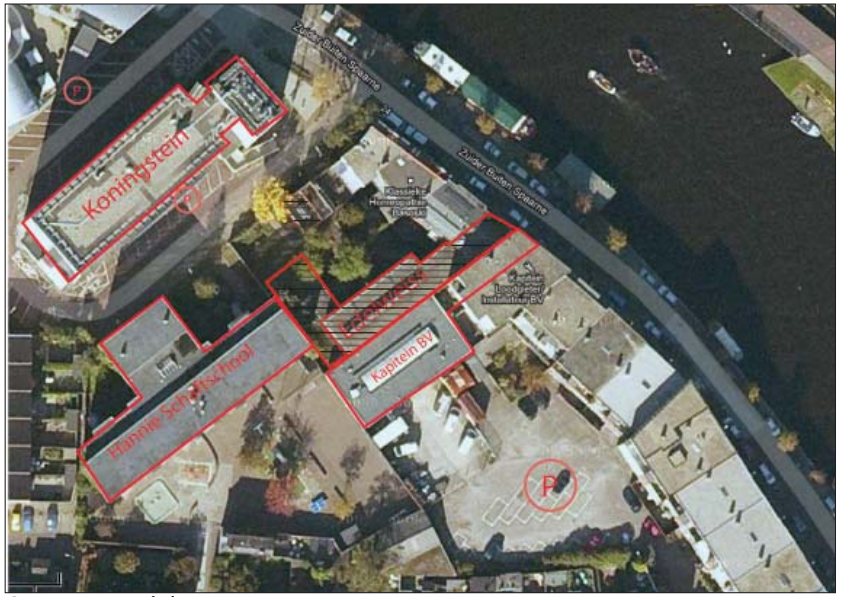
Aangrenzende panden aan Edelweiss, Zuider Buiten Spaarne 30 (ZBS 30)
Koningstein (ZBS 22),
Aan de Noordzijde is het 8 lagen tellende gebouw Koningstein gevestigd wat tevens in het bezit is van de gemeente. Koningstein komt op korte termijn vrij voor verkoop en herontwikkeling.

Hannie Schaftschool (Linschotenstraat 57A)
Aan de achterzijde van het kavel is de Hannie Schaftschool en kinderopvang "Op Stoom" gehuisvest. De school en het KDV worden aan de Koningstein-zijde ontsloten naar het Spaarne. De school heeft recent een succesvolle doorstart gemaakt met renovatie (binnenzijde). Er is de ambitie om de buitenzijde te renoveren.

Kapitein BV (ZBS 32)
Aan de zuidzijde van het Kavel is installatiebedrijf "Kapitein BV" gevestigd dat mogelijk zijn gebouw wil afstoten.



Edelweiss complex



Omgeving Edelweiss

Huidige situatie complex Edelweiss

Deelgebieden ontwikkelingsplan
Naast het bestemmingsplan zijn er door de gemeente in de ontwikkelingsstrategie 4 deelgebieden aangewezen:

A) Bebouwingsplint langs het Spaarne.

B) De openbare ruimte tussen de gebouwen.

C) Koningstein.

D) Edelweiss.



Deelgebieden

Bestemmingsplan
Het bestaande bestemmingsplan wordt in 2013/2014 herzien en er zijn diverse wijzigingen voorgesteld. Het complex Edelweiss heeft de bestemming "gemengde bestemming". Functies als wonen, kantoor, praktijkruimte, atelier, maatschappelijke doeleinden, detailhandel en dienstverlening zouden hier kunnen worden gehuisvest.

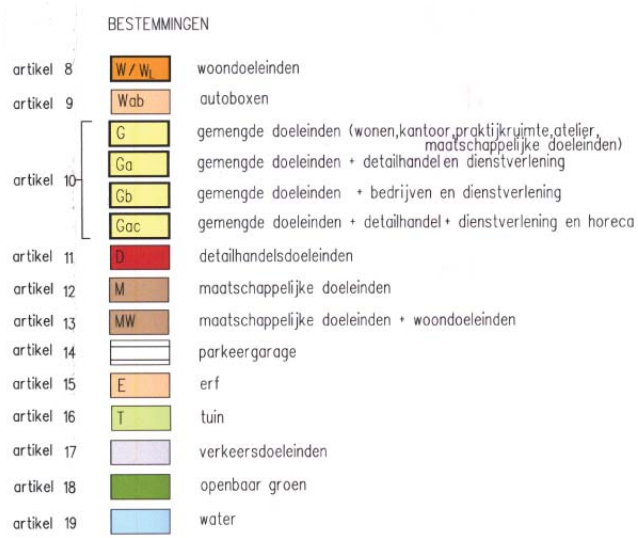
De bebouwingshoogte bij Edelweiss nummer 30 bedraagt 13 meter onder de kap en 10 meter bij het achterhuis.

De loods van Kapitein heeft een gemengde bestemming met een bebouwingshoogte van 8 meter. Er is geen mogelijkheid om uit te bouwen op het parkeerterrein.

De binnentuin van het Edelweiss is bestemd als erf en hier mag niet op gebouwd worden.



Bestemmingsplan



Foto's huidige situatie complex Edelweiss



1) Straatzijde



2) Vogelvlucht binnenterrein



3) Doorgang



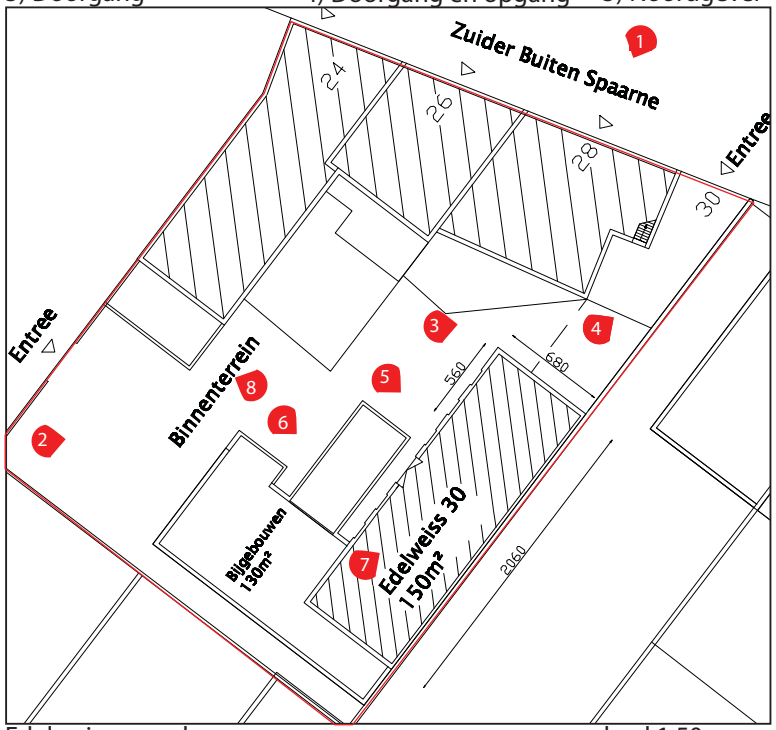
4) Doorgang en opgang



5) Noordgevel



6) Niet-orgineel bijgebouw



Edelweiss complex schaal 1:50



7) Interieur Edelweiss 30



8) Bijgebouw zuider buiten Spaarne 24

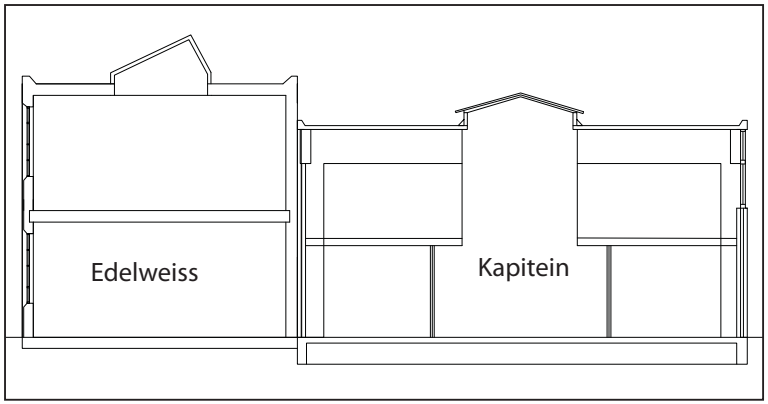
Zuider Buiten Spaarne nummer 30 (Edelweiss)



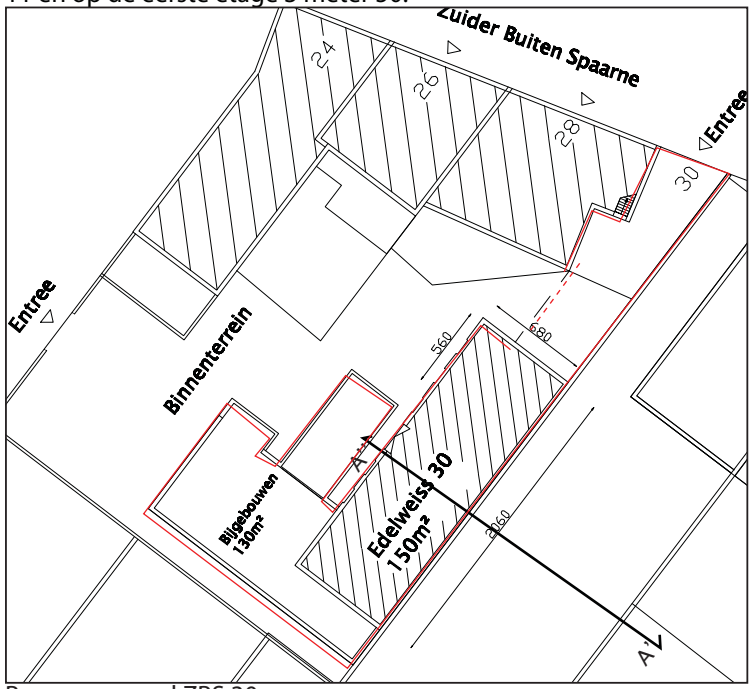
Gegevens:

Oppervlakte	365m2 + 130m2 bijgebouwen
Maten BG	21m bij 7 meter
Onsluiting	Zuider Buiten Spaarne en via Koningstein.
Bouwjaar	1921
Huidige functie	Fietsenstalling van Koningstein

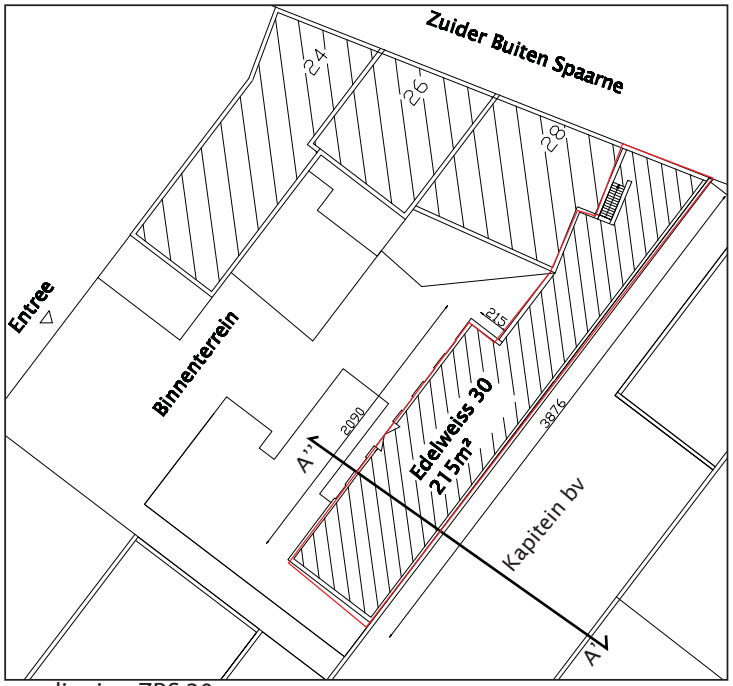
Het gebouw Edelweiss 30 bestaat uit twee bouwlagen en uit een grote open ruimte. De gevel aan de binnentuin is onderverdeeld dmv. een herhalende raamverdeling. In het midden zijn openslaande deuren gesitueerd, met een hijsinstallatie zodat de goederen op de tweede etage gehesen konden worden. Op Zuider Buiten Spaarne 30 ligt een plat dak met een lichtstraat in het midden. Het gedeelte gelegen aan het Spaarne heeft een zadeldak dat gelijk loopt aan Zuider Buiten Spaarne 28 waaronder een zolder is gevestigd. De verdiepingshoogte op de begane grond bedraagt 4 meter 11 en op de eerste etage 3 meter 50.



Doorsnede A' A", ZBS 30 en Kapitein



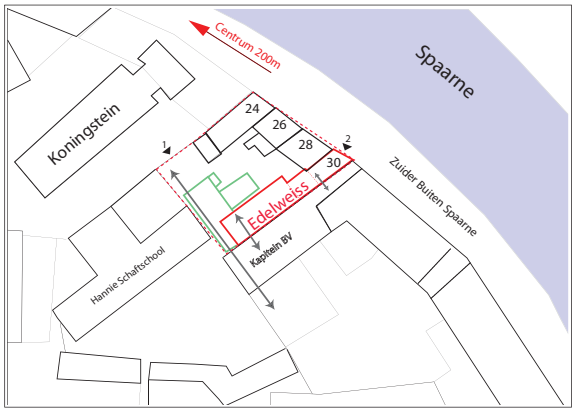
Begange grond ZBS 30



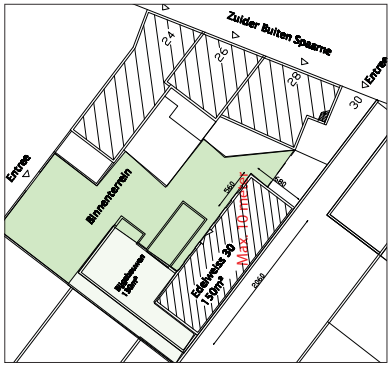
1ste verdieping ZBS 30

Conclusies en aanknopingspunten locatie analyse

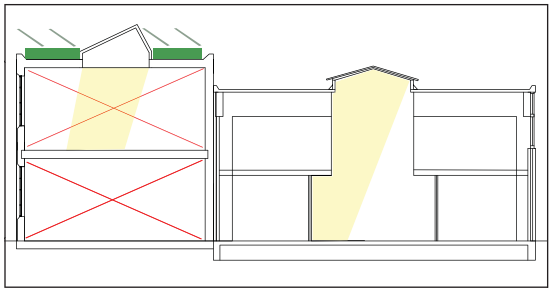
Edelweiss complex ZBS 24-30:
1) De locatie ligt centraal aan het Spaarne en op loopafstand van het centrum.
2) Er is een mogelijkheid om bij het ontwikkelen van ZBS 30 de koppeling te maken met Kapitein BV.
3) Het gehele Edelweisscomplex dient als los deelproject behandeld te worden in relatie tot de omliggende ontwikkelingen rond oa. Koningstein.
4) De niet-originele bijgebouwen dienen te worden gesloopt.
5) De binnentuin dient bij het Edelweiss complex (ZBS 24-30) getrokken te worden.
6) Het oorspronkelijke machine- en ketelhuis maakt integraal onderdeel uit van ZBS 24 en dient daar bij te worden betrokken.
7) Eventuele vervuilde grond, asbest en andere gezondheidsrisico's dienen te worden gesaneerd.
8) Er is een mogelijkheid om een doorgang naar het achterliggende parkeer terrein te maken.



Edelweiss ZBS 30:
9) De buitenschil heeft meerdere kwaliteiten en dient gerenoveerd te worden. Belang van renovatie is onderkend door de gemeente.
10) Er is een mogelijkheid om een extra verdieping te creëren in ZBS 30 volgens het bestemmingsplan.
11) Mogelijk kan de doorgang vanaf het Spaarne onder ZBS 30 door bij het gebouw getrokken worden.
12) De binnentuin is bestemd als erf waarop niet gebouwd mag worden. De achterste aanbouw van ZBS 30 staat op de bouwaanvraag uit 1921. De bijgebouwen op pg. 6 afb. 6 zijn daarintegen niet aangevraagd. (pg.12). Het bijgebouw achter ZBS 24 is in 1910 gebouwd met vergunning.



Technische:
13) ZBS 30 is in verschillende compartimenten te verdelen zonder dat het dit karakter van het gebouw aantast.
14) Er is de mogelijkheid om, door de bestaande open ruimtes in ZBS 30, flexibiliteit in het ontwerp in te bouwen.
15) Voldoende daglicht toetreding ivm de diepe beukmaat dmv een atrium , zodat de woningen ruim en natuurlijk daglichttoetreding hebben.
16) Het toepassen van duurzaamheidsingrepen is gewenst zoals zonnencellen, een groen dak, verwarming en koeling van gebouw dmv vloerverwarming in combinatie met warmte/ koude opslag in de bodem, en natuurlijke ventilatie. Dit pand zou als voorbeeld kunnen dienen voor "(monumentale) verduurzaming" in het kader van de "Blok voor Blok" strategie die Haarlem momenteel uitrolt.



Industrie Rozenprieel

Aan de rand van het Rozenprieel, aan het Spaarne zijn de laatste restanten van het industriële verleden van het Rozenprieel te vinden. "Rozenpriëlers" die geen eigen handeltje hadden, of niet achter de toonbank stonden, waren óf werkeloos of werkten bij een van de bedrijven in de buurt zoals de N.V. Rubber-, Asbestfabriek, Wasserij Edelweiss, de Eboniet-fabriek v/h gebrs. Merens aan het Zuider Buiten Spaarne, de Bierbrouwerij en IJsfabriek t' Spaarne (de Merenstoren) .

Gedurende de 2e helft van de 20e eeuw is veel van de industriële gebouwen gesloopt. Er zijn nog een beperkt aantal gebouwen over uit het industriële verleden, waaronder de Merenstoren en Edelweiss Stoom- Wasch en Strijkinrichting. Als laatste overblijfselen van deze oude nijverheid zijn deze gebouwen van belangrijke cultuurhistorische waarde voor de buurt.

Wasch en Strijk industrie in Haarlem.

Haarlem stond al in de 17de eeuw bekend om zijn blekerijen en textielwasserijen ook in de omliggende gemeente waar veel bedrijfjes in deze branche gevestigd ten tijden van de industriële revolutie werd deze handarbeid geleidelijk met behulp van machines geïntensiveerde en ontstonden meerdere bedrijven zoal de Stoom, Wasch en Strijkinrichting.

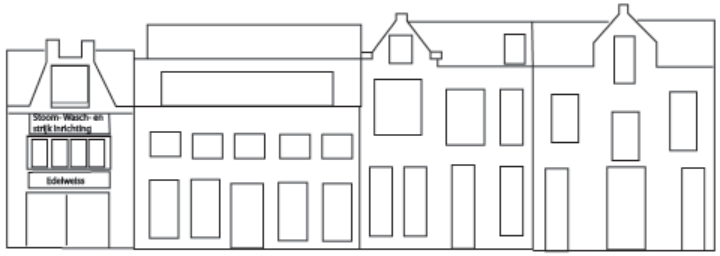
Complex Edelweiss

Het bedrijf Edelweiss is opgericht in 1855 door de familie Vasen. De oudste (bekende) bouwtekeningen in het archief dateren uit 1888 (ZBS 24 achterste deel). Een tekening uit 1921 toont herkenbaar het achtergelegen deel van Zuider Buiten Spaarne 30. De straatzijde van nummer 30 en 28 zijn in 1896 -1898 gebouwd. Zuider Buiten Spaarne 26 en 24 zijn gebouwd in 1905. Het achtergelegen machine/ ketelhuis bij nr. 24 dateert uit 1910.

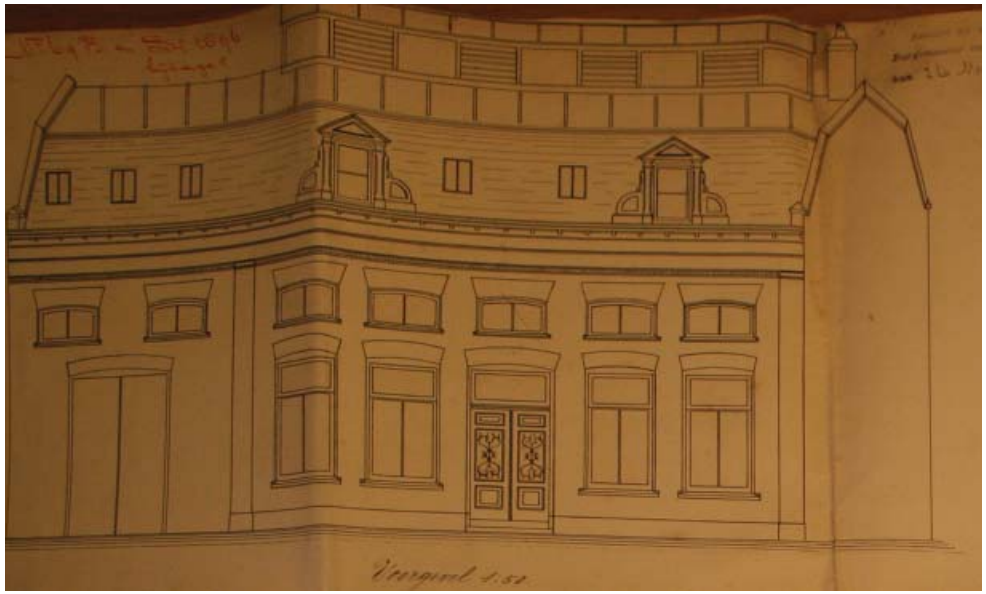


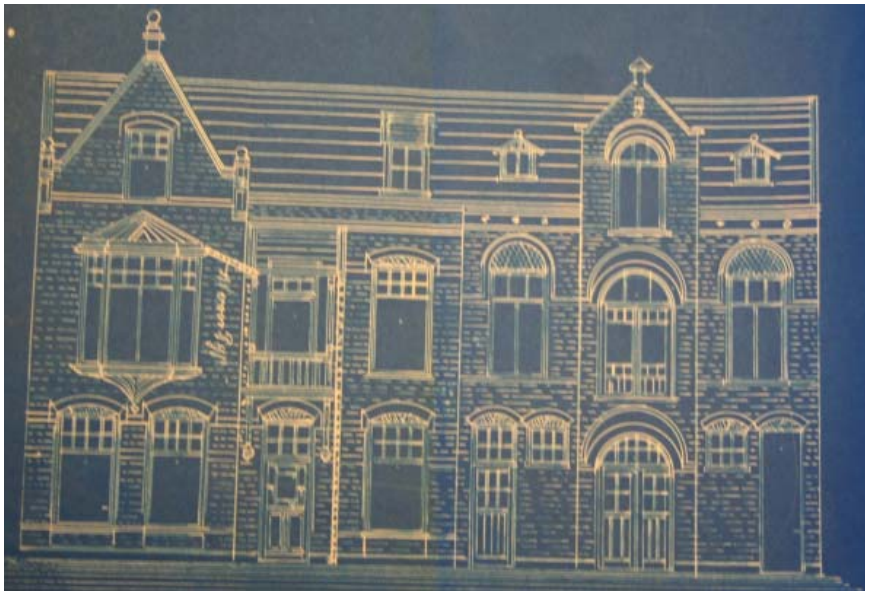


Bouwjaar



Functies Edelweiss Complex





Nr. 30 (vh 20) WAS- & STRIJKHUIS
Begane grond:
- Doorgang naar achter gelegen tuin.
- Wasch kamer , ketel machines.

1ste verdieping:
- Strijkzolder.

Nr. 28 (vh 18) DROOGHUIS
Begane grond:
-niet bekend

1ste verdieping:
- Droogzolder en vouwkamer

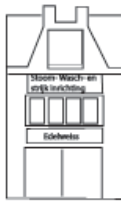
Nr.26 (vh 16) WOONHUIS
Begane grond:
- Kamer, keuken, serre

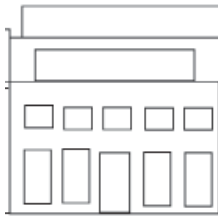
1ste verdieping
- Slaapvertrekken,
- 2de verdieping
- Slaapvertrekken, zolder

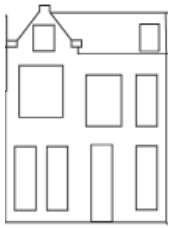
Nr. 24 (vh 14) PAKHUIS
Begane grond:
- Pakhuis en Wasch kamer
- Op juli 1910 is aan de achterzijde nog een machine- en ketelhuis met schoorsteen aangebouwd.

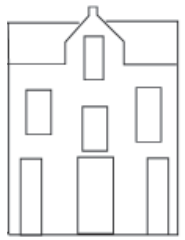
1ste verdieping:
- Strijkkamer, vouwkamer, droogzolder.

2de Verdieping:
- Vouwkamer, zolder



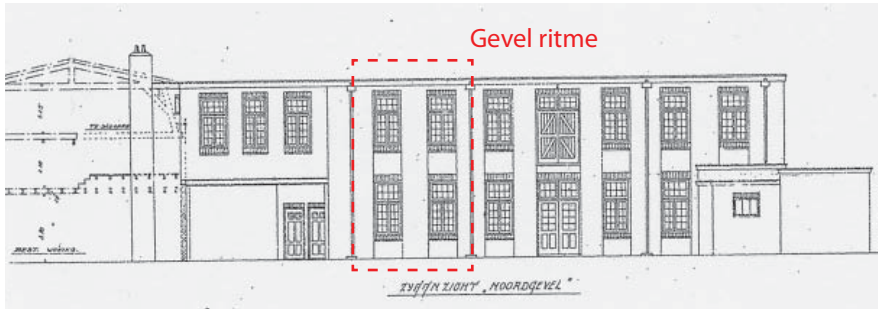




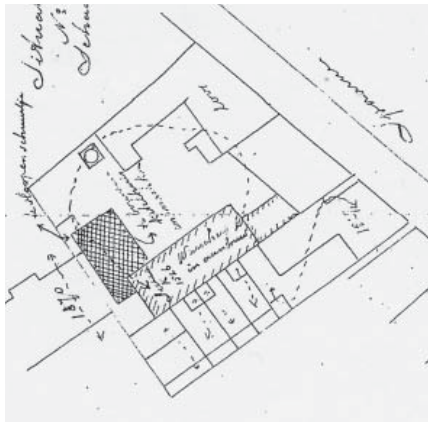


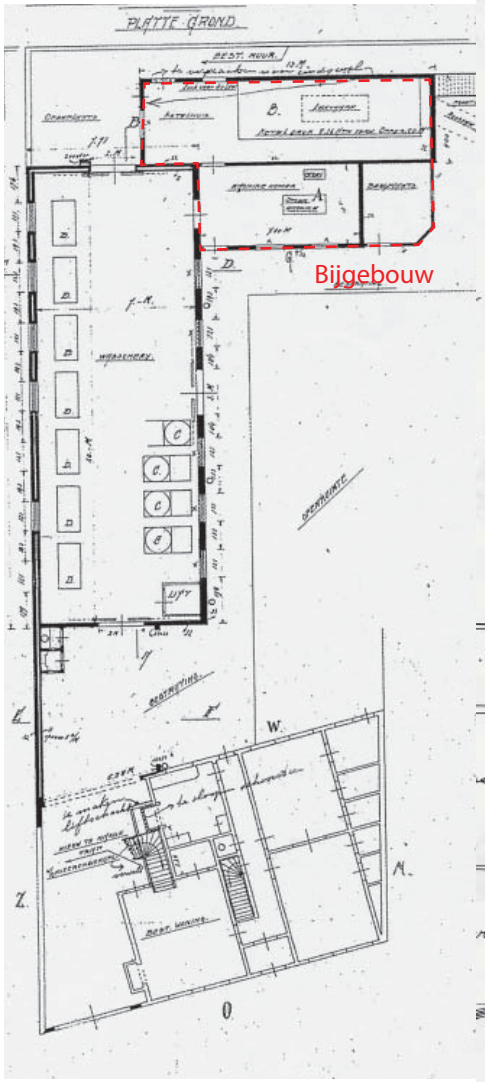
Edelweiss
Zuider Buiten Spaarne 30

Heel ZBS 30 is gebouwd volgens tekening uit 1921. Het oudere ZBS 28 is hier en daar aangepast, en er is achter een schuur gesloopt, maar het kerngebouw ZBS 30 is origineel, met een originele uitbouw op bg - die de moeite van restauratie waard is. Deze bouwtekeningen uit het Noord-Holland archief zijn afkomstig uit een bouwaanvraag uit 1921. Op deze tekening is ook goed het ritme van de gevel te zijn die momenteel achter de niet-originele bouwwerken verscholen ligt op de binnenplaats.

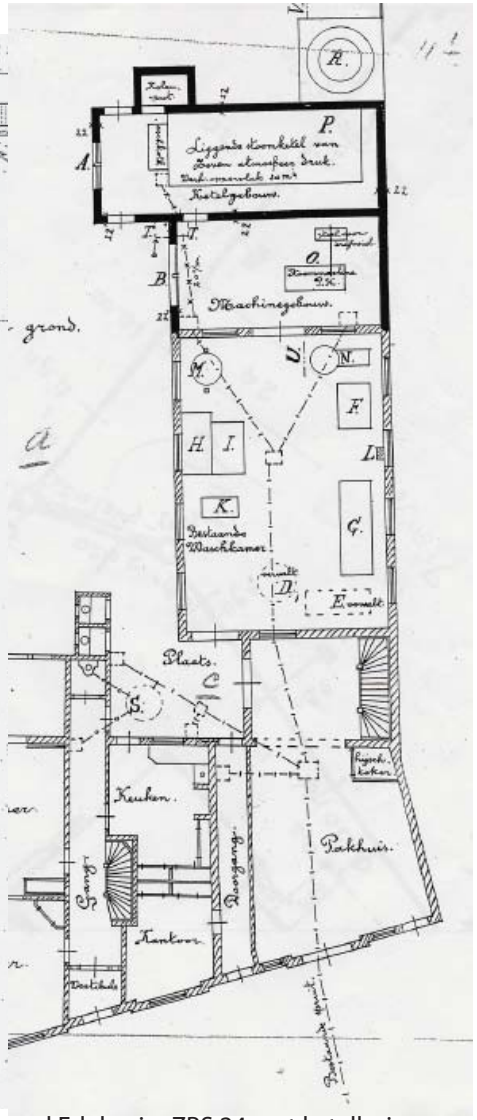


Noord gevel ZBS 30


Situatie complex Edelweiss



Plattegrond Edelweiss ZBS 30



Plattegrond Edelweiss ZBS 24 met ketelhuis

Conclusie architectuurhistorische aanknopingspunten

1. De (illegaal) gebouwde bijgebouwen dienen gesloopt te worden, waardoor Edelweiss weer vrij aan de binnentuin ligt. De technische staat van deze gebouwen is heel slecht.



2. Herstellen van de voorgevel aan het Zuider Buiten Spaarne 30, inclusief de belettering van keramische tegels.



3. Edelweiss is in verschillende compartimenten te verdelen waarin de historische uitstraling behouden blijft.



4. Zadeldak met lichtstraat is bedekt met bitumen. De oude lichtstraat dient weer hersteld te worden waardoor er lichtinval op de bovenverdieping komt.



5. Opknappen van de binnentuin waardoor Edelweiss weer vrij komt te liggen. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het recht van overpad voor de omwonenden. ZBS 24-28 heeft interesse om mede-eigenaar te worden van gezamelijke binnentuin



6. Op dit moment heeft de Edelweiss complex geen monumentale status . Dit terwijl het gebouw van cultuurhistorische waarde voor de omgeving is. Het is te overwegen om voor het gehele complex, maar zeker voor de straatzijde een monumentenstatus (industrieel erfgoed) aan te vragen.



7. Diverse herstel werkzaamheden: Herstellen van het voegwerk, kozijnen, weghalen asbest, verwijderen systeemplafond en de mogelijk vervuilde grond.



8. Aanhelen ZBS 24 met originele Machine- en ketelhuis.

9. Herstel oorspronkelijke gemetselde afscheiding tussen binnentuin, moestuin Hannie Schaft School, en Koningstein.

10. De Stoom- Wasch en Strijkinrichting is van historisch culturele waarde voor de Rozenprieel buurt.

Potentiëel Gebruik

Om een beeld te krijgen voor de invulling van Zuider Buiten Spaarne 30 zijn gesprekken gevoerd met verschillende actoren. De gemeente in de persoon van Gerben Korten, de directe omwonende: Ben Lindeman eigenaar van Kapitein BV, Maarten Pieter Schinkel bewoner ZBS 24, Cock Basoski ZBS 26, Kees Christiaanse eigenaar ZBS 28 en de wijkraad. Uit deze gesprekken komen de volgende mogelijke functies voor Edelweiss naar voren.

1) Woningen
2) Aanhelen ZBS 24 met origineel Machine- en ketelhuis.
3) Geen overlast functies.
4) Bijzondere woonvorm: Atelierwoningen, Loodswoning, Culturele woonwerkplek.
5) Creatief verzamelgebouw.
6) Uitbreiding Hannie Schaftschool (met ingang aan Spaarne.)
7) Sportzaal in Kapitein en in Edelweiss de ondersteunende functies hiervoor.
8) Wasserij-museum
9) Collectieve groenvoorzieningen in de binnentuin.
10) Winkel of bedrijf aan het Spaarne.
11) Studentenhuisvesting
12) Edelweiss in CPO ontwikkelen in het verlengde van Koningstein, waardoor er een mix aan functies ontstaat.
13) Kamerverhuur.



Loods / atelier woning



Groene binnentuin



Museum voor Wasch en strijkinrichting



Bedrijvigheid langs het Spaarne

Actoren:

1. Omwonende
-Opknappen en behoud Edelweiss 30.
-Opknappen/ gezamelijk eigendom binnentuin.
-Recht van overpad.

2. Gemeente (eigenaar)
-Verkoop Edelweiss 30 met goede opbrengst.
-Ontwikkelen gebied rond Koningstein.
-Functie met meerwaarde voor de buurt/Haarlem.
-Behoud/renovatie van het totale complex Edelweiss.

3. Wijkraad
-Behoud en renovatie totale Edelweiss-complex, inclusief binnentuin.
-Functie met meerwaarde voor het Rozenprieel.
-Toegankelijkheid vanaf ZBS aan Koningsteinzijde.

Conclusies en aanknopingspunten potentieel gebruik

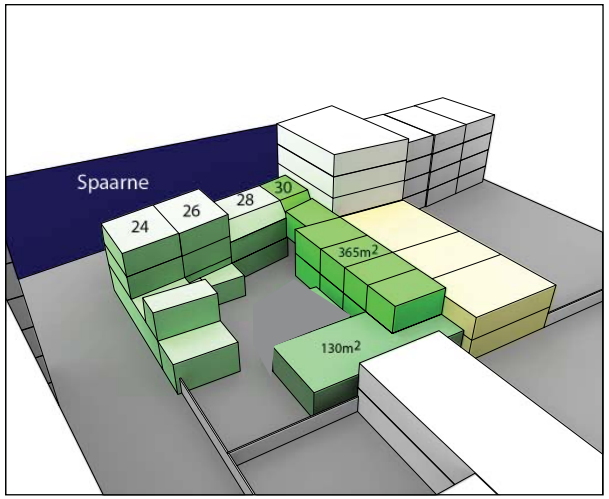
Na overleg met de Wijkraad en directe omwonenden tijdens de wijkraadvergadering op 9-10-2012 is er de voorkeur uitgesproken voor de volgende 3 varianten. Deze zullen in het volgende hoofdstuk verder uitgewerkt worden en op ruimtelijke haalbaarheid onderzocht worden.

A) Wasserij-museum

B) Kapitein en Edelweiss samentrekken, met bewoning, atelierwoningen mogelijk via CPO te ontwikkelen.

C) Edelweiss 30 bestemmen als woningen, mogelijk via CPO te ontwikkelen.

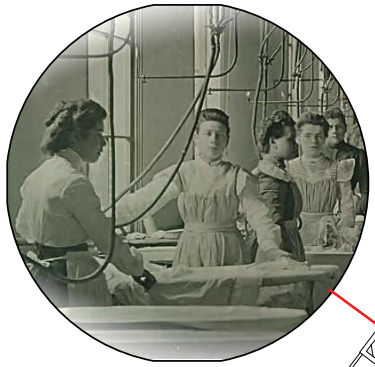
A) Wasserij-museum



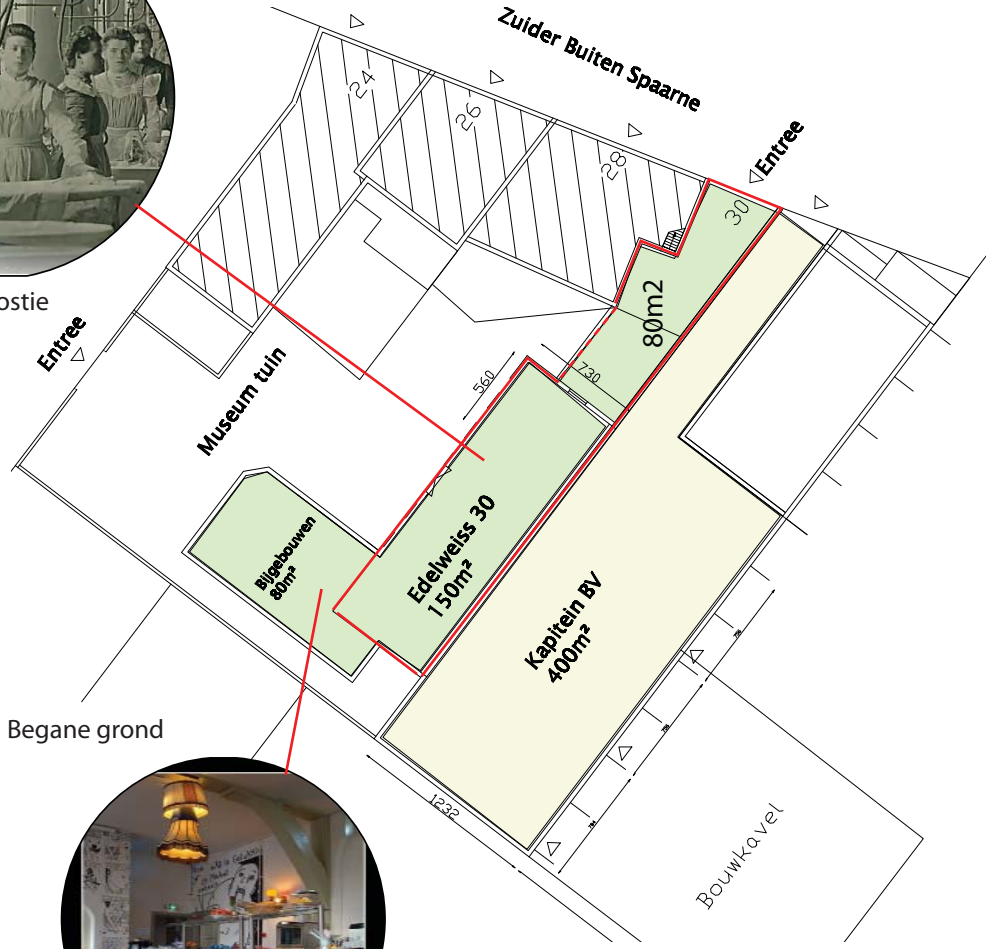
Variant A, ZBS 30 + (Kapitein BV)

Museum:
Opp. 365 m2 + 80 m2 bijgebouw

OPTIONEEL + kapitein BV 600m2
Edelweiss 30



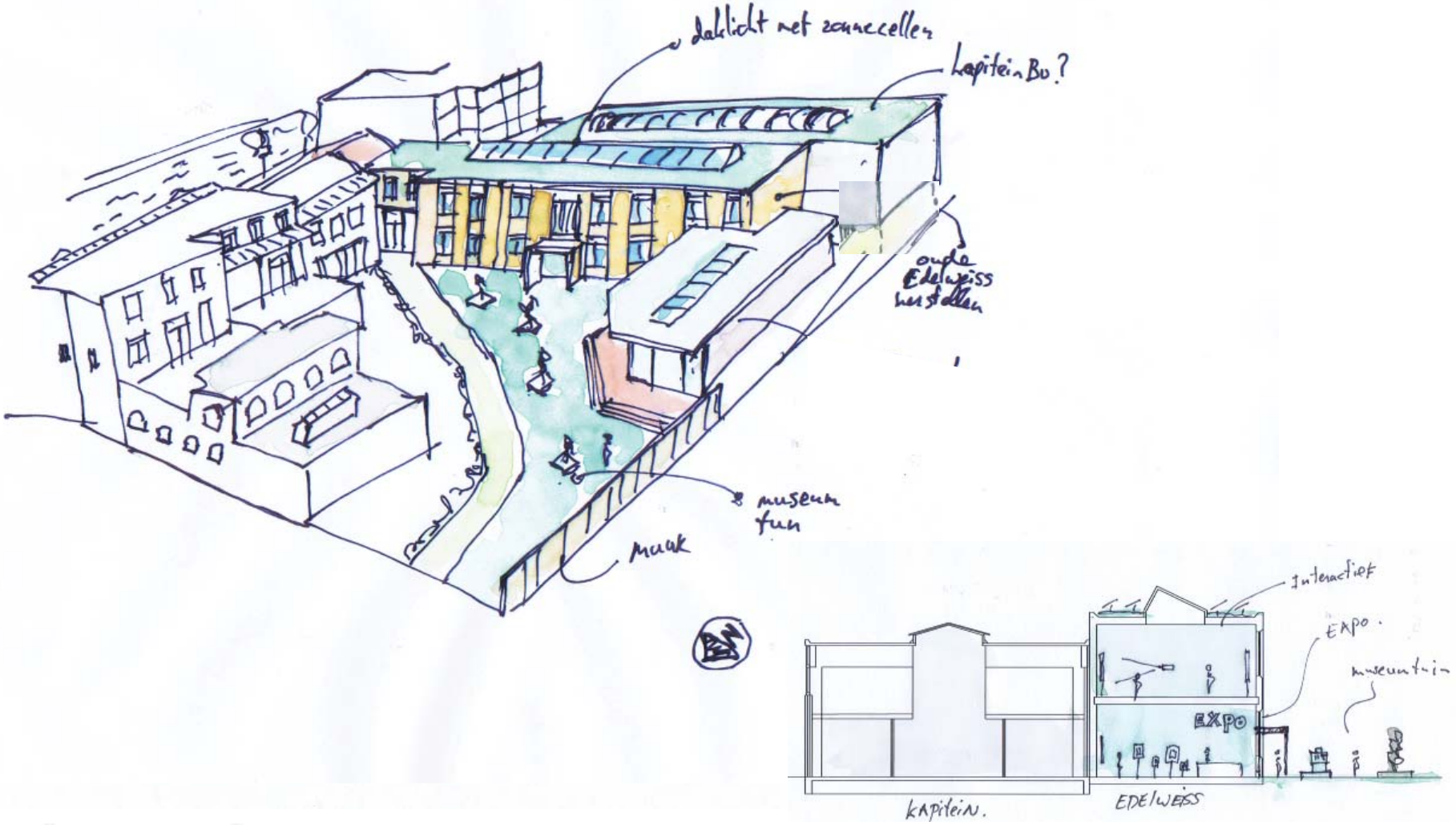
Museum expostie



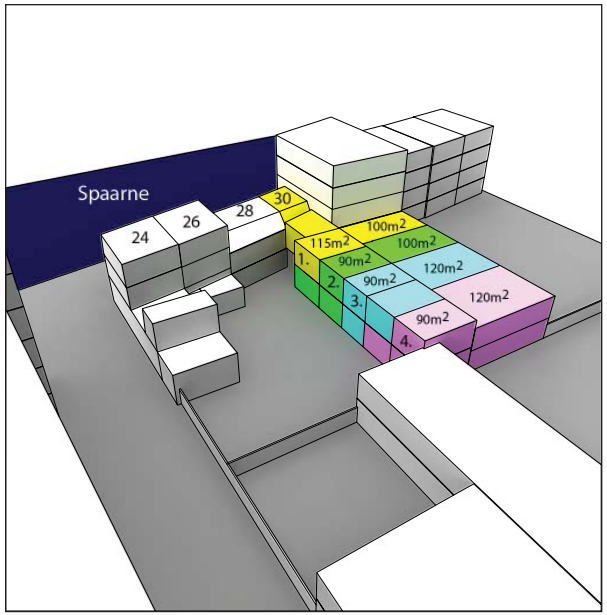
Begane grond



Theehuis voor bezoekers in/op oorspronkelijke voetprint aanbouw uit 1921.


dakLicht met zonnecellen
Kapitein Bo?
oude Edelweiss herstellen
museum tuin
muur
Interactief
EXPO.
museum-in
EXPO
KAPITEIN.
EDELWEISS

B) Edelweiss en Kapitein ontwikkelen mogelijk via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)



Variant B:,ZBS 30 + Kapitein BV

4 Atelierwoningen:

0pp. 90 m2 + 120m2 per woning

1 Winkel:
125 m2
De mogelijkheid bestaat om de poort van ZBS30 bij de winkel te betrekken. Hiervoor dient het bestaande recht van overpad te worden verranderd. Dit dient met de omwonenden overlegd te worden.

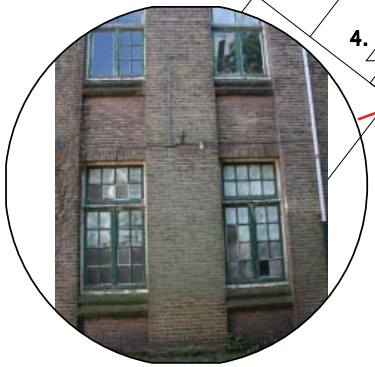


Gemeenschappelijke binnenmoestuin



Winkel aan het Spaarne

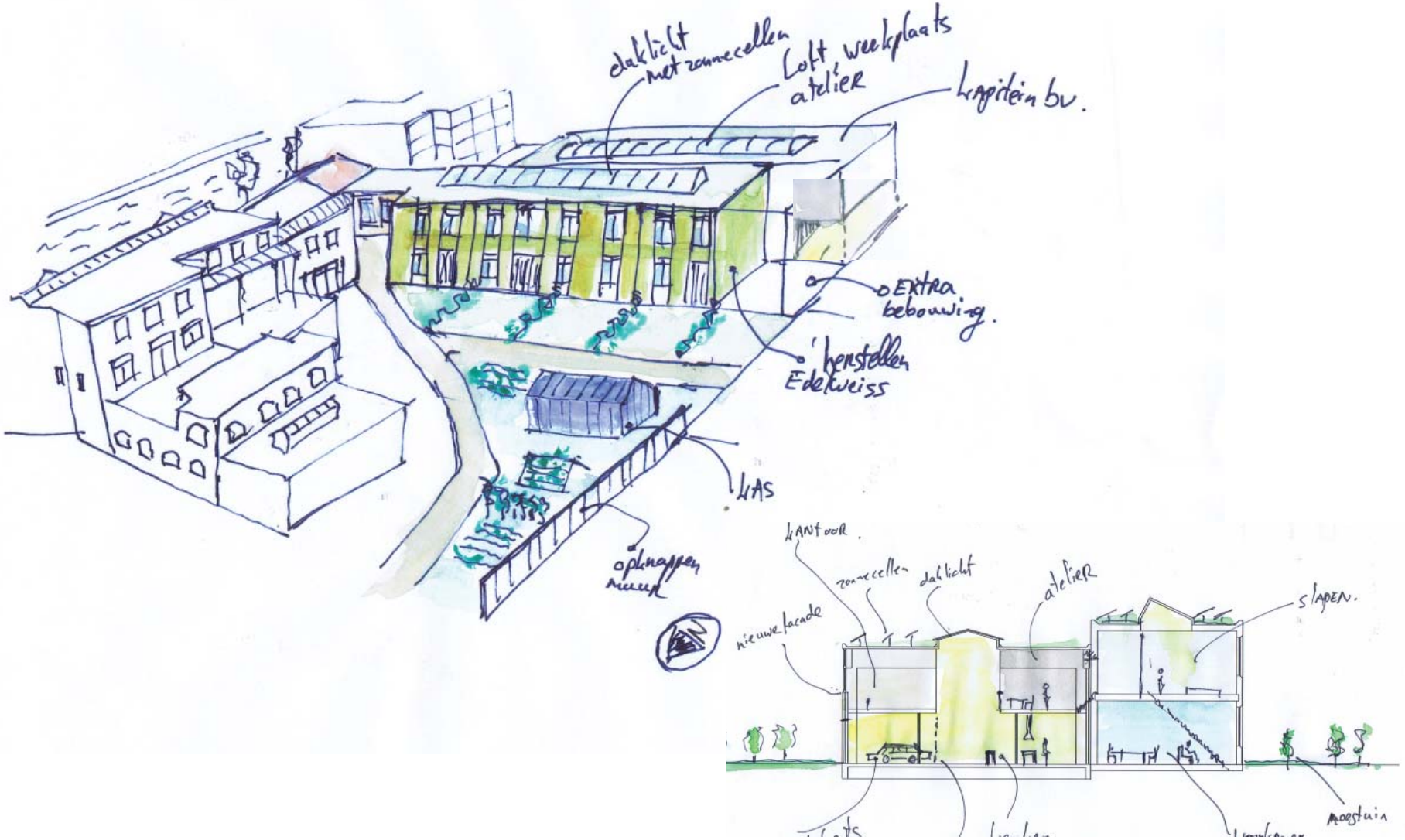




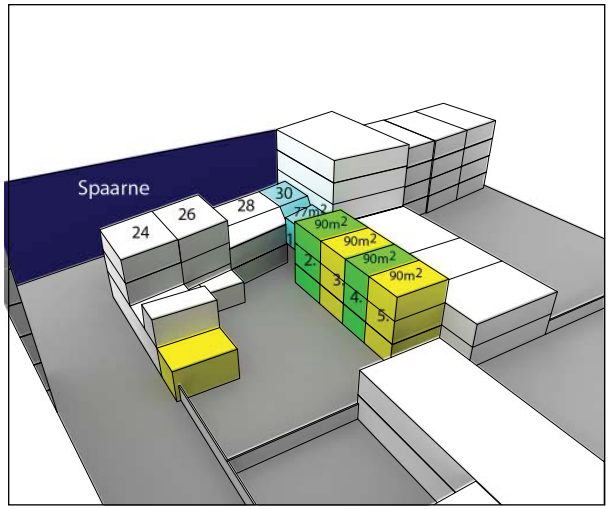
Wonen in historisch Edelweiss



Loftwoning in Kapitein BV


daklicht
met zonnecellen
Loft, werkplaats
atelier
Kapitein bv.
Extra
bebouwing.
herstellen
Edelweiss
kas
opknappen
muur
zonnecellen
daklicht
atelier
slapen.
nieuwe facade
Moestuin

C) Woningen in Edelweiss met extra verdieping met dakterras.
mogelijk via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)



Variant C, ZBS 30

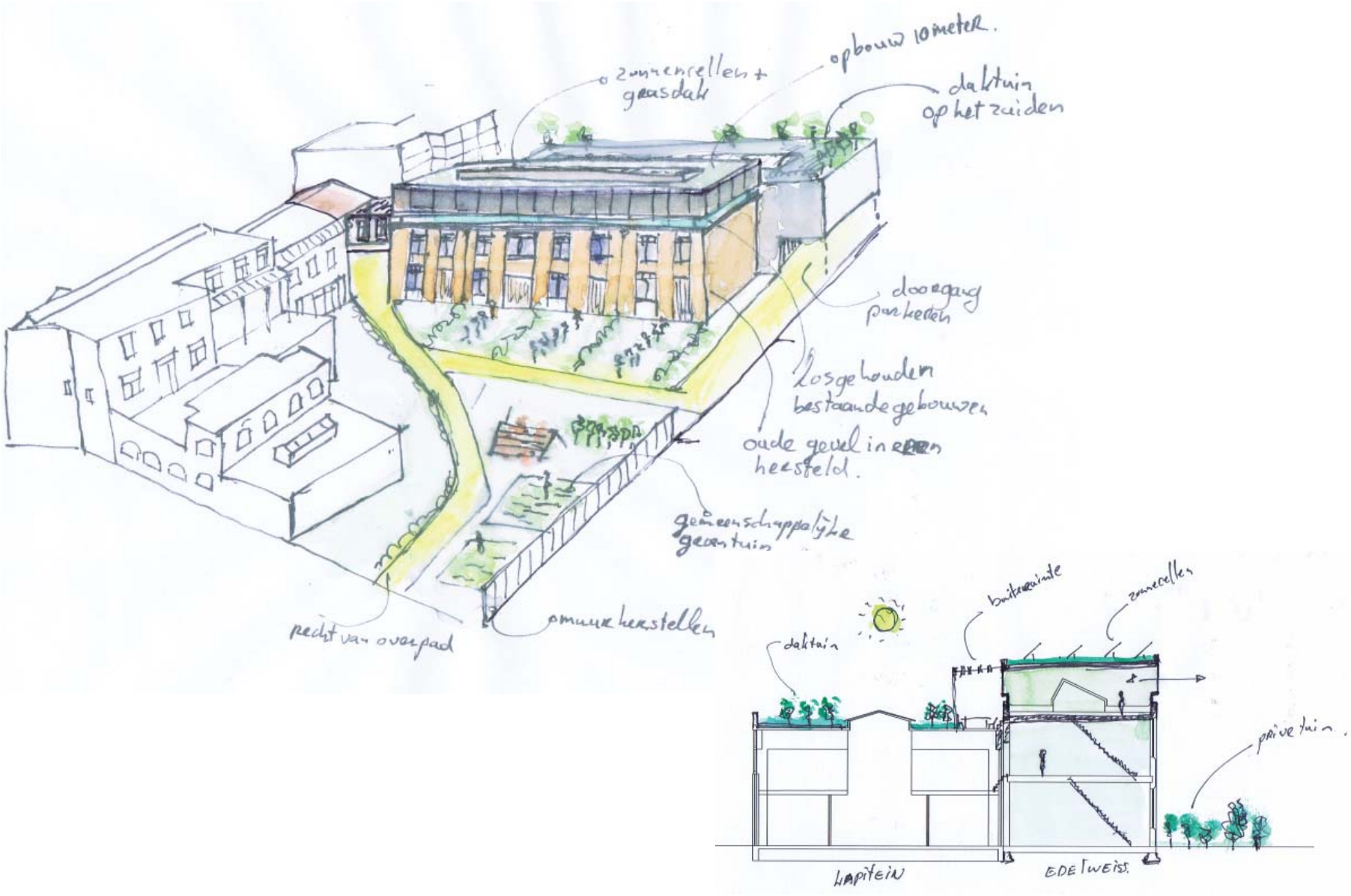
5 woningen met extra verdieping en dakterras
Opp. 90m2 per woning



Begane grond



Wonen in historisch Edelweiss


zonnecellen + grasdak
opbouw 10meter.
dakterras op het zuiden
doorgang parkeren
losgehouden bestaande gebouwen
oude gevel in eigen herstelt.
gemeenschappelijke gevertuin
recht van overpad
gevel herstellen
dakterras
buitenruimte
zonnecellen
privetuin.
LIGUSTRUM
EDELWEISS

Colofon

entremedio
ir. Ward Margry ir. Joris Kramer
Voorhelmstraat 23-201
2012 ZM Haarlem

T: 023.7112482
M: info@entremedio.nl

© 2012, Alle rechten voorbehouden.

Bijlage 18 Bouwhistorische verkenning Edelweiss

Bureau Polderman
Eendrachtsweg 67 3012LG Rotterdam
BERNS Architectuur

Stoom-, Wasch- en Strijkinrichting "Edelweiss",Haarlem

Bouwhistorische verkenning



Colofon

Bouwhistorische verkenning:
Object: Stoom-, Wasch- en Strijkinrichting "Edelweiss"
Adres: Zuider Buiten Spaarne 24, 26, 28 & 30
2012 AA Haarlem
Monumentstatus: Geen beschermde status
Kadastraal: Gemeente Haarlem; sectie K, nr. 3600

Opdrachtgever:
Naam: Gemeente Haarlem,
Contactpersoon: Mevr. M. Peters en Mevr. M. Taverne
Adres: Postbus 511
2003 PB Haarlem

Telefoon: 14023

E-mail: mpeters@haarlem.nl en m.taverne@haarlem.nl

Adviseur:
Naam: BERNS architectuur i.s.m. Polderman, bureau voor monumenten en restauratieadvies
Contactpersoon: Dhr. C. Berns
Adres: Eendrachtsweg 67
3012 LG Rotterdam
Telefoon: 06-41314045
E-mail: camiel@bernsarchitectuur.nl

Status: DEFINITIEF
Datum: 07-02-2015

Inleiding en doelstelling

De in eigendom van de gemeente Haarlem zijnde bouwdelen van de voormalige Stoom-, Wasch- en Strijkinrichting "Edelweiss" staan leeg en verkeren in een matige staat van onderhoud. Begin 2014 is besloten het gebied rondom het complex te herontwikkelen. Als onderdeel van het onderzoek naar de mogelijkheden van de in eigendom van de gemeente zijnde delen van het complex, te weten nummer 30 en een aanbouw achter nummer 24, heeft de gemeente Haarlem aan BERNS architectuur gevraagd een bouwhistorische verkenning met waardestelling op te stellen dat als onderlegger voor de nieuwe plannen kan dienen. De resultaten van dit onderzoek zijn weergeven in Deel A.
Daarnaast is er behoefte om inzicht te krijgen wat de bouwtechnische staat van de gebouwen is en waar zich ruimte voor de noodzakelijke transformatie bevindt. Deze onderdelen zijn weergegeven in Deel B .
Omdat de ontwikkeling van het pand op nummer 30 niet los gezien kan worden van de andere bouwdelen op deze locatie, is de ontwikkelingsgeschiedenis van het geheel onderzocht. De beschrijving van de huidige toestand, de waardestelling, de opname van de technische staat en het omschrijven van de ruimte voor transformatie betreffen alleen die delen waarvan de gemeente eigenaar is.

Deel A

Dit deel van het rapport geeft de bouwhistorische verkenning voor het gebouw weer. Het betreft een bouwhistorische verkenning als bedoeld in de Richtlijnen voor Bouwhistorisch Onderzoek 2009. Deze rapportage bevat de volgende onderdelen:
- Achtergrond en omgeving;
- Beschrijving van de bestaande situatie;
- Beschrijving van de bouwhistorische sporen;
- Conclusie bouwgeschiedenis;
- Globale waardestelling en aanbevelingen voor verder onderzoek;
- Grafische weergave van de globale waardestelling;
- Opnametekeningen bouwhistorische sporen;
- Bronnen en verantwoording illustraties;

Deel B

Dit onderdeel geeft inzage in de huidige bouwtechnische staat en biedt inzicht in de ruimte voor transformatie van de gebouwdelen; hoe kunnen de gebouwen aangepast worden aan een eventuele nieuwe functie zonder dat de unieke historische kwaliteiten verloren gaan.
- Inventarisatie bouwtechnische staat;
- Ruimte voor transformatie;

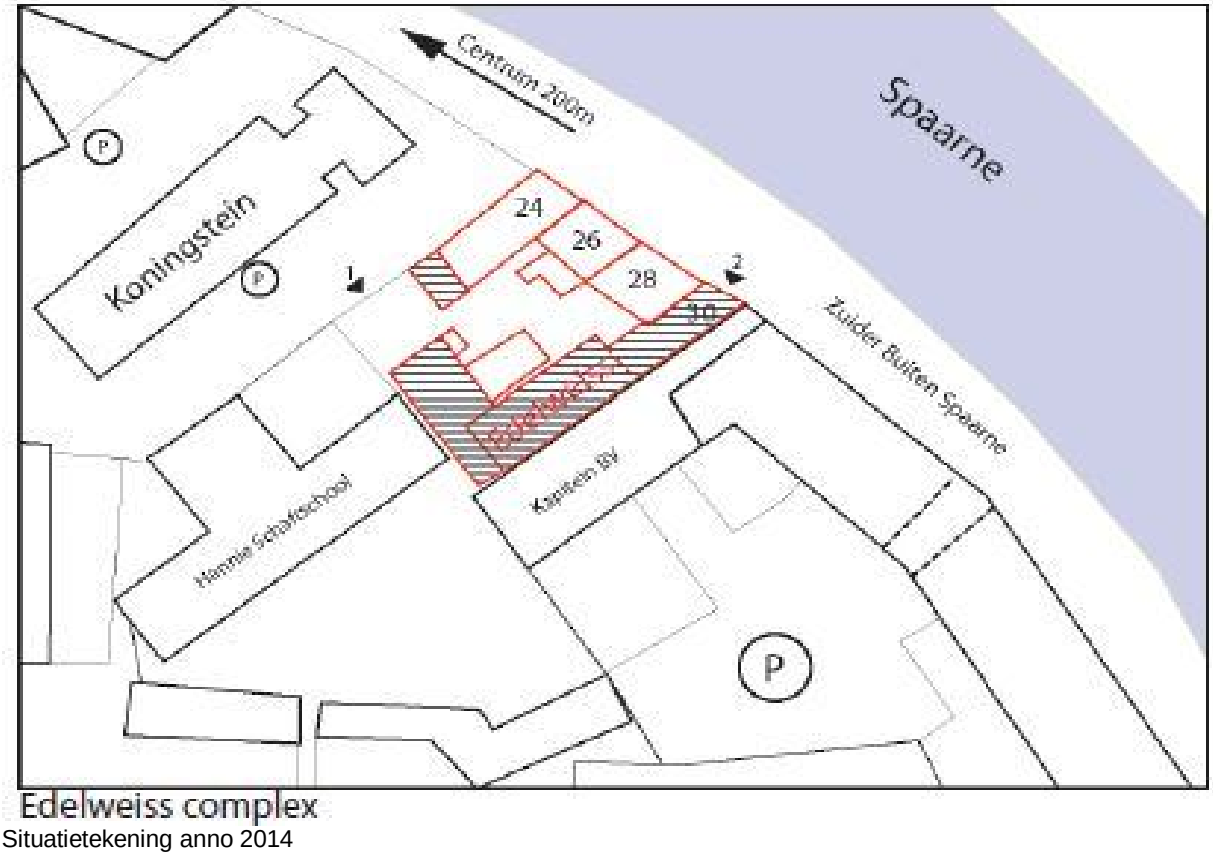
Rotterdam, 7februari 2015



De gebouwen van wasserij Edelweiss liggen ten zuiden van het centrum van Haarlem aan het Zuider Buiten Spaane 30.



Ingezoomd op de locatie: linksboven het kantoorgebouw Koningstein, linksonder de Hannie Schaftschool
Foto google maps



Situatietekening anno 2014

Deel A:
Achtergrond en omgeving

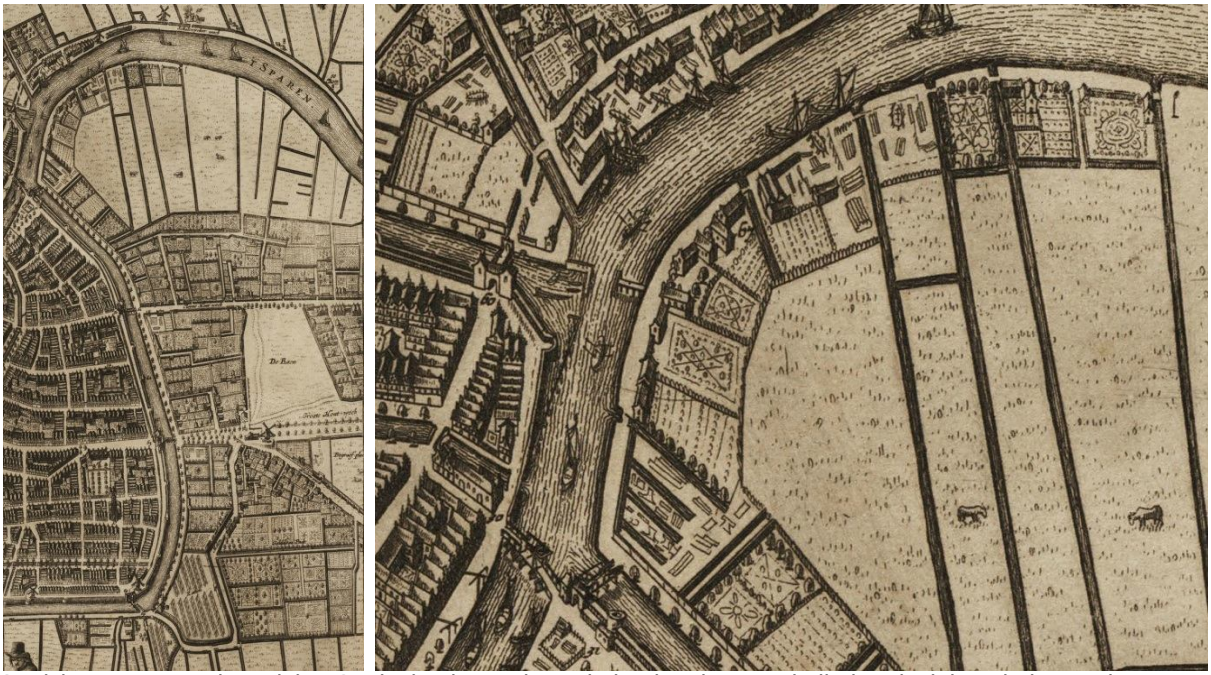
De Zuider Buiten Spaarne ligt aan de westoever van het Spaarne ter hoogte van de 19e eeuwse arbeiderswijk Rozenprieel. Het eerste gebruik van het gebied en de naam Rozenprieel gaat echter terug tot in de late middeleeuwen.

De plaats Haarlem wordt in het begin van de 10e eeuw voor het eerst genoemd in een goederenlijst van de Utrechtse Sint Maartenskerk. Door de gunstige ligging aan het Spaarne groeide Haarlem gedurende de 12e en 13e eeuw uit tot een welvarende nederzetting. In 1245 kreeg Haarlem stadsrechten van Willem II, graaf van Holland en Zeeland.
Het Rozenprieel ligt ten zuiden van de binnenstad van Haarlem. Over de vroege geschiedenis ervan is niet veel bekend. Documenten uit de 14e eeuw en archeologisch onderzoek laten zien dat er in het gebied één of meerdere buitenhuizen hebben gestaan. Het gebied zou ook een overslag geweest zijn voor duinzand dat ter plaatse van het Rozenprieel overgeladen werd in schepen die het zand over het Spaarne verder landinwaarts transporteerden. Over de herkomst van de naam Rozenprieel wordt nog getwist; deze zou afgeleid kunnen zijn van de weelderige rozentuinen die zich op de buitenplaatsen bevonden of van het beladen van schepen met duinzand tot een bepaalde diepte, dat vroeger "rozen" werd genoemd. In 1426 kwam het Rozenprieel onder Haarlems bestuur te liggen door de vergroting van het rechtsgebied van de stad door Filips de Goede. Filips de Goede schonk deze machtsuitbreiding aan de stad als compensatie voor schade die het geleden had tijdens de belegering door Jacoba van Beieren eerder dat jaar. Tijdens de belegering van Haarlem door Spaanse troepen in 1572-1573 had het gebied zwaar te lijden van oorlogshandelingen omdat een groot deel van het gebied uit strategisch oogpunt werd vrijgemaakt van bebouwing. Na het vertrek van de Spanjaarden in 1577 brak een periode van economische groei aan die vooral te danken was aan de bloeiende textielnijverheid in de stad. Deze nijverheid kon tot bloei komen door de komst van duizenden Vlamingen die wegens economische en religieuze redenen hun land waren ontvlucht. Deze Vlamingen, waaronder veel textielondernemers en geschoolde arbeidskrachten, werden aangetrokken door de gunstige vestigingsvoorwaarden en de beloofde vrijheid van godsdienst. Binnen vijftig jaar steeg het inwoneraantal van de stad van 18.000 naar 40.000 waardoor Haarlem al snel een van de grootste steden van Holland werd. Het economisch belang van de stad steeg medio 17e eeuw verder nog door de aanleg van trekvaarten naar Amsterdam en Leiden waardoor het inwoneraantal eind 17e eeuw nog opliep tot 55.000.



Het Rozenprieel gezien vanaf het Spaarne omstreeks 1780, op de voorgrond staat een theehuis, daarachter de loodsen van de zoutkeet.

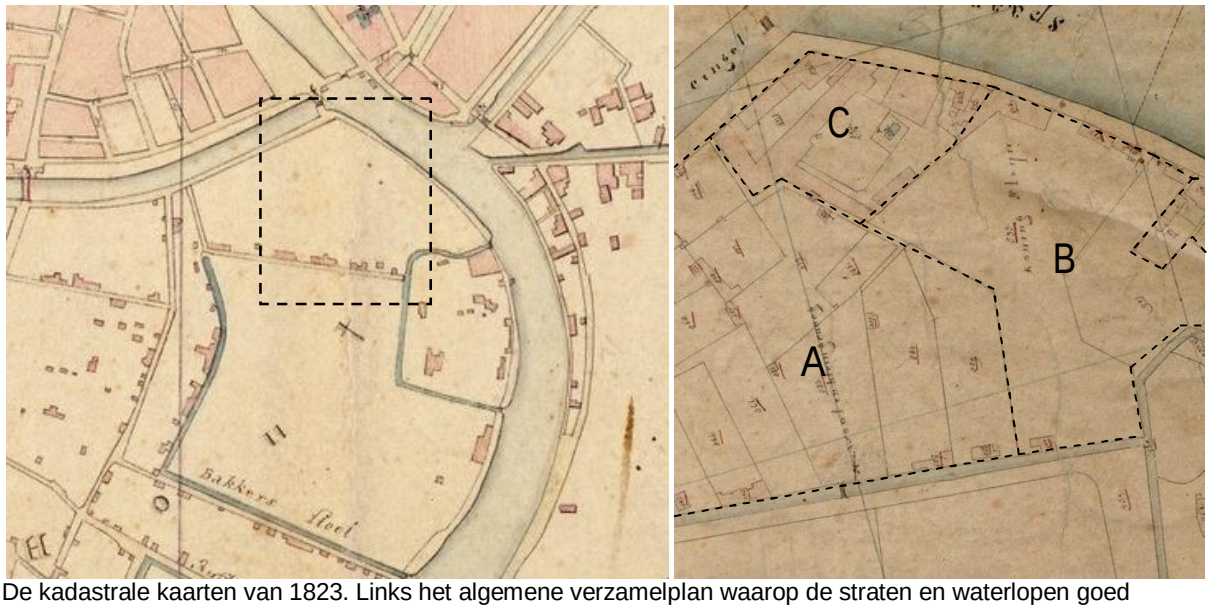
In deze periode van economische groei werd ook het Rozenprieel opnieuw bebouwd. Vanaf het begin van de 17e eeuw begonnen zich bedrijven op het Rozenprieel te vestigen. Aan het Spaarne vestigden zich onder andere een scheepstimmerwerf en een zoutkeet voor het winnen van zout uit zeewater. Verder van het Spaarne af gelegen waren er ook bleekvelden voor de textielnijverheid en één of meerdere molens.
Het Rozenprieel trok echter niet alleen bedrijven. Ook de rijke bovenlaag van Haarlem en nabije steden als Amsterdam kwam er graag. Gedurende de 17e en 18e eeuw werd het gebied opgedeeld in kavels waar men fraaie buitenhuizen en tuinen aanlegden. De grootte en invulling van de kavels verschilden onderling; er waren kleine moes- of bloementuinen, iets grotere tuinen met kassen of een theekoepel maar er waren ook een aantal grote landgoederen bebouwd met luxe buitenverblijven.



Stadskaart van Haarlem uit het Stedenboek van de Nederlanden door Frederik de Wit uit het einde van de 17e eeuw. Op de linker afbeelding is de zuidzijde (kaart is op het oosten georiënteerd) van de binnenstad te zien tezamen met de vele buitenplaatsen en tuinen net buiten de stad. Op de rechter afbeelding een uitsnede van diezelfde kaart met de noordoostelijke hoek van het Rozenprieel waar zich thans de Zuider Buiten Spaarne bevindt.

Eind 17e eeuw stokte de economische groei van Haarlem toen het slechter ging met de textielnijverheid. Het inwoneraantal daalde daardoor in een eeuw tijd tot onder de 20.000 mensen. De slechter wordende economische omstandigheden hadden ook gevolgen voor de inwoners van het Rozenprieel. Na de Franse tijd (1795 tot 1813) werden veel landeigenaren door de economische malaise gedwongen hun landgoed te verkopen of hun kavels op te splitsen. Veel van de verkochte tuinen werden met de grond gelijk gemaakt en de buitenhuizen werden gesloopt of verbouwd. De vrijgekomen bouwgrond werd ingevuld met industrie en woningbouw.

Op de kadastrale kaarten van 1823 is de verandering in de verkaveling en het gebruik van het Rozenprieel goed te zien. In tegenstelling tot de grote landgoederen die nog in het circa 150 jaar oudere Stedenboek worden weergegeven, zijn vooral kleinere kavels te zien met een klein huis of theekoepel. Het landgoed Koningstein lijkt nog wel te herinneren aan de goede economische tijden van weleer. De kadastrale kaart laat ook zien dat het gebied industrialiseerde; naast de al reeds lang in het gebied aanwezige zoutkeet is er in de meest noordoostelijke hoek een kavel in bezit van een houtkoper is gekomen die het kavel bebouwde met loodsen en een huis.



De kadastrale kaarten van 1823. Links het algemene verzamelplan waarop de straten en waterlopen goed zichtbaar zijn. Rechts is de gedetailleerde kadastrale kaart van het gebied te zien dat op de linker afbeelding is aangegeven met een stippellijn. Op de kaart is te zien dat in de noordoostelijke hoek van het Rozenprieel de landgoederen inmiddels zijn gesplitst in kleinere kavels (A) met uitzondering van het landgoed Koningstein (B). Het landgoed ten noordwesten van Koningstein is inmiddels in eigendom van een houtkoper en staat vol met loodsen (C).

In 1839 verbond de Hollandsche IJzeren Spoorwegmaatschappij (HIJSM) Haarlem met Amsterdam middels de allereerste spoorlijn van Nederland. In 1842 werd de spoorlijn doorgetrokken naar Leiden en later nog naar Den Haag, Delft en Rotterdam. De aanleg van de spoorwegen werkte als aanjager voor de groei van de Haarlemse bedrijven doordat het mogelijk werd hun afzetgebied te vergroten. Mede door de spoorwegen en de industrialisatie kwam Haarlem in de tweede helft van de 19e eeuw in beter economisch vaarwater. Er ontstonden grote fabrieken zoals de Koninklijke Fabriek van Rijtuigen en Spoorwagens J.J. Beijnes, chocoladeproducent Droste, machinefabriek Figeé en drukkerij Koninklijke Joh. Enschedé. Inherent aan de economische groei steeg ook het inwoneraantal van de stad. Tussen 1850 en 1900 steeg dit van 26.000 naar 65.000 waardoor nieuwe woongebieden buiten de stadsomwalling benodigd werden. Door de Vestingwet van 1874 werd het mogelijk buiten de verdedigingswerken uit te breiden. Het Rozenprieel werd eind 19e en begin 20e eeuw omgevormd tot arbeiderswijk. Op de beschikbare kaarten uit de tweede helft van de 19e eeuw en het begin van de 20e eeuw is de transformatie van het gebied goed te volgen. Op de kaart van 1857 is het gebied nog ingevuld met kleine landgoederen en wat dichtere bebouwing langs de singel en het Spaarne. Op de kaart van 1883 is te zien dat het Rozenprieel vanuit het zuiden werd omgevormd tot een arbeiderswijk met een gestructureerd stratenplan en rijtjeshuizen.


1857



1883


1900


1905

In de periode 1900 tot 1905 werd ook de noordoostelijke hoek van het Rozenprieel herkaveld waarbij de laatste directe verwijzingen naar oude verkavelingstructuur verdwenen.



Industrie en arbeidershuisjes maken plaats voor nieuwbouw. Aan het Spaarne is er nog een restant van de oude brouwerij en ijsfabriek 't Spaarne te zien..

In de eerste helft van de 20e eeuw zijn er vrij weinig grote veranderingen maar in de jaren '60 veranderde Rozenprieel opnieuw. Om de leefomstandigheden en de toegankelijkheid voor verkeer te verbeteren besloot Haarlem delen van de binnenstad en de 19e eeuwse wijken te vernieuwen. In Rozenprieel zou veel van de bebouwing gesloopt en vervangen worden door nieuwbouw. In het kader van dit plan verrees in de meest noordoostelijke hoek van het Rozenprieel, aan de Zuider Buiten Spaarne het gemeentelijk kantoorgebouw Koningstein. Hiervoor moest de oude bebouwing wijken. Het herstructureringsplan is echter, mede door hevige protesten van bewoners en een veranderde visie op de oude bebouwing, maar ten delen uitgevoerd waardoor een deel van de bebouwing aan de slopershamer wist te ontsnappen. De laatste decennia heeft de buurt nog enige veranderingen op kavelniveau ondergaan. Een aantal bedrijven zijn inmiddels uit de wijk vertrokken en er zijn verschillende woningblokken gesloopt en vervangen door nieuwbouw.

Ondanks de vele vernieuwingen die het gebied heeft ondergaan zijn er heden ten dage nog enkele verwijzingen naar het verleden aanwezig. De oude gebiedsstructuur is voor een deel nog te herkennen doordat enkele straten, waaronder de Linschotenstraat, de Kamperstraat, de Rozenprieelstraat, een deel van de Van Marumstraat en de Bakkerstraat, op de oude waterlopen zijn aangelegd. Ook zijn er nog een aantal straatnamen die verwijzen naar de vroegere buitenplaatsen zoals de Koningsteinstraat, de Rustenburgerlaan en de Welgelegenstraat.





In het huidige stratenpatroon zijn nog verwijzingen naar de oude waterlopen waarneembaar. Links de overzichtskaart uit 1823, rechts een satellietfoto via Google Maps van de huidige situatie.

Stoom-, Wasch- en Strijkinrichting "Edelweiss"

De oorsprong van wasserij Edelweiss ligt in 1855 bij de oprichting van een blekerij aan de Zuider Buiten Spaarne door Jan van Kimmenaede. Hij bouwde de blekerij op een door hem in 1847 gekocht stuk grond op het voormalige landgoed Koningstein. Daarbij werd een bij het landgoed behorend huis gesloopt. Het kavel kreeg het kadastrale nummer 1525 en het adres werd Zuider Buiten Spaarne 16. Jan van Kimmenaede was al enige tijd als blekersknecht bij een andere blekerij in dienst geweest voordat hij zelfstandig verder ging. Hij was één van de eerste van vele wasserijbazen die zich aan het Zuider Buiten Spaarne vestigde.



Links; de kadastrale kaart van 1823 met in zwarte lijnen het landgoed Koningstein. Het bevatte op dat moment een theehuis (A), een huis (B), een pakhuis (C), een tweede huis (D) en een schuur (E). Rechts; de kadastrale kaart van 1903 met de contour van Koningstein in zwarte stippellijnen. Met groene lijnen is kavel 1526 (Zuider Buiten Spaarne 18, later 28 & 30) en met rode lijnen kavel 1525 (Zuider Buiten Spaarne 16, later 24 & 26) aangegeven.

Het aantal blekerijen groeide in de tweede helft van de 19e eeuw gestaagd uit tot ongeveer veertig stuks die zich voornamelijk groepeerden aan de Amsterdamse Vaart, de Brouwersvaart, de Scheepsmakersdijk en de westelijke oever van het Zuider Buiten Spaarne. De blekerijen, en later de wasserijen, wasten de kleding en ander textiel van de rijke bovenlaag van Haarlem. Ook zorgden ze voor het vervoer van wasgoed tussen de blekerijen en de klanten. De blekerijen hadden ook veel klandizie uit Amsterdam, naar verluidt vanwege de zuiverheid van het Haarlemse water. De was van de Amsterdamse families werd per schip van en naar Haarlem vervoerd.

In 1859, vier jaar na oprichting, verkocht Jan van Kimmenaede zijn bedrijf aan Hendrik Vasen die het bedrijf voortzette onder de naam H. Vasen. Met het geld wat Jan van Kimmenaede kreeg kocht hij een reeds bestaande, grotere blekerij die zich direct aan de noordzijde van zijn oude blekerij bevond. Dit kavel had het adres Zuider Buiten Spaarne 14 en werd later omgenummerd in 18-22. De blekerij met de naam Koningstein groeide uit tot een van de grotere blekerijen in Haarlem en bestond uit meerdere gebouwen op een kavel van circa 2700 vierkante meter. Deze blekerij sloot haar deuren in of voor 1919 waarna het kavel werd verkocht, thans staat hier het gemeentelijk kantoorgebouw Koningstein.



Brievenhoofd van de blekerij van H. Vasen Jr. op het Zuider Buiten Spaarne 16 (later 24 & 26).

De blekerij die Hendrik Vasen in 1859 van Jan van Kimmenaede kocht, groeide gestaag. In 1876 verleende de gemeente vergunning voor het installeren van een stoommachine. Precies tien jaar later werd de stoommachine vervangen door of vergezeld van een nieuwe, krachtiger stoommachine. In 1895 werd het bedrijf overgenomen door zoon Hendrik Vasen Junior. In 1905 vroeg deze Hendrik vergunning aan voor het gedeeltelijk slopen van zijn blekerij en het bouwen van een woning en een pakhuis met strijkinrichting. In de aanvraag is ook een plattegrond van de begane grond van de bestaande blekerij opgenomen. Op deze plattegrond is te zien dat de blekerij in een U-vormig gebouw gesitueerd was met woonvertrekken langs de straat met daarachter de wasruimtes. Achter op het kavel was een bergloods aanwezig. Hoe en wanneer het complex tot stand was gekomen is niet bekend. Waarschijnlijk is het U-vormige gebouw tot stand gekomen in meerdere bouwfases maar dat is tijdens dit onderzoek niet duidelijk geworden. Mogelijk stamde het bouwdeel aan de straat nog uit 1855 en wellicht zijn de vleugels gebouwd met de komst van de stoommachines in 1876 en 1886.



Links; plattegrond van de oude blekerij voor de sloop omstreeks 1905. Rechts; kadastrale kaart van 1903.

In 1906 werd de vergunning voor de nieuwbouw verleend. Bij de bouw werd het woongedeelte langs de straat alsmede de zuidelijke vleugel gesloopt. De noordelijke vleugel en wellicht ook de bergloods werden in de nieuwe blekerij opgenomen. De noordelijke helft van de aan de straat gesitueerde nieuwbouw werd ingericht als pakhuis met op de begane grond een opslag en een doorgang naar het veld erachter en op de verdieping was er een strijkinrichting. Het zuidelijke deel werd ingericht als woning en kantoorruimte. De gehandhaafde noordelijke vleugel van de oude blekerij werd ingericht met een waskamer op de begane grond en een droogzolder en een vouwkamer op de verdieping.

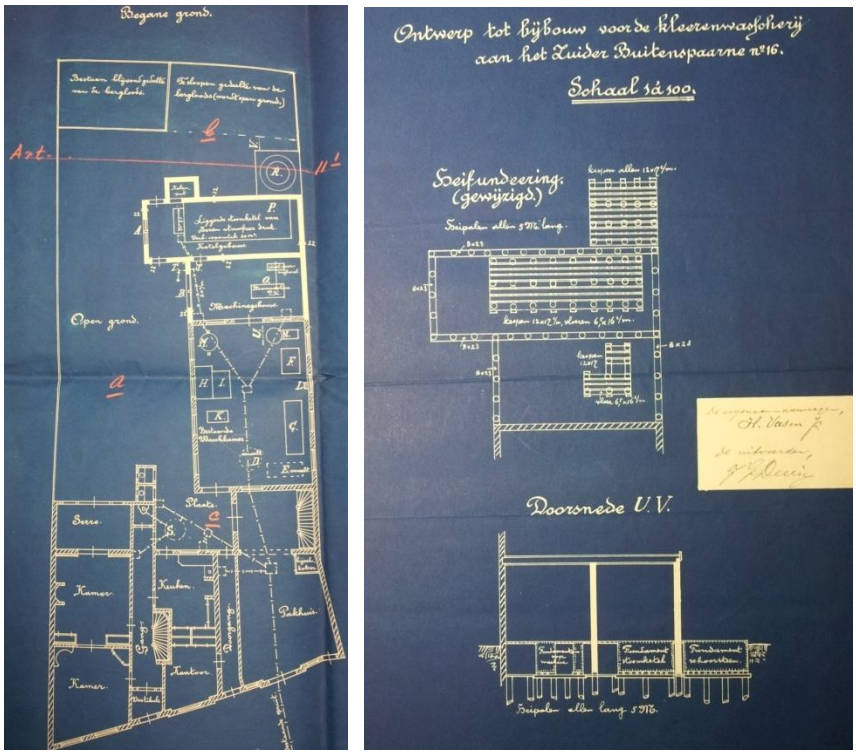


Plattegronden van de nieuwe situatie op de tekeningen van de vergunningsaanvraag uit 1905.



De voorgevel en doorsnede van het nieuwe pakhuis en de woning.

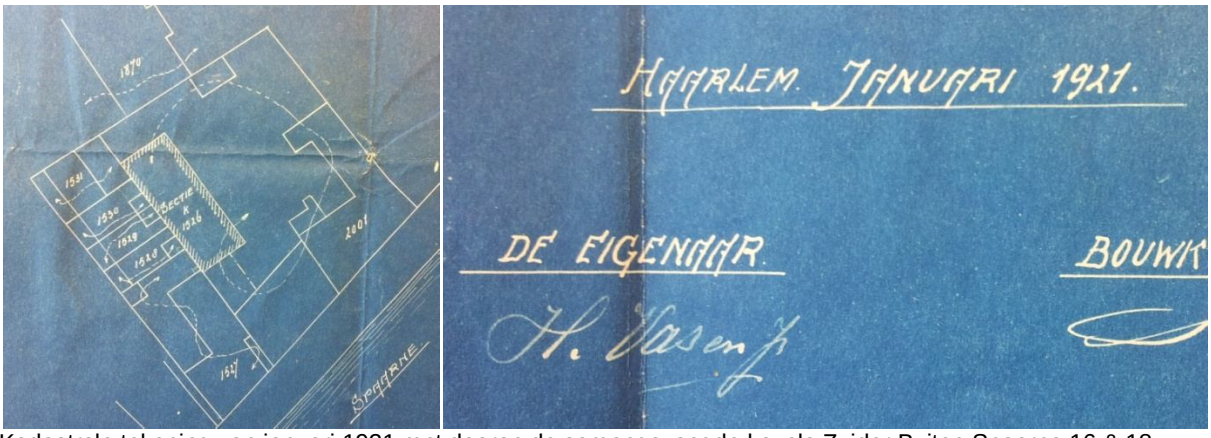
In 1910 vroeg Hendrik Vasen Junior een vergunning aan voor een uitbreiding aan de achterzijde van de blekerij. De uitbreiding betrof een machine- en ketelruimte met schoorsteen. De machine- en ketelruimte werden aangrenzend aan de bestaande noordvleugel met de wasruimte gesitueerd. De schoorsteen werd tegen de westgevel van de ketelruimte gebouwd. In de aanvraag werd ook de sloop van de noordelijke helft van de bergloods nabij de te bouwen schoorsteen opgenomen.



Ontwerp voor de uitbreiding van de blekerij met een machine- en ketelruimte en een schoorsteen uit 1910.

De stoommachine die in de nieuwe uitbreiding werd geplaatst, zou worden gebruikt voor de aandrijving van een nieuwe stoommangel. Vermoedelijk werd de stoom uit de stoomketel niet alleen gebruikt voor de aandrijving van de stoommachine maar ook voor het drogen van was op de droogzolder.

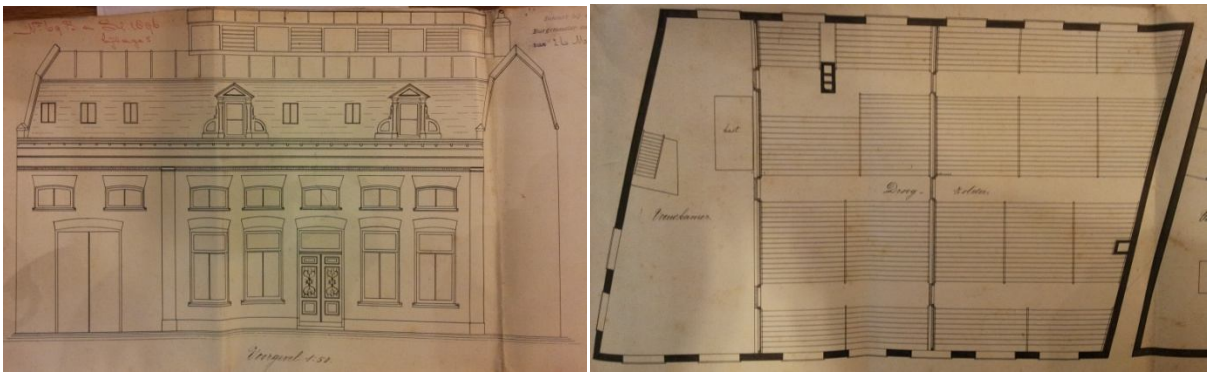
De wasserij bleef groeien. In 1919 werkten er acht mannen, vijftien vrouwen en twee meisjes. Begin jaren '20 nam Hendrik Vasen Junior de naastgelegen wasserij "Stoomwasscherij Kennemerland" op Zuider Buiten Spaarne 18 (later omgenummerd naar 28 & 30) over van J.J. van Leuven. De exacte datum is niet bekend. Sommige bronnen noemen september 1922 of omstreeks 1923 als de tijd waarin de overdracht heeft plaatsgevonden maar dat was waarschijnlijk al eerder. Op een tekening van januari 1921 wordt dhr. H. Vasen Junior namelijk al als eigenaar genoemd.



Kadastrale tekening van januari 1921 met daarop de samengevoegde kavels Zuider Buiten Spaarne 16 & 18 (later 24 & 26 en 28 & 30), de tekening is ondertekend door de eigenaar van het kavel; Hendrik Vasen Junior.

Van de geschiedenis van de wasserij van J.J. van Leuven is niet veel bekend. Volgens de adresboeken van 1859 woonde er op dat moment de kleerbleker P. van Leuven samen met zijn vrouw W. van Leuven en ene J. M. van Leuven. Zoals bij veel blekerijen het geval was zou het hier kunnen zijn dat de familie een blekerij aan huis had. Volgens een gevelsteen in

de voorgevel van het huidige pand is de eerste steen op 12 april 1881 door J.J. van Leuven zelf als 12-jarige gelegd. Het pand waarin de familie woonde in 1859 is dus waarschijnlijk rond 1881 gesloopt of opgegaan in het nieuwe pand. De blekerij wordt nogmaals genoemd in een vergunningsaanvraag uit 1896 waarin de weduwe W. van Leuven een verandering aan de kap wil uitvoeren. Omdat slechts de nieuwe situatie wordt weergegeven is niet bekend wat er exact veranderde.

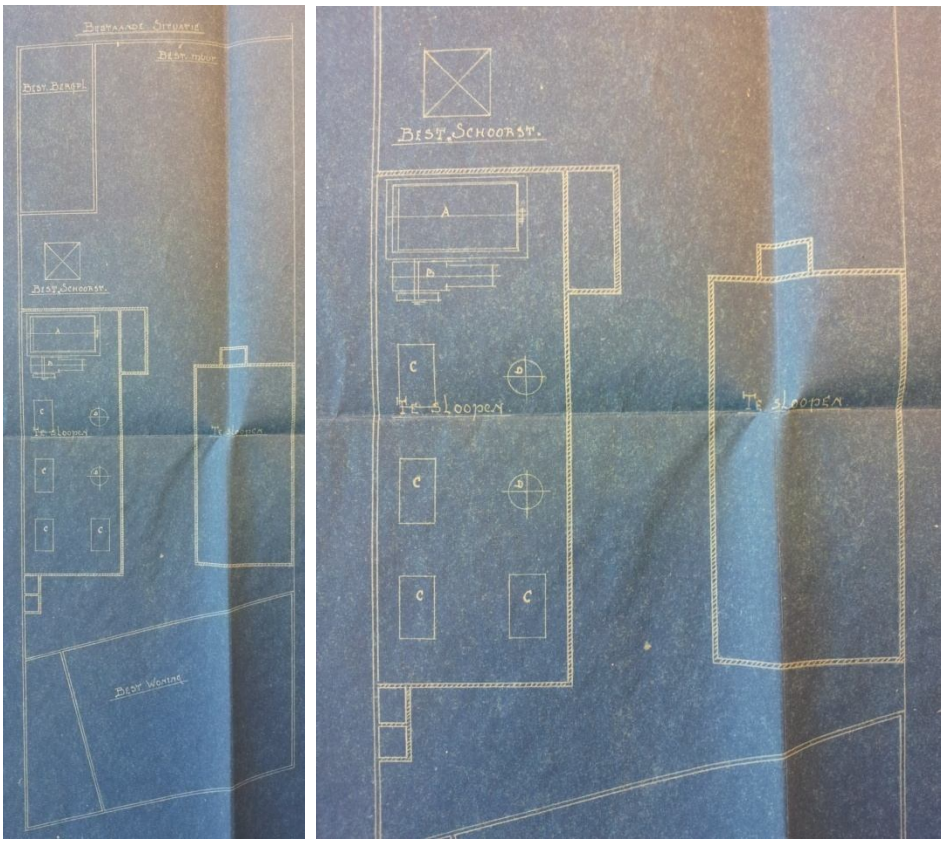


Tekeningen van de voorgevel en de eerste verdieping behorend bij de vergunningsaanvraag van 1896 van de blekerij aan de Zuider Buiten Spaarne 18 (later 28 & 30).

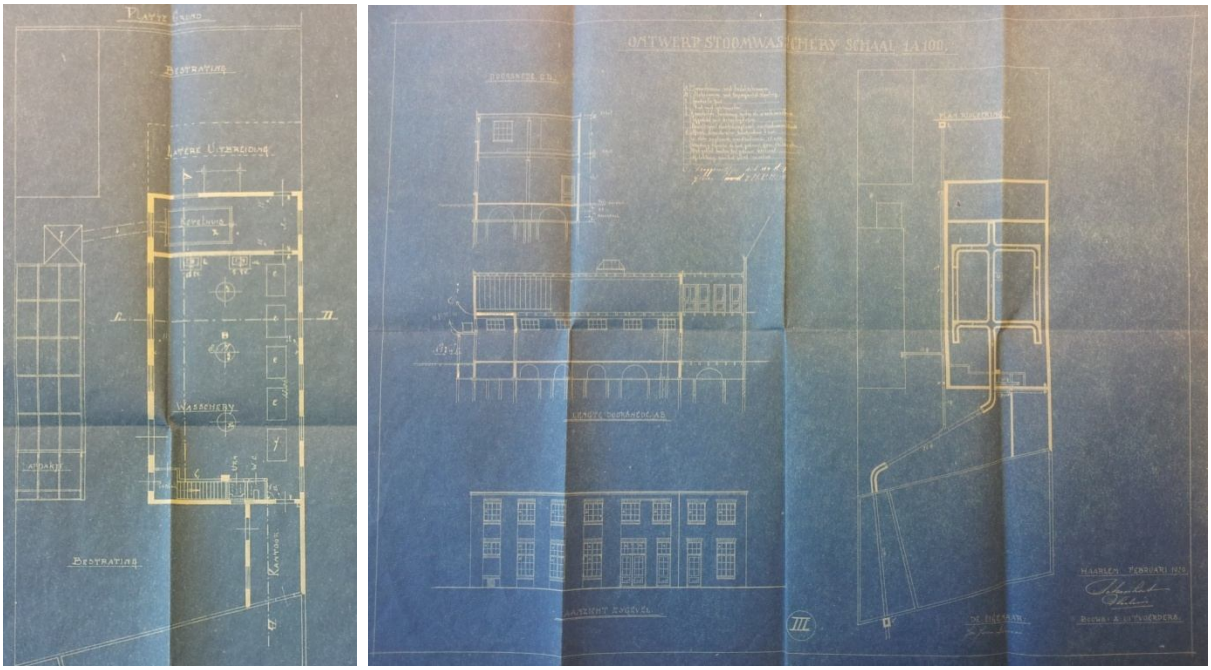


Kadastrale tekening 1903 en 1910 van kavel 1526, Zuider Buiten Spaarne 18 (later 28 & 30).

Op de kadastrale tekening van 1903 en 1910 is te zien dat het perceel ingedeeld was met één gebouw aan de straatzijde en drie los van elkaar staande gebouwen op het achterterrein.
Op een vergunningsaanvraag voor een verbouwing van de wasserij in 1920, dus vlak voor de overname door Hendrik Vasen Junior is de situatie nog wat gedetailleerder weergegeven. Het gebouw aan de straat bestaat uit twee delen (de huidige verdeling 28 & 30) en is als woning in gebruik. Volgens de tekeningen van 1896 waren toen in ieder geval de eerste verdieping en de zolder ook in gebruik als vouw- en droogruimten. Hoe de woning omstreeks 1920 werd gebruikt is niet bekend. Van de drie overige gebouwen op het kavel is de grootste als wasserij in gebruik geweest. Op de plattegrond zijn aan de westzijde een stoomketel en een elektromotor te zien en er staan verder nog vier wasmachines en twee centrifuges getekend. Aan de westzijde van de wasserij waren nog een schoorsteen en een bergplaats aanwezig. Het gebouw aan de noordzijde van het kavel wordt niet verder benoemd waardoor het niet bekend is welke functie deze had. Het verbouwingsplan waartoe deze tekening behoorde voorzag in de sloop van de twee gebouwen naast de woning en de bouw van een nieuwe wasserij langs de noordelijke grens van het kavel en een afdakje langs de zuidgevel.

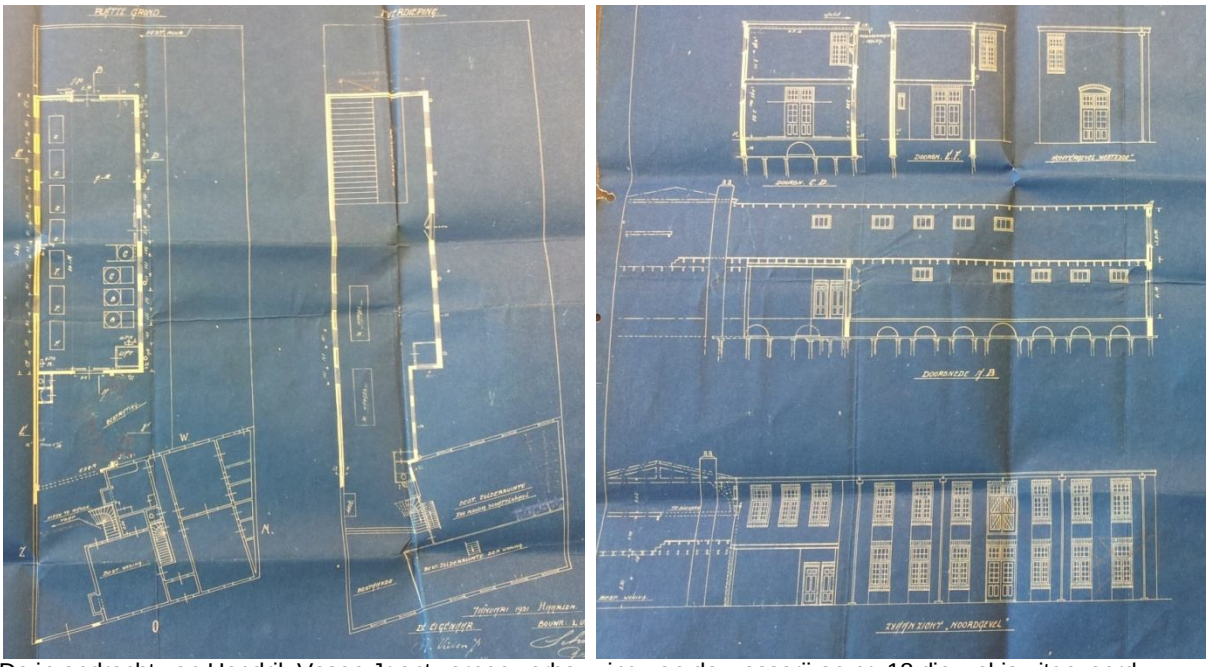


De situatie van de wasserij aan de Zuider Spaarne 18 (later 28 & 30) anno 1920.



De niet uitgevoerde vernieuwing van de wasserij op tekeningen uit 1920.

Deze verbouwingsplannen voor de Zuider Spaarne 18 met onder ander het bouwen van een nieuw wasserijgebouw aan de noordzijde van het kavel zijn echter om onbekende redenen niet doorgegaan. Gezien de uitbreidingsplannen lijkt de wasserij op dat ogenblik nog financieel gezond en was er dus geen sprake van een faillissement. In ieder geval werd kort na het maken van deze plannen de wasserij overgenomen door Hendrik Vasen Junior.


De in opdracht van Hendrik Vasen Jr ontworpen verbouwing van de wasserij op nr. 18 die wel is uitgevoerd.

Hendrik Vasen Junior maakte in 1921 een nieuw verbouwingsplan voor nr. 18 dat wel is uitgevoerd. In het plan worden alle bouwsels achter de woning, inclusief schoorsteen gesloopt om plaats te maken voor een nieuwe wasserij die aan de zuidzijde van het perceel zou worden gesitueerd. Deze wasserij telde twee bouwlagen onder een plat dak. De begane grond werd ingericht met vier uit de oude wasserij overgenomen wasmachines, drie nieuwe wasmachines, twee centrifuges die eveneens uit de oude wasserij waren overgenomen en twee nieuwe centrifuges. Op de per trap en lift bereikbare verdieping waren twee mangels aanwezig. Alle wasinstallaties zouden door drie elektromotoren op de begane grond aangedreven worden. De bebouwing aan de straat werd ook in het verbouwingsplan opgenomen. Het gebouw werd aan de achterzijde aangepast om aan te kunnen sluiten op de nieuwe wasserij. Het zuidelijke deel van de woning kreeg ook aan de straatzijde een nieuwe gevel met een ruimere poort, grotere ramen, een grotere dakkapel en tegeltableaus met de nieuwe naam "Stoom- Wasch- en Strijkinrichting EDELWEISS".


Op deze tekeningen van een slechte drukkwaliteit zijn het oude gevelsegment en het in 1921 ontworpen nieuwe gevelbeeld te zien.

Wanneer de naam van de wasserij veranderde in Edelweiss is niet bekend. Omdat deze naam voor het eerst voorkomt op de verbouwingstekeningen uit 1921 zou het kunnen dat de naam veranderde toen de twee bestaande wasserijen werden samengevoegd. Waarom men voor de naam Edelweiss koos is ook niet bekend behalve dat het een vrij populaire naam voor een wasserij was. In diverse steden waaronder Amsterdam en Schiedam waren er al wasserijen met dezelfde naam. De wasserij was zelfs in Haarlem niet de eerste met deze naam. In het Haarlemse adresboek van 1907 wordt de Machinale Electrische Strijk-Inrichting "Edelweiss" genoemd die op dat moment op de Gedempte Oude Gracht 13 was gevestigd.



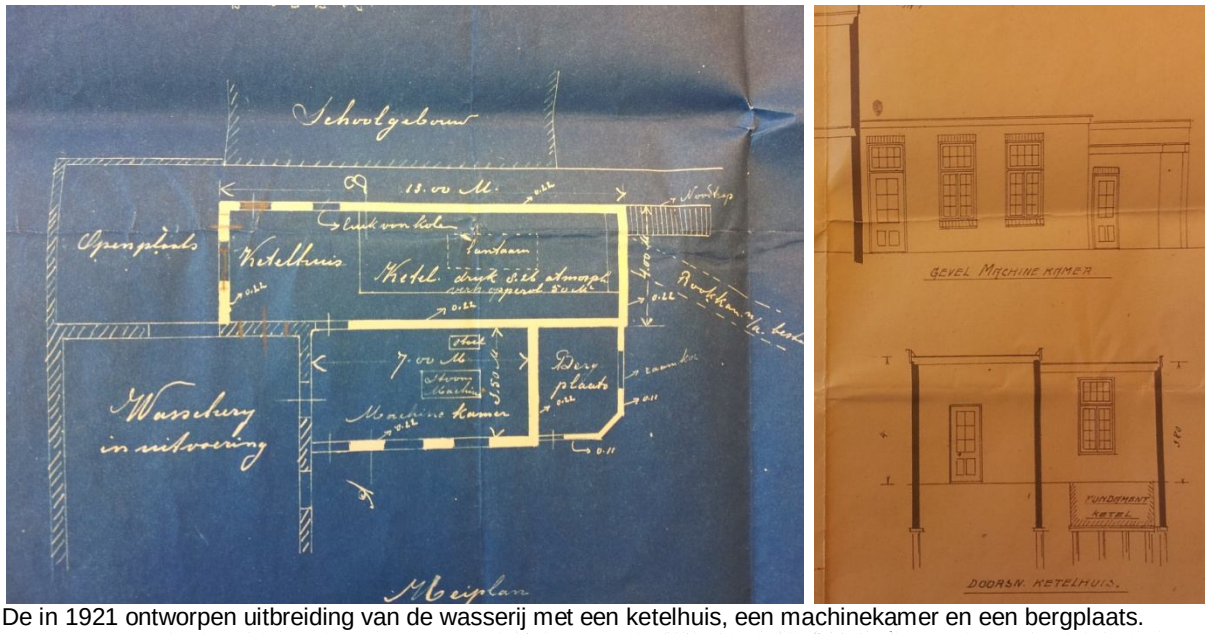


Links; advertentie uit de eerste helft van de jaren '20 .Op de tekening is te zien dat de twee dakkapellen van nr. 28 zijn vervangen door een grote dakkapel. Rechts; het bezorgen van wasgoed per bakfiets van Edelweiss 1941.

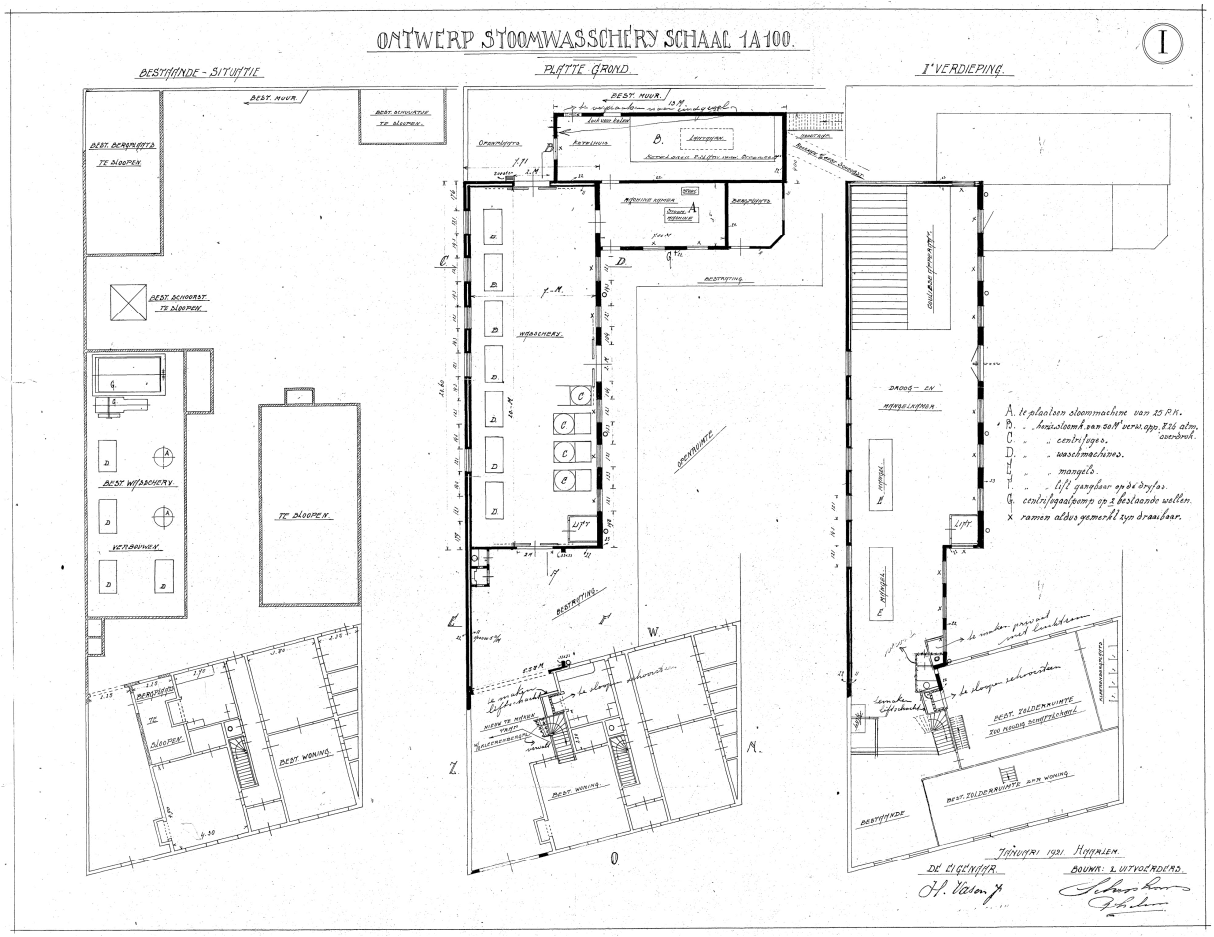



Het Zuider Buiten Spaarne gezien in 1924 (links) en in 1930 (rechts). Het lage brede gebouw op de tweede foto is waarschijnlijk de voormalige wasserij Koningstein die net als de voorloper van wasserij Edelweiss was opgericht door Jan van Kimmenaede.

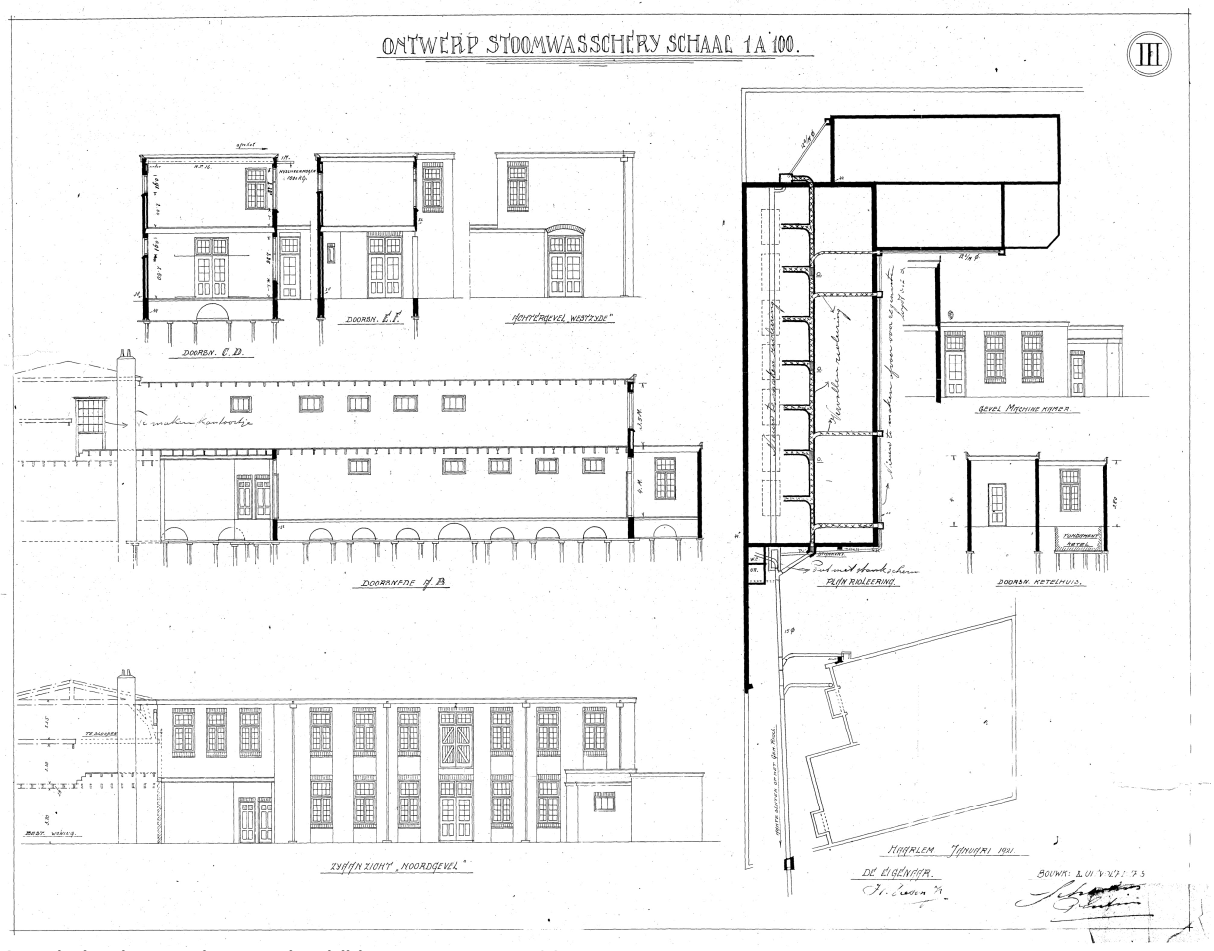
Nog tijdens de bouw van het nieuwe wasserijgebouw achter de woning werd er een vergunningsaanvraag ingediend voor het bouwen van een vleugel aan de wasserij met een machinekamer, een ketelhuis en een bergplaats. De reden voor het plaatsen van een stoommachine is niet duidelijk maar omdat in de bijgewerkte plattegronden van de wasserij geen elektromotoren meer worden weergegeven is het aannemelijk dat men tijdens de uitvoering toch een stoomaandrijving boven een elektrische aandrijving voor de wasinstallaties verkoos.



De in 1921 ontworpen uitbreiding van de wasserij met een ketelhuis, een machinekamer en een bergplaats.

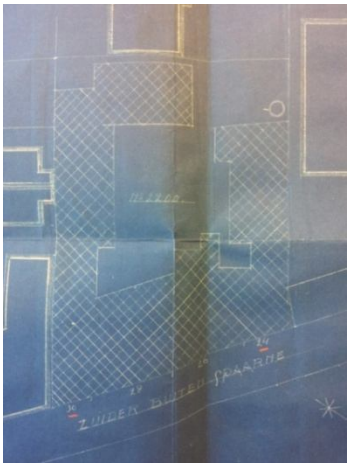


Plattegrondtekening bij de bouwaanvraag van 1921: links oude toestand, rechts begane grond en verdieping



Geveltekening en doorsneden bij bouwaanvraag 1921

In 1931 overleed Hendrik Vasen Jr. waarna zijn drie zonen Hendrik, Johannes en Christiaan de wasserij overnamen. Bij de overname veranderde de bedrijfsnaam van "Stoom- Wasch en Strijkinrichting Edelweiss" in "Stoombleekerij Edelweiss". In 1933 werd de naam nogmaals veranderd, ditmaal in "Stoomwasscherij Edelweiss Fa. H. Vasen".

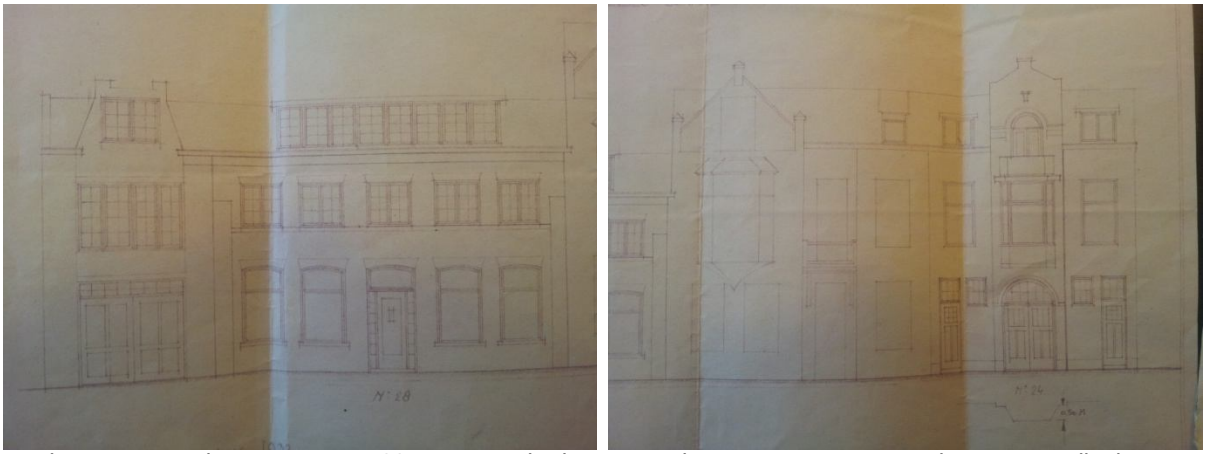


Kadastrale kaart van 1932; de twee voormalige kavels met de adressen 16 & 18 zijn inmiddels samengevoegd en vernummerd. Het nieuwe, grote kavel heeft nu de adressen 24, 26, 28 en 30 en heeft het kadastraal nummer 2200.

In 1932 dienden Hendrik en Johannes een vergunningsaanvraag in voor een verbouwing die het gehele complex betrof. In het ontwerp kreeg de voorgevel van nr. 24 onder andere een erker en een gewijzigde raamindeling voor sommige ramen. Het dakvlak erboven kreeg twee nieuwe dakkapellen. In de voorgevel van nr. 26 werden de entreepui en de ramen op de eerste verdieping vernieuwd. Ook de achtergevel van nr. 26 werd op begane grondniveau opnieuw ingedeeld met onder andere een nieuwe pui. Binnen werden verspreid enkele wijzigingen aangebracht waaronder het aanbrengen van een trap op de begane grond van het pakhuis op nr. 24. De grootste wijziging die in het plan wordt beschreven is het aftoppen van de sorteervleugel op nr. 24. Van deze vleugel werden twee verdiepingen gesloopt waarna de begane grond afgedekt werd met een plat dak dat aan de westelijke zijde iets verhoogd werd. Wat er met het in 1910 aan nr. 24 toegevoegde ketelhuis en de schoorsteen is gebeurd, is onbekend. Op de kadastrale tekening van 1932 staat deze nog weergegeven maar op de tekeningen van de bestaande toestand van dat jaar staat deze niet meer weergegeven. Mogelijk zijn ze op dat moment, of wellicht al eerder gesloopt. Het machinehuis lijkt ook gewijzigd; op de bouwtekening van 1910 heeft de zuidgevel nog een raamkozijn, nu is er een dubbele deur getekend.



De oude toestand van de voorgevel in 1932.


De nieuwe toestand met o.a. op nr. 28 een veranderde entreepui en vergrote ramen op de eerste verdieping en op nr. 24 twee extra dakkapellen, een nieuwe erker met balkon en een gewijzigde raamindeling van sommige ramen.



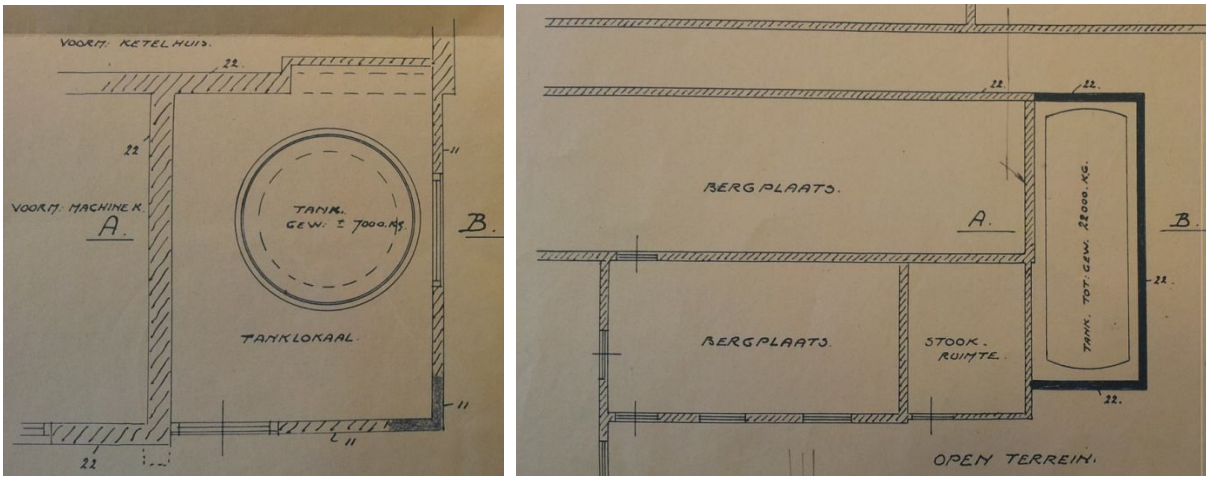
De gewijzigde voorgevels na de verbouwing van 1932.



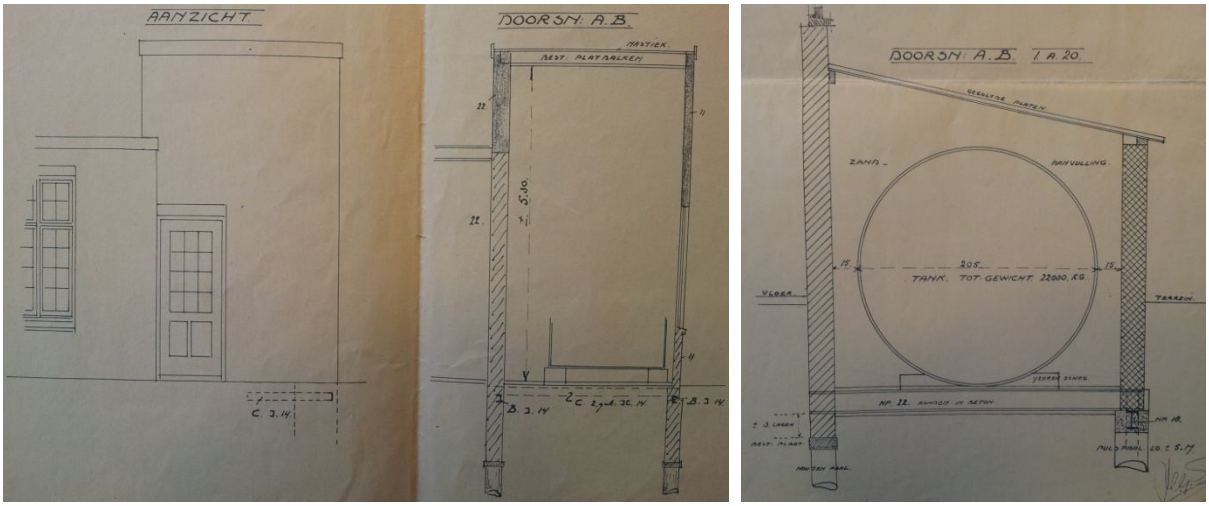
De zuidgevel van het sorteercentrum aan de achterzijde van nr. 24; links de bestaande situatie in 1932 en rechts de nieuwe situatie. Het machinehuis uit 1910 (geheel links) heeft nu een dubbele deur.

Na de Tweede Wereldoorlog liep aan het aantal klanten terug, mogelijk doordat het hebben van een wasmachine gemeengoed werd waardoor men niet meer van een wasserij afhankelijk was. In 1947 stierf Hendrik Vasen en zetten zijn twee resterende broers het bedrijf nog twee jaar voort tot 1949 waarna Edelweiss gedeeltelijk werd opgeheven en gesplitst in twee wasverzendingsbedrijven. Christiaan Vasen verplaatste zijn activiteiten naar nr. 24 rood en Johannes Vasen naar nr. 28. Waarschijnlijk al kort daarvoor verhuurden de broers een of meerdere ruimtes van nr. 30 aan mode-atelier Minerva.

In 1950 vroegen de gebroeders Vasen nog samen een vergunning aan voor het plaatsen van twee olietanks nabij de inmiddels tot bergplaats gedegradeerde machinekamer en ketelhuis van de wasserij op nr. 30. In de oude bergplaats werd één ketel geplaatst .Tegen de noordgevel van het ketelhuis en de bergplaats werd een ruimte aangebouwd voor de tweede tank .

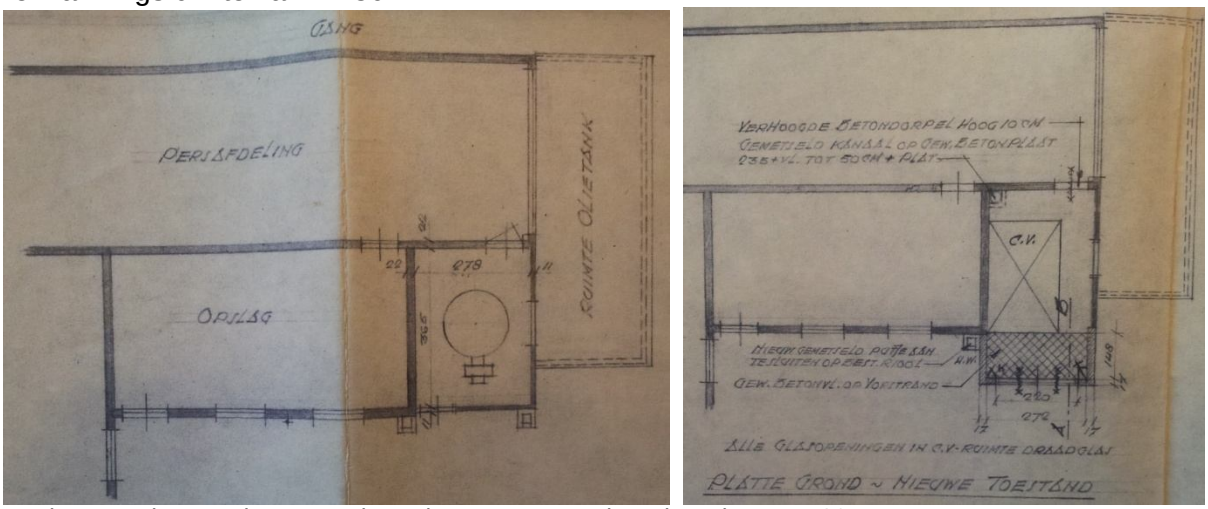


Links; de plattegrond van de gewijzigde bergruimte. Rechts; de toegevoegde aanbouw voor de tweede olietank.

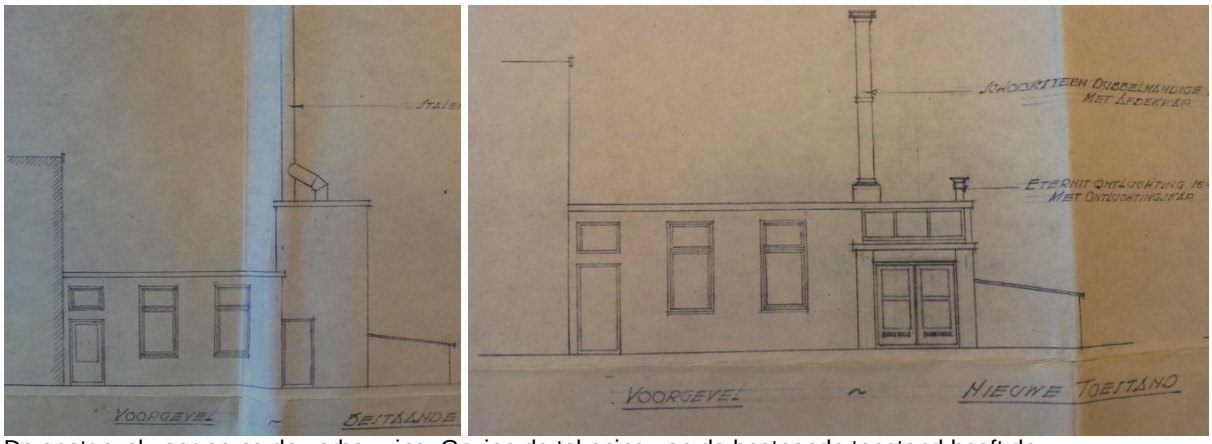


Links; het oostelijk gevelaanzicht en doorsnede van de gewijzigde bergruimte. Rechts; doorsnede over de aanbouw.

In januari 1960 werd het wasverzendbedrijf van Christiaan Vasen op nr. 24 rood opgeheven. Op een vergunningsaanvraag uit 1961 staat hij geregistreerd als woonachtig op nr. 28 en eigenaar van nr. 30. De aanvraag behelsde het uitbreiden van de bestaande verwarmingsruimte van nr. 30.



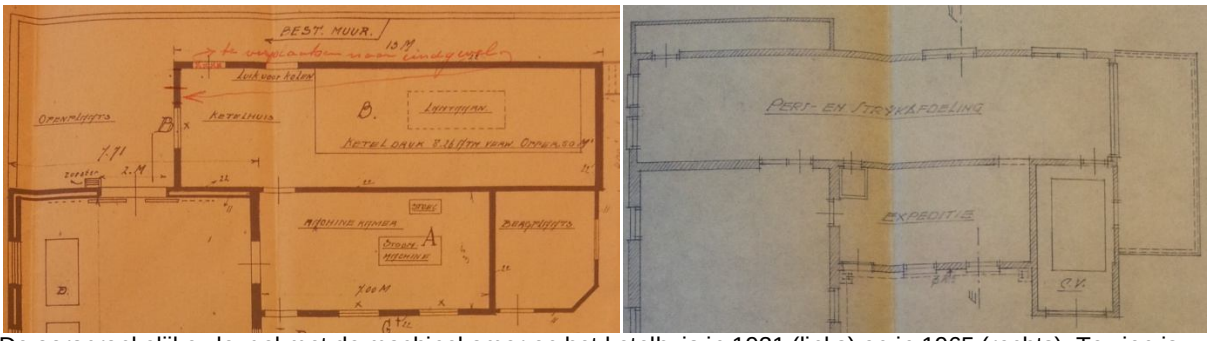
De plattegronden van de verwarmingsruimte voor en na de verbouwing van 1961.



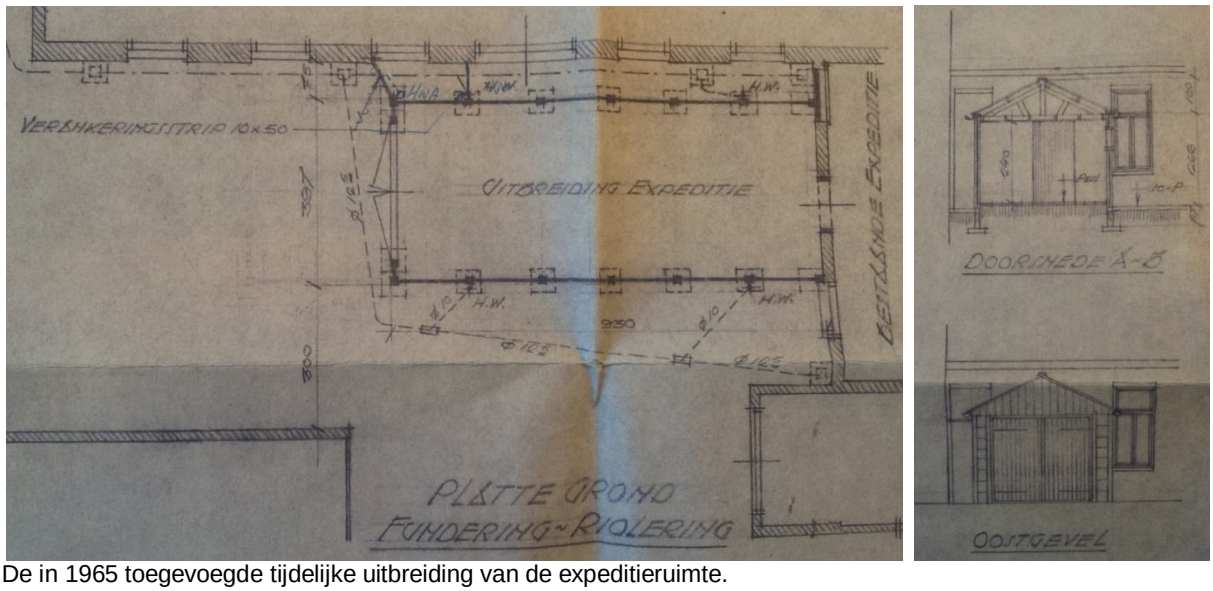
De oostgevel voor en na de verbouwing. Gezien de tekening van de bestaande toestand heeft de verwarmingsruimte in de jaren '50 nog een verbouwing ondergaan waarbij de ruimte hoger is gemaakt en een grote schoorsteen is toegevoegd.

In maart 1964 werd ook het wasverzendingsbedrijf van Johannes Vasen opgeheven en hield het laatste deel van wasserij Edelweiss op te bestaan.

In 1965 werd door de huurder Minerva een aanvraag ingediend voor het bouwen van een tijdelijke uitbreiding van de expeditieruimte bij nr. 30. Dit werd een simpele loods naast de voormalige wasserij. In datzelfde jaar vroeg Minerva ook een vergunning aan voor een definitieve uitbreiding van de expeditieruimte. Op de tekeningen van de bestaande toestand is te zien dat de oude wasserij in gebruik is als coupe, het voormalige ketelhuis in zuidelijke richting is verlengd en is verbouwd tot pers- en strijkafdeling en de voormalige machinekamer in gebruik is als expeditie. De nieuwbouw zou een éénlaags volume krijgen met dakterras. De nieuwbouw zou de expeditieruimte een circa drie maal zo groot vloeroppervlakte geven. Om een onbekende reden is de uitbreiding echter nooit uitgevoerd.



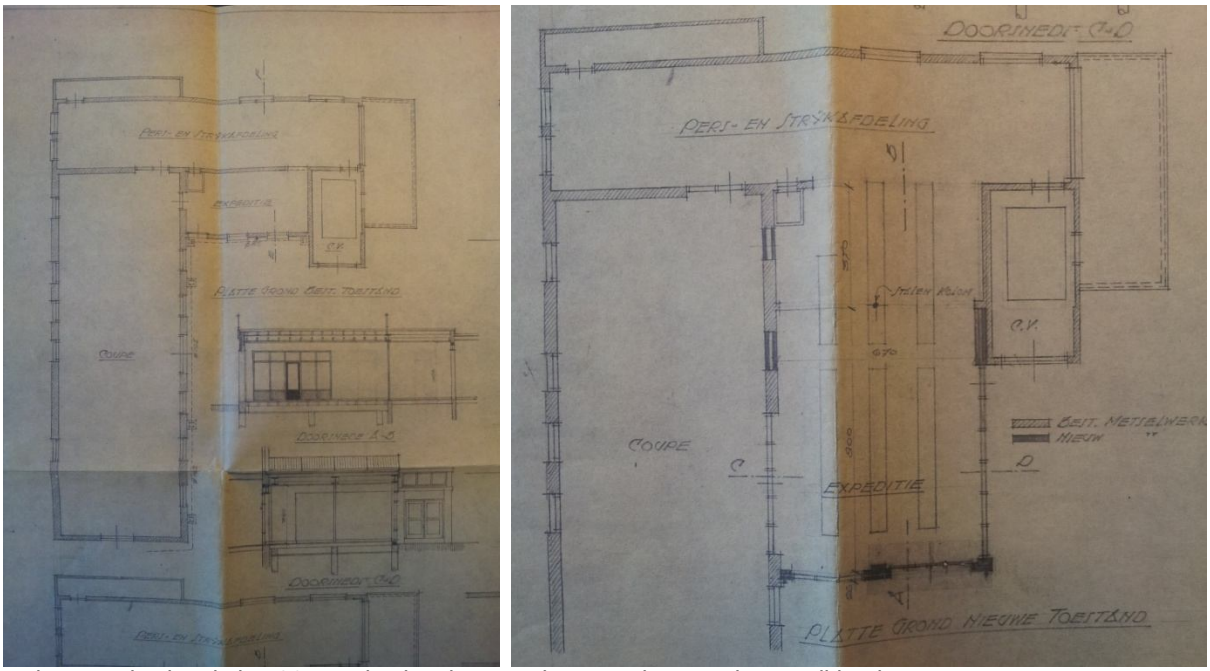
De oorspronkelijke vleugel met de machinekamer en het ketelhuis in 1921 (links) en in 1965 (rechts). Te zien is dat het voormalige ketelhuis, nu pers- en strijkkamer is verlengd tot aan de zuidoostgevel van de wasserij en de noordzijde is verbouwd en uitgebreid voor het situeren van olietanks en verwarmingsinstallaties.



De in 1965 toegevoegde tijdelijke uitbreiding van de expeditieruimte.

In 1968 vragen Johannes en Christiaan Vasen nog een vergunning aan voor het bouwen van een loods op het achterterrein achter nr. 24. Thans bestaat deze loods niet meer en is niet bekend of deze ooit is gebouwd.

Op een onbekend moment heeft Minerva de voormalige wasserij verlaten. Later is de wasserij van nr. 30 in gebruik genomen als fietsenstalling en berging van het gemeentelijke kantoor Koningstein. Thans zijn nr. 30 en de aanbouw aan de achterzijde van nr. 24 in eigendom van de gemeente. De nummers 24 en 26 zijn in particulier bezit en bewoond. In nr. 28 worden kamers verhuurd.



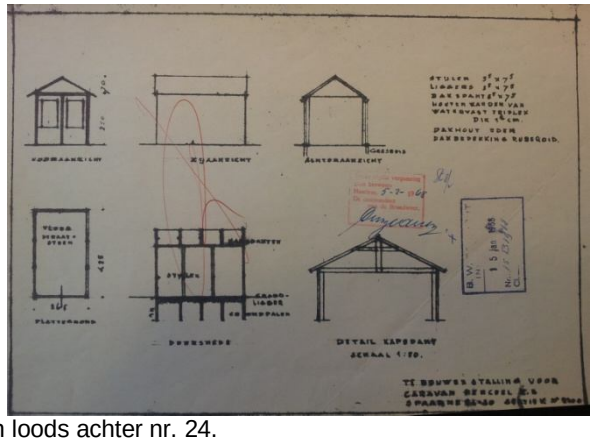
De bestaande situatie in 1965 en de niet uitgevoerde vergroting van de expeditieruimte.





Links; de Zuider Buiten Spaarne in 1966 met op de achtergrond de bouw van gemeentelijk kantoorgebouw Koningstein.
Rechts; de voormalige wasserij in 1972, op het dak van nr. 28 staat een reclame van mode-atelier Minerva.



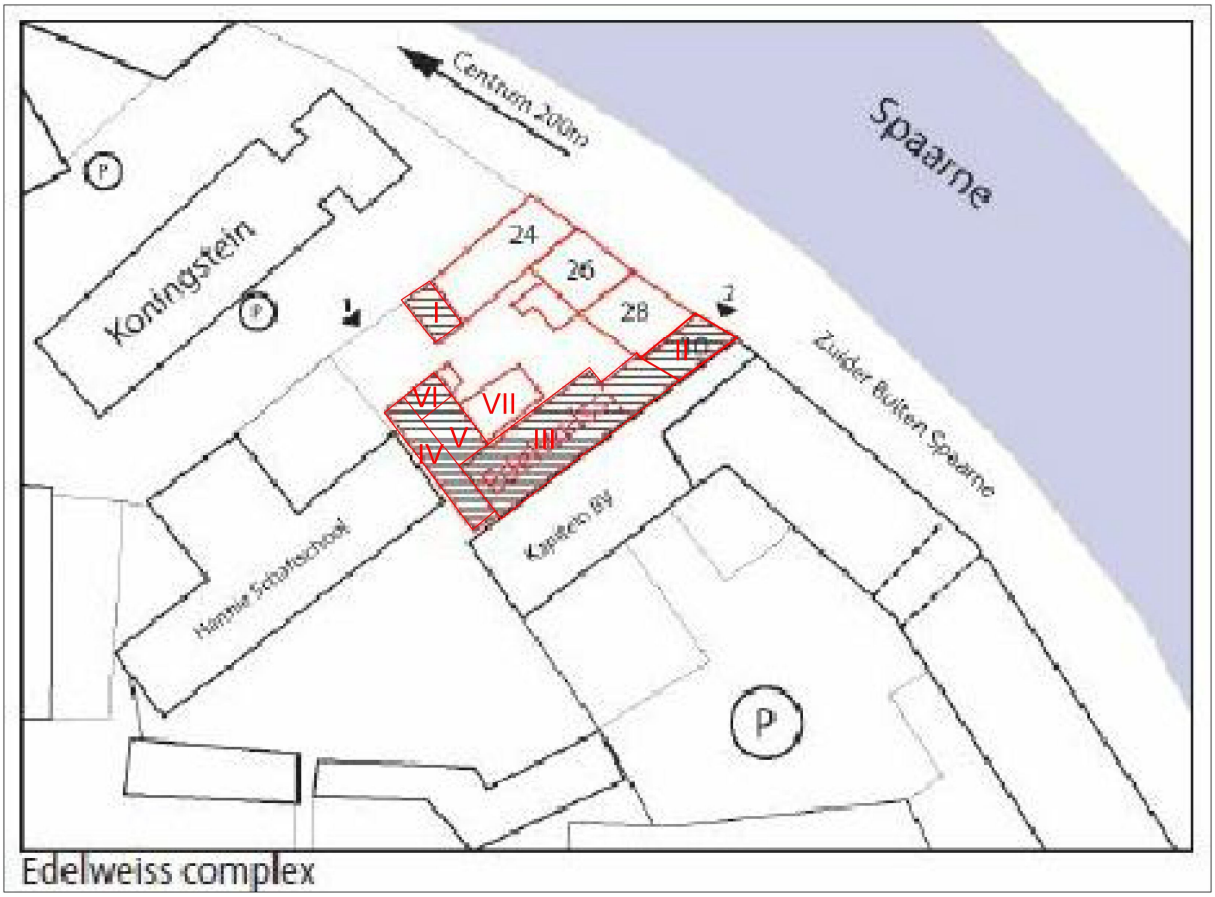


De in 1968 ingediende aanvraag voor het bouwen van een loods achter nr. 24.

Beschrijving van de bestaande situatie

De voormalige wasserij Edelweiss bevindt zich op de adressen Zuider Buiten Spaarne 24, 26, 28 en 30. De beschrijving van de huidige situatie beperkt zich tot de delen die thans in eigendom van de gemeente zijn, te weten; de voormalige machinekamer aan de achterzijde van nr. 24 en de bouwdelen behorend bij nr. 30.

Tijdens de opname van de gebouwen was het niet mogelijk om alle bouwdelen te inspecteren. De gehele eerste verdieping en het trappenhuis van nr. 30 waren niet toegankelijk door de aanwezigheid van asbest. De zuidwestelijke en zuidoostelijke gevels waren eveneens niet bereikbaar doordat zij niet toegankelijk zijn vanaf eigen of openbaar terrein. De voormalige machinekamer van nr. 24 was niet toegankelijk doordat het bouwdeel onderverhuurd is.



Plattegrond : de cijfers verwijzen naar de hieronder benoemde onderdelen van het complex.

Deel I: Voormalige machinekamer nr.24
De voormalige machinekamer heeft een rechthoekige plattegrond en grenst aan de noordoostelijke zijde aan de achterzijde van Zuider Buiten Spaarne 24. Het gebouw telt één bouwlaag onder een plat dak.


Zuidoostelijke kopgevel.


Zuidwestelijke langsgevel.

De gevels zijn volgens tekening gefundeerd op houten palen. De gevels zijn opgetrokken in metselwerk van roodbruine stenen in kruisverband en worden recht onder een grenen boei beëindigd. De zuidwestelijke langsgevel en een deel van de zuidoostelijke kopgevel zijn gepleisterd. In de zuidoostelijke kopgevel is een grenen raamkozijn opgenomen ingevuld met twee grenen draairamen met een acht-ruitsverdeling. Ernaast is een grenen deurkozijn met een opgeklampte deur en een bovenlicht in de gevel opgenomen.


Noordwestelijke kopgevel.


Dakaanzicht met lichtstraat.

Het interieur en de vloerconstructie waren niet bereikbaar voor inspectie. Volgens de oorspronkelijk bouwtekening zou er een betonnen fundament voor de stoommachine moeten zijn en bestaat de begane grondvloer uit in zand gelegde tegels.

De dakconstructie bestaat uit een grenen balklaag met een houten dakbeschot afgedekt met een bitumineuze dakbedekking. De balken zijn in de langsgevels opgelegd, de strijkbalken zijn met smeedijzeren ankers aan de kopgevels verbonden. De dakrand en de boei worden afgedekt met zinken kappen. Het dak wordt afgewaterd middels twee pvc hemelwaterafvoeren met idem vergaarbakken aan de kopgevels. In het dak is een sparing opgenomen waarover een lichtstraat is gemonteerd. De lichtstraat heeft een houten constructie en is op de zijwanden na bekleed met zink. In de zijwanden en de dakvlakken zijn steeds drie glasvlakken aanwezig.

Deel II: Zuider Buiten Spaarne 30 – bouwdeel uit 1881
Het oudste deel van nr. 30 bevindt zich aan de straatzijde en maakte deel uit van de voormalige blekerij uit 1881 die in 1921 is verbouwd tijdens de aanbouw van een nieuwe wasserij.

Het bouwdeel heeft een wigvormige plattegrond en bestaat uit twee bouwlagen en een zolder onder een mansardedak. De funderingswijze van het pand is niet bekend maar het pand is waarschijnlijk op houten palen gefundeerd.



Noordoostgevel.


Aansluiting wasserijgebouw met doorgang.

De noordoostelijke gevel van het pand bevindt zich aan de straatzijde en is opgetrokken in witgepleisterd metselwerk met een grijsblauwe plint. Het gevelvlak bestaat uit twee flankerende metselwerkvlakken onder een geprofileerde gootlijst en een terug liggend vlak met gevelopeningen en een topgevel.

Op begane grondniveau is er een grenen deurkozijn op hardstenen neuten met twee naar binnen draaiende opgeklampte deuren met ieder twee glasvlakken aanwezig. Boven het kozijn is een stalen latei in het gevelvlak opgenomen. Op de eerste verdieping is er een metselwerk borstwering aanwezig dat is voorzien van een tegeltableau. Het tegeltableau bestaat uit beige en groene geglazuurde keramische tegels die samen een omkaderde illustratie vormen met de naam “EDELWEISS” geflankeerd door twee figuratief weergegeven edelweissbloemen.

Ter hoogte van de eerste verdieping is er een grenen raamkozijn met vier ramen en een lekdorpel aanwezig. Boven het kozijn is een stalen latei aanwezig met daarboven een metselwerk vlak met een tweede tegeltableau. Dit tegeltableau is in dezelfde stijl als het lagere tableau en is voorzien van de tekst “STOOM- WASCH- en STRIJK INRICHTING”. Een deel van de tegels is witgeschilderd. Het geveldeel in de topgevel is omkaderd met lijstwerk en bevat een grenen raamkozijn met twee ramen.

De begane grond van dit bouwdeel is aan de achterzijde open en functioneert als doorgang naar het achterterrein. De doorgang is voorzien van bestrating. De eerste verdiepingsvloer bestaat uit een houten balklaag met vloerdelen. De balken zijn haaks op de voorgevel georiënteerd en worden ondersteund door stalen balken die zijn opgelegd in het metselwerk en op twee eenvoudig geprofileerde ijzeren kolommen.


Begane grond met de poort in de voorgevel (links) en de doorloop naar het achterterrein (rechts).

De eerste verdieping was niet bereikbaar voor inspectie maar vormt volgens oude tekeningen een ruimte met de in 1921 aangebouwde wasserij. De zolderverdieping was eveneens niet toegankelijk maar zou over een houten vloer- en spantconstructie beschikken die deels is aangepast op de aansluiting met het eerder genoemde wasserijgebouw.


Dakvlakken ten zuidwesten van de nok.

Het mansardedak is boven de noordoostgevel voorzien van rood geglazuurde kruispannen, de steekkap van de topgevel is bekleed met zink. De goten boven de noordoostgevel zijn in zink uitgevoerd, het deel ten zuiden van de steekkap wordt afgewaterd middels een binnenliggende hemelwaterafvoer. Aan de zuidzijde steekt het metselwerk boven het dak uit en is bekleed met een zinken kap. Ter plaatse van de overgang van de twee verschillende dakhellingen is er een dakrand met zinken kap aanwezig. De dakvlakken met flauwe dakhelling zijn afgedekt met bitumineuze dakbedekking. Op het flauwe dak boven de achtergevel is er nog een met zink beklede dakkapel zonder openingen aanwezig.

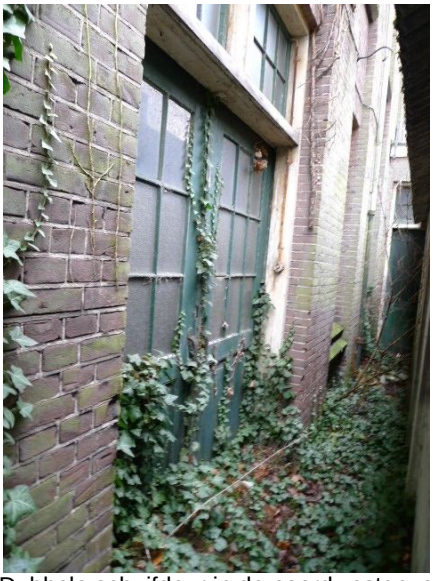
<u>Deel III: Zuider Buiten Spaarne 30 – bouwdeel uit 1921 met latere uitbreidingen</u>
De voormalige wasserij bestaat uit een rechthoekig bouwvolume van twee bouwlagen onder een plat dak. Middels een brugdeel, dat functioneert als een volwaardige verdieping is de voormalige wasserij aangesloten op het bouwdeel uit 1881 aan de straat.

De fundering bestaat volgens tekeningen uit gemetselde bogen op houten palen. De gevels zijn uitgevoerd in metselwerk waarbij de zuidoost- en zuidwestgevels zijn uitgevoerd als spouwmuren. Het buitenmetselwerk bestaat uit roodbruine waalformaatstenen in kruisverband, het binnenblad van de spouwmuren is in halfsteens verband uitgevoerd. De gevels worden recht onder een grenen boei beëindigd.



Noordwestgevel.

De noordwestgevel heeft zeven vensterassen waarbij het metselwerk bij elke vensteras een steenbreedte terug ligt. De laatste vensteras gaat op begane grondniveau deels schuil achter het voormalige machinehuis. De middelste vensteras heeft op beide verdiepingen een grenen deurkozijn met twee grenen schuifdeuren en twee bovenlichten. De schuifdeuren op de begane grond hebben een negen-ruitsverdeling, de deuren op de eerste verdieping hebben geen ruitverdeling meer. De bovenlichten hebben een acht-ruitsverdeling. Boven de deurkozijnen zijn steens rollagen opgenomen, onder het deurkozijn op de eerste verdieping is een gemetselde lekdorpel aanwezig. Bovenin het terugliggende vlak steken er twee lagen metselwerk iets naar voren om een trapsgewijze overgang te creëren. Net onder de boei is bij de deur op de eerste verdieping een stalen hijsbalk in de gevel opgenomen.



Dubbele schuifdeur in de noordwestgevel gezien van buiten en binnen.



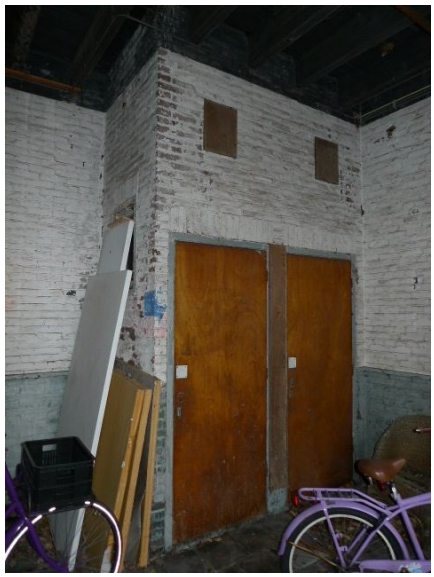
Links; de dubbele schuifdeur in op niveau van de eerste verdieping. Rechts; raamkozijn in de noordwestgevel.

In de overige vensterassen zijn, met uitzondering van de meest westelijke, steeds op beide verdiepingen gevelopeningen met een steens rollaag en een dubbele gemetselde lekdorpel aanwezig. In de gevelopeningen zijn grenen raamkozijnen opgenomen met steeds twee draairamen met acht-ruitsverdeling en een bovenlicht met eveneens een acht-ruitsverdeling. Een aantal ramen hebben een aangepaste verdeling waarbij een of meerdere ruitjes zijn vervangen door ventilatieroosters of doorvoeren, sommige verdelingen ontbreken geheel. In de gevel zijn vier pvc hemelwaterafvoeren met pvc vergaarbakken en stalen ondereinden aanwezig, de meest westelijke hemelwaterafvoer watert af op het platte dak van de voormalige machineruimte.

De zuidwestelijke gevel gaat deels schuil achter de voormalige machineruimte. De gevel heeft volgens tekening een deurkozijn met twee dubbele deuren op begane grondniveau en een raamkozijn in de linker hoek op de verdieping. Het deurkozijn is aan de binnenzijde dichtgezet met beplating.

De zuidoostelijke langsgevel wordt deels uit het zicht ontnomen door aangrenzende bebouwing op het naastgelegen perceel. De langsgevel loopt vanaf de zuidwestelijke hoek van het gebouw door tot het oudere bouwdeel uit 1881. De gevel heeft volgens tekening tien raamkozijnen waarvan er op een later moment enkele zijn dichtgezet.

De noordoostelijke gevel heeft op begane grondniveau een moderne deur en op de verdieping een raamkozijn van hetzelfde type als in de noordwestgevel. In de zuidelijk hoek van de gevel zijn twee kleine voormalige toilethokken uit halfsteens metselwerk aanwezig. In het metselwerk zijn twee ventilatieroosters, een toiletraampje en twee deuren opgenomen. Op de hoek van de noordoost- en noordwestgevel is er een betonnen hoekbeschermer aangebracht.



Links; noordoostgevel. Rechts; voormalige toilethokken.

De noordwestgevel van het brugdeel bestaat uit begane grondniveau uit twee metselwerk penanten die een stalen balk ondersteunen. Onder de stalen balk is er bij de wasserij een hardstenen ondersteuning aangebracht, aan de zijde van de doorgang is er een vermoedelijk betonnen blok aanwezig. Het gevelvlak boven de stalen balk is ingevuld met drie raamkozijnen met steens rollagen en gemetselde lekdorpels. De raamkozijnen hebben allen bovenlichten met acht-ruitsverdelingen. Het rechter raamkozijn heeft een vast raam, de linker ramen hebben twee draairamen waarvan steeds een is uitgevoerd met een zes-ruitsverdeling. In de hoek bij de woning is er een pvc hemelwaterafvoer met vergaarbak aanwezig.




De ruimte op de begane grond gezien richting het westen.

De begane grondvloer bestaat uit een verhoogde vloer bestaand uit boardplaten op houten regelwerk die op een tegelvloer is gelegd. De begane grond is op moment in gebruik als fietsenkelder. In de zuidoostelijke hoek van de plattegrond zijn twee houtskeletbouwwanden met twee sparingen aangebracht. In de noordoostelijke hoek is een trapopgang naar de eerste verdieping aanwezig.


De ruimte op de begane grond gezien in oostelijke richting.

De verdiepingsvloer is niet zichtbaar doordat deze aan de onderzijde is afgetimmerd met zachtboard waaronder weer een verlaagd plafond is aangebracht. Volgens tekening bestaat deze echter uit een houten balklaag waarin ook stalen balken zijn opgenomen. De verdiepingsvloer van het brugdeel is eveneens met een balklaag van houten en stalen balken geconstrueerd, deze zijn zichtbaar vanuit de doorgang.


De verdiepingsvloer van het brugdeel tussen het wasserijgebouw en het bouwdeel van 1881.

De huidige indeling van de eerste verdieping is niet bekend omdat deze wegens asbest niet bereikbaar was voor inspectie. Volgens tekeningen is hier een ongedeelde ruimte die vanaf de zuidwestgevel van de wasserij tot aan de noordoostgevel van het bouwdeel van 1881 reikt. Door de ramen zijn echter houtskeletbouwwanden en vlakke houten deuren zichtbaar.

De dakconstructie bestaat volgens tekening uit een houten balklaag met houten dakbeschot. Op het dakbeschot is een bitumineuze dakbedekking aangebracht. Op het dak is een lichtstraat aanwezig die in de huidige situatie bedekt is met een bitumineuze dakbedekking.


Dak wasserijgebouw.

Deel IV: Het voormalige ketelhuis heeft een rechthoekige plattegrond en omvat één bouwlaag onder een plat dak. Het gebouw staat op een fundering van houten palen. Volgens tekening heeft in de noordwestelijke hoek een fundering voor een stoomketel gelegen. Het is niet bekend of deze nog aanwezig is.



Links; het dak van het ketelhuis en de machinekamer. Rechts; binnenzijde van de zuidwestgevel van het ketelhuis.

De zuidwestelijke gevel gaat grotendeels schuil achter begroeiing maar is opgetrokken in metselwerk dat recht onder een boei worden beëindigd. In de gevel zijn er drie, deels dichtgezette grenen raamkozijnen met grenen kiepramen aanwezig. De gevel is tussentijds in zuidoostelijke richting verlengd, hier is onder andere een deur en een aantal bovenlichten aanwezig. In de noordwestelijke gevel is een pui met een aantal dichtgetimmerde ramen aanwezig.


Binnenzijde noordwestelijke gevel van het ketelhuis.


Interieur ketelhuis.

De begane grondvloer bestaat uit een verhoogde vloer van houten balken en plaatmateriaal op waarschijnlijk in zand gelegde tegels. Het ketelhuis is een ongedeelde ruimte en is toegankelijk via de machinekamer. De deuren naar de wasserij zijn dichtgezet.

Het dak bestaat volgens tekening uit een houten balklaag met een houten dakbeschot. Het dak is bedekt met een bitumineuze dakbedekking en heeft drie lichtkappen.


Dak ketelhuis.


Binnenzijde lichtkappen.



Gevel machinekamer links en rechts van de expeditieloods.

Deel V: De machinekamer ligt aan de noordoostelijke kant van het ketelhuis en ligt ingeklemd tussen het ketelhuis, de wasserij, de expeditieloods en de voormalige bergruimte. Het heeft een rechthoekige plattegrond met een bouwlaag onder een plat dak. De machinekamer is gefundeerd op houten palen en heeft volgens tekening een fundering voor de stoommachine die er gestaan heeft. De machinekamer heeft een noordoostelijke gevel die deels aan het zicht is ontnomen door de later aan het gebouw toegevoegde expeditieloods. In deze gevel is bij de wasserij nog een deel van een deurkozijn met deur en bovenlicht te zien. Aan de andere zijde van de expeditieloods is er nog een raamkozijn met twee ramen en een bovenlicht aanwezig. Deze gevelopening heeft een steens rollaag en een gemetselde lekdorpel. De gevel wordt recht onder een grenen boei beëindigd.

De begane grondvloer bestaat uit een verhoogde vloer van houten balken en beplanking op een tegelvloer. De ruimte is bereikbaar via de expeditieloods en het voormalige ketelhuis. Het bestaat uit een balklaag van houten balken met houten dakbeschot en bitumineuze dakbedekking.



Interieur machinekamer.



Noordoostgevel bergruimte.

Deel VI: Het restant van de bergruimte bevindt zich aan de noordwestzijde van de machinekamer en heeft een rechthoekige plattegrond. De ruimte beschikt over een fundering op houten palen. In de noordwestgevel is er een raam aanwezig, in de noordoostelijke gevel een dubbele deur. De bergruimte beschikt thans niet meer over een dak.



Binnenzijde gevel bergruimte.



Noordwestelijke zijgevel bergruimte met expeditieloods en wasserij.

Deel VII: Aangrenzend aan de machinekamer staat er een expeditieloods met een rechthoekige plattegrond en een enkele bouwlaag onder een zadeldak. De constructie bestaat uit betonnen kolommen op betonnen voetblokken. De gevels bestaan uit betonnen plaatelementen met houten uitzetramen. In de noordoostelijke gevel is een dubbele opgeklampte deur opgenomen. De dakbedekking bestaat uit asbest golfplaten met nokstukken. De expeditieloods heeft een ongedeelde ruimte, de vloer bestaat uit betontegels in zand waarover houten balken en houten delen zijn aangebracht.

Beschrijving van de bouwhistorische sporen

Deel I: Voormalige machinekamer nr.24

In de zuidoostgevel zijn in het onbepleisterde deel rechts van het deurkozijn halve koppen in het metselwerk waargenomen en de negge is erg vlak. Dit duidt erop dat de sparing op een later moment is aangepast of toegevoegd. Dit strookt met wat er op de tekeningen wordt weergegeven. Op de oorspronkelijke tekeningen was hier alleen een raamkozijn aanwezig, op de tekeningen van de bestaande toestand van 1932 staat hier een dubbele deur aangegeven. Op een onbekend moment zijn deze dubbele deuren vervangen door het huidige raamkozijn en deurkozijn.



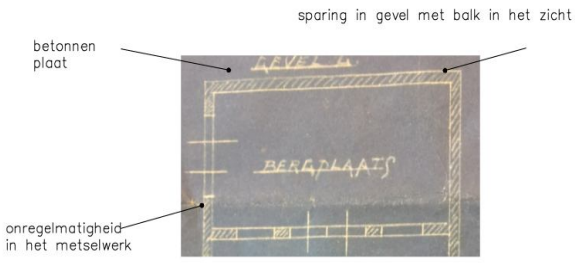
Links; halve koppen in het metselwerk van de zuidoostgevel. Rechts; sparing in de zuidwestgevel.

Verder zijn in de zuidwestelijke gevel rechthoekige sparingen te zien, linksboven is ook een houten balk te zien die door een gat naar buiten steekt. Deze sparingen dateren waarschijnlijk nog van voor de sloop van het ketelhuis dat hier tegen deze gevel heeft gestaan. De sparing met de houten balk kan te verklaren zijn doordat volgens de oorspronkelijke tekeningen het ketelhuis en de machinekamer de dakbalken deelden en dus door de huidige zuidwestgevel staken. Na de sloop van het ketelhuis zijn waarschijnlijk de dakbalken bij de scheidingsmuur afgezaagd.

Bij de zuidwestgevel is er nog een betonnen plaat met ronde verdikking te zien die mogelijk afkomstig is van het gesloopte ketelhuis.



Betonnen plaat bij de zuidwestgevel.



Zuider Buiten Spaarne 24 – voormalige machinekamer

Deel II: Zuider Buiten Spaarne 30 – bouwdeel uit 1881

Aan de achterzijde van het bouwdeel uit 1881 zijn er nog sporen te zien van de sparing die in 1921 in de achtergevel is gemaakt ten behoeve van de verbreding van de doorgang naar het achterterrein en de aansluiting van de wasserij op het bouwdeel. Het betreft de metselwerk penant die de stalen ligger van het brugdeel draagt, deze is in ander metselwerk uitgevoerd en is niet uitgetand met het metselwerk van de achtergevel van het bouwdeel uit 1881. Aan de andere zijde is een duidelijke scheidingslijn in het metselwerk te zien waar de achtergevel op de zuidelijke zijgevel heeft aangesloten. De verandering in oplegrichting van de balken in de balklaag van de eerste verdiepingsvloer laten eveneens zien waar de overgang tussen het bouwdeel uit 1881 en het brugdeel is gesitueerd.
In deze balklaag is bij de voorgevel een raveling te zien met een dichtgelegde sparing, de functie van deze sparing is niet duidelijk, mogelijk was dit een trap- of hijsgat.



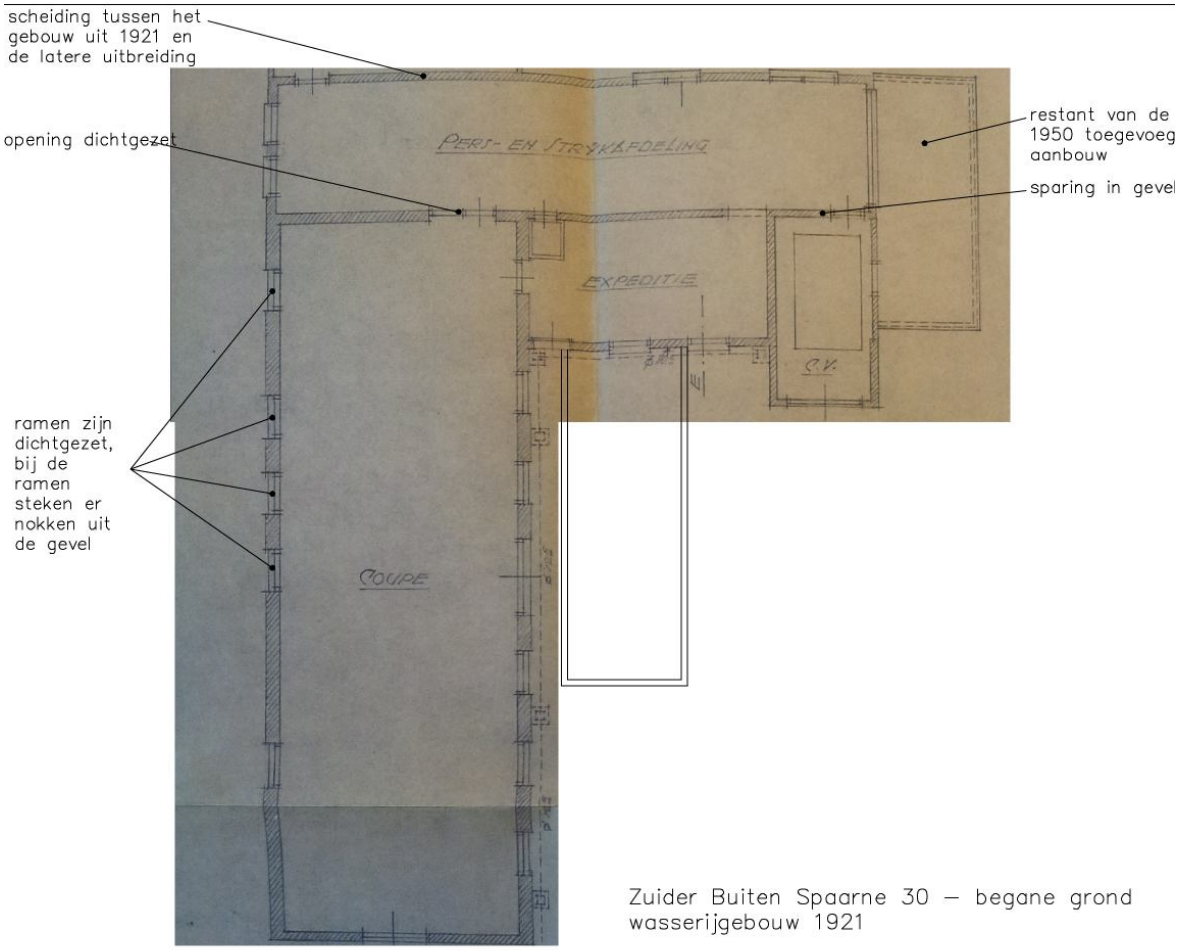
Sporen van de aansluiting van de wasserij op het bouwdeel uit 1881 met het afwijkende metselwerk van de penant van het brugdeel (links) en de overgang in het metselwerk waar de achtergevel aansloot op de zijgevel, hier is ook een verandering in de oplegrichting van de balklaag te zien (midden). In de balklaag nabij de voorgevel is een dichtgelegd mogelijk trap- of hijsgat te zien.

Deel III: Zuider Buiten Spaarne 30 – bouwdeel uit 1921 met latere uitbreidingen

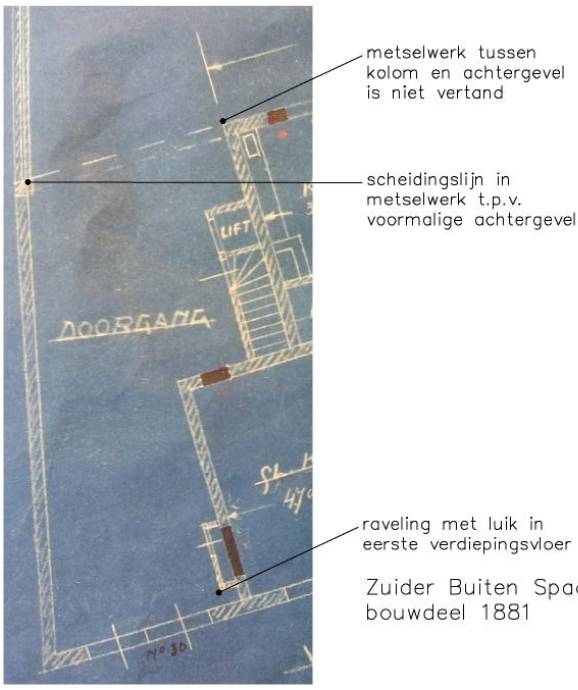
De ruitverdeling van diverse kozijnen zijn tussentijds aangepast, op verschillende plekken zijn ruitsparingen samengevoegd en diverse ramen en bovenlichten hebben geen überhaupt roedeverdeling meer.



Links; sommige ramen zijn hun ruitverdeling verloren. Rechts; de lichtstraat is afgeplakt met bitumineuze dakbedekking.



Zuider Buiten Spaarne 30 – begane grond wasserijgebouw 1921



Zuider Buiten Spaarne 30 – begane grond bouwdeel 1881

De lichtstraat op het dak is op enig moment dichtgeplakt met bitumineuze dakbedekking. Aan de hand van archieffoto's is te zien dat dit tussen 1974 en 1980 moet zijn geweest.

In de ruimte op de begane grond zijn in de zuidoostgevel een aantal dichtgezette ramen te zien. Deze zijn mogelijk dichtgezet bij de bouw van een loods op het naastgelegen adres. Bij de ramen zijn ook nokken te zien die mogelijk te maken zouden kunnen hebben met de aandrijflijn waarmee de stoommachine de wasinstallaties aandreef.

In de westelijke hoek van de wasserij zijn de doorgangen naar het voormalige ketelhuis en de machinekamer dichtgezet.


De dichtgezette ramen op begane grondniveau van de zuidoostgevel.

Deel III: In het voormalig ketelhuis is de scheiding tussen het oorspronkelijke gebouw en het later aangebouwde deel goed te zien. Naast dat de materialisering verschilt is ook nog een deel van de afgezaagde oorspronkelijke zuidoostgevel te zien. Aan de andere zijde van de ruimte is een gat te zien op de plaats waar het ketelhuis grenst aan de berging. Aan de noordzijde van dit gat is nog een kozijnstijl te zien van een deur die op deze plek heeft gezeten.


Links; sporen van het verlengen van het ketelhuis. Rechts; het gat dat gemaakt is tussen het ketelhuis en de berging.



Dichtgezette doorgang tussen het ketelhuis en de wasserij gezien aan de zijde van het ketelhuis.

Deel IV: In de noordwestelijke gevel van de machinekamer is nog een deel van de deur te zien die is dichtgezet tijdens de bouw van de expeditieloods. Op het achterterrein is er ook nog een inmiddels overwoekerd restant van de in 1950 toegevoegde aanbouw te vinden.



Links; de deur van de machinekamer die met de bouw van de expeditieloods is dichtgezet. Rechts; een overwoekerd restant van de in 1950 toegevoegde aanbouw.

Conclusie bouwgeschiedenis

De oorsprong van wasserij "Edelweiss" ligt bij de oprichting van blekerij "Koningstein" in 1855 door Jan van Kimmenaede. Hij bouwde de blekerij, net als vele in die periode beginnende ondernemingen in Rozenprieel op een deel van een van de oude landgoederen aan het Zuider Buiten Spaarne. Het betrof hier het voormalig landgoed "Koningstein" dat als een van de weinige landgoederen tot medio 19e eeuw nog over een groot grondgebied beschikte. Het kavel met de blekerij van Jan van Kimmenaede kreeg het adres Zuider Buiten Spaarne 16.

In 1859 verkocht Jan van Kimmenaede zijn blekerij om een grotere blekerij te kunnen kopen. Hiermee kwam blekerij Koningstein in handen van Hendrik Vasen die de blekerij zijn eigen naam gaf. De blekerij groeide gedurende de tweede helft van de 19e eeuw en het begin van de 20e eeuw uit tot een succesvolle onderneming. In 1895 kwam de blekerij in handen van zijn zoon; Hendrik Vasen Junior. In 1905 onderging de blekerij een grote modernisering waarbij onder andere de bebouwing aan de straat werd gesloopt en vervangen werd door een nieuwbouw met een woning, een pakhuis en een strijkafdeling. In 1910 werd de blekerij aan de achterzijde uitgebreid met een machinekamer en een ketelhuis waarmee de in de wasserij aanwezige mangel middels een stoommachine aangedreven kon worden.
Omstreeks 1920 nam Hendrik Vasen Junior de naast hun gelegen blekerij "Kennemerland" op Zuider Buiten Spaarne 18 over van dhr. J.J. van Leuven en voegde de twee blekerijen samen. Deze blekerij bevond zich in een gebouw uit 1881 maar stamde waarschijnlijk al uit dezelfde periode als de blekerij van Jan van Kimmenaede. Na de overname kregen de twee samengevoegde blekerijen de naam "Stoom- Wasch- en Strijkinrichting EDELWEISS" en werden de adressen veranderd in Zuider Buiten Spaarne 24, 26, 28 & 30. In 1921 werd de pas overgenomen blekerij op nummers 28 & 30 uitgebreid met een nieuw wasserijgebouw die aansloot op de bestaande bebouwing aan de straatzijde die hiervoor werd aangepast. Bij deze aanpassing hoorde ook het vernieuwen van de voorgevel van nr. 30 die een fraaie gepleisterde gevel kreeg met twee tegeltableaus die de nieuwe naam van de wasserij toonde. Nog tijdens de bouw van de wasserij werd besloten een vleugel toe te voegen voor het herbergen van een stoomketel en stoommachine voor de aandrijving van de wasinstallaties en mogelijk ook voor het drogen van het wasgoed. In het oorspronkelijke ontwerp voor de wasserij was voorzien om de wasinstallaties elektrisch aan te drijven maar waarschijnlijk werd om bedrijfseconomische redenen toch gekozen voor een stoommachine.
In 1931 kwam de wasserij in eigendom van zonen Hendrik, Christiaan en Johannes Vasen.
In 1932 werden nog enkele wijzigingen aan de voorgevel en in het interieur doorgevoerd.
Ergens tussen 1921 en 1932 werd de in 1910 aan nr. 24 toegevoegde machinekamer om onbekende redenen gesloopt.
Na de Tweede Wereldoorlog gaat het slechter met de wasserij, mogelijk doordat steeds meer mensen in de gelegenheid kwamen om thuis met een eigen wasmachine de was te doen. In 1947 overleed Hendrik Vasen waarna zijn twee broers de wasserij voortzetten. In 1949 gingen Christiaan en Johannes Vasen ieder hun eigen weg en startten hun eigen wasverzendingsbedrijven. Johannes verplaatste zijn activiteiten naar nr. 28 en Christiaan naar nr. 24 rood. In deze zelfde periode begonnen ze het wasserijgebouw uit 1921 te verhuren aan modeatelier "Minerva". In 1950 en 1961 werd een deel van de vleugel met de voormalige machinekamer en het ketelhuis verbouwd en uitgebreid voor het herbergen van een oliegestookte verwarmingsinstallatie. In deze tijd werd ook het voormalige ketelhuis in zuidoostelijke richting verlengd en verbouwd tot pers- en strijkruimte. In respectievelijk 1960 en 1964 stopten Christiaan en Johannes met hun bedrijven waardoor het laatste restant van Edelweiss verdwijnt. Minerva breidde in 1965 nog uit met eenvoudige expeditieloods aan de noordelijke zijde van het voormalige wasserijgebouw. Op een onbekend moment verlaat Minerva het gebouw en komt het samen met de voormalige machinekamer van nr. 24 in eigendom van de gemeente Haarlem die het als fietsenstalling in gebruik neemt. Nummers 24 en 26 komen in particulier bezit en worden bewoond. Nummer. 28 wordt gebruikt voor kamerverhuur.

Globale waardestelling en aanbevelingen

De in eigendom van de gemeente zijde bouwdelen van de voormalige wasserij Edelweiss zijn niet opgenomen in het bestand van Rijks- of gemeentelijke monumenten. Ook maakt dit deel van het Zuider Buiten Spaarne geen onderdeel uit van het beschermde stadsgezicht van Haarlem.

Waardering geschiedt volgens de vijf aspecten uit de Richtlijnen voor Bouwhistorisch Onderzoek 2009:
- algemene historische waarden;
- stedenbouwkundige of ensemblewaarden;
- architectuurhistorische waarden;
- bouwhistorische waarden;
- gebruikshistorische waarden.

Elk van deze aspecten wordt getoetst aan de hand van de criteria gaafheid, authenticiteit en zeldzaamheid. De waardering kan gezien worden als een zogenoemde 'interne waardestelling' en kent een onderscheid tussen indifferente, positieve en hoge historischewaarde. Er wordt gekeken naar de relatieve waarde van de verschillende onderdelen van het object. Een interne waardestelling geeft inzicht in de opbouw van de cultuurhistorische waarden van het object en biedt kansen bij ruimtelijke opgaven zoals herbestemming.
Een indifferente historische waarde wordt gegeven aan onderdelen van relatief weinig belang voor de structuur en/of betekenis van het object.
Een positieve historische waarde kan worden toegekend aan onderdelen die van belang zijn voor de structuur en/of betekenis van het object.
Een hoge historische waarde wordt toegekend aan die onderdelen die van cruciaal belang zijn voor de structuur en/of betekenis van het object.
Een negatieve waarde wordt toegekend aan onderdelen die verstorend werken op de beleving van het monument of de historische aspecten daarvan.

<u>Algemene cultuurhistorische waarde</u>
De gebouwen en bouwdelen die hoorden bij wasserij Edelweiss hebben een hoge cultuurhistorische waarde als overblijfsel van de bloeiende wasserijsector in Haarlem. Daarnaast is het complex ook een vertegenwoordiger geworden van het industriële tijdperk van Haarlem; de wasserij ontstond in een periode waarin onder andere het Rozenprieel industrialiseerde en verdween in de tijd dat ook veel industrieën verdwenen of zich buiten de stad verplaatsten.

<u>Stedenbouwkundige of ensemblewaarden</u>
Alle gebouwen die toebehoord hebben aan wasserij Edelweiss hebben een hoge ensemblewaarde doordat deze de ontwikkeling van het wasserijbedrijf illustreren. Stedenbouwkundig gezien vormen de wasserijgebouwen een verwijzing naar de 19e eeuwse arbeiderswijk Rozenprieel en de industrieën die zich daar bevonden. In het bijzonder hebben de bouwdelen aan het Zuider Buiten Spaarne waarde doordat de voorgevels van deze panden vrijwel ongewijzigd zijn gebleven ondanks de grote veranderingen die het beeld van de straat en de wijk in de tweede helft van de 20e eeuw heeft ondergaan.

<u>Architectuurhistorische waarden</u>
De voorgevel aan de straatzijde van nr. 30 is van hoge architectonische waarde doordat deze een belangrijke ontwikkeling in de geschiedenis van de wasserij illustreert en daarnaast de locatie van de wasserij middels het tegeltableau herkenbaar maakt. Dit is het één van de weinige zichtbare herinneringen aan deze verdwenen bedrijfstak. De markante ligging van

de wasserij aan het Spaarne maakt ook dat de voorgevel een belangrijk aspect van het beeld van de straat en wijk vormt. Het voormalige wasserijgebouw uit 1921 (deel III) heeft eveneens een hoge waarde doordat het gevelbeeld grotendeels intact is gebleven sinds de oprichting van het gebouw. Het industrieel vormgegeven gebouw heeft ondanks zijn praktische soberheid en verscholen ligging ten opzichte van de straat toch een bepaalde architectonische verfijning meegekregen die zich vertaalt in de wijze waarop de gevels zijn vormgegeven. De architectonische waarde van de vleugel met de voormalige machinekamer, berging en het ketelhuis (delen IV, V en VI) is wat aangetast door de naoorlogse veranderingen en toevoegingen. De later toegevoegde expeditieloods (deel VII) heeft een negatieve invloed op het architectonisch beeld van de wasserij en de machinekamer doordat deze een deel van het zicht op deze bouwdelen wegneemt. De loods zelf wijkt qua voorkomen sterk af van de oudere bebouwing en werkt daardoor storend in het ensemble.

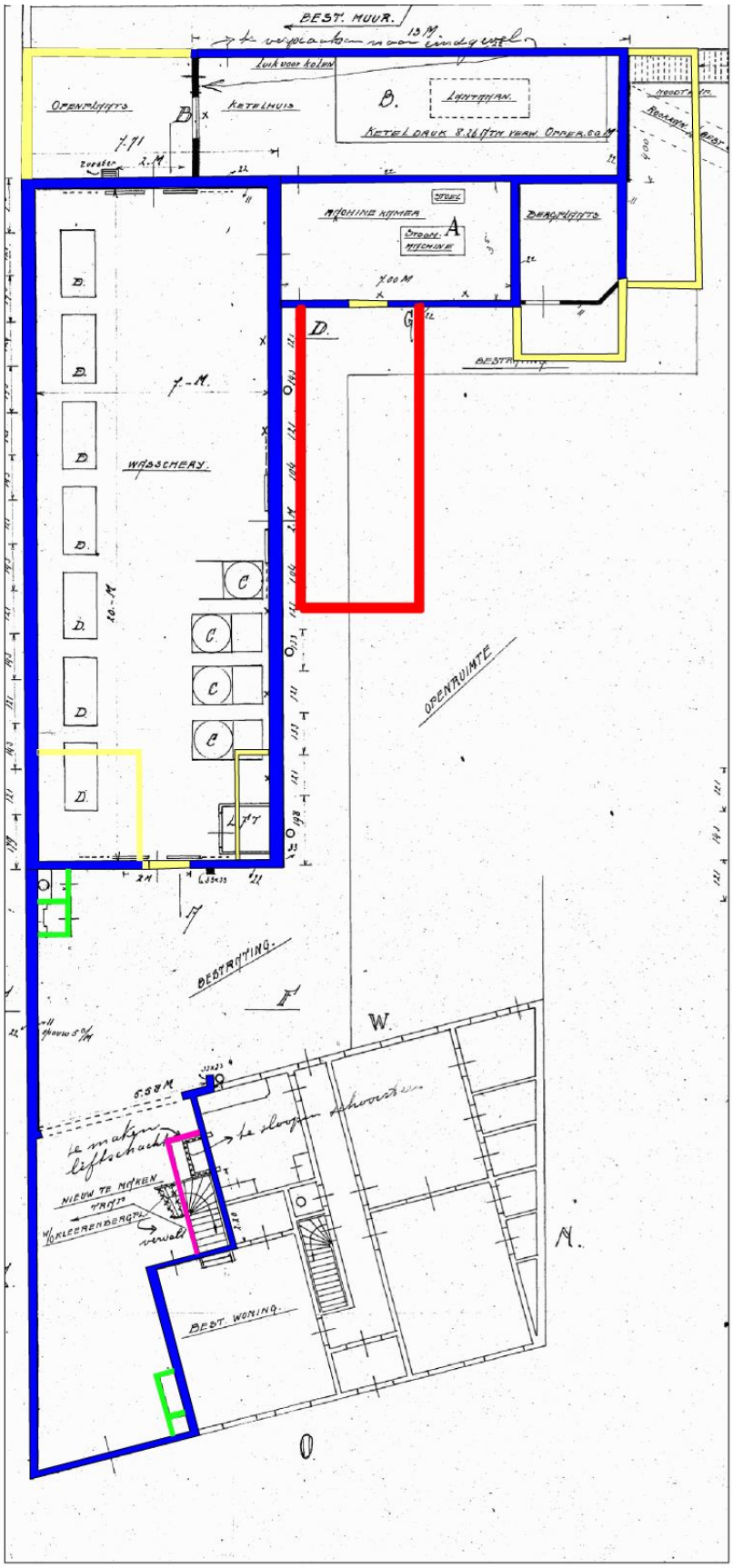
Bouwhistorische waarden
Het wasserijcomplex in zijn algemeenheid heeft een hoge bouwhistorische waarde doordat het een goed beeld geeft van de ontwikkeling van het bedrijf. Uit vrijwel elke tijdsperiode van medio 19e eeuw tot aan het einde van de wasserij medio 20e eeuw is een gebouw of bouwdeel bewaard gebleven.

Gebruikshistorische waarden
De gebruikhistorische waarde van de gebouwen zijn lastig te bepalen doordat slechts een gedeelte toegankelijk was voor inspectie. In de delen die toegankelijk waren zijn vrij weinig sporen aangetroffen die verwijzen naar de tijd dat ze als wasserij in gebruik waren. De gebruikshistorische waarde van de geinspecteerde delen is daardoor laag.

Waardestelling exterieur bouwmassa
De waarde van het exterieur van het voorste bouwdeel (deel II) van nr. 30 dat stamt uit 1881 is hoog. Het beeld dat in 1921 is gecreëerd als herkenningspunt voor de wasserij is met ondergeschikte wijzigingen bewaard gebleven. De waarde van de gevels van de in 1921 gebouwde wasserij (deel III) is ook hoog met uitzondering van de wijzigingen die aan de ramen zijn uitgevoerd. De moderne toegangsdeur bij de doorgang is niet van waarde. De oorspronkelijke delen van de machinekamer, de bergplaats en het ketelhuis (deel IV, V en VI) zijn hebben een hoge waarde als onlosmakelijk onderdeel van de wasserij. De naoorlogse wijzigingen en uitbreidingen zijn van indifferente waarde. Het volume van de machinekamer van nr. 24 (deel I) heeft een positieve monumentwaarde evenals de gevelopeningen in dat volume omdat het één van de oudste bouwdelen op de locatie is. De verschijningsvorm is echter niet zo onderscheidend of authentiek dat die een hoge waardering verdiend.

Waardestelling interieur
In de ruimtes die tijdens de inspectie bereikbaar waren zijn geen oorspronkelijke wand- vloer of plafondafwerkingen aangetroffen. De huidige afwerkingen refereren niet meer aan de wasserij en hebben derhalve een indifferentie waarde. Op de verdieping van de wasserij (deel III) zijn via de ramen houten wanden te zien, deze dienen nader onderzocht te worden op historische waarden maar zijn waarschijnlijk niet van waarde.

De globale waardestelling is op onderstaande tekeningen gedetailleerder weergegeven. Hieruit is herleidbaar welke delen van de gebouwen welke cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de volgende waarden:
- Hoge cultuurhistorische waarde: behoud noodzakelijk
- Positieve cultuurhistorische waarde: behoud wenselijk
- Onbekend: Nader onderzoek wenselijk
- Indifferente cultuurhistorische waarde: behoud niet noodzakelijk
- Negatief: verwijdering wenselijk.





Hoog
Gemiddeld
Indifferent
Onbekend
Negatief

Aanbevelingen voor nader onderzoek

De bouwhistorische opname is beperkt gebleven tot een visuele inspectie van de zichtbare delen van de gebouwen, voor zover deze bereikbaar waren. Het interieur van de machinekamer van nr. 24 en het bouwdeel uit 1881 behorend bij nr. 30 waren niet toegankelijk. Ook de eerste verdieping van de wasserij was niet toegankelijk. Diverse gevels waren niet inspecteerbaar doordat deze niet zichtbaar of bereikbaar waren door begroeiing, bouwvalligheid of naastliggende bebouwing. In alle ruimtes van de wasserij en de vleugel ligt een verhoogde vloer die het zicht op de onderliggende vloer wegneemt waardoor hier mogelijke sporen aan het zicht worden onttrokken. Het is aan te bevelen om een aanvullende inspectie naar bouwhistorische sporen te doen wanneer alle ruimtes en gevels toegankelijk zijn gemaakt.

Bronnen

- J. van der Weiden, Ongeplande planning, 2002
- M. Bulte, Van oude nijverheid tot nieuwe zakelijkheid, 1998
- M. Loppies, Parels in het Rozenprieel, 2010
- M. Bulte, Het Rozenprieel, van buitengebied naar arbeiderskwartier, 1996
- Adresboek Haarlem 1859 en 1907, collectie Noord-Hollands Archief
- www.noord-hollandsarchief.nl
- www.watwaswaar.nl
- http://nl.wikipedia.org/wiki/Haarlem
- http://nl.wikipedia.org/wiki/Beleg_van_Haarlem_%281572-1573%29

Verantwoording illustraties

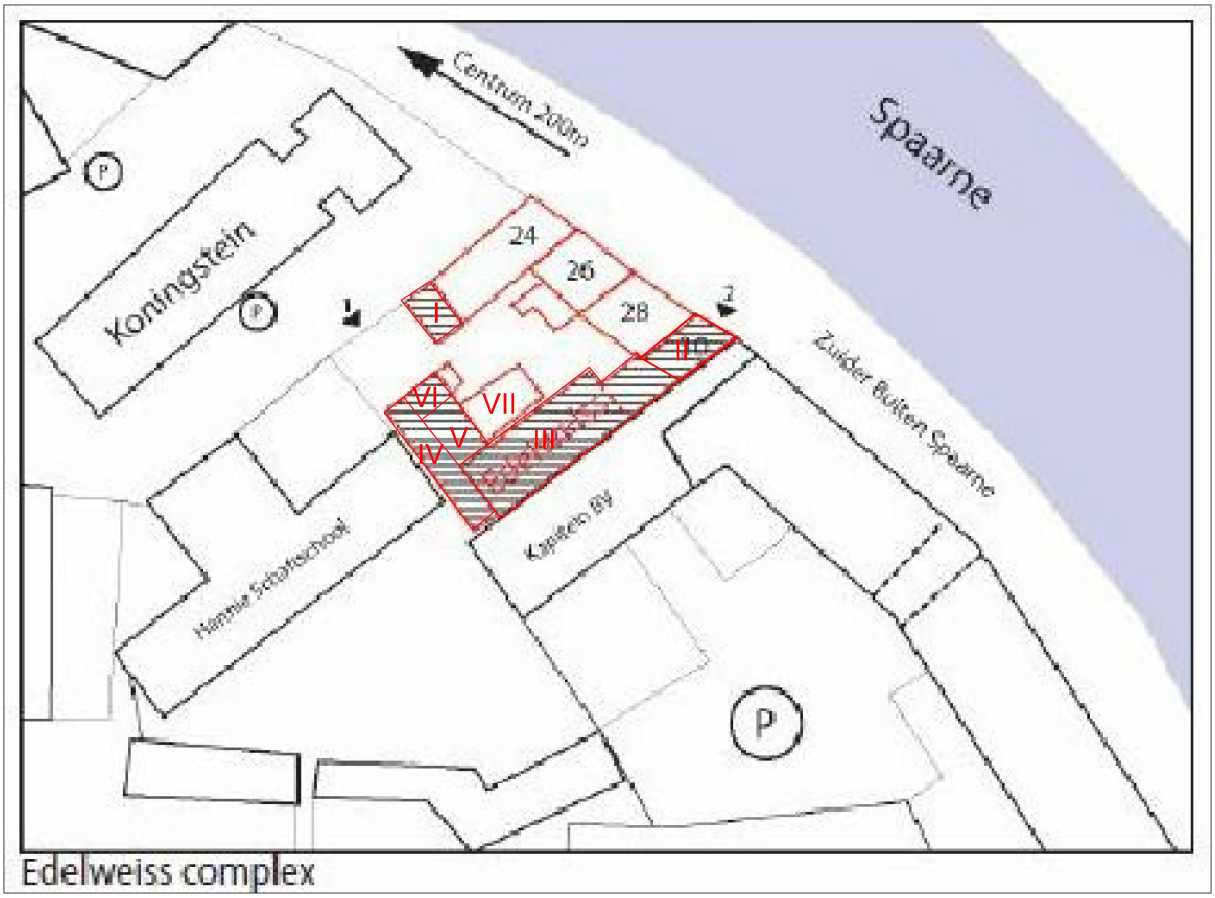
- Pag. 4: Luchtfoto van Google maps
- Pag. 5: Luchtfoto van Google maps
- Pag. 5: Situatiekaart uit studie van Entremedio
- Pag.6: Aquarel Rozenprieel in 1780 Vincent van der Vinne, collectie Noord-Hollands archief
- Pag. 7: Stedenboek der Nederlanden door Frederick de Wit, collectie Universiteit 7 Amsterdam
- Pag. 8: Kadastrale kaarten 1823, via www.watwaswaar.nl
- Pag. 8: Kaart 1857, collectie Noord-Hollands archief nr. KNA006004001
- Pag. 8: Kaart 1883, collectie Noord-Hollands archief nr. KNA006000025
- Pag. 9: Kaart 1900, via www.watwaswaar.nl
- Pag. 9: Kaart 1905, via www.watwaswaar.nl
- Pag. 9: Foto 1975, collectie Noord-Hollands archief nr. NL-HlmNHA_1478_5306
- Pag. 10: Kadastrale kaart 1823, via www.watwaswaar.nl
- Pag. 10: Satellietfoto via Google Maps
- Pag. 11: Kadastrale kaart 1823, via www.watwaswaar.nl
- Pag. 11: Kadastrale kaart 1903, collectie Noord-Hollands archief nr. 0607
- Pag. 12: Brievenhoofd, collectie Noord-Hollands archief
- Pag. 12: Vergunningsaanvraag 1905, collectie Noord-Hollands archief
- Pag. 12: Kadastrale kaart 1903, collectie Noord-Hollands archief nr. 0607
- Pag. 13: Vergunningsaanvraag 1905, collectie Noord-Hollands archief
- Pag. 14: Vergunningsaanvraag 1910, collectie Noord-Hollands archief
- Pag. 14: Vergunningsaanvraag 1921, collectie Noord-Hollands archief
- Pag. 15: Vergunningsaanvraag 1896, collectie Noord-Hollands archief
- Pag. 15: Kadastrale kaart 1903, collectie Noord-Hollands archief nr. 0607
- Pag. 15: Vergunningsaanvraag 1910, collectie Noord-Hollands archief
- Pag. 16: Vergunningsaanvraag 1920, collectie Noord-Hollands archief
- Pag. 17: Vergunningsaanvraag 1921, collectie Noord-Hollands archief
- Pag. 18: Foto, Het Rozenprieel, van buitengebied naar arbeiderskwartier pag. 47
- Pag. 18: Foto 1941, collectie Noord-Hollands archief nr. NL-HlmNHA_Hrlm_24498
- Pag. 18: Foto 1924, collectie Noord-Hollands archief nr. NL-HLMNHA_Hrlm_16933
- Pag. 18: Foto 1930, collectie Noord-Hollands archief nr. NL-HLMNHA___OW_0000D52-05
- Pag. 19: Vergunningsaanvraag 1921 blauwdruk, collectie Noord-Hollands archief
- Pag. 19: Vergunningsaanvraag 1921 zwartwit: gemeente Haarlem
- Pag. 20: Vergunningsaanvraag 1921 zwartwit: gemeente Haarlem
- Pag. 20: Vergunningsaanvraag 1932, collectie Noord-Hollands archief
- Pag. 21: Vergunningsaanvraag 1932, collectie Noord-Hollands archief
- Pag. 22: Foto, Van oude nijverheid tot nieuwe zakelijkheid pag. 148
- Pag. 22: Vergunningsaanvraag 1932, collectie Noord-Hollands archief
- Pag. 23: Vergunningsaanvraag 1950, collectie Noord-Hollands archief

- Pag. 23: Vergunningsaanvraag 1950, collectie Noord-Hollands archief
- Pag. 23: Vergunningsaanvraag 1961, collectie Noord-Hollands archief
- Pag. 24: Vergunningsaanvraag 1921, collectie Noord-Hollands archief
- Pag. 24: Vergunningsaanvraag 1965, collectie Noord-Hollands archief
- Pag. 25: Vergunningsaanvraag 1965, collectie Noord-Hollands archief
- Pag. 26: Foto 1966, collectie Noord-Hollands archief nr. NL-HLMNHA_Hrlm_16958
- Pag. 26: Foto 1972, collectie Noord-Hollands archief nr. NL-HLMNHA_Hrlm_16962
- Pag. 26 Vergunningsaanvraag 1968, collectie Noord-Hollands archief
- Pag. 27: Situatietekening studie Entremedio

Alle overige foto´s en afbeeldingen door de auteurs.

Deel B:
Inventarisatie bouwtechnische staat

Tijdens de opname van de gebouwen was het niet mogelijk om alle bouwdelen te inspecteren. De gehele eerste verdieping en het trappenhuis van nr. 30 waren niet toegankelijk door de aanwezigheid van asbest. De zuidwestelijke en zuidoostelijke gevels waren eveneens niet bereikbaar doordat zij niet toegankelijk zijn vanaf eigen of openbaar terrein. De voormalige machinekamer van nr. 24 was niet toegankelijk doordat het bouwdeel onderverhuurd is. De inventarisatie betreft alleen die delen die toegankelijk waren.
Het betreft een visuele inventarisatie waarbij geen destructief onderzoek is gepleegd.



Situatietekening. De cijfers in de plattegrond verwijzen naar de verschillende bouwdelen.

<u>Deel I: Voormalige machinekamer nr.24</u>
De algehele staat van onderhoud van dit bouwdeel is matig tot slecht. Het metselwerk verkeert in redelijke staat, maar het voegwerk en pleisterwerk moeten plaatselijk bijgewerkt worden om verdere schade te voorkomen. Er zijn geen sporen van verzakking of andere constructieve schades. De balkankers zijn roestig.
De staat van het dak was alleen op afstand vanaf Koningstein te inspecteren maar de staat lijkt redelijk. Er zijn geen sporen van lekkage maar de aanwezige potten en tafels vergroten de kans op schade wel.
De grenenhouten boeiboorden zijn verveloos en plaatselijk verrot. Het zinkwerk lijkt aan het einde van zijn technische levensduur maar is nog niet kapot. De kunststof hwa's zijn nog goed. De grenenhouten kozijnen, ramen en deuren zijn verveloos en hebben dringend onderhoud nodig. Reken op plaatselijk houtrot herstel of gedeeltelijke vervanging bij de horizontale delen en kozijnstijlen.
Het schilderwerk is zeer slecht. De muurverf bladdert af en vertoont sporen van vochtdoorslag. Het houtwerk moet tot op het hout kaal gemaakt worden voordat er nieuwe verflagen aangebracht kunnen worden. De staat van het interieur was niet te beoordelen.


Zuidoostgevel van de voormalige machinekamer


Gepleisterde zijgevel van de voormalige machinekamer

Deel II: Zuider Buiten Spaarne 30 – voorste bouwdeel uit 1881

De algehele staat van onderhoud van dit bouwdeel is matig tot slecht. Er zijn geen sporen van verzakking maar het gevelmetselwerk linksboven in de voorgevel is gescheurd. Mogelijk door een combinatie van vocht door een lekkende goot (ook zichtbaar door de mosvorming ter plaatse van de aansluiting met het buurpand) en een roestende gevellatei boven het grote venster op de verdieping. Door de lekkage is de latei gaan roesten en is er vocht achter het tegeltableau gekomen waardoor deze vorstschade heeft. Het pleisterwerk vertoont op diverse andere plaatsen ook kleine scheuren maar die zijn het gevolg van reparaties uit het verleden of achterstallig onderhoud. Het metselwerk in de onderdoorgang verkeert in een redelijk goede staat. Er zijn geen grote schades of verzakkingen waargenomen.

De staat van het dak is alleen vanaf de straat en vanaf het kantoorgebouw Koningstein te beoordelen. De roodgeglazuurde kruispannen van het stijle dakdeel zijn vies maar lijken niet kapot. Het zink- en loodwerk is wel aan het einde van zijn technische levensduur. Diverse schades in het houtwerk van de goten en in het pleisterwerk duiden op lekkage. De goten zijn versleten en de zinken dakkapel aan de achterzijde is ook aan vervanging toe.

De bitumineuze dakbedekking op het flauwe zadeldak vertoont bobbels en is aan vervanging toe.
De houten gootbetimmering verkeert in een matige staat van onderhoud. Er zijn sporen van schade door de lekkende goten. De houten kozijnen lijken in redelijke staat maar ze vertonen wel schade als gevolg van roestende schroeven of scharnieren. Omdat ze gemaakt zijn van een goede kwaliteit grenen gaan we er vanuit dat ze nog te herstellen zijn. De vermoedelijk hardstenen waterslagen zijn ooit wit geschilderd en lijken daardoor slechter dan ze zijn.
Het kozijn en de deuren op de begane grond zijn nog vrij goed maar hebben wel een goede onderhoudsbeurt nodig.



Het hele achterterrein vanaf Koningstein gezien. In het midden de wasserij, rechtsdaarvoor de machinekamer, rechts ernaast het ketelhuis, beiden met klimop begroeid. In het midden voorin het dak van de aanbouw achter nr 24.



Voorgevel van nummer 30 met diverse zichtbare schades.



Detail van de voorgevel met de scheur en loskomend pleisterwerk. Ook is de vorstschade aan het tegeltableau te zien. De bruine vlekken duiden op roestvorming op de latei of door roestende schroeven in het kozijn.


Entreegevel vanaf de binnenzijde. Linksonder is de verzakking in de vloer goed te zien.

De onderdoorgang is goed te inspecteren. Er zijn geen verzakkingen of grote constructieve schades zichtbaar. De ijzeren kolommen en balken zijn roestig maar niet echt slecht. De vloerdelen lijken in een redelijk goede staat te verkeren maar er zijn diverse gaten ingemaakt ten behoeve van doorvoeren of andere functionele wijzigingen.

De wanden verkeren in een matige staat van onderhoud. Het stucwerk is vochtig, verveloos en plaatselijk aan het verzanden maar het zit niet los. De western red cedar rabatdelen zijn heel en netjes. Of ze andere schades of gebreken afdekken is niet bekend. Het stucwerk rond de inbouwkasten en deuren is beschadigd.
De vloer met betontegels is iets verzakt maar verder goed. Ter plaatse van de invoer van de nutsvoorzieningen rechts van de entreepoort, links op de foto, is de vloer verzakt. Dit duidt op lekkage van het riool maar dat kan inmiddels verholpen zijn.
De trap verkeert in een matige staat van onderhoud maar is niet verzakt of kapot. De overige interieuronderdelen zoals de vaste kasten en oude toiletten zijn zeer matig en behoorlijk beschadigd.

De staat van de vertrekken boven de poort kon niet beoordeeld worden omdat ze niet toegankelijk waren.



Doorgang gezien vanaf het binnenterrein richting de straat. De verspringing in de verdiepingsvloer geeft de overgang tussen het deel uit 1881 en het deel uit 1921 aan. Rechts zijn de vernieuwde balkkoppen te zien.

Deel III: Zuider Buiten Spaarne 30 – bouwdeel uit 1921 Wasserij

De voormalige wasserij is zeer solide gebouwd maar het bouwwerk heeft te lijden van het gebrek aan onderhoud. Het gevelmetselwerk is vies maar in technisch goede staat. Slechts op een beperkt aantal plaatsen zijn de voegen uitgespoeld. De muren die grenzen aan de voormalige ketelruimte en machinekamer zijn erg vochtig en hebben schimmelvlekken boven de vloer. Vocht in de aangrenzende ruimten is hier vermoedelijk de oorzaak van.
Het gevelmetselwerk boven de poort, aan de binnenplaatszijde, is vuil maar verkeert in een redelijk goede staat. In de linkerbovenhoek wordt het metselwerk weggedrukt door hetzij een stalen anker, hetzij een deel van het dak. Dit vraagt om nader onderzoek. Linksonder het linker kozijn zijn ook 2 diagonale scheuren zichtbaar. Die zijn waarschijnlijk het gevolg van een verschil in zetting van de verschillende gebouwdelen. Ook hier is nader onderzoek gewenst. Op een beperkt aantal plaatsen ontbreken de voegen.
De stalen latei in de gevel heeft wat oppervlakkige roest maar vertoont verder geen gebreken. De stalen liggers onder de verdiepingsvloer zijn wel aangetast door roest.


Zijgevel boven de poort.

De staat van het dak was alleen op afstand vanaf Koningstein te inspecteren. De staat is vrij matig maar het dak lijkt niet lek. Er ligt gedeeltelijk grind op en ter plaatse van de poort ligt er veel water op.
De grenenhouten boeiboorden zijn verveloos en plaatselijk verrot. Het zinkwerk lijkt aan het einde van zijn technische levensduur maar is nog niet kapot. De deels kunststof en deels stalen hwa's zijn nog goed.
De verdiepingsvloer in de onderdoorgang is goed te inspecteren. De staat is vrij goed maar enkele balkkoppen van de verdiepingsvloer waren verrot , wat in het verleden opgelost is door ze aan weerszijde te verstevigen met nieuwe balken. De oorzaak lag waarschijnlijk bij vocht in de muur. De staat van de verdiepingsvloer in de wasserij was niet te beoordelen.


De onderzijde van de 1e verdiepingsvloer met lichte roestvorming op de stalen balken.

De grenenhouten kozijnen, ramen en deuren zijn verveloos en hebben dringend onderhoud nodig. Reken op plaatselijk houtrot herstel of gedeeltelijke vervanging bij de horizontale delen en kozijnstijlen. De houten kozijnen en ramen verkeren in een vrij matige staat. Een aantal liggende delen is verrot en enkele ruiten ontbreken waardoor regen vrij spel heeft. De bovenlichten zijn nog intact, de draaiende delen zijn nog heel maar allemaal lijden ze onder het ontbreken van een goede verflaag. Herstel is nog mogelijk maar dat moet niet lang meer duren.



De staat van onderhoud van het interieur van de wasserij is vrij slecht. De vloer van hardboardplaten op een houten balklaag is koud op de ondervloer van betonnen straattegels gelegd en door een totaal gebrek aan ventilatie op vele plaatsen doorgerot. Het marmoleum is daardoor ook vochtig en aan het verrotten.
Het plafond bestaat uit een vrij net systeemplafond met HWC platen. Daarboven bevind zich een zachtboardplafond. De staat daarvan was niet te beoordelen.



Interieur van de begane grond van de voormalige wasserij.


Detailfoto van de vloer.

De staat van het interieur op de verdieping was niet te inspecteren. De houten trap naar de verdieping toe was nog in een goede staat.

Onder de trap bevindt zich een meterkast met moderne elektriciteitsmeter en stoppenkast. De verlichting bestaat uit moderne TL bakken die nog goed functioneren.
In de doorgang is onder de verdiepingsvloer een gasleiding zichtbaar. Vermoedelijk is er een CV ketel aanwezig in de oude wasserij maar die hebben we niet kunnen zien.

Deel IV en VI: Zuider Buiten Spaarne 30 – bouwdeel uit 1921 Ketelhuis en berging
Het voormalige ketelhuis en de oude berging verkeren in een zeer slechte staat. De daken zijn op verschillende plaatsen doorgezakt of ontbreken geheel waardoor weer en wind vrij spel hebben. Vrijwel alle houten en stalen onderdelen zijn door rot of roest aangetast. Het interieur ligt vol afval en verrotte gebouwdelen. De muur tussen de berging en het ketelhuis is provisorisch doorgebroken zonder enige vorm van ondersteuning van het resterende metselwerk. De muur die grenst aan de oude machinekamer is door en door nat en begroeid met klimop. De gebouwen zijn te gevaarlijk om te betreden. Herstel is niet meer mogelijk.


Restant van de oude berging. Het dak ontbreekt waardoor wind en regen vrij spel hebben.

Deel V: Zuider Buiten Spaarne 30 – bouwdeel uit 1921 Machinekamer
De voormalige machinekamer verkeert in een vrij slechte technische staat. Door doorslaand vocht vanuit de belendende berging en ketelhuis en door een lekkage in het dak is een deel van de vloer rot en zijn de wanden vochtig. Het dak lekt en de boeidelen zijn deels verrot en hangen los.
De oorspronkelijke buitengevel met kozijnen verkeert in een vergelijkbare staat als die van de wasserij. Het zelfde gaat op de voor kozijnen, ramen en deuren. Herstel is goed mogelijk als het dak eenmaal gerepareerd is.



Interieur van het oude ketelhuis



Interieur van de voormalige machinekamer



Interieur van de betonnen expeditieloods die koud tegen de machinekamer is geplaatst.

Deel VII: Zuider Buiten Spaarne 30 – Expeditieloods

De betonnen expleditieloods verkeert in een redelijke technische staat. Het dak, de wanden en de kozijnen zijn nog heel maar wel vervuild. De multiplex vloer is plaatselijk vochtig. Maar verder zijn er geen echte gebreken. Het dak is voorzien van asbesthoudende platen.

Conclusies inventarisatie bouwtechnische staat

De staat van onderhoud van de verschillende bouwdelen verschilt sterk. Het deel achter nr.24 (deel I) is in basis goed maar heeft dringend groot onderhoud nodig. Het bouwdeel uit 1881 aan de straat (deel II) is waarschijnlijk ook nog redelijk maar het heeft vrij veel gebreken die om een grondige restauratie vragen. Dak, gevel en houtwerk moeten hersteld of deels vervangen worden. De staat van het interieur van de verdieping is onbekend.
De wasserij en het bouwdeel boven de poort (deel III) verkeren over het algemeen in een redelijk goede staat. De basis is goed maar ze hebben dringend groot onderhoud nodig. Het dak moet vernieuwd worden en de kozijnen moeten, afhankelijk van het nieuwe gebruik, gerepareerd of vervangen worden. Alle latere toevoegingen in het interieur, zoals de verhoogde vloer en de later toegevoegde plafonds, zouden verwijderd moeten worden om verdere ophoping van vocht en daarmee schade te voorkomen.
De voormalige machinekamer (deel V) is in de basis ook redelijk goed maar door het lekkende dak en de vochtdoorslag van de belendende ruimten gaat de staat hard achteruit. Snelle actie is gewenst.
Het voormalige ketelhuis (deel IV) en de berging (deel VI) verkeren in een zeer slechte technische staat. Vloeren en plafonds zijn niet meer aanwezig of verrot. Gedeeltelijke sloop is noodzakelijk.
De expeditieloods (deel VII) verkeerd nog in redelijke staat. Het asbesthoudende dak moet verwijderd worden.

Ruimte voor transformatie

In deze rapportage is heel bewust een onderscheid aangebracht tussen Deel A en B. In de bouwhistorische verkenning is getracht om op een onafhankelijke en manier zuiver naar de bouw- en cultuurhistorische kwaliteiten van de gebouwen te kijken. Mogelijkheden voor herontwikkeling zijn daarbij buiten beschouwing gelaten. In Deel B wordt juist vooruit gekeken . Daarbij worden afwegingen gemaakt op basis van de monumentale waarden, de huidige toestand en de mogelijkheden die de gebouwen bieden.

De bouwhistorische verkenning geeft een goed beeld van de historische ontwikkeling van de gebouwen op deze locatie. Hieruit komt duidelijk naar voren dat de gebouwen van de wasserij functioneel en historisch onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Bij een eventuele herbestemming zou die samenhang het uitgangspunt moeten zijn. Daarbij is het collectieve karakter van de binnenplaats de verbindende factor. Als we naar de gebouwdelen zelf kijken dan zijn er enkele keuzes te maken die een ontwikkeling van de locatie mogelijk maken.

<u>Deel I: Voormalige machinekamer nr.24</u>
De aanbouw achter nr. 24 heeft een hoge monumentwaarde gekregen als onderdeel van de ontwikkeling van het wasserijcomplex. Als je echter kijkt naar het belang van dit bouwdeel in het geheel dan kan je concluderen dat het functioneel nog ruimtelijk of architectonisch een sterke samenhang met de overige gebouwdelen vertoont. Daarbij is de architectonische verschijningsvorm niet dermate bijzonder dat behoud absoluut noodzakelijk is voor het ensemble. Zelfstandige herontwikkeling tot opslag of atelierruimte behoort tot de mogelijkheden. Eventuele sloop wordt niet uitgesloten maar is alleen te overwegen in samenhang met de overige ingrepen in het complex.

<u>Deel II: Zuider Buiten Spaarne 30 – voorste bouwdeel uit 1881</u>
Het voorste bouwdeel van nummer 30 aan de straatzijde vertegenwoordigd op meerdere vlakken een hoge monumentale waarde. Behoud en restauratie is zeer gewenst. Bij een eventuele herbestemming moet rekening gehouden worden met de volgende randvoorwaarden:
- Restauratie van de voorgevel
- Ontwikkeling los van het achterste deel uit de jaren ’20 is mogelijk maar dan moet wel rekening gehouden worden met de ontsluiting van de achtergelegen delen. Ontsluiting middels de trap in de poort ligt daarbij voor de hand.
- Ontwikkeling samen met het tussenlid boven de poort is ook goed mogelijk zolang de architectonische en historische verschillen afleesbaar blijven. Bedenk daarbij wel dat er een diepe en vrij donkere plattegrond ontstaat.
- De open poort blijft bij voorkeur toegankelijk als entree voor de achterliggende gebouwdelen.
- Dichtbouwen van de poort behoort onder voorwaarden wel tot de mogelijkheden:
zolang het industriële karakter behouden blijft: Je moet blijven ervaren dat het een poort was.
-Bij voorkeur zouden de toiletten in de linker achterhoek een plek in die herontwikkeling krijgen maar ze zijn niet van dermate groot belang voor de wasserij dat ze tot elke prijs behouden moeten blijven.
- Over de ontwikkeling van de verdieping en zolder kan nu nog niets met zekerheid gezegd worden door het ontbreken van de nodige gegevens. We vermoeden wel dat deze ruimten zich goed lenen voor herbestemming tot kantoor of kleine woning.
-Houd bij de ontwikkeling wel rekening met de relatief hoge kosten voor herstel van dit onderdeel. Door de ontwikkeling van dit deel mee te nemen in het geheel zouden die kosten gedragen door, en dus verdeeld worden over, het geheel. Waardoor de kans van slagen toeneemt.

Deel III: bouwdeel uit 1921 Wasserij

De voormalige wasserij vertegenwoordigt op meerdere vlakken een hoge monumentale waarde. Behoud en restauratie is zeer gewenst. Bij een eventuele herbestemming moet rekening gehouden worden met de volgende randvoorwaarden:

-Het gebouwdeel is ontworpen als een zorgvuldig vormgegeven functionele recht volume over 2 bouwlagen met een aansluiting op het voorhuis. Indeling in kleinere ruimten is mogelijk mits die indeling de gevelindeling respecteert.

-Een dakopbouw is mogelijk mits terug liggend en afwijkend vorm gegeven. Het is niet wenselijk om het 2 laagse volume te voorzien van een kap of een volledige 2e verdieping. Een kap past niet bij de zorgvuldig vormgegeven industriële hal die dit gebouw in wezen is. Door het toevoegen van een volledige 2e laag maak je het gebouw groter en hoger dan het voorhuis waarmee je hiërarchie van de plek verstoort. Het draagvermogen van de constructie lijkt in ieder geval groot genoeg om een extra laag te dragen. Nader onderzoek moet dit aantonen.

- Het toevoegen van een volume op maaiveld kan ook overwogen worden mits dit een transparant en serre-achtig karakter krijgt. Zicht op de oude gevel moet mogelijk blijven en het nieuwe volume mag niet teveel daglicht blokkeren. Een contrasterende benadering lijkt ,net als bij een volume op het dak, de beste benadering om de leesbaarheid van het complex te behouden. Het toevoegen van extra volume als een extra tijdslaag past in de logica van een functioneel binnenterrein waar men afhankelijk van de behoefte bijbouwde. Aandachtspunten zijn daarbij wel: de afstand tot de bebouwing op nummer 24,26 en 28 en de toegankelijkheid en daglichttoetreding tot de onderdoorgang onder deel II, het voorhuis.

- Houd rekening met de bouwfysische gevolgen van die ingrepen. Isolatie van de schil vraagt om een goede studie naar de gevolgen voor het behoud van het casco.

- Door de vele en zorgvuldig vormgegeven gevelopeningen is een veelheid aan functies in het gebouw in te passen. Ingrepen in de gevel zouden voorkomen moeten worden.

-Als men toch voor ingrepen in de gevel kiest dan dienen die de logica en de rust en regelmaat van de gevel niet te verstoren.

-In het interieur zijn vooralsnog geen waardevolle historische elementen aangetroffen. Nader onderzoek zou dat moeten uitwijzen.

Deel IV, V en VI: bouwdeel uit 1921 Ketelhuis, berging en machinekamer

Het ketelhuis en de berging vormen samen met de machinekamer uit 1921 een onlosmakelijk onderdeel uit van de wasserij. Zonder deze ruimten kon de wasserij niet functioneren. Daarnaast zijn de volumes nog voor een deel origineel en hebben we nog oud materiaal als muren, ramen en deuren. Daarom hebben ze een hoge waardering gekregen. Daar staat tegenover dat ze om pragmatische redenen gebouwd zijn. In de oorspronkelijke bouwaanvraag waren ze niet getekend. Pas toen men besloot om voor een stoomaandrijving te kiezen, zijn deze volumes ontworpen en gebouwd.

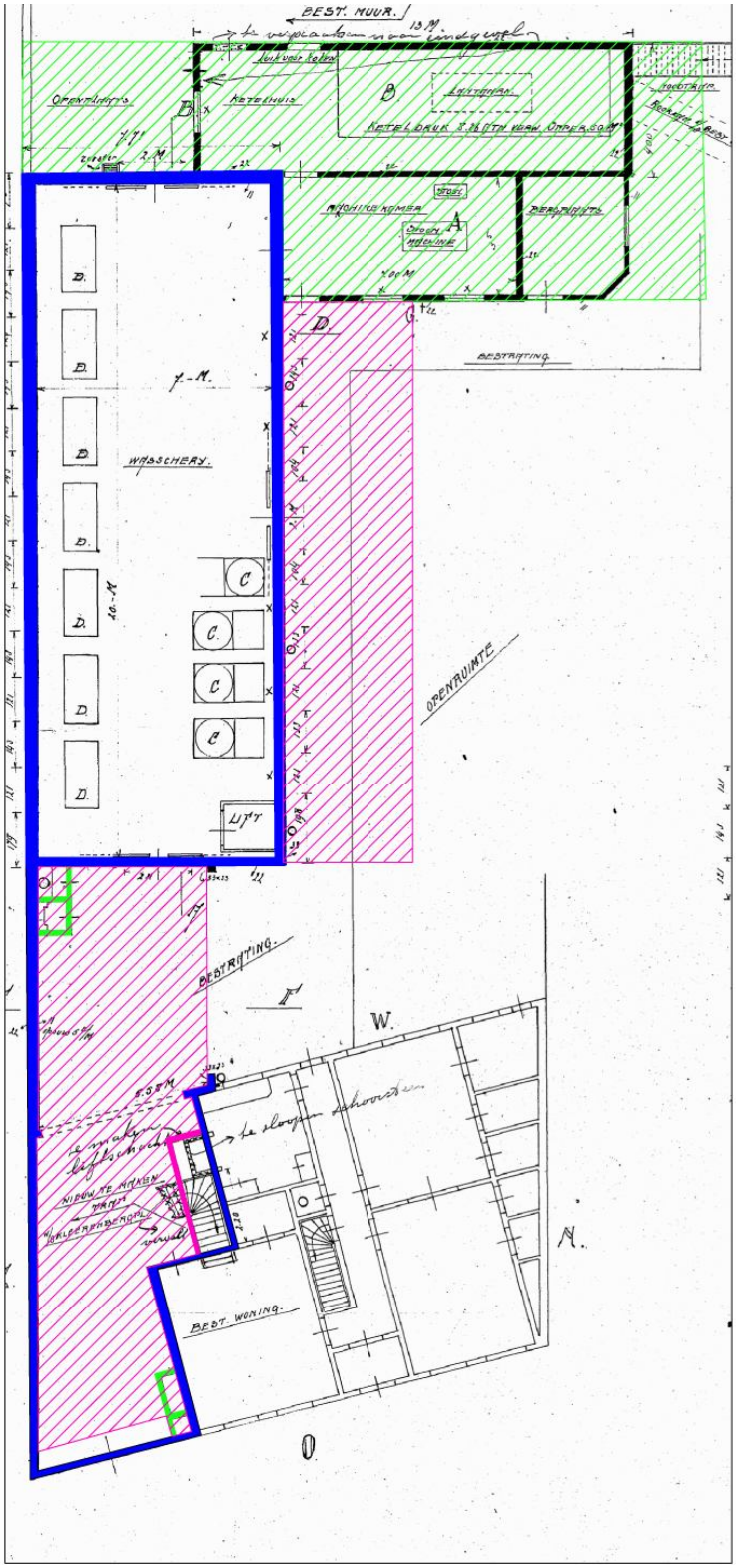
De bouwtechnische staat is zeer slecht. De architectonische verschijningsvorm van de machinekamer is verzorgd maar iets soberder dan die van de wasserij. Die van de berging en het ketelhuis is nog een slag eenvoudiger. Als er ergens in het complex ruimte gezocht moet worden voor (vervangende) nieuwbouw dan ligt die ruimte volgens ons bij deze volumes. Reconstructie van de volumes of het originele ontwerp is geen harde eis maar zou de leesbaarheid van het complex wel vergroten. Herbouw van de volumes met referentie naar de oude gevelindelingen of in een geheel eigentijdse vormgeving is een optie. Daarbij is er nog een onderscheid te maken tussen de machinekamer die vrij mooi en origineel is, en het ketelhuis en de berging die erg vervallen zijn en architectonisch niet heel bijzonder.

Als de herontwikkeling van de locatie om meer ruimte voor nieuwe elementen vraagt dan kan betoogd worden dat die ruimte bij deze volumes gezocht kan worden. Sloop echter kan nooit los gezien worden van de overige ontwikkelingen in het complex. Wat blijft er in totaal over en hoe blijft de historie leesbaar?

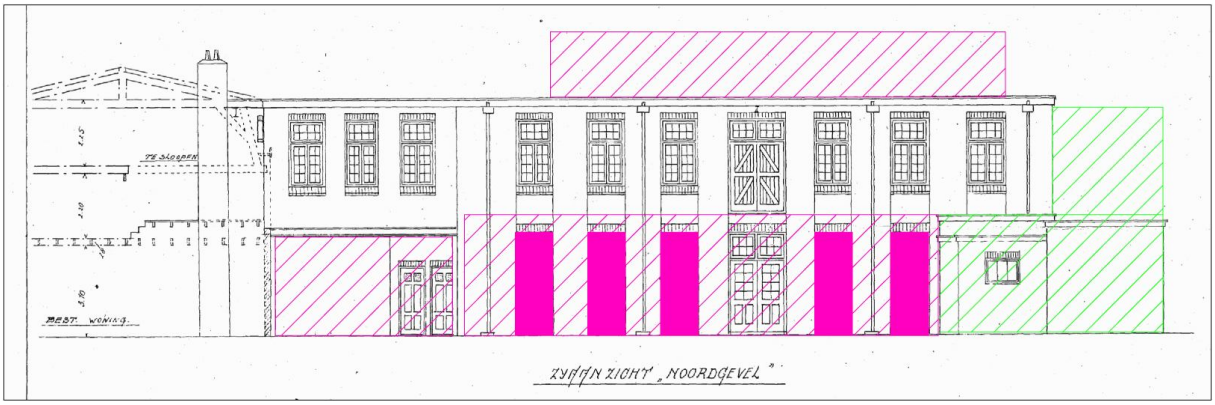
- Als er gesloopt wordt dan worden sommige muren de oude wasserij van binnenmuur getransformeerd naar buitenmuur. Dat stelt eisen aan de afwerking daarvan en het heeft gevolgen voor de bouwfysica van het geheel.

- Sloop kan pas plaatsvinden na zorgvuldige documentatie in de vorm van tekeningen en foto’s van de gebouwen.

Op onderstaande tekeningen zijn de mogelijkheden van sloop en nieuwbouw schematisch weer gegeven. Op de volgende bladen zijn referentiebeelden verzameld die ter inspiratie voor de ingrepen dienen.



Ruimte voor transformatie van de volumes: plattegrond



Ruimte voor transformatie van de volumes : aanzicht

Referentiebeelden


Ingrepen in de gevel laten oude structuur wel zichtbaar


Voorbeeld van een transparante aanbouw die de oude gevel zichtbaar laat.


Terughoudende ingreep



Wonen in een voormalige garage: het industriële karakter blijft behouden



Passende maar eigentijdse nieuwe volumes



Pui in tweede lijn achter garagedeuren



Loft in een pakhuis met behoud van industriële uitstraling



Terughoudende dakopbouw in afwijkende vormgeving



Bijlage 19 Ruimtelijke onderbouwing binnenterrein Zuider Buiten Spaarne

Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. aanpassing in het ontwerp bestemmingsplan Rozenprieel Haarlem t.b.v. binnenterrein Zuider Buiten Spaarne 46 te Haarlem.



Inhoud

1. Inleiding 4
1.1. Aanleiding 4
1.2. Ligging en begrenzing plangebied. 4
1.4. Bij het plan behorende stukken 8
1.5. Leeswijzer 8
2. Gebieds- en projectbeschrijving 8
2.1. Ruimtelijke structuur 8
2.2. Projectbeschrijving 13
3. Beleidskader 17
3.1. Rijksbeleid 17
Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 17
3.2. Provinciaal beleid 17
Structuurvisie Noord Holland 2040 17
3.3. Gemeentelijk beleid 18
Structuurplan Haarlem 2020. 18
4. Randvoorwaarden 18
4.1. Milieu 18
4.1.1. Bodem 18
4.1.2. Geluid 19
4.1.3. Luchtkwaliteit 19
4.1.4. Bedrijven en milieuzonering 20
4.1.5. Duurzaam bouwen 20
4.2. Externe veiligheid 21
Algemeen 21
4.3. Waterhuishouding 22
Waterhuishoudkundige situatie plangebied 22
4.4. Archeologie 22
4.5. Flora en fauna 22
Natuurbeschermingswet 23
Flora- en faunawet 23
Ruimtelijke effecten 23
5. Uitvoerbaarheid 24
5.1. Economische uitvoerbaarheid 24
5.2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro 24
5.3. Zienswijzenprocedure 24

5.4. Uitkomsten onderzoek en procedures 24
Wijkraad 24
Adviescommisie Ruimtelijke Kwaliteit 25
Uiteindelijke plannen 29
6. Motivering 31

1. Inleiding

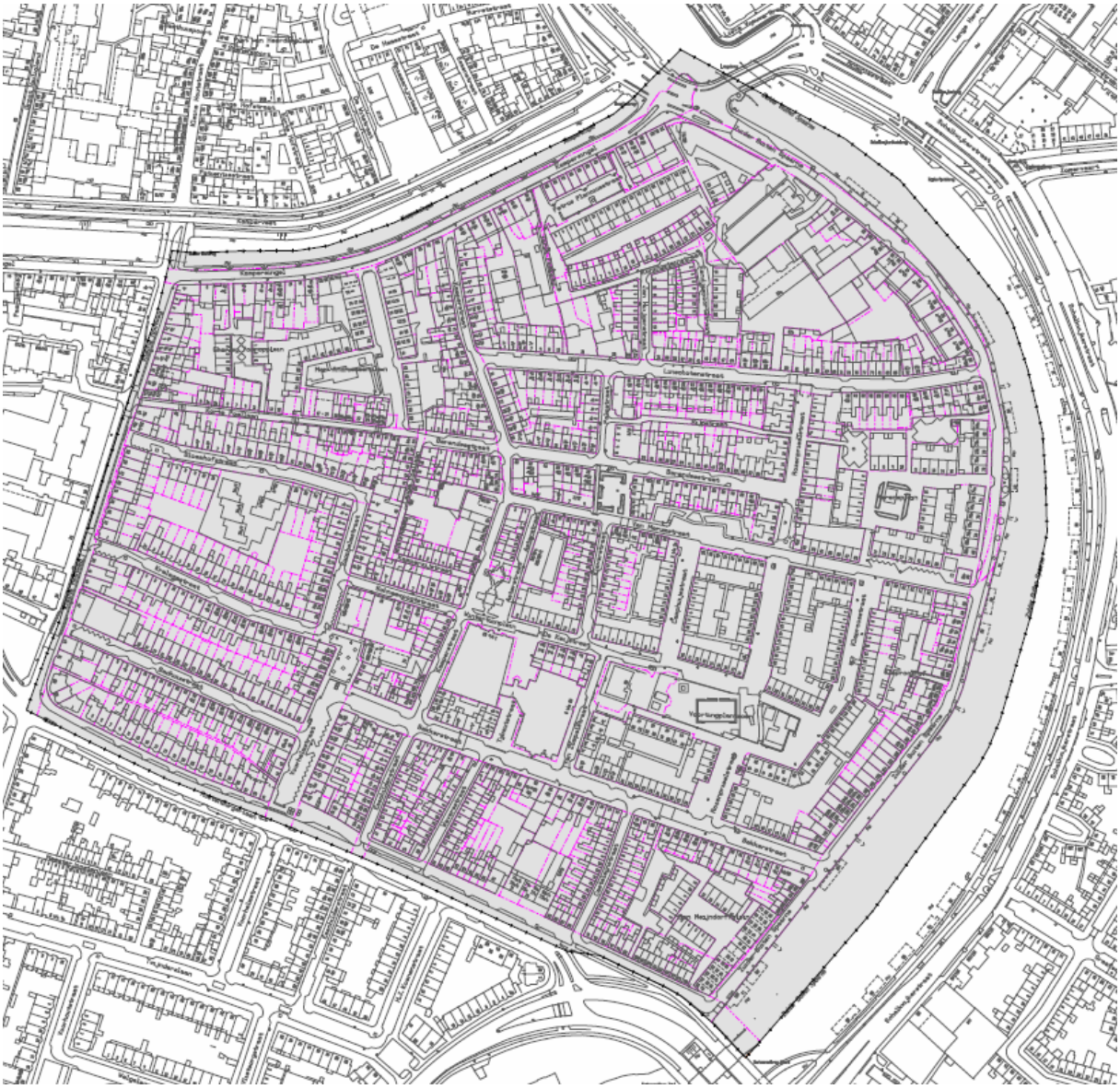
1.1. Aanleiding

Door particuliere initiatiefnemers is begin 2015 het plan opgevat om op het binnenterrein Zuider Buiten Spaarne 44 te Haarlem dat thans in gebruik is als parkeerterrein te voorzien in een aantal garages met groene daken en tevens een middenstuk te ontdoen van de huidige harde bedekking en te voorzien van gras met graskeien.

De voorgestane ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan en wordt gelet op de uitgangspunten van het nieuwe (ontwerp)bestemmingsplan daarin ook niet mogelijk gemaakt. Om het plan alsnog mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

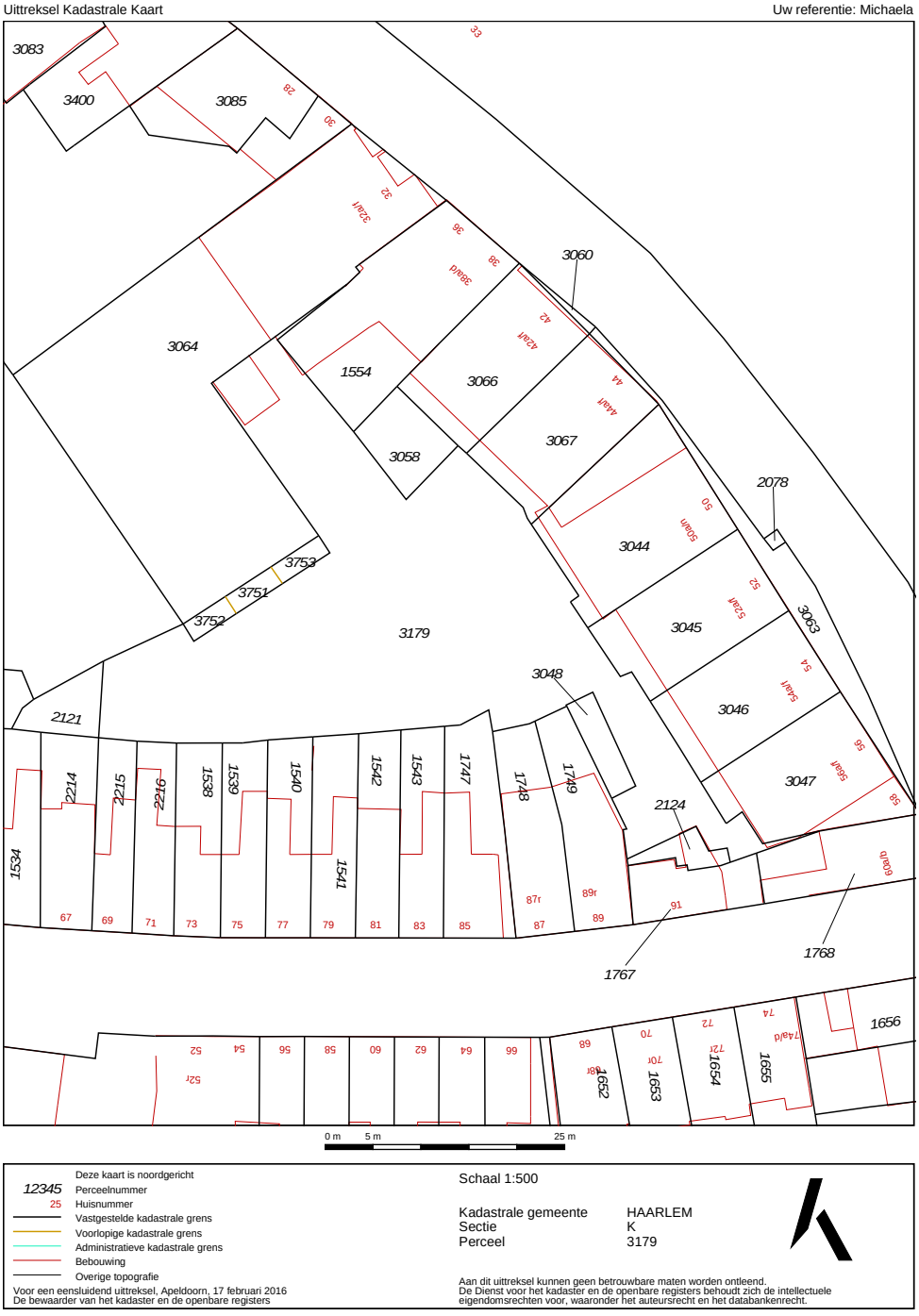
1.2. Ligging en begrenzing plangebied.

De projectlocatie is gelegen achter de appartementswoningen Zuider Buiten Spaarne 36/58. Op onderstaande topografische kaart is de ligging van het plangebied weergegeven. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Haarlem, sectie K, nummers 3058 en 3179. Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 1300 m2.



Figuur 1: Ligging plangebied

Op onderstaande kaart is de kadastrale situatie weergegeven:



Figuur 2: Kadastrale situatie

1.3. Vigerend bestemmingsplan: Ter plaatse geldt het bestemmingsplan “Rozenprieel”NL IMRO 0392 0000403bp002



Figuur 3: Fragment ontwerp bestemmingsplan “Rozenprieel” (het plangebied is omcirkeld)

Bestemmingsplan Rozenprieel:

Op basis van het vigerende bestemmingsplan (plangebied bestemming ERF) mag er volgens de planregels niet worden gebouwd.

Op dit moment is er een ontwerp bestemmingsplan in voorbereiding NL IMRO 0392BP4120013 De projectlocatie heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemming “Gemengd 1” zonder bouwvlak. Er zijn bovendien geen wijzigingsbevoegdheden opgenomen om het bouwplan alsnog mogelijk te maken. Op grond van de planregels mag er niet worden gebouwd.

1.4. Bij het plan behorende stukken

De ruimtelijke onderbouwing bestaat uit voorliggend document.

1.5. Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige en toekomstige situatie van de projectlocatie. Hoofdstuk 3 gaat in op de belangrijkste beleidsaspecten. Achtereenvolgend wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan de verschillende omgevingsaspecten die van invloed zijn op het beoogde plan Daarbij komen o. a. relevante milieuaspecten aan de orde en wordt onder meer ingegaan op de onderdelen waterhuishouding, externe veiligheid, archeologie en flora en fauna. Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 6 tenslotte vat het voorgaande samen.

2. Gebieds- en projectbeschrijving

2.1. Ruimtelijke structuur

Het perceel ligt in de wijk Rozenprieel iets ten zuiden van het centrum van Haarlem. Het plangebied kenmerkt zich tot laagbouw en heeft een stedelijk woonmilieu, met voornamelijk aaneengesloten bebouwing. Het perceel is omsloten door woningen aan de Linschotenstraat en appartementgebouwen aan het Spaarne en de Hannie Schaftschool

De woningen uit de Linschotenstraat (zuidelijke begrenzing) stammen uit 1^{e} helft van de vorige eeuw. De achtertuinen grenzen aan het binnenterrein en het merendeel is bereikbaar via een poort. Zie ook bijgevoegde foto’s.

Met het bouwen van de appartement gebouwen aan het Spaarne is in 1978 een begin gemaakt. De appartementen aan de oostelijke begrenzing zijn bijna allemaal gerealiseerd op het voormalig terrein van Bakkers Houthandel, dat werd begrensd vanaf de wasserijinrichting Edelweiss tot aan de Linschotenstraat. De noordelijke begrenzing bestond jarenlang uit een appartementsgebouw aan de voorgevel met een restant van een voormalige bedrijfsloods van Bakkers Houthandel waarin Kapitein Loodgietersbedrijf was gevestigd. Momenteel worden er in dit gedeelte 3 woningen gerealiseerd waarbij het aangrenzende binnenterrein met betondekking is bestemd voor tuin met naar verwachting een open bedekking.

De Hannie Schaft school is een beeldbepalend bouwwerk Orde 2 en grenst met hun binnenterrein, welke is voorzien van een hoge muur met hekwerk, aan de loods aan de westzijde van het terrein.

Het totale binnenterrein heeft momenteel een harde bedekking van asfalt dat op een betonplaat ligt. Het is bereikbaar via een af te sluiten onderdoorgang onder Zuider Buiten Spaarne 50 en wordt al 30 jaar gebruikt als opslagterrein voor bouwmaterialen en parkeerterrein voor huurders van parkeerplaatsen die zowel uit de omliggende woningen afkomstig zijn als uit het centrum. Het geheel is grijs en rommelig.

Momenteel staan er gegunde gebouwen op het perceel die in gebruik zijn voor onder meer opslag van materialen en bergingen.



Figuur 5: Ligging projectlocatie (bron: Google earth)

De voorzijde van va het terrein wordt omsloten door appartementsgebouwen, met een onderdoorgang naar het binnenterrein.





Overzicht foto’s binnenterrein







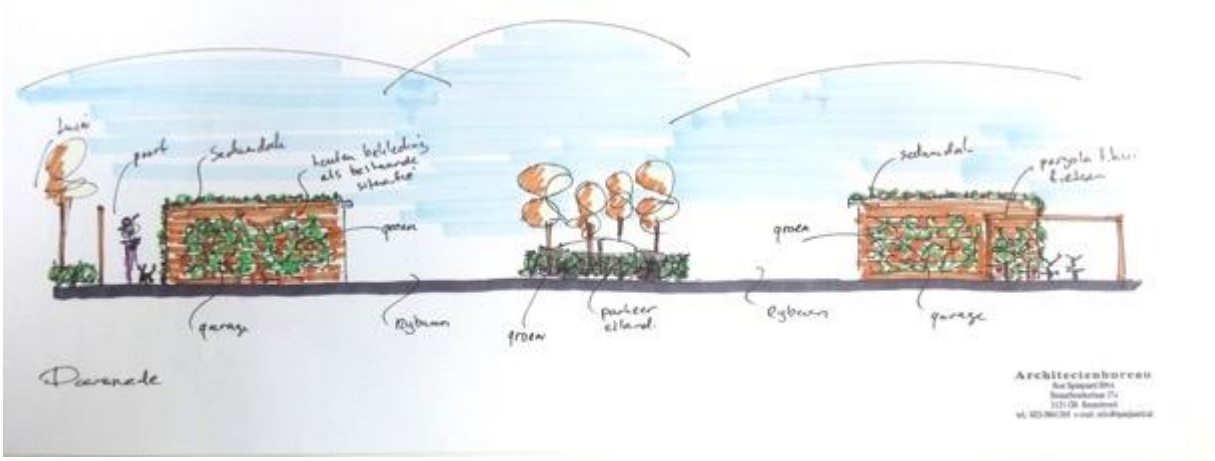




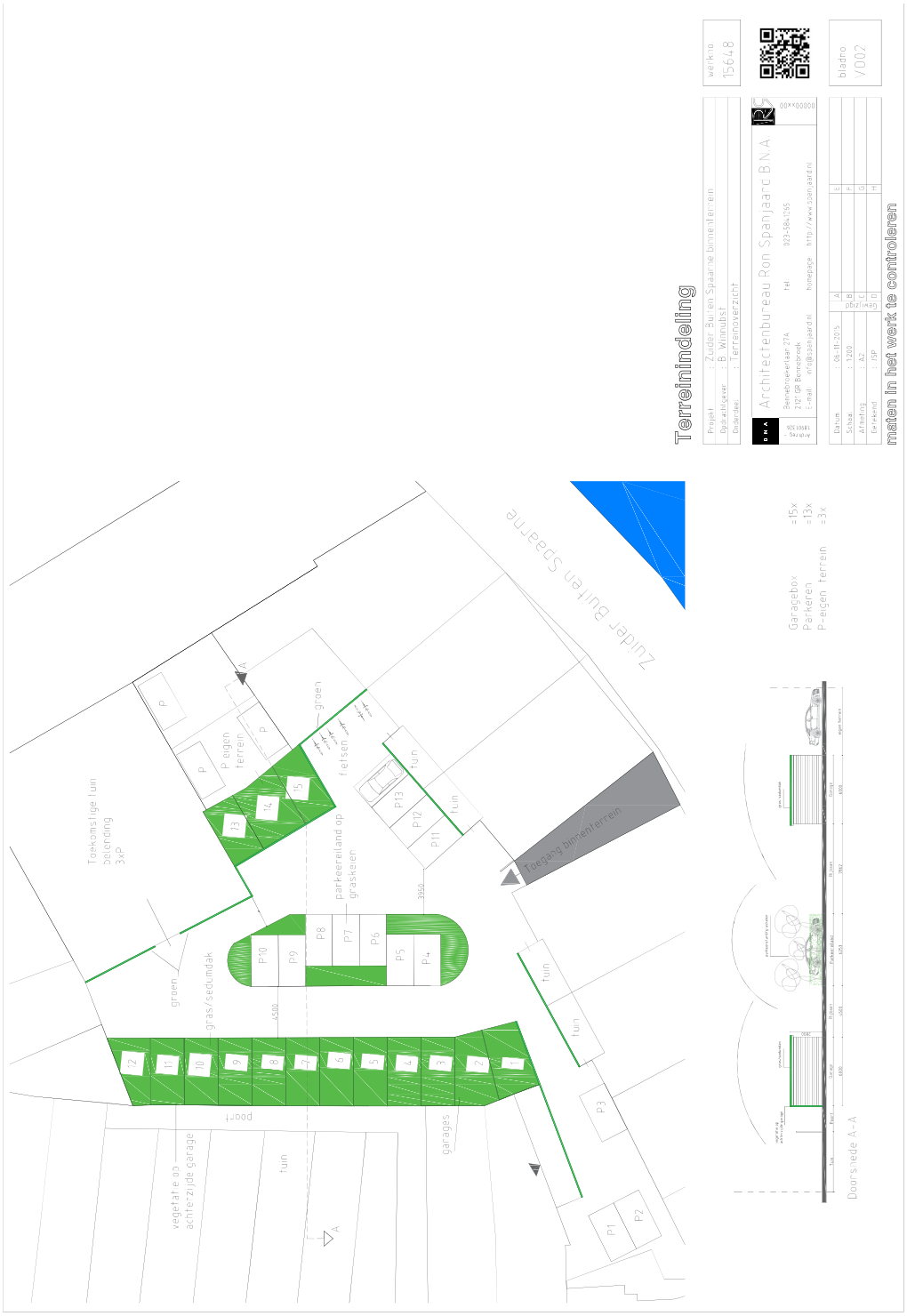
2.2. Projectbeschrijving

Sinds de bouw van de appartementen (1980) is de parkeerplaats aanwezig, waar tegen vergoeding kan worden geparkeerd. De beschikbaarheid van het aantal plaatsen veranderd nauwelijks, minus 2. De laatste jaren is de bezettingsgraad ongeveer 30% Het project behelst het gedeeltelijk bebouwen van de randen van het terrein met 15 garages met groene daken en beplanting van groen blijvende klimop aan de opgaande wanden van de bebouwingen. Materiaal keuze is aansluitend op bestaande omgeving. Op het middenterrein wordt de harde bovenlaag verwijdert en vervangen door een openstructuur met gras waarop kan worden geparkeerd (7 plekken) met aan één zijde een aangesloten groene beplanting met struiken en bomen. Totaal niet overdekte parkeerplaatsen 14 stuks. Daar naast komt er een aansluitende overkapping voor het parkeren van fietsen en motoren. In combinatie met de lopende uitvoering van de woningen met tuin grenzend aan het binnenterrein ontstaat een veel meer beleefbare ruimte. Bijna alle appartement woningen krijgen een uitzicht op veel meer groen.


3 appartementen in ontwikkeling
persing
P
P
P



Doorsnede toekomstige situatie



Bouwkundige tekening indeling en bestaande omgeving

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze vervangt de Nota Ruimte. De SVIR is het nieuwe kader dat de (nieuwe) ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 benoemt.

Een van de kernbegrippen in de Structuurvisie is decentralisatie. Dit kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichter bij burgers en bedrijven brengen en provincies en gemeenten letterlijk de ruimte geven om maatwerk te leveren voor regionale opgaven. De SVIR is de eerste stap naar meer ruimte voor ontwikkeling, het terugbrengen van de bestuurlijke drukte en het schrappen van regelgeving. De tweede stap wordt het voorontwerp van de Omgevingswet die in 2018 in werking zal treden. Deze integreert alle relevante wetten voor de ruimtelijke inrichting. Meer ruimte betekent ook minder en eenvoudigere regels en procedures.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Het plan voorziet in een aanpassing van het bestemmingsplan. Een rommelig en verhard parkeerterrein wordt voorzien van garages met ”groen dak” passend in de omgeving en parkeren op graskeien met aanplant van bomen in het midden van het terrein. De wijziging zal ter plaatse leiden tot een kwaliteitsverbetering, wat positieve effecten heeft op de leefbaarheid. Hiermee past het plan in de doelstellingen van de SVIR.

3.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord Holland 2040

Een belangrijk uitgangspunt van het beleid is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij zorgvuldig ruimtegebruik gaat het om efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte. Ook in de Structuurvisie is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk thema. Het plangebied behoord tot bestaand bebouwd gebied en er gelden geen aanvullende eisen volgens de provinciale ruimtelijke verordening.

3.3. Gemeentelijk beleid

Structuurplan Haarlem 2020.

In het Structuurplan is het ruimtelijk beleid van de gemeente Haarlem in hoofdlijnen beschreven. Hierin wil Haarlem de bestaande aantrekkelijkheid behouden en uitbouwen met veel aandacht voor een leefbare woonomgeving.

Het bouwplan past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie voor wat betreft duurzaamheid. Daarnaast is in de Structuurvisie opgenomen dat er in geval van transformatie/functiewijziging maatwerk is gewenst. Een ontwikkeling moet passen binnen de bestaande omgeving. De Structuurvisie geeft de ontwikkelingsrichting voor Haarlem in de komende 5 jaar aan. Daarnaast is het een toetsingskader voor alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen.

In overleg met de gemeente Haarlem is dit plan ontwikkeld. Dit particulier initiatief draagt ook bij tot meer buurtgroen door aanplant van bomen en parkeren op graskeien en door de groene gras/sedum daken op de garages.

4. Randvoorwaarden

4.1. Milieu

In deze paragraaf worden de milieuaspecten behandeld die bij een ruimtelijke ontwikkeling dienen te worden bestudeerd. Achtereenvolgens komen de aspecten bodem, geluid, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering en duurzaam bouwen aan de orde.

4.1.1. Bodem

Bij het opstellen van een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing moet onderzoek worden verricht naar de bodemkwaliteit binnen de projectlocatie. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid het plan. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging.

Bodemonderzoek

De bebouwing van garages met groene daken wordt gefundeerd op de bestaande betonvloer. Ter plaatse van het wegnemen van de betonvloer met asfalt bedekking t.b.v. de aanleg van gras met graskeien zal de bestaande grond niet worden geroerd.

Een nader onderzoek is daarom niet nodig.

4.1.2. Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh). In deze wet is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. In de Wgh is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Het plangebied is een binnenterrein wat is ingesloten door woningen aan het Spaarne en aan de Linschotenstraat. Op het private terrein dient stapvoets te worden gereden. Bovendien is er door toepassing van groene daken en parkeren op gras een lager omgevingsgeluid. Daarbij is er geen sprake van nieuwe geluidgevoelige ontwikkeling. Er mag immers al geparkeerd worden, in de toekomst is dat voor een deel inpandig.

Een nieuw onderzoek is daarom niet nodig.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de planopname in het bestemmingsplan.

4.1.3. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen.

Artikel 5.16 Wm (eerste lid) geeft aan hoe en onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (opgesomd in het tweede lid) kunnen uitoefenen in relatie tot luchtkwaliteitseisen. Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van een stof;
- een project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)
Deze AMvB, verder te noemen het Besluit NIBM, legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Dat is het geval wanneer aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Motiveren dat een project binnen de getalsmatige grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, eerste lid, van het Besluit NIBM.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 1% of 3% grens niet overschrijdt. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet past binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aannemelijk te maken, dat de 1% of 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM10 of NO2 niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. De getalsmatige NIBM-grens voor woningbouw is:

“3% criterium: minder dan of gelijk aan 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en minder dan of gelijk aan 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.” (bron: Regeling NIBM)

De ontwikkeling blijft dus beneden de 3% grens van de Regeling NIBM. Bovendien ontstaat door de toepassing van groene daken en parkeren op gras (totaal 340 m2) een verbetering van de luchtkwaliteit alsmede van de omgevingstemperatuur. Ook ontstaat een vermindering van CO2 uitstoot en is er opname van fijnstof door nieuwe groenvoorzieningen. Zie http://www.groeneruimte.nl/dossiers/groen_en_luchtkwaliteit/ voor onderbouwde argumentatie inzake het bovenstaande.

Concluderend kan worden gesteld dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt.

4.1.4. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet aandacht worden besteed aan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Om dit te voorkomen moet tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies (zoals woningen) voldoende afstand in acht genomen worden. Uitgangspunt is dat gevoelige functies geen onevenredige milieuhinder (geur, geluid etc.) mogen ondervinden van nabijgelegen bedrijvigheid.

Parkeerplaatsen en garages zullen uitsluitend worden gebruikt voor het stallen van motorvoertuigen en verder niet bedrijfsmatig worden gebruikt.

Voor de omgeving verandert de situatie na uitvoering van het plan dus niet in dit kader.

4.1.5. Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is de afgelopen jaren op landelijk niveau een belangrijk milieuthema geworden. Door de overheid wordt duurzaam bouwen gestimuleerd en wet- en regelgeving wordt steeds verder aangescherpt.

Onder duurzaam bouwen wordt verstaan het op zodanige wijze ontwerpen, bouwen, inrichten, beheren en gebruiken van gebouwen en de gebouwde omgeving dat de schade voor de gezondheid en het milieu in alle stadia van het bestaansproces, van ontwerp tot en met sloop, zoveel mogelijk wordt beperkt. Aspecten van duurzaam bouwen zijn onder meer

verantwoord grondstoffengebruik, beperking van bouw- en sloopafval, energie en waterbesparing.

Het voorliggende bouwplan voorziet in de bouw van garages. Het bouwplan zal vanzelfsprekend voldoen aan de eisen die in het Bouwbesluit zijn vastgelegd. Deze maatregelen hebben met name betrekking op energiebesparing en duurzame materiaalkeuze. Zo zullen de daken worden voorzien van een zogenaamde groene bedekking.

4.2. Externe veiligheid

Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. Het kan hierbij zowel gaan over het gebruik, de opslag en de productie als over het transport van gevaarlijke stoffen.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (Circulaire risiconormering gevaarlijke stoffen) volgt de verplichting om bij ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's die handelingen met gevaarlijke stoffen kunnen veroorzaken voor het plangebied.

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen. De risico's worden onderverdeeld in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR beschrijft de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar (PR=10-6) wordt aanvaardbaar geacht. Dit is een harde grenswaarde die niet mag worden overschreden. Rondom de "risicobron" (weg, spoorlijn, bedrijf, etc.) wordt een risicocontour gelegd. Binnen deze contour mogen geen kwetsbare objecten liggen.

Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit met gevaarlijke stoffen (een ramp). Het GR is een maat voor de cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en van een daardoor veroorzaakte calamiteit. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het aantal maximaal aanwezige personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Het gaat om een richtwaarde. Het bevoegd gezag mag, mits afdoende gemotiveerd, van deze richtwaarde afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, dus ook als de OW niet wordt overschreden.

De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor), het risico voor de omgeving te berekenen. Eenzelfde berekening

kan worden gemaakt voor inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.).

Externe veiligheid in relatie tot het plangebied: Toetsing van grens- en richtwaarde is niet aan de orde omdat het plangebied zich niet binnen een invloed gebied van een risicobron bevind. Daarnaast gaat het hier niet om een gevoelige functie.

4.3. Waterhuishouding

De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat.

Waterhuishoudkundige situatie plangebied

De huidige bedekking van het binnenterrein bestaat uit een harde bedekking van beton en asfalt. Het terrein is voorzien van straatkolken die zijn aangesloten op het gemeentelijk riolering stelsel. Door de daken te voorzien van grasdaken en parkeren op gras ontstaat er een buffering van het hemelwater, meer verdamping opname door de bodem alsmede ontlasting van het rioolstelsel.

Verwacht mag worden dat het plan een duidelijke verbetering van de waterhuishouding teweeg brengt.

4.4. Archeologie

Het beschermen van cultureel erfgoed is een taak van de overheid. Een goed beleid moet zorgen voor een zorgvuldige omgang met het culturele erfgoed, zowel bovengronds als ondergronds. Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het in 1992 ondertekende Europese Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. Archeologische taken en verplichtingen, die voortvloeien uit de Wamz, liggen sindsdien bij de gemeenten. Van hen wordt verwacht dat zij een archeologisch beleid met bijbehorende instrumenten ontwikkelen.

De gemeente Haarlem heeft voor haar grondgebied een archeologisch beleid opgesteld. Dit houdt in dat aan de hand van een archeologische beleidsadvieskaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van archeologische resten.

Volgens deze kaart ligt het plangebied in een gebied waarvoor een lage archeologische verwachtingswaarde geldt. Voor bodemverstoringen die kleiner zijn dan 10 ha gelden hier geen restricties voor planvorming en hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden.

4.5. Flora en fauna

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en

Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die op provinciaal niveau is uitgewerkt in de provinciale Structuurvisies.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura- 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermd Natuurmonument) zijn vergunningplichtig.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. In artikel 2 van de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen: een ieder die redelijkerwijs kan vermoeden of weet dat zijn handelingen nadelige gevolgen kunnen hebben voor (individuele) planten of dieren is verplicht om deze handelingen achterwege te laten of de gevolgen zoveel mogelijk te beperken. De zorgplicht geldt altijd voor alle individuen van in Nederland voorkomende soorten planten en dieren, ongeacht of de soort beschermd is en ongeacht of er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet er naast de algemene zorgplicht ook nog rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit “tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied.

Conclusies:

- De uitvoering van het plan zal niet leiden tot het verdwijnen van potentiële nestlocaties van vogels, omdat die op het gehele terrein niet aanwezig zijn.
- Vergroting en verbetering van de biodiversiteit, microklimaat en nuttige insecten.

Ruimtelijke effecten

Algemeen

Door uitvoering van het plan verdwijnt het rommelige karakter van het binnenterrein. Het uitzicht op het binnenterrein in de directe omgeving wordt opgewaardeerd middels groene daken, gras parkeren, aanplant bomen, struiken en klimop. Het plan voorziet in een eenheid in materialisering met de huidige bebouwing. Dit alles zorgt voor een beter leefmilieu.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld. Het bouwen van garages valt daar niet onder. Het opstellen van een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

Met de initiatiefnemers zal een planschadeovereenkomst worden afgesloten. Hiermee wordt de planschade die eventueel voortvloeit uit de vaststelling van de omgevingsvergunning op de initiatiefnemers afgewenteld.

5.2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat gemeenten bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning met planologische afwijking overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Omdat met het plan geen provinciale- en/of rijksbelangen zijn gemoeid, heeft met deze overheden geen overleg plaatsgevonden.

5.3. Zienswijzenprocedure

Overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht kan gedurende de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ieder een zienswijzen indienen. Op 28 december is op het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze ingediend welke pleit voor het mogelijk maken van het plan.

5.4. Uitkomsten onderzoek en procedures

Het binnenterrein is een privaat terrein dat al 30 jaar wordt gebruikt voor betaald parkeren en opslag van materialen. Alleen het achterliggende deel wordt bij bebouwing heringedeeld. Het rommelige karakter en de grauwe uitstraling kan sterk worden verbeterd indien er gedeeltelijk overdekt kan worden geparkeerd. Enkel huurders en gebruikers van het binnenterrein hebben toegang tot het afgesloten terrein. Het totaal aantal parkeerplaatsen blijft nagenoeg gelijk en gezien de huidige bezetting van ongeveer 12 plaatsen heeft het een overcapaciteit. Na realisering van het plan zal parkeerdruk elders afnemen.

Wijkraad

De wijkraad van het Rozenprieel is uiterst positief en heeft middels adviescommissie voor inspraak bestemmingsplan al verzocht om dit initiatief op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Het advies is niet opgenomen in het ontwerp plan. Middels een zienswijze heeft de wijkraad wederom verzocht om het plan in het definitieve bestemmingsplan op te nemen.

Het plan is opgesteld in nauw overleg met de afdeling stadsontwikkeling van de gemeente Haarlem. Het is gezamenlijk voorgedragen aan de gemeentelijke Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en daarin positief beoordeeld, zie onderstaand verslag van de commissie.

Vastgesteld 12 april 2016

VERSLAG VERGADERING ADVIESCOMMISSIE RUIMTELIJKE KWALITEIT VAN 29 MAART 2016

Aanwezig:
Drs. A. Lengkeek, voorzitter
Ir. J. Gräber, architect.
Ir. P. van Velzen, architect.
Drs. ing. M. van Winsen, bouwhistoricus.
Ir. F. Ziegler, stedenbouwkundige.

Mede aanwezig:
Ing. M. van Aerschot, stadsbouwmeester
R. Algra, secretaris

Zuider Buiten Spaarne 32, inrichting binnenterrein.
Mede aanwezig de heren Spanjaard en Winnubst, opdrachtgever.
Het ontwerp betreft het plaatsen van 15 garages en maken van 14 parkeerplekken op een volledig met beton verhard binnenterrein achter Zuider Buiten Spaarne 32. Het niet-openbare terrein is beperkt zichtbaar via een opening in de straatwand maar wel goed te zien vanuit de rondom gelegen woonbebouwing. De architect is daarom gevraagd te zorgen voor één duidelijk beleefbare ruimte door de garages en parkeerplaatsen aan de randen van het terrein te plaatsen in combinatie met groenaankleding (mossedum daken, klimopbegroeiing) en een “groeneiland” in het midden.
De commissie gaat akkoord nu de architect in zijn opzet geslaagd is. De commissie geeft als suggestie mee het verspringend groen op het groeneiland in één lijn te zetten zodat het groen meer massa krijgt.

November 2015 zijn alle bewoners door middel van onderstaand rondschrijven met bijbehorende tekening op de hoogte gesteld van het initiatief, na enkele dagen is er tweede rondschrijven verstuurd met aanvullende gegevens.

Bewoners omgeving binnenterrein achter Zuider Buiten Spaarne 32-56 en Linschotenstraat 69 t/m 91

Langs deze weg vragen wij u aandacht voor het volgende:

De eigenaren van het binnenterrein zijn op dit moment bezig met een onderzoek naar de mogelijkheid het binnenterrein te voorzien van een aantal garages.
Om het gehele binnenterrein een betere en vooral groenere uitstraling te geven zullen garages worden voorzien van z.g. groene daken. Het midden van het terrein zal ook groen worden, daar wordt dan geparkeerd op gras met aanplant van bomen. De randen van het binnenterrein zullen worden voorzien van wintergroene klimop.
De verdere afwerking kan b.v. van materiaal zijn als de bestaande westzijde van het terrein.
U vind impressies op bijgevoegde tekeningen.
De adviescommissie van de wijkraad voor het nieuwe bestemmingsplan heeft positief naar de gemeente gereageerd omtrent initiatief.

De voordelen van het plan zijn:

- Creëren van bredere poort achter woningen aan de Linschotenstraat
- Verbetering luchtkwaliteit door 300 m2 groen dak en gras
- Vriendelijkere en opgeruimde beleving binnenterrein
- Ruimere aanwezigheid van vogels

Nadeel

- Beperkte bebouwing

Het totaal aantal parkeerplaatsen verandert nauwelijks, ook de bestaande verhuurde plekken blijven bestaan, maar krijgen een andere indeling.

Wij vragen u te reageren over het initiatief en te mailen naar benwinnubst@gmail.com

Bewoners omgeving binnenterrein achter Zuider Buiten Spaarne 32-56 en Linschotenstraat 69 t/m 91

Haarlem, 3 november 2015,

Gezien een aantal vragen die zijn ontstaan naar aanleiding van de info van vorige week donderdag, hierbij een aanvulling.

Sinds de bouw van de appartementen is de parkeerplaats aanwezig, waar tegen vergoeding kan worden geparkeerd. De beschikbaarheid van het aantal plaatsen veranderd nauwelijks, minus 2.

De verkeersbewegingen zijn afhankelijk van de bezettingsgraad en zullen altijd aanwezig zijn op een parkeerterrein

Het pand van de firma Kapitein staat in de verkoop en is voor zover bekent verkocht aan 3 gezinnen die met de ontwikkeling van 3 woningen bezig zijn.
Dus van die zijde een grote vermindering van het aantal verkeersbewegingen.

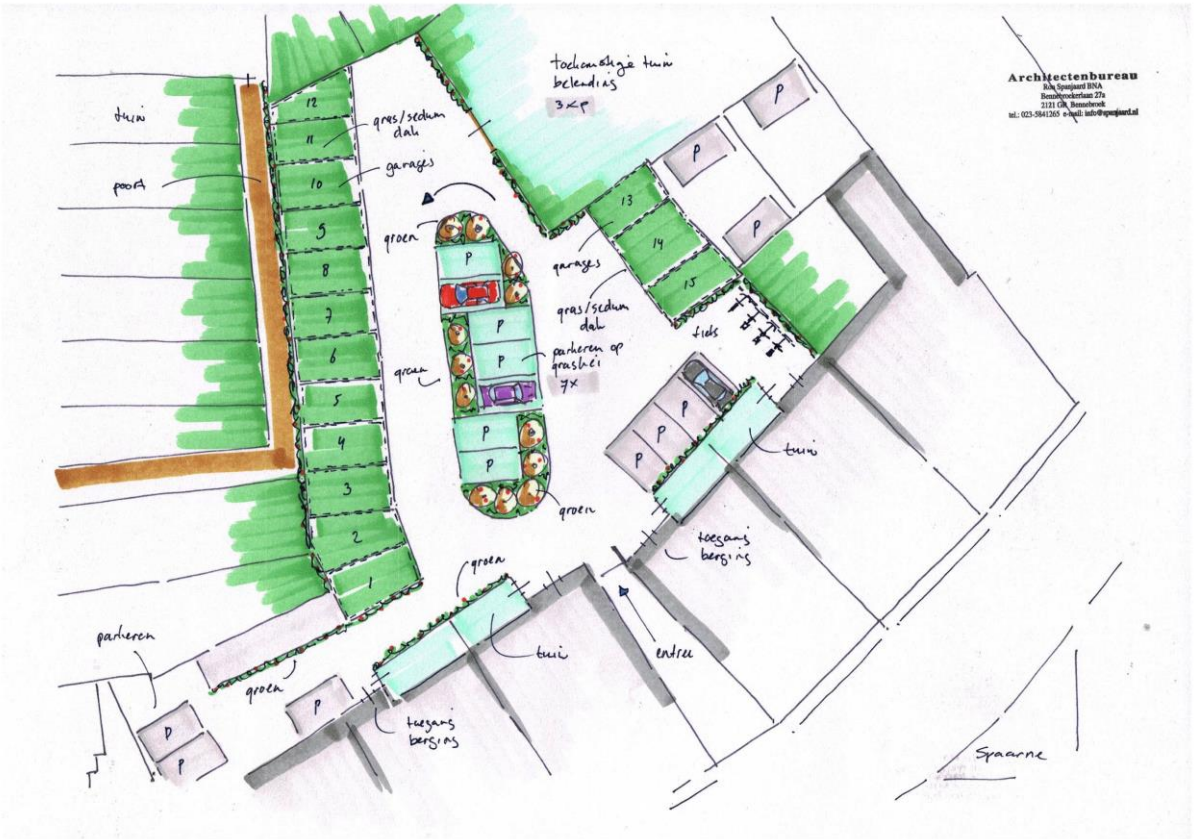
In overleg met de gemeente is al gesteld dat eventuele **garages alleen voor parkeerdoeleinden** mogen worden gebruikt. Elektra aansluitingen zullen niet aanwezig zijn in de garages.

Contractueel is vastgelegd dat huidige huurders buiten werktijd (07.00 tot 18.00 uur maandag tot en met vrijdag) bij komen en gaan het hek moeten sluiten. Dit is gedaan voor de bereikbaarheid van Kapitein. Dit kan worden aangepast naar b.v. 07.00/10.00 en 17.00/20.00 uur. Dus zal het binnenterrein veel minder toegankelijk zijn dan in huidige situatie

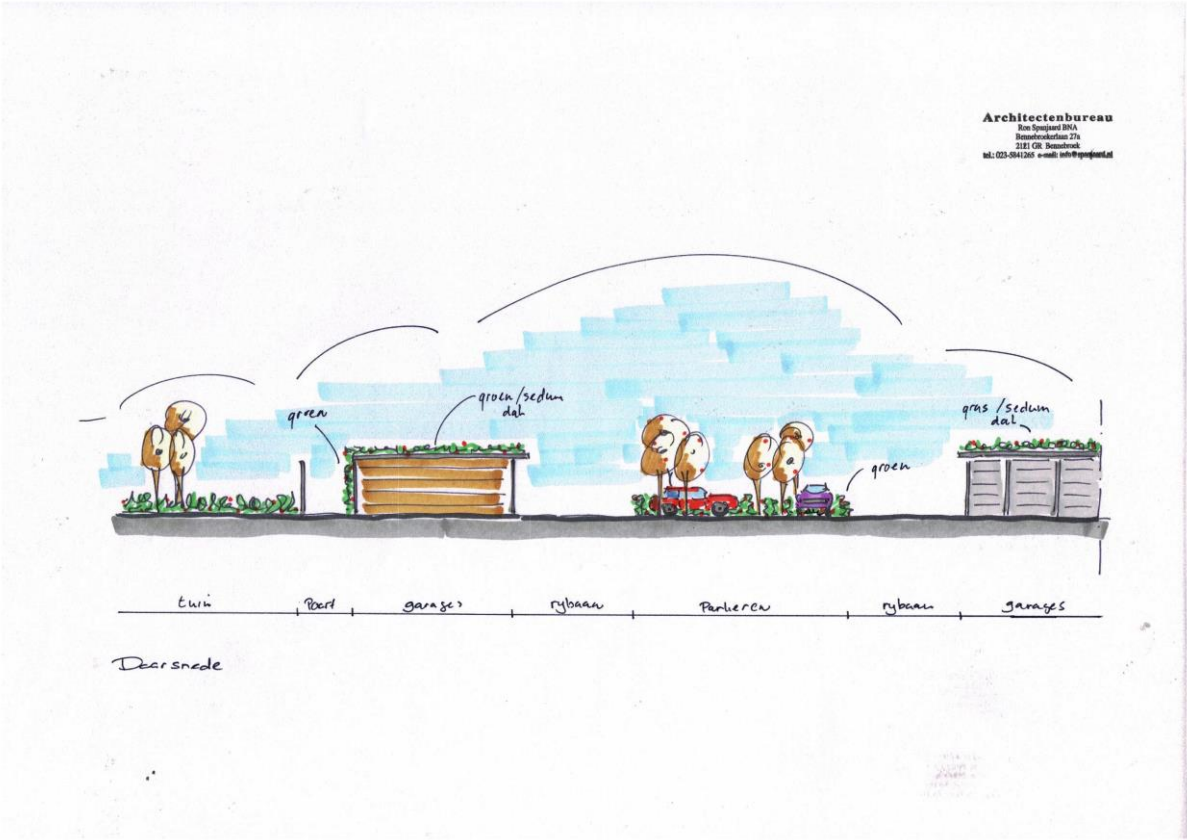
Garages zullen worden gebouwd volgens de geldende normen bouwbesluit, ook voor wat betreft brandwerendheid. Opslag van gevaarlijke stoffen en/of illegale goederen zal niet worden toegestaan.

Heeft u opmerkingen, tips, suggesties, bent u enthousiast of heeft u vragen? Het zou heel fijn zijn als u dit wilt delen door te mailen naar binnenterreinzbs@gmail.com.

Met vriendelijke groet, Rees/Winnubst, Eigenaren binnenterrein



Plattegrond met aaneengesloten groenstrook en verwekte adviezen.



Ontvangen reacties:

29-10-2015 Dernison (Zuider Buiten Spaarne) : Wat een leuk en goed plan

28-12-2015 Bewonerscommissie (7 mensen uit omliggende bebouwing Zuider Buiten Spaarne) : Verheugd op verduurzaming terrein

29-10-2015 Beerthuizen (Linschotenstraat): Ziet er goed uit

30-10-2015 W.Tol (Linschotenstraat): Wat een leuk initiatief

30-10-2015 Kroon (Zuider Buiten Spaarne): Ziet er vriendelijk uit

30-10-2015 Morsch (Linschotenstraat): Verbetering van het uitzicht

03-11-2015 Poll (Linschotenstraat): Plan positief ontvangen

23-11-2015 Van Dijk (Zuider Buiten Spaarne): Prima plan , hoe groener hoe beter.

Positieve mondelinge reacties van Fam. T.Tol (Linschotenstraat), B.van Schooten (Zuider Buiten Spaarne), E.Pot (Zuider Buiten Spaarne), Steefels (Zuider Buiten Spaarne), Noordemeer (Zuider Buiten Spaarne), Weening (Zuider Buiten Spaarne).

Er zijn enkele vragen gesteld over praktische zaken zoals toegankelijkheid terrein, klusplekken en hangplekken en brand gevaarlijke situaties die in het tweede rondschrijven

zijn beantwoord. Hierbij moet worden aangemerkt dat toegangshekken gehele dag alleen voor bestemmingsverkeer te openen zijn.

Concluderend kan gesteld worden dat omwonende positief tegenover het plan staan en ook de gemeentelijke commissie ruimtelijke kwaliteit geen belemmeringen ziet.
Ook de wijkraad Rozenprieel steunt dit plan.

Uiteindelijke plannen :




Terreinindeling
Zuider Buiten Spaarne
Toegang binnenterrein
3 appartementen
in ontwikkeling
P eigen terrein
groen
pergola t.b.v. fietsen
fietsen
tuin
parkeereiland op grasKeien
Bergingen Parkeren
gras/sedumdak
groen i.o.m. (door buren no. 32)
vegetatie op achterzijde garage
poort
garages
A
P
P1
P2
P3
P4
P5
P6
P7
P8
P9
P10
P11
P12
P13
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
5500
Architectenbureau Ron Spanjaard B.N.A.
Bennebroekerlaan 27A
2121 GR Bennebroek
tel: 023-5841265
E-mail: info@spanjaard.nl
homepage: http://www.spanjaard.nl
Archnr. 18901326
werkno. 15648
15648V002
Omschrijving
Terrein
gewijzigd
D 13-04-2016
A 09-02-2016
06-11-2015
blad. V002

6. Motivering

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om middels een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan de uitvoering van het plan mogelijk te maken na het doorlopen van de omgevingsvergunning procedure. Het ontwerp bestemmingsplan, maakt dit zonder ingewikkelde procedures niet mogelijk

De in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven ontwikkeling wordt in ruimtelijk en planologisch opzicht aanvaardbaar geacht omdat:

- het plan past binnen de uitgangspunten van het provinciaal en gemeentelijk beleidskader; Maken van één beleefbare ruimte door eenheid in materialisering en aansluiting bij bestaande bebouwing. De randen worden voorzien van klimop. De daken van grasdaken met een centraal groene plek met bomen en gras. Beleving van omwonende zal vele malen positiever zijn.
- het plan positieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding; Buffering door groene daken, beter verdamping en opname door bodem, ontlasting gemeentelijk riool.
- er uit oogpunt van milieu kan er een grote winst kan worden behaald; 340 m2 groen in een versteende omgeving, daardoor een lagere omgevingstemperatuur een lager omgevingsgeluid, vermindering CO2, opname van fijnstof, ruime vergroting van biodiversiteit, microklimaat en nuttige insecten, meer groen zorgt voor een beter leefmilieu en grote positieve effecten op flora en fauna.
- geen archeologische waarden worden verstoord;
- een particulier rommelig binnenterrein omgetoverd kan worden in een veel leefbare omgeving;
- de tot nu toe gevolgde gemeentelijke procedures positief zijn doorlopen;
- de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is;
- directe woonomgeving en wijkraad uiterst positief is.

Hopelijk kan dit initiatief nu gerealiseerd worden en meegenomen worden in het bestemmingsplan, het momentum is daar.

Met vriendelijke groet,

Ben Winnubst
Haarlem 14-04-2016 (aanpassingen 5-6-2016)

Bijlage 2013 Protocol halen en brengen Kleine Houtweg

Protocol “halen en brengen” van de kinderen

Beste (nieuwe) ouders,

De meeste ouders komen uit de directe omgeving van de Kleine Houtrakkers, dus de meeste kinderen worden lopend of op de fiets gebracht.
Mocht u toch een keer uw kind met de auto willen brengen, vragen we u om goed rekening te houden met het volgende:
De auto (hoe tijdelijk ook!) op de stoep parkeren is geen enkel geval een optie. We brengen hiermee de veiligheid van buurtbewoners in gevaar en dit willen we te allen tijden voorkomen.
Parkeer uw auto dan dus op de aangewezen plekken in de omgeving. Veiligheid voor de hele buurt is voor ons van groot belang. Wij willen juist onderdeel zijn van een veilige omgeving voor iedereen, niet alleen voor onze kinderen. We spreken u er altijd op aan als u desondanks in de vliegende haast uw auto op de stoep voor de Houtrakkers parkeert en zijn zelfs genoodzaakt na één waarschuwing ons contract te moeten beëindigen omdat we onze vergunning hiermee kwijt kunnen raken.
Wij gaan er van uit dat u begrijpt dat we in samenwerking met de gemeente de veiligheid van onze buurt voorop stellen.

Bijlage 21 Akoestisch onderzoek Kleine Houtweg 13

Akoestisch onderzoek

voor een nieuw te vestigen KDV de Kleine Houtrakkers
aan de Kleine Houtweg 13 te Haarlem

Projectnummer : 2016-042 R01
Datum : 1 oktober 2016

Opdrachtgever:

KDV De Kleine Houtrakkers
Kleine Houtweg 15
2012 CA Haarlem
Mobiel: 06 – 513 782 04
E-mail: info@houtrakkers.nl

Contactpersoon: mevrouw S. Demirer

Opgesteld door:

Versus bouwadvies
Ampzingstraat 12
2014 XV Haarlem
Mobiel: 06 547 651 74
E-mail: info@versusbouwadvies.nl

Contactpersoon: de heer D.J.R. Ottenhoff
mevrouw ing. T. Dokter

©Versus Bouwadvies

Inhoudsopgave

pagina

1 INLEIDING....3
1.1 Algemeen....3
1.2 Bedrijven en Milieuzonering....3
1.3 Indirecte hinder....3

2 WETTELIJK KADER....4
2.1 Wet milieubeheer....4
2.2 Normen in verband met ruimtelijke onderbouwing....4

3 UITGANGSPUNTEN....5
3.1 Situatie....5
3.2 Representatieve bedrijfssituatie....8

4 GELUIDUITSTRALING....12
4.1 Algemeen....12
4.2 Geconcentreerde bronmethode....12
4.3 Geluiduitstraling motorvoertuigen....12
4.4 Overdrachtsmodel....12

5 RESULTATEN....13
5.1 Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAr,LT)....13
5.2 Maximale geluidniveau (LAmax)....14
5.3 Indirecte hinder....14

6 SAMENVATTING EN CONCLUSIES....16
6.1 Situatie....16
6.2 Samenvatting....16
6.2.1 Conclusie langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAr,LT)....16
6.2.2 Conclusie maximale geluidniveaus (LAmax)....16
6.2.3 Conclusie indirecte hinder....16

Bijlagen

1 Situatie + Plattegronden
2 Geluiduitstraling dak
3 Invoergegevens
4 Resultaten
5 Plots

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

In het bestaande gebouw aan de Kleine Houtweg 13 te Haarlem wordt een nieuw kinderdagverblijf (KDV) gevestigd. Voor de ruimtelijke onderbouwing is voor de locatie speciale aandacht nodig voor het voorkomen van geluidshinder in de directe omgeving. Met name is er aandacht nodig voor het beperken van de geluidsoverdracht van de buitenruimte (speelplaats) naar de dichtstbijzijnde woningen. Daarnaast dient ook aandacht worden geschonken aan de indirecte hinder (komen en gaan van ouders en personeel).

1.2 Bedrijven en Milieuzonering

In de publicatie Bedrijven en Milieuzonering zijn afstanden opgenomen tussen verschillende functies ter voorkoming van onder andere geluidshinder. De afstand voor kinderdagverblijven en scholen, die ook een buitenruimte hebben, bedraagt 30 meter. Het betreft in dat geval alleen daggebruik.

De beoordeling van de hinder van het nieuw te vestigen KDV valt in eerste instantie onder het regime van de Wet milieubeheer. De beoordeling van de milieuaspecten van de nieuw te vestigen KDV vallen niet onder de werking van het Activiteitenbesluit. De geluidproductie wordt getoetst aan de eisen die worden gesteld in verband met een ruimtelijke toetsing.

De te verwachten hinder is beschouwd aan de hand van informatie van:
- de groepsleider van het KDV, mevrouw S. Demirer;
- bouwkundige tekening van Marchitectuur, project 1533, bladnummer OV.01 d.d. 16-11-2015;
- onze ervaring bij andere kinderdagverblijven.

1.3 Indirecte hinder

De Schrikkelcirculaire is van toepassing op vergunningplichtige bedrijven: ‘Geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting; beoordeling in het kader van de vergunningverlening op basis van de Wet milieubeheer', 29 februari 1996.

Wat de bandbreedte betreft waarbinnen het bevoegd gezag de maximaal toelaatbare geluidsbelasting voor de gevels van de betrokken woningen kan vaststellen is de voorkeursgrenswaarde 50 dB(A) (L_{Aeq}) en de maximale grenswaarde 65 dB(A) (L_{Amax}).

Een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde wordt toegestaan indien die overschrijding kan worden voorkomen door het treffen van bronmaatregelen (bijvoorbeeld door beperking van de verkeersbewegingen 's avonds of 's nachts) of door (op kosten van de vergunningaanvrager te treffen) geluidwerende maatregelen in de overdrachtsweg (schermen en dergelijke). Als dergelijke maatregelen redelijkerwijs niet uitvoerbaar zijn, kan worden uitgeweken naar een hogere grenswaarde. Wanneer een hogere grenswaarde wordt verleend, dient rekening worden gehouden met de bestaande situatie, de mogelijkheden om geluidsgevoelige ruimten van betrokken woningen door gevelmaatregelen voldoende te beschermen en met de geldende grenswaarden uit de Wet geluidhinder, waaronder de maximaal toelaatbare binnenwaarde van L_{Aeq} 35 dB(A).

2 WETTELIJK KADER

2.1 Wet milieubeheer

De beoordeling van de hinder van het nieuw te vestigen KDV valt in eerste instantie onder het regime van de Wet milieubeheer. De beoordeling van de milieuaspecten van de nieuw te vestigen KDV is uitgevoerd op basis van de normen die worden gesteld in het kader van de ruimtelijke onderbouwing.

2.2 Normen in verband met ruimtelijke onderbouwing

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing geldt het onderstaande:
Voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) en het piekniveau (L_{Amax}), veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten, geldt dat:
de niveaus op de in onderstaande tabel genoemde plaatsen en tijdstippen niet meer bedragen dan de in die Tabel 1 aangegeven waarden.

Tabel 1: Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) en het maximaal geluidsniveau (L_{Amax})

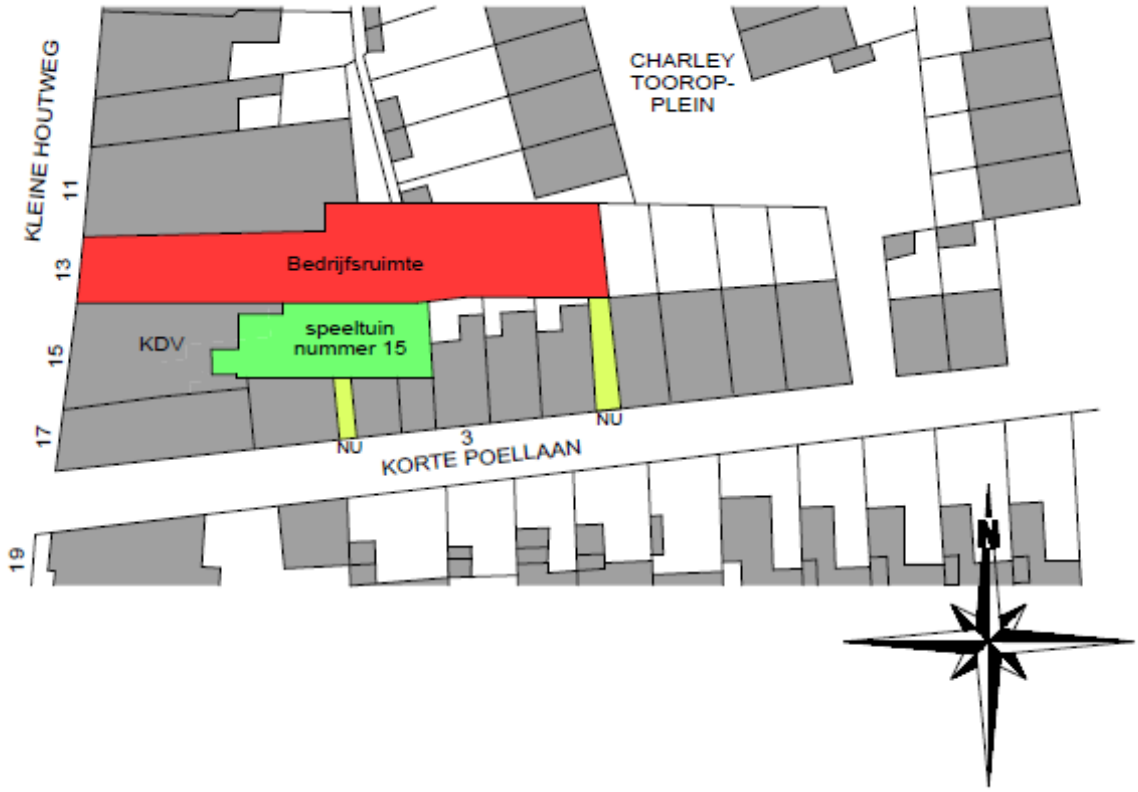
	07:00-19:00	19:00-23:00	23:00-07:00
$L_{Ar,LT}$, op de gevel van woningen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
$L_{Ar,LT}$, in in- of aanpandige woningen	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
L_{Amax} op de gevel van woningen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)
L_{Amax} in in- of aanpandige woningen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

3 UITGANGSPUNTEN

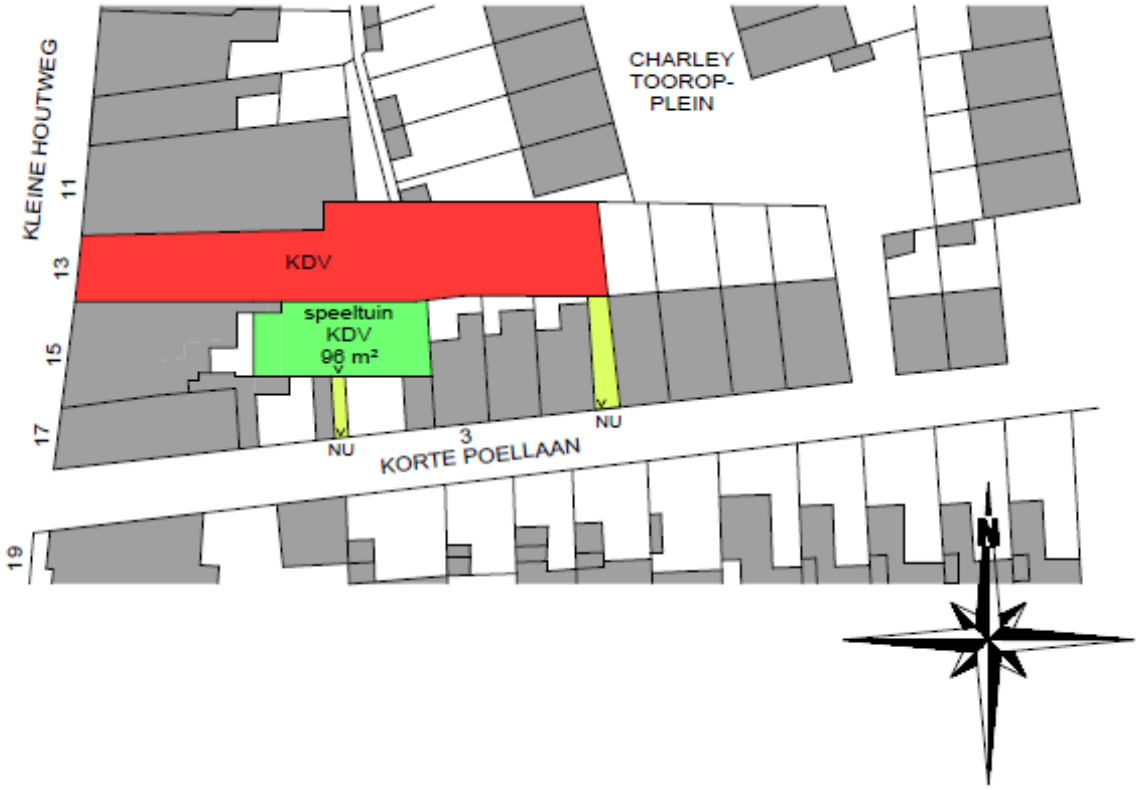
3.1 Situatie

Het KDV wordt gevestigd in een bestaand gebouw aan de Kleine Houtweg 13. Het gebouw heeft een begane grond, 1e en 2e verdieping. Het KDV wordt gevestigd op de begane grond. Op de 1e en 2e verdieping van de Kleine Houtweg 15 wonen de eigenaren van het KDV. Aan de achterzijde van het gebouw wordt het bestaande buitenspeelplaatsje betrokken bij het KDV. De buitenspeelplaats is voorzien van een steenachtige bestrating en kunstgras. De buitenspeelplaats wordt aan de zuidzijde afgeschermd met een 1,8 m hoge overkapping en aan de oostzijde door een 2,6 hoge muur (metselwerk met daarboven op houten rabat delen).

Rondom de speelplaats zijn woningen van derden gelegen. In onderstaand figuur is de situatie weergegeven. Tevens zijn een 2-tal foto's opgenomen van het bestaande buiten speelplaatsje.



Figuur 1A: Bestaande situatie



Figuur 1B: Nieuwe situatie



Foto 1: Buitenspeelplaats



Foto 2: Buitenspeelplaats



Foto 3: Erfafscheiding Buitenspeelplaats-Korte Poellaan 3

Aan de voorzijde wordt de entree gesitueerd. Hieronder is een foto opgenomen van de plaats van de entree.



Foto 4: Plaats van de geplande entree

Op korte afstand van het KDV zijn op de openbare weg voldoende parkeerplaatsen aanwezig ten behoeve van personeelsleden van het KDV en ouders die de kinderen komen brengen en halen.

In Bijlage 1 zijn de plattegronden van de bouwkundige tekeningen weergegeven.

3.2 Representatieve bedrijfssituatie

- Het KDV is alleen in de dagperiode geopend van 7.30 u tot 18.30 u geopend.
- Bij een volledige bezetting zullen er maximaal 32 kinderen tussen de 0 en 4 jaar in het KDV aanwezig zijn.
- Op de buitenspeelplaats zullen 8 kinderen per keer, ongeveer 30 minuten, ’s morgens en ’s middags, buiten spelen
- Voor het bronniveau L_{wa} zijn we uitgegaan van NAG journaal, nr 123, mei 1994. Hieronder zijn de richtlijnen voor het menselijk stemgeluid weergegeven.

In tabel 1 wordt een overzicht gegeven van het bereik van de menselijke stem (zie lit. 6: NAG journaal, nr. 123, mei 1994). Het gillen en maximaal volume kunnen alleen kortstondig voorkomen. Hiervoor worden alleen de maximale waarden weergegeven.

Tabel 1: Bereik menselijke stem volgens NAG journaal nr. 123, mei 1994

Stemvolume	Lpa		Lwa		
	Gemiddeld	Maximaal	Minimaal	Gemiddeld	maximaal
Rustig	50	65	40	60	75
Normaal	55	70	45	65	80
Verheven	60	75	50	70	85
Zeer luid	65	80	55	75	90
Schreeuwen	70	85	60	80	95
Gillen		90			100
Maximaal volume		95			105

Voor een gemiddeld geluidniveau is een bronvermogen gehanteerd van 77 dB(A) voor één kind en voor het maximale geluidniveau (piek; L_{Amax} een bronvermogen van 100 dB(A) per kind.

- Bij goed weer zal bij het nabij gelegen park door de kinderen worden gespeeld waarbij de buitenspeelplaats helemaal niet wordt gebruikt.
- Ongeveer 25% van de kinderen worden met de auto gebracht. De rest komt op de fiets. Dit betekend dat 10 personenwagens het KDV 's morgens en 's middags bezoeken.
- Er zullen circa 8 personeelsleden aanwezig zijn op de 2 groepen in het kinderdagverblijf aanwezig zijn (1 personeelslid per 5 kinderen).
- De personeelsleden komen niet per de auto aangezien ze in de buurt wonen. Indien ze wel met de auto komen zullen ze parkeren in een van de parkeergarages (geen parkeer vergunning).
- De personeelsleden komen allen vóór 7.30 u aan. De personeelsleden vertrekken na 18:30 uur.

Uitgaande van een akoestisch relevante bedrijfssituatie in de dagperiode komen we tot het volgende aantal motorvoertuigen die het KDV bezoeken (Tabel 2).

Tabel 2: overzicht aantal voertuigen

Type voertuig	Omschrijving	Aantal voertuigen		
		Dag	Avond	Nacht
personenwagen	brengen en halen van kinderen	10	--	--

In het akoestisch rekenmodel zijn de genoemde immissierelevante bronsterkte en bedrijfsduurcorrectie ingevoerd.
De voertuigbewegingen van en naar het KDV zijn opgenomen in het rekenmodel van de indirecte hinder. Ook de bewegingen op de parkeerplaats zijn in dat model opgenomen aangezien de parkeerplaats tot de openbare weg behoort.

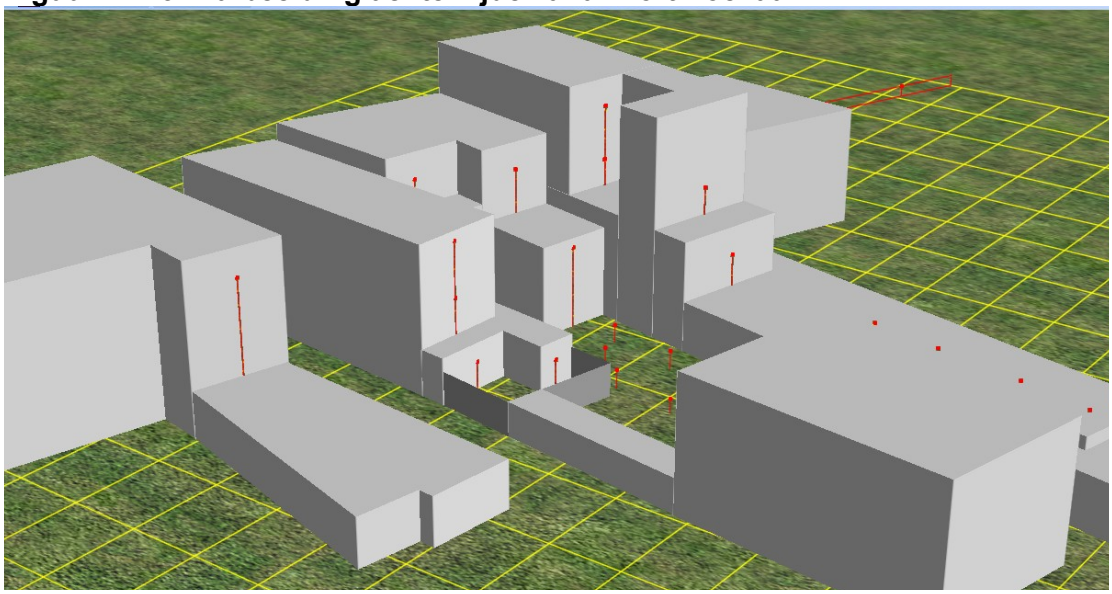
Tabel 3: immissierelevante bronsterkte, bedrijfstijden en bedrijfsduurcorrectie

Bron nr.	Geluidsbron	Bedrijfsduur	Bronsterkte dB(A)	
		Dagperiode	L_W	L_{Wmax}
1 t/m 10	Spelend kind	33%	77,0	--
11 en 12	Schreeuwend kind	100%	--	100
13 t/m 16	Lichtkoepel	92%	58,2	--
Bron nr	**Geluidbron**	**Cb [dB]**	**Bronsterkte dB(A)**	
			L_W	L_{Wmax}
15	l.m.v.t.	35,81	96,0	--

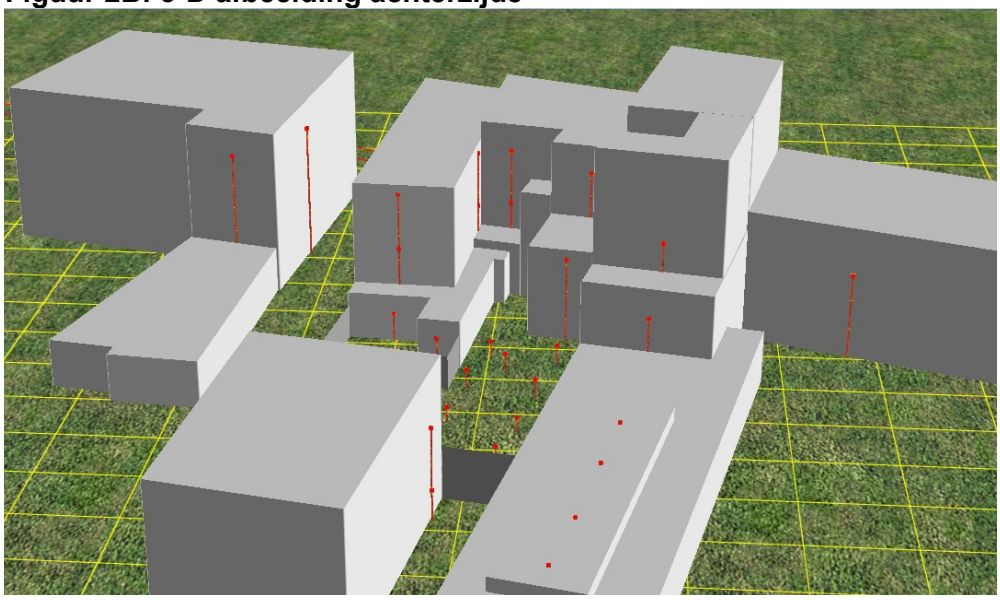
De geografische- en brongegevens zijn ingevoerd in een computerprogramma voor industrielawaai (GeoMilieu 3.11). De lijst van de invoergegevens is in bijlage 3 opgenomen.
In bijlage 6 zijn plots van het computermodel weergegeven.

Voor de berekening van het maximale geluidniveau L_{Amax} zijn in het rekenmodel op de buitenspeelplaats 2 luid schreeuwende kinderen aangenomen.

Figuur 2A: 3-D afbeelding achterzijde vanaf Kort Poellaan



Figuur 2B: 3-D afbeelding achterzijde



4 GELUIDUITSTRALING

4.1 Algemeen

De Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai 1999, geeft voorschriften, wenken en randvoorwaarden, waaraan de meet- en rekenmethoden voor geluid in de omgeving van inrichtingen (bedrijven) moeten voldoen, teneinde de beoordelingsgrootheid vast te stellen. Gezien de complexheid van de situatie is in dit rapport uitgegaan van berekeningen volgens de specialistische methode C.

4.2 Geconcentreerde bronmethode

Op basis van de, door middel van metingen, bepaalde geluiduitstraling van de verschillende geluidsbronnen kan de geluiduitstraling van die bronnen worden berekend. Dit geluidsniveau en de immissierelevante bronsterkte worden in het rekenmodel ingevoerd.
Het geluidsvermogen van een bron kan worden bepaald met behulp van de formule:

Voor afstanden R < 20 meter:

$L_{WR} = L_{Aeq,T} + 10 \log 4\pi R^2 -$ hele bol

$L_{WR} = L_{Aeq,T} + 10 \log 4\pi R^2 - 2$ - halve bol

Voor afstanden R >= 20 meter:

$L_{WR} = L_{Aeq,T} + 10 \log 4\pi R^2 + a_{lu}.R$ - hele bol

$L_{WR} = L_{Aeq,T} - L_{fictief} -$ halve bol

Waarbij:

L_{WR} : immissierelevante bronsterkte;
$L_{Aeq,T}$: gemiddeld geluidsniveau;
R : afstand tot de bron in m;
a_{lu} : de luchtabsorptiecoëfficiënt in dB/m;
$L_{fictief}$: voor de halve bol methode wordt het overdrachtsmodel methode II-8 gebruikt om de overdracht te bepalen tussen de “vervangende puntbron”en het meetpunt.

4.3 Geluiduitstraling motorvoertuigen

Het voorbijrijden van een motorvoertuig kan worden beschouwd als een voortschrijdende puntbron. Als men naar een passerend motorvoertuig kijkt, bevindt deze geluidsbron zich ieder moment op een andere plaats. In een akoestisch rekenmodel zijn voertuigbewegingen op een soortgelijke wijze gemodelleerd. Langs de te rijden route worden meerdere puntbronnen gedefinieerd, die elk een deel van de tijd, de passagetijd, in werking zijn. De passagetijd heeft een directe relatie met de snelheid van het motorvoertuig en de onderlinge afstand tussen de gedefinieerde puntbronnen.

4.4 Overdrachtsmodel

Als de immissierelevante bronsterkte bekend is, kan het gestandaardiseerde immissieniveau L_i worden bepaald. Het rekenmodel voor de berekening van de geluidoverdracht werkt per punt(bron), per ontvangpunt en per octaafband volgens de formule:

$L_i = L_{WR} - \Sigma D$ [dB(A)]

L_i ontvanger; L_{WR} bronsterkte; ΣD overdracht

5 RESULTATEN

5.1 Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$)

De in Tabel 3 genoemde bronsterkte is in het akoestisch rekenmodel ingevoerd als de immissierelevante bronsterkte. Dit rekenmodel berekent de overdrachtsdemping tussen de inrichting en de beoordelingspunten (woningen van derden). In Bijlagen 4a en 4b zijn plots van het akoestisch rekenmodel opgenomen met daarop de bron- en beoordelingspunten. Het resultaat van de berekeningen is het totale door de inrichting uitgestraalde geluidniveau op de beoordelingspunten.

Tabel 4: langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$)

beoordelings-		Adres	Gevel	Dagperiode (07.00 u – 19.00 u)		voldoet wel/niet	opmerking
punt	hoogte			berekend [dB(A)]	*toetsing* [dB(A)]		
01_A	4,5	Kleine Houtweg 11	Achter	32		√	
02_A 02_B	7,5 10,5	Kleine Houtweg 13	Achter	40 46		√ √	
03_A 03_B	4,5 7,5	Kleine Houtweg 15	Achter	50 50		√ √	
04_A 04_B	4,5 7,5	Kleine Houtweg 17	Zij	49 50		√ √	
05_A	7,5	Kleine Houtweg 19	Zij	41		√	
06_A	7,5	Kleine Houtweg 19	Achter	46		√	
07_A 07_B	1,5 4,5	Korte Poellaan 3	Achter	46 **52**		√ X	Overschrijding minimaal en verwaar-loosbaar
08_A 08_B	4,5 7,5	Kleine Houtweg 17	Achter	**52** **52**		X X	Overschrijding minimaal en verwaar-loosbaar
09_A	4,5	Korte Poellaan 3	Zij	**55**		X	Geheel gesloten zijgevel
10_A	4,5	Kleine Houtweg 13	Achter	50		√	Minimaal en verwaar-loosbaar
11_A	7,5	Kleine Houtweg 13	Achter	45		√	
12_A	4,5	Kleine Houtweg 15	Achter	**57**		X	Bewoond door eigenaren KDV
13_A	7,5	Kleine Houtweg 15	Achter	49		√	
14_A	1,5	Kleine Houtweg 17	Achter	49		√	
15_A	1,5	Kleine Houtweg 17	Achter	45		√	

50

Uit de berekening blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de dichtstbijzijnde woningen en appartementen maximaal 57 dB(A) bedraagt. Echter De Kleine Houtweg 15 wordt bewoond door de eigenaren van het KDV. Op de Korte Poellaan 3 (hoogte 4,5 m) is de overschrijding minimaal en verwaarloosbaar. Tevens betreft het een slaapkamer waar overdag geen mensen plegen te verblijven. Aan de gestelde eisen voor de ruimtelijke onderbouwing wordt, op De Kleine Houtweg 15 na, voldaan.

5.2 Maximale geluidniveau (L_{Amax})

Op dezelfde beoordelingspunten is het maximale geluidsniveau L_{Amax} berekend. Door de bedrijfsduur van de bronnen op 100% te stellen geeft als eindresultaat het maximale geluidsniveau L_{Amax} op de beoordelingspunten. Tabel 5 geeft de resultaten van de berekening weer.

Tabel 5: maximale geluidsniveau (L_{Amax})

beoordelings-		Adres	Gevel	Dagperiode (07.00 u – 19.00 u)		voldoet wel/niet	opmerking
punt	hoogte			berekend [dB(A)]	*toetsing* [dB(A)]		
01_A	4,5	Kleine Houtweg 11	Achter	47		√	
02_A 02_B	7,5 10,5	Kleine Houtweg 13	Achter	59 68		√ √	
03_A 03_B	4,5 7,5	Kleine Houtweg 15	Achter	70 **71**		√ X	Minimaal en verwaar-loosbaar
04_A 04_B	4,5 7,5	Kleine Houtweg 17	Zij	**72** **71**		X X	Geheel gesloten zijgevel
05_A	7,5	Kleine Houtweg 19	Zij	64		√	
06_A	7,5	Kleine Houtweg 19	Achter	66		√	
07_A 07_B	1,5	Korte Poellaan 3	Achter	67 69		√ √	
08_A 08_B	4,5 7,5	Kleine Houtweg 17	Achter	70 **72**	*70*	√ X	Minimaal en verwaar-loosbaar
09_A	4,5	Korte Poellaan 3	Zij	**77**		X	Geheel gesloten zijgevel
10_A	4,5	Kleine Houtweg 13	Achter	67		√	
11_A	7,5	Kleine Houtweg 13	Achter	69		√	
12_A	4,5	Kleine Houtweg 15	Achter	**77**		X	Bewoond door eigenaren KDV
13_A	7,5	Kleine Houtweg 15	Achter	68		√	
14_A	1,5	Kleine Houtweg 17	Achter	69		√	
15_A	1,5	Kleine Houtweg 17	Achter	68		√	

Uit de berekeningen blijkt dat het maximale geluidsniveau (L_{Amax}) op de gevels van de dichtstbijzijnde woningen en appartementen maximaal 77 dB(A) bedraagt. Echter De Kleine Houtweg 15 wordt bewoond door de eigenaren van het KDV. Aan de gestelde eisen voor de ruimtelijke onderbouwing wordt, op De Kleine Houtweg 15 na, voldaan.

5.3 Indirecte hinder

Voor het berekenen van de indirecte hinder veroorzaakt door de inrichting, is uitgegaan van de verkeersbewegingen die reeds zijn aangegeven onder paragraaf 3.2 “Representatieve bedrijfssituatie”. Aangezien verkeersbewegingen die plaatsvinden buiten het terrein van de inrichting beoordeeld dienen te worden als wegverkeerslawaai zijn voor het aantal verkeersbewegingen van en naar de inrichting berekeningen uitgevoerd. In Tabel 6 zijn de resultaten van de berekeningen weergegeven.

Tabel 6: indirecte hinder

adres	beoordelings-		afstand	L_{Aeq} (07.00 u – 19.00 u)		
	punt	Hoogte [m]		berekend [dB(A)]	*toetsing* [dB(A)]	voldoet wel/niet
Kleine Houtweg	voorgevel	4,5 m	6,0 m	37	*50*	√

De indirecte hinder ten gevolge van het verkeer op de openbare weg, welke toegeschreven kan worden aan het KDV, bedraagt maximaal L_{Aeq} = 37 dB(A) op de gevels van de woningen. De voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt niet overschreden.

6 SAMENVATTING EN CONCLUSIES

6.1 Situatie

Het KDV wordt gevestigd in een bestaand gebouw aan de Kleine Houtweg 13. Het gebouw heeft een begane grond, 1e en 2e verdieping. Het KDV wordt gevestigd op de begane grond. Op de 1e en 2e verdieping van de Kleine Houtweg 15 wonen de eigenaren van het KDV. De bestaande buitenspeelplaats wordt bij de nieuw te vestigen KDV betrokken.

6.2 Samenvatting

De inrichting valt niet onder het Activiteitenbesluit.
Eisen aan de geluidbelasting op de omliggende woningen en appartementen worden gesteld in het kader van de ruimtelijke onderbouwing. Voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) en het piekniveau (L_{Amax}) dient het geluidniveau respectievelijk 50 dB(A) en 70 dB(A) te bedragen.
Voor de indirecte hinder geldt dat $L_{Aeq} \leq 50$ dB(A) dient te zijn.

Voor het bronniveau L_{wa} zijn we uitgegaan van NAG journaal, nr 123, mei 1994. Voor een gemiddeld geluidniveau is een bronvermogen gehanteerd van 77 dB(A) voor één kind en voor het maximale geluidniveau (piek; L_{Amax} een bronvermogen van 100 dB(A) per kind.

6.2.1 Conclusie langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$)

Uit de berekening blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de dichtstbijzijnde woningen en appartementen maximaal 57 dB(A) bedraagt. Echter De Kleine Houtweg 15 wordt bewoond door de eigenaren van het KDV. Op de Korte Poellaan 3 (hoogte 4,5 m) is de overschrijding minimaal en verwaarloosbaar. Tevens betreft het een slaapkamer waar overdag geen mensen plegen te verblijven. Aan de gestelde eisen voor de ruimtelijke onderbouwing wordt, op De Kleine Houtweg 15 na, voldaan.

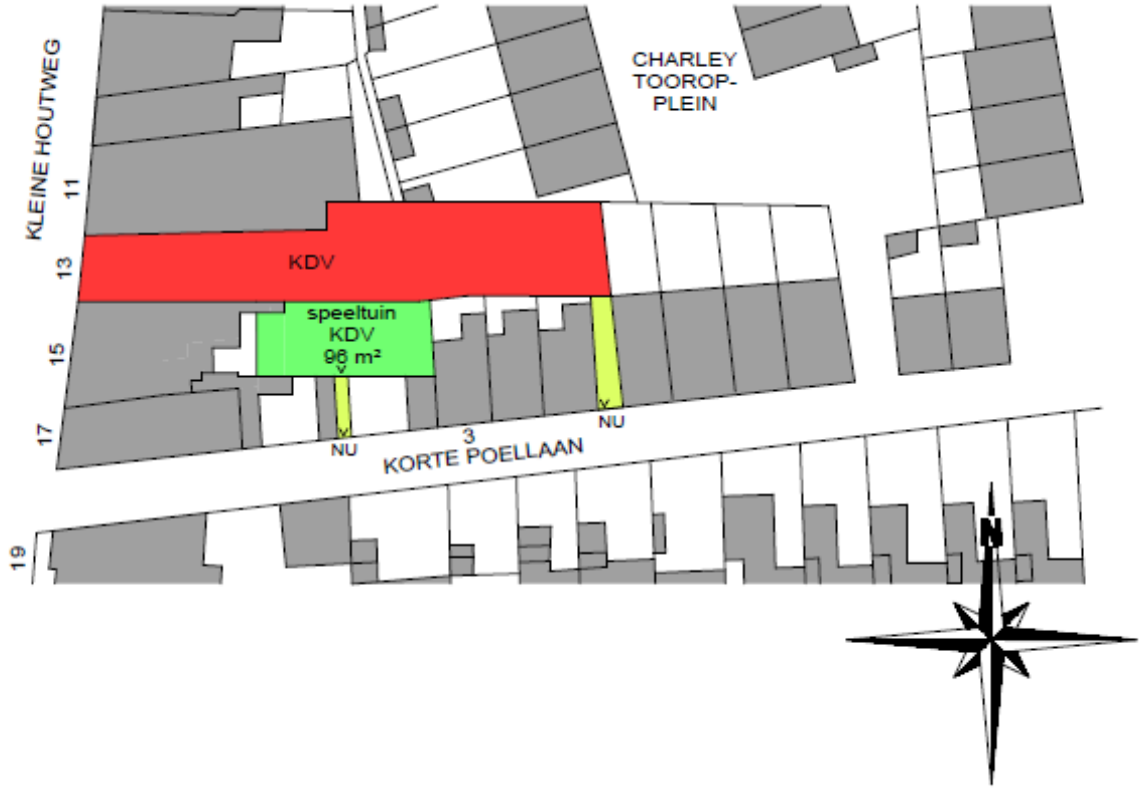
6.2.2 Conclusie maximale geluidniveaus (L_{Amax})

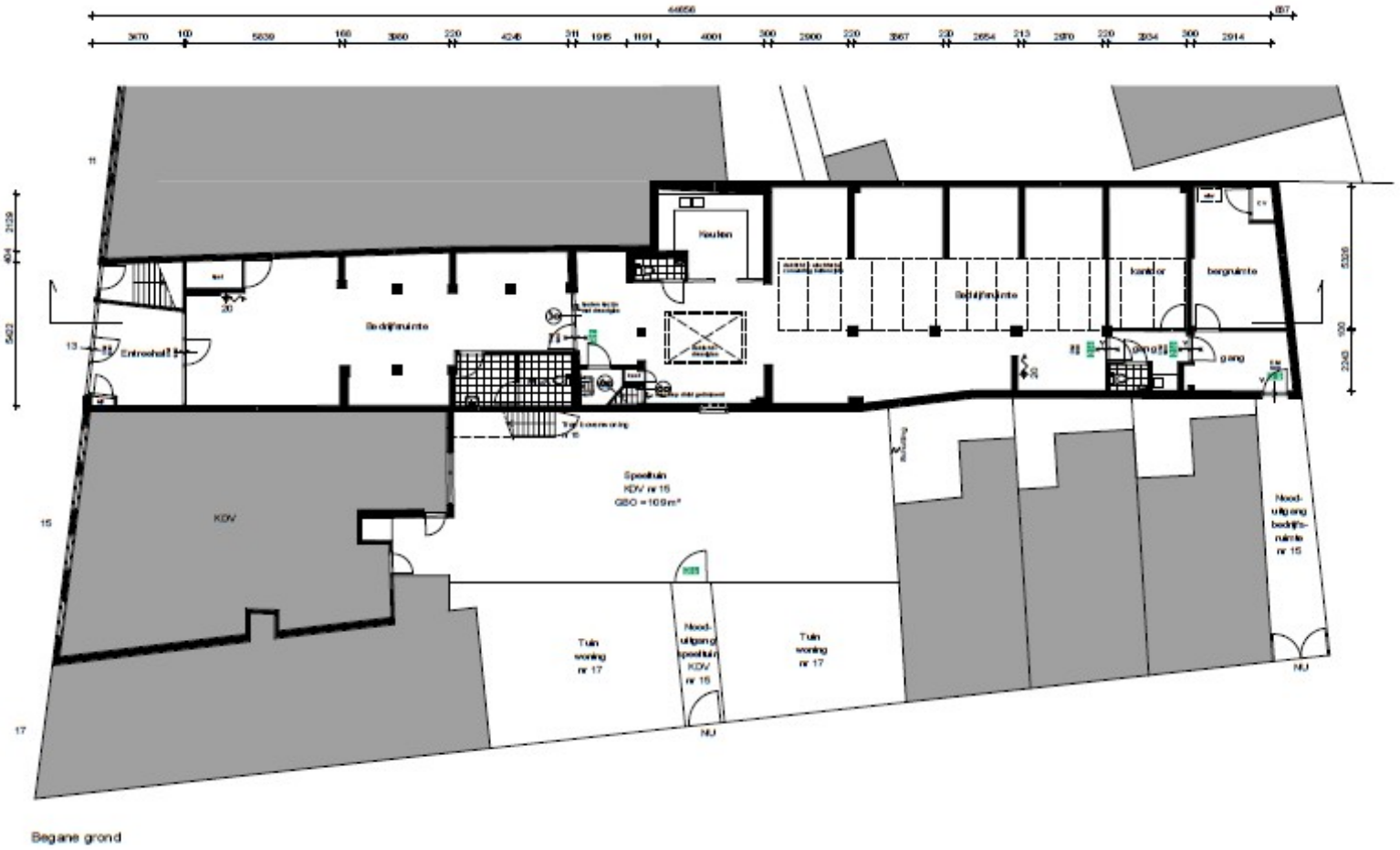
Uit de berekeningen blijkt dat het maximale geluidsniveau (L_{Amax}) op de gevels van de dichtstbijzijnde woningen en appartementen maximaal 77 dB(A) bedraagt. Echter De Kleine Houtweg 15 wordt bewoond door de eigenaren van het KDV. Aan de gestelde eisen voor de ruimtelijke onderbouwing wordt, op De Kleine Houtweg 15 na, voldaan.

6.2.3 Conclusie indirecte hinder

De indirecte hinder ten gevolge van het verkeer op de openbare weg, welke toegeschreven kan worden aan het KDV, bedraagt maximaal $L_{Aeq} = 37$ dB(A) op de gevels van de woningen. De voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt niet overschreden.

Bijlage 1: Situatie + plattegronden (niet op schaal)





Begane grond

mart architectuur

ZIENSWIJZE
Kinderdagverblijf Kleine Houtweg 13 Haarlem

BESTAAND 1:200
Datum: 13-11-2015

tekn: ZW-01
project: 1533

VERSUS Bouwadvies

Bijlage 2: Geluiduitstraling dak

Immissierelevante bronsterkte

Uitgevoerd door:	**Versus Bouwadvies**		
Volgens:	Handleiding meten en rekenen met industrielawaai 1999		
File:	berekening		
Opdrachtgever:	KDV		
Projekt naam:	Kleine Houtweg 13 Haarlem		
Projekt nummer:	2015-039	Straat:	
Zendruimte:	KDV	Ontvangruimte:	buiten
Datum:	10-feb-15	Waarnemer:	DO
Bron:	1 t/m 4:lichtkoepel		

	eenh.	Oktaafbanden met midden frekwentie in Hz						
		63	**125**	**250**	**500**	**1000**	**2000**	**4000**
1: Zendniveau	dB.	57,1	74,7	83,4	91,5	92	88	80,1
2: Ontvangstniveau	dB.	50,5	64,8	68,5	70,0	66,4	60,6	57,1
3: Verschil ΔLp	dB	6,6	9,9	14,9	21,5	25,6	27,4	23,0
4: Nabijheidsveldcorrectie ΔLF	dB.				2,0			
5: Luchtgeluidisolatie Ri	dB.	4,6	7,9	12,9	19,5	23,6	25,4	21,0
6: Verondersteld geluidniveau Lp	dB.				70			
7:Stemgeluid		27	14	9	6	5	6	10
8: Gecorrigeerd stemgeluid		43	56	61	64	65	64	60
9: Oppervlakte wand Si	m2				10,9			
10: 10log Si	dB				10,4			
11: correctie diffusiteit Cd	dB				5,0			
12: Geluidvermogenniveau	dB(A)	43,8	53,5	53,5	49,9	46,8	44,0	44,4
Immissierelevante bronsterkte					**58,2**			

Bijlage 3: Invoergegevens

Invoergegevens KDV De Kleine Houtrakkers
Industrielawaai

Model: eerste model
versie van Kleine Houtstraat - Korte Houtweg
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Type	Richt.	Hoek
01	Spelend kind	1,00	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00
02	Spelend kind	1,00	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00
04	Spelend kind	1,00	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00
06	Spelend kind	1,00	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00
08	Spelend kind	1,00	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00
03	Spelend kind	0,75	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00
07	Spelend kind	0,75	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00
05	Spelend kind	0,75	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00
13	lichtkoepel	0,10	3,40	Relatief aan onderliggend item	Uitstralend dak HMRI-II.8	0,00	360,00
14	lichtkoepel	0,10	3,40	Relatief aan onderliggend item	Uitstralend dak HMRI-II.8	0,00	360,00
15	lichtkoepel	0,10	3,40	Relatief aan onderliggend item	Uitstralend dak HMRI-II.8	0,00	360,00
16	lichtkoepel	0,10	3,40	Relatief aan onderliggend item	Uitstralend dak HMRI-II.8	0,00	360,00
11	schreeuwend kind	1,00	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00
12	schreeuwend kind	1,00	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00

Invoergegevens KDV De Kleine Houtrakkers
Industrielawaai

Model: eerste model
versie van Kleine Houtstraat - Korte Houtweg
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)	GeenRefl.	GeenDemping	GeenProces	Lw 31	Lw 63	Lw 125	Lw 250	Lw 500
01	4,77	--	--	Nee	Nee	Nee	--	--	--	--	--
02	4,77	--	--	Nee	Nee	Nee	--	--	--	--	--
04	4,77	--	--	Nee	Nee	Nee	--	--	--	--	--
06	4,77	--	--	Nee	Nee	Nee	--	--	--	--	--
08	4,77	--	--	Nee	Nee	Nee	--	--	--	--	--
03	4,77	--	--	Nee	Nee	Nee	--	--	--	--	--
07	4,77	--	--	Nee	Nee	Nee	--	--	--	--	--
05	4,77	--	--	Nee	Nee	Nee	--	--	--	--	--
13	0,38	--	--	Nee	Ja	Nee	--	43,80	53,50	53,50	49,90
14	0,38	--	--	Nee	Ja	Nee	--	43,80	53,50	53,50	49,90
15	0,38	--	--	Nee	Ja	Nee	--	43,80	53,50	53,50	49,90
16	0,38	--	--	Nee	Ja	Nee	--	43,80	53,50	53,50	49,90
11	0,00	--	--	Ja	Ja	Nee	--	--	--	--	--
12	0,00	--	--	Nee	Nee	Nee	--	--	--	--	--

Model: eerste model
versie van Kleine Houtstraat - Korte Houtweg
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Lw 1k	Lw 2k	Lw 4k	Lw 8k	Red 31	Red 63	Red 125	Red 250	Red 500	Red 1k	Red 2k	Red 4k	Red 8k
01	77,00	--	--	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
02	77,00	--	--	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
04	77,00	--	--	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
06	77,00	--	--	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
08	77,00	--	--	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
03	77,00	--	--	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
07	77,00	--	--	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
05	77,00	--	--	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	46,80	44,00	44,40	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14	46,80	44,00	44,40	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15	46,80	44,00	44,40	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	46,80	44,00	44,40	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	100,00	--	--	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	100,00	--	--	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Invoergegevens KDV De Kleine Houtrakkers
Industrielawaai

Model: eerste model
versie van Kleine Houtstraat - Korte Houtweg
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Rekenpunten, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
01	Kleine Houtweg 11	0,00	Relatief	4,50	--	--	--	--	--	Ja
02	Kleine Houtweg 13	0,00	Relatief	7,50	10,50	--	--	--	--	Ja
03	Kleine Houtweg 15	0,00	Relatief	4,50	7,50	--	--	--	--	Ja
04	Kleine Houtweg 17	0,00	Relatief	4,50	7,50	--	--	--	--	Ja
05	Kleine Houtweg 19	0,00	Relatief	7,50	--	--	--	--	--	Ja
06	Kleine Houtweg 19	0,00	Relatief	7,50	--	--	--	--	--	Ja
07	Korte Poellaan 3	0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
08	Kleine houtweg 17	0,00	Relatief	4,50	7,50	--	--	--	--	Ja
09	Korte Poellaan 3	0,00	Relatief	4,50	--	--	--	--	--	Ja
10	Kleine Houtweg 13	0,00	Relatief	4,50	--	--	--	--	--	Ja
11	Kleine Houtweg 13	0,00	Relatief	7,50	--	--	--	--	--	Ja
12	Kleine Houtweg 15	0,00	Relatief	4,50	--	--	--	--	--	Ja
13	Kleine Houtweg 15	0,00	Relatief	7,50	--	--	--	--	--	Ja
14	Kleine Houtweg 17	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
15	Kleine Houtweg 17	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja

Model: eerste model
versie van Kleine Houtstraat - Korte Houtweg
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Cp	Refl. 31	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250
19	Kleine Houtstraat	8,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
	KDV	2,74	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
2	Lichtkoepel KDV	3,40	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
13	Korte Houtstraat	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
15	Korte Houtstraat	9,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
	Korte Poellaan 3	7,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
		9,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
1		7,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
2		6,00	6,00	Relatief aan onderliggend item	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
		5,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
	overkapping	1,80	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
		6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
		12,00	0,00	Absoluut	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
		2,50	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
		2,50	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
		3,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
1		2,50	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80

Invoergegevens KDV De Kleine Houtrakkers
Industrielawaai

Model: eerste model
versie van Kleine Houtstraat - Korte Houtweg
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
19	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
2	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
13	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
1	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
2	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
1	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: eerste model
versie van Kleine Houtstraat - Korte Houtweg
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Schermen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	ISO_ H	ISO M	Hdef.	Cp	Refl.L 31	Refl.L 63	Refl.L 125	Refl.L 250	Refl.L 500	Refl.L 1k
01	muur	2,60	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
02	Erfafscheiding	1,80	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Invoergegevens KDV De Kleine Houtrakkers
Industrielawaai

Model: eerste model
versie van Kleine Houtstraat - Korte Houtweg
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Schermen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Refl.L 2k	Refl.L 4k	Refl.L 8k	Refl.R 31	Refl.R 63	Refl.R 125	Refl.R 250	Refl.R 500	Refl.R 1k	Refl.R 2k
01	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
02	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Invoergegevens KDV De Kleine Houtrakkers
Industrielawaai

Model: eerste model
versie van Kleine Houtstraat - Korte Houtweg
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Schermen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Refl.R 4k	Refl.R 8k
01	0,80	0,80
02	0,80	0,80

Indirecte hinder

Invoergegevens KDV De Kleine Houtrakkers
Indirecte hinder

Model: eerste model
versie van Kleine Houtstraat - Korte Houtweg
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	ISO_ H	ISO M	Hdef.	Aantal(D)	Aantal(A)	Aantal(N)	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)
15	l.m.v.t.	0,75	0,00	Relatief	10	--	--	35,81	--	--

Invoergegevens KDV De Kleine Houtrakkers
Indirecte hinder

Model: eerste model
versie van Kleine Houtstraat - Korte Houtweg
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Gem.snelheid	Max.afst.	Lw 31	Lw 63	Lw 125	Lw 250	Lw 500	Lw 1k	Lw 2k	Lw 4k	Lw 8k	Red 31
15	30	10,00	--	78,90	83,40	84,40	87,90	90,90	89,90	86,90	79,40	0,00

Invoergegevens KDV De Kleine Houtrakkers
Indirecte hinder

Model: eerste model
versie van Kleine Houtstraat - Korte Houtweg
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Red 63	Red 125	Red 250	Red 500	Red 1k	Red 2k	Red 4k	Red 8k
15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Invoergegevens KDV De Kleine Houtrakkers
Indirecte hinder

Model: eerste model
versie van Kleine Houtstraat - Korte Houtweg
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Rekenpunten, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
01	Kleine Houtweg 11	0,00	Relatief	4,50	--	--	--	--	--	Ja

Bijlage 4: Resultaten

Rapport: Resultatentabel
Model: eerste model
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: spelende kinderen LAr,LT
Groepsreductie: Nee

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
01_ A	Kleine Houtweg 11	4,50	32,0	--	--	32,0
02_ A	Kleine Houtweg 13	7,50	39,6	--	--	39,6
02_ B	Kleine Houtweg 13	10,50	46,1	--	--	46,1
03_ A	Kleine Houtweg 15	4,50	49,8	--	--	49,8
03_ B	Kleine Houtweg 15	7,50	49,9	--	--	49,9
04_ A	Kleine Houtweg 17	4,50	49,0	--	--	49,0
04_ B	Kleine Houtweg 17	7,50	50,4	--	--	50,4
05_ A	Kleine Houtweg 19	7,50	41,4	--	--	41,4
06_ A	Kleine Houtweg 19	7,50	45,8	--	--	45,8
07_ A	Korte Poellaan 3	1,50	45,8	--	--	45,8
07_ B	Korte Poellaan 3	4,50	52,4	--	--	52,4
08_ A	Kleine houtweg 17	4,50	51,7	--	--	51,7
08_ B	Kleine houtweg 17	7,50	51,7	--	--	51,7
09_ A	Korte Poellaan 3	4,50	54,6	--	--	54,6
10_ A	Kleine Houtweg 13	4,50	50,1	--	--	50,1
11_ A	Kleine Houtweg 13	7,50	44,5	--	--	44,5
12_ A	Kleine Houtweg 15	4,50	56,8	--	--	56,8
13_ A	Kleine Houtweg 15	7,50	49,1	--	--	49,1
14_ A	Kleine Houtweg 17	1,50	49,4	--	--	49,4
15_ A	Kleine Houtweg 17	1,50	44,6	--	--	44,6

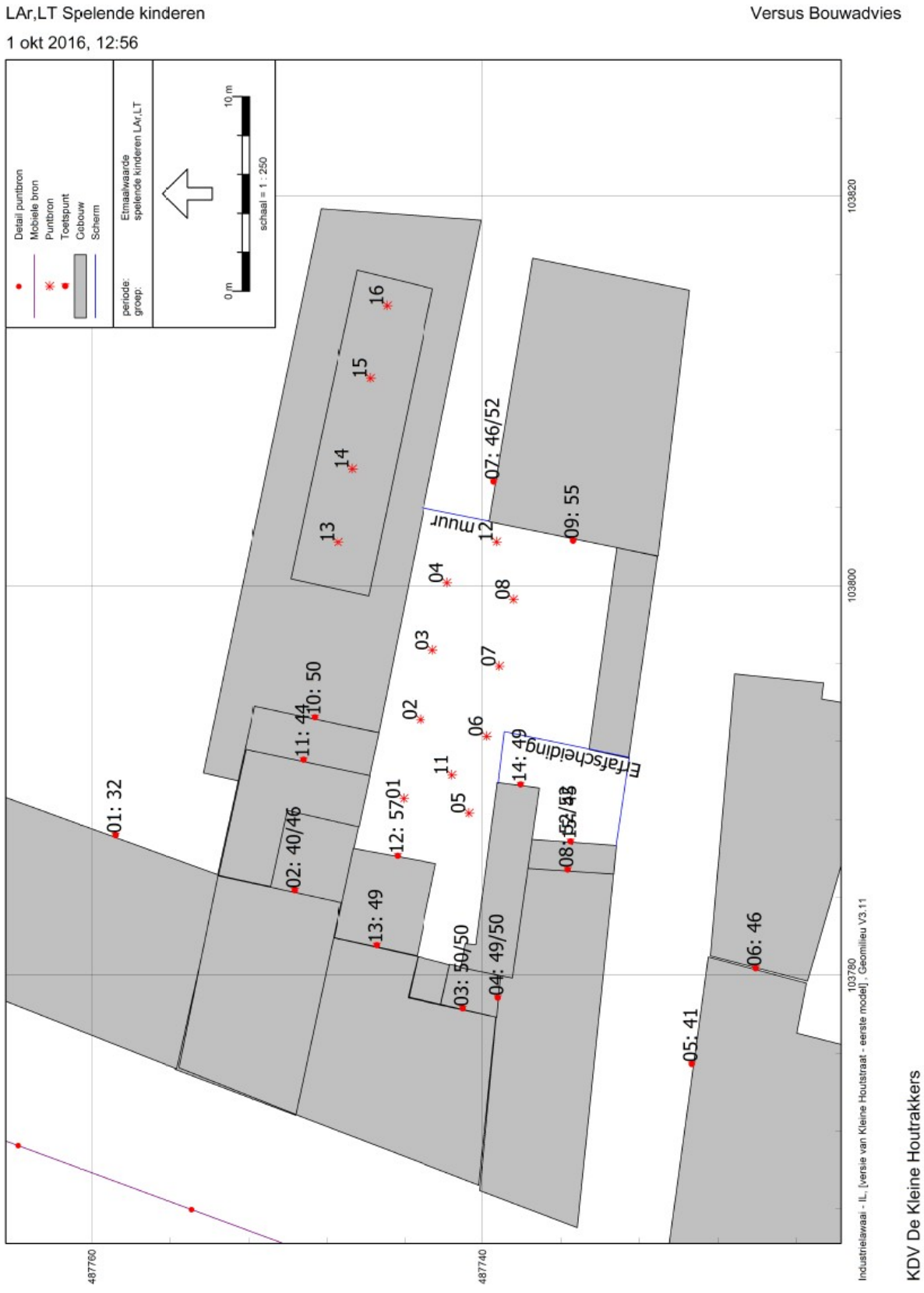
Rapport: Resultatentabel
Model: eerste model
LAmax totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Luid spelende kinderen

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
01_ A	Kleine Houtweg 11	4,50	47,4	--	--
02_ A	Kleine Houtweg 13	7,50	58,5	--	--
02_ B	Kleine Houtweg 13	10,50	68,3	--	--
03_ A	Kleine Houtweg 15	4,50	70,4	--	--
03_ B	Kleine Houtweg 15	7,50	70,9	--	--
04_ A	Kleine Houtweg 17	4,50	71,6	--	--
04_ B	Kleine Houtweg 17	7,50	70,9	--	--
05_ A	Kleine Houtweg 19	7,50	64,0	--	--
06_ A	Kleine Houtweg 19	7,50	66,1	--	--
07_ A	Korte Poellaan 3	1,50	66,6	--	--
07_ B	Korte Poellaan 3	4,50	68,7	--	--
08_ A	Kleine houtweg 17	4,50	69,9	--	--
08_ B	Kleine houtweg 17	7,50	72,3	--	--
09_ A	Korte Poellaan 3	4,50	77,3	--	--
10_ A	Kleine Houtweg 13	4,50	67,4	--	--
11_ A	Kleine Houtweg 13	7,50	68,9	--	--
12_ A	Kleine Houtweg 15	4,50	76,8	--	--
13_ A	Kleine Houtweg 15	7,50	67,7	--	--
14_ A	Kleine Houtweg 17	1,50	69,2	--	--
15_ A	Kleine Houtweg 17	1,50	67,5	--	--

Rapport: Resultatentabel
Model: eerste model
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Indirecte hinder
Groepsreductie: Nee

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
01_ A	Kleine Houtweg 11	4,50	37,4	--	--	37,4

Bijlage 5: Plot's



LAmax Gillende kinderen

Versus Bouwadvies

1 okt 2015, 12:58



KDV De Kleine Houtrakkers

Indirecte hinder

Versus Bouwadvies

1 okt 2016, 13:21



KDV De Kleine Houtrakkers

Bijlage 22 Vooroverlegreacties

Van: Dennis Hooft [mailto:DennisHooft@prewonen.nl]
Verzonden: dinsdag 13 januari 2015 11:07
Aan: Karsten Glas
Onderwerp: ontwerp-bestemmingsplan Rozenprieel

Beste Karsten,

Weet niet op jij de juiste contactpersoon bent voor dit bestemmingsplan.

Zo niet, zou je mijn mail dan willen doorsturen naar je collega.

Ik heb twee vragen.

Pre Wonen heeft twee complexen in de wijk.

Eén complex is gevestigd aan de Asterstraat en heeft nu een maatschappelijke aanduiding meegekregen.

Volgens het bijbehorende voorschrift en de aanduiding “wonen” is ter plaatse ook wonen toegestaan.

Stel dat de bijzondere doelgroep het pand verlaat en Pre Wonen wil overgaan tot reguliere verhuur en verbouw van het pand naar reguliere woningen.

Volgens mij past dit binnen de bestemming, maar zie ik dit juist ?

Eén ander complex in de buurt is gelegen aan de Kamperstraat, Wintertuinplein, Bakkerstraat en Van Zompelstraat.

Dit complex krijgt de aanduiding “maatschappelijk”, terwijl er sprake is van een zelfstandige woonvorm.

Alleen het tussenliggende gedeelte tussen de woningen in heeft een maatschappelijke functie.

Kun jij aangeven waarom de gemeente gezien het huidige gebruik toch heeft gekozen voor een maatschappelijke bestemming ?

Met vriendelijke groet,

Dennis Hooft
ontwikkelingsmanager Vastgoed

Bezoekadres	Postadres	Telefoon & Fax	Mobiel & Website
Rijksweg 347	Postbus 2008	T 088 77 00 128	M 06 52 57 20 26
Velserbroek	2002 CA Haarlem	F 088 77 00 101	W www.prewonen.nl

Dit e-mailbericht is alleen bestemd voor de geadresseerde(n).
Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan anderen is niet toegestaan. Pré Wonen staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Indien u niet de geadresseerde bent, wordt u verzocht de verzender hiervan op de hoogte te stellen en het bericht te verwijderen.

K.v.K. 34061728


Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print!

BRANDWEER Kennemerland

Sector Proactie & Preventie
Team Proactie

Postadres: Postbus 5514, 2000 GM Haarlem

Aan het college van de Gemeente Haarlem
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Datum	27-01-2015
Ons kenmerk	6035/mr/
Aanvraagnummer	20150062
Contactpersoon	M. Rutte
Mailadres	Risicobeheersing@vrk.nl
Telefoonnummer	023-5674043
Volgnummer brief	20155399
Bijlage(n)	Risicobronnen inventarisatie
Onderwerp	Advies Conceptontwerpbestemmingsplan Rozenprieel, Haarlem

Geacht college,

Op vrijdag 9 januari 2015 verzocht de heer J. van Heusden mij om te adviseren op het conceptontwerp bestemmingsplan Rozenprieel, te Haarlem. Op basis van artikel 13, lid 3 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS), bied ik u hierbij mijn reactie aan. Bij het opstellen van dit advies is gebruik gemaakt van het door de gemeente Haarlem aangereikte plan (NL.IMRO.0392.BP4120012-co01) en de Risicokaart (professionele versie).

Het plangebied ligt aan de westoever van het Zuider Buiten Spaarne, zuidoostelijk van de binnenstad van Haarlem. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Kampersingel, aan de oostzijde door het Zuider Buiten Spaame, aan de zuidzijde door de Rustenburgerlaan en aan de westzijde door de Kleine Houtweg. Het hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan Rozenprieel is het bieden van een actueel juridisch kader dat de bestaande en toegestane situatie op een goede manier regelt. De bestaande ruimtelijk-functionele structuur en de voortzetting van het huidige toegestane gebruik zijn daarbij op hoofdlijnen de uitgangspunten. Actueel beleid en veranderde wet- en regelgeving bepalen mede de keuzes voor de nu geboden gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden.

De verbeelding en de regels zijn zo opgesteld dat waar mogelijk een maximale bescherming ontstaat voor de functies en gebouwen die in het huidige karakter dienen te worden behouden. Hier valt ook de bescherming van het 'beschermde stadsgezicht' onder.
Het tweede doel van het bestemmingsplan is om aan te geven waar in beperkte mate ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, zowel voor wat betreft gebruik als voor wat betreft bebouwingsmogelijkheden. In het plan wordt bijvoorbeeld, waar dat mogelijk en wenselijk is, ruimte geboden voor niet verstorende functieverandering of uitbreiding van bebouwing, zonder dat daarvoor het bestemmingsplan behoeft te worden aangepast.
Binnen het plangebied wordt daarnaast een ontwikkeling aan de Van Marumstraat planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

Een systematische beoordeling van de aangereikte gegevens toont dat er aan het onderhavige plan geen externe veiligheidsaspecten zijn verbonden.

Advies
In de huidige situatie zijn er in of in de nabijheid van het plangebied geen risicobronnen gesitueerd. Het is dan ook niet noodzakelijk om maatregelen te treffen om de risico's te beperken en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid en hulpverlening te vergroten.

Opgemerkt dient te worden dat ik mij met betrekking tot het uitbrengen van dit advies heb beperkt tot de zaken die betrekking hebben op c.q. gerelateerd zijn aan (externe) veiligheid. Graag verneem ik uw besluit met betrekking tot dit advies. Daarnaast adviseer ik u gaarne in de verdere procedure(s) tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Voor nadere vragen en opmerkingen kunt u contact opnemen met de opsteller van dit advies.

Hoogachtend,
Het Dagelijks Bestuur van de Veiligheidsregio Kennemerland
Namens deze,

P. Weerd
Teammanager Proactie

BRANDWEER Kennemerland
Postadres: Postbus 5514, 2000 GM Haarlem

Sector Proactie & Preventie
Team Proactie

Inventarisatie Besluit externe veiligheid inrichtingen	
Betreft	Conceptontwerpbestemmingsplan Rozenprieel, Rustenburgerlaan te Haarlem
Opsteller	M. Rutte
Datum	13-1-2015

0 Bronnen

Ter beoordeling van dit dossier zijn door de gemeente Haarlem de volgende gegevens aangereikt:

1. Conceptontwerp bestemmingsplan (NL.IMRO.0392.BP4120012-co01);

Daarnaast is gebruik gemaakt van:

2. Risicokaart (professioneel versie);
3. Risicoatlas wegtransport / spoortransport;
4. Scenarioboek Externe Veiligheid, Veiligheidsregio Kennemerland (april 2011)
5. Handreiking verantwoorde brandweeradvisering (maart 2010);
6. Besluit externe veiligheid inrichtingen;
7. Regeling externe veiligheid inrichtingen
8. circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen.

1 Situatiebeschrijving

De gemeente Haarlem bereidt een besluit voor tot vaststelling van een conceptontwerp bestemmingsplan
Het plan is hoofdzakelijk consoliderend van karakter

1.1 Huidige situatie m.b.t. het plangebied

Het plan betrefteen bestaande wijk, gelegen zuidoostelijk van de binnenstad van Haarlem.

1.2 Voorziene situatie m.b.t. het plangebied

Het plangebied ligt aan de westoever van het Zuider Buiten Spaarne, zuidoostelijk van de binnenstad van Haarlem. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Kampersingel, aan de oostzijde door het Zuider Buiten Spaame, aan de zuidzijde door de Rustenburgerlaan en aan de westzijde door de Kleine Houtweg.
Het hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan Rozenprieel is het bieden van een actueel juridisch kader dat de bestaande en toegestane situatie op een goede manier regelt. De bestaande ruimtelijk-functionele structuur en de voortzetting van het huidige toegestane gebruik zijn daarbij op hoofdlijnen de uitgangspunten. Actueel beleid en veranderde wet- en regelgeving bepalen mede de keuzes voor de nu geboden gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden. De verbeelding en de regels zijn zo opgesteld dat waar mogelijk een maximale bescherming ontstaat voor de functies en gebouwen die in het huidige karakter dienen te worden behouden. Hier valt ook de bescherming van het 'beschermde stadsgezicht' onder.
Het tweede doel van het bestemmingsplan is om aan te geven waar in beperkte mate ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, zowel voor wat betreft gebruik als voor wat betreft bebouwingsmogelijkheden. In het plan wordt bijvoorbeeld, waar dat mogelijk en wenselijk is, ruimte geboden voor niet verstorende functieverandering of uitbreiding van bebouwing, zonder dat daarvoor het bestemmingsplan behoeft te worden aangepast.
Binnen het plangebied wordt daarnaast een ontwikkeling aan de Van Marumstraat planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.



Figuur 1: overzichtsfoto van het plangebied en omgeving (ref. google maps).

1.3 Mogelijke toekomstige ontwikkelingen

Er zijn geen andere (ruimtelijke) ontwikkelingen voorzien in de directe omgeving van het plangebied .

2 Risicobronnen

2.1 Relevante risicobronnen

LPG-vulpunten binnen het plangebied zijn niet aanwezig. Dit is ook niet beoordeeld in de aangereikte documenten (ref. 1). Dit is gecontroleerd met de risicokaart. Deze risicobron is **niet relevant** voor dit dossier.

LPG-vulpunten buiten het plangebied zijn niet aanwezig (niet binnen 300 m). Dit is ook niet beoordeeld in de aangereikte documenten (ref. 1). Dit is gecontroleerd met de risicokaart. Deze risicobron is **niet relevant** voor dit dossier.

Vuurwerkopslagplaatsen of –verkooppunten zijn niet aanwezig (niet binnen 50 m). Dit is ook niet beoordeeld in de aangereikte documenten (ref. 1). Dit is gecontroleerd met de risicokaart. Deze risicobron is **niet relevant** voor dit dossier.

Overige inrichtingen zijn niet aanwezig. Dit is ook niet beoordeeld in de aangereikte documenten (ref. 1). Dit is gecontroleerd met de risicokaart. Deze risicobron is **niet relevant** voor dit dossier.

Wegtransport (A-snelweg/N-provinciale weg) gevaarlijke stoffen is niet aanwezig (niet binnen 200 meter). Dit is ook niet beoordeeld in de aangereikte documenten (ref.1).

Dit is gecontroleerd met de risicokaart. Deze risicobron is **niet relevant** voor dit dossier.

Overig wegtransport (buiten A en N wegen of routes) gevaarlijke stoffen is niet aanwezig (niet binnen 200 meter). Dit is ook niet beoordeeld in de aangereikte documenten (ref. 1). Dit is (nog) niet gecontroleerd met de risicokaart. Deze risicobron is **niet relevant** voor dit dossier.

Watertransport gevaarlijke stoffen is niet aanwezig (niet binnen 200 meter). Dit is ook niet beoordeeld in de aangereikte documenten (ref. 1). Dit is gecontroleerd met de risicokaart. Deze risicobron is **niet relevant** voor dit dossier.

Spoortransport is niet aanwezig (niet binnen 200 meter). Dit is ook niet beoordeeld in de aangereikte documenten (ref. 1). Dit is gecontroleerd met de risicokaart. Deze risicobron is **niet relevant** voor dit dossier.

Buisleidingen zijn niet aanwezig (niet binnen 500 meter). Dit is ook niet beoordeeld in de aangereikte documenten (ref. 1). Dit is gecontroleerd met de risicokaart. Deze risicobron is **niet relevant** voor dit dossier.

Luchtvaart is niet aanwezig (plangebied of risicobron binnen de PR 10-6 contouren of grenzen van het LIB (Luchthavenindelingbesluit Schiphol)). Dit is wel beoordeeld in de aangereikte documenten (ref. 1). Dit is gecontroleerd met de risicokaart. Deze risicobron is **niet relevant** voor dit dossier.

Bovengrondse hoogspanningsverbindingen zijn niet aanwezig (niet binnen 36 meter). Dit is ook niet beoordeeld in de aangereikte documenten (ref. 1). Deze risicobron is **niet relevant** voor dit dossier.

Windturbines zijn niet aanwezig (niet binnen 450 meter). Dit is ook niet beoordeeld in de aangereikte documenten (ref. 1). Deze risicobron is **niet relevant** voor dit dossier.

2.2 Plaatsgebonden risico

Er zijn geen relevante risicobronnen, er is dus geen sprake van een plaatsgebonden risico contour.

2.3 Groepsrisico

Er zijn geen relevante risicobronnen, er is dus geen sprake van een groepsrisico.

3 Risico-ontvangers

In of nabij het plangebied zijn geen relevante risicobronnen, er is dus ook geen sprake van risico-ontvangers.

4 Incidentverloop

- Zelfredzaamheid: goed.
- Bereikbaarheid en bestrijdbaarheid: goed.
- Sirenedekking: goed.

Zie veiligheidsadvies.

5 Eerste adviesvoorstel

Gebruik mogelijk, onder andere:

- Geen maatregelen nodig

6 Contactgegevens Veiligheidsregio Kennemerland

Brandweer Kennemerland, Team Proactie
Bezoekadres: Adrianahoeve 2, 2131 MN Hoofddorp
Postadres: Postbus 5514, 2000 GM Haarlem

Teammanager: Peter Weerd

E peter.weerd@vrk.nl
T 023-5674084

Adviseur Externe Veiligheid: Hans de Vries
E jedevries@brandweerkennemerland.nl
T 023-5674043
M 06-53732028

Van: Brugge, Pieter van der [mailto:Pieter.Brugge@rijnland.net]
Verzonden: woensdag 28 januari 2015 10:24
Aan: Jaap van Heusden
CC: Platteeuw-van der Poel, Marijanne; Erhard Föllmi
Onderwerp: RE: wettelijk vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro inzake conceptontwerpbestemmingsplan Rozenprieel

Beste Jaap,

Rijnland heeft niets op- of aan te merken op bp Rozenprieel.
Wel valt me op dat de bouwregels voor steigers, artikel 14.2 sub e en f, keurig de regels van Rijnland kopiëren. Ik maak je er op attent dat Rijnland binnenkort nieuwe regels zal vaststellen, waarmee deze steigerregels tot de verleden tijd behoren. Voor meer informatie verwijs ik je graag naar mijn collega Marijanne Platteeuw, die kan de regels eventueel toelichten op een waterspreekuur.

Met vriendelijke groet,

Pieter C. van der Brugge
Planadviseur / vergunningverlener
071-306 3449
pieter.brugge@rijnland.net
Hoogheemraadschap van Rijnland
Archimedesweg 1, 2333 CM Leiden
Postbus 156, 2300 AD Leiden
www.rijnland.net

Gemeente Haarlem

t.a.v. Jaap van Heusden

Postbus 511

2003 PB Haarlem

Wijkraad Rozenprieel

Tybautstraat 1

2012 XJ Haarlem

Betreft: voorlopige opmerkingen wijkraad Rozenprieel bij conceptontwerpbestemmingsplan Rozenprieel, d.d. 6-1-2015

Haarlem, 9 maart 2015,

Geachte heer van Heusden,

Graag maken wij gebruik van de geboden gelegenheid om te reageren op het conceptontwerpbestemmingsplan Rozenprieel van 6-1-2015, met het doel tot verdere verbetering van het conceptontwerp te komen. Hieronder treft u een aantal eerste opmerkingen, vragen en suggesties aan. Wij verzoeken u deze te betrekken in uw aanpassing van het voorliggende concept.

1. Bouw- en goothoogtes

Wij merken op dat de intekening van de bouw- en goothoogtes in het bestemmingsplan weinig precies is. In het overgrote deel van de wijk zijn slechts maximale goothoogtes aangegeven, waarboven volgens artikel 20 kappen mogelijk zijn tot maximaal 4 meter. Deels heeft u in de wijk trends aangewezen, waarin de mogelijkheden voor opbouwen verder zijn beperkt. Ons inziens zijn kappen van 4 meter boven de goothoogte in grote delen van onze wijk, waar laagbouw de norm is, te hoog. Wij verzoeken u de systematiek van bouwhoogtes volledig te maken door naast goothoogtes ook maximaal toegestane bouwhoogtes aan te geven in de bestemmingsplantekening.

2. Perceel Koningstein

De bebouwing en bouwrechten op de locatie Koningstein zijn overgenomen van het vigerende bestemmingsplan. Gezien de vergevorderde besluit- en planvorming rond de herontwikkeling van

Koningstein kan het bestemmingsplan op deze locatie ons inziens niet consoliderend zijn. Wij baseren deze visie op bijgesloten juridisch advies van Van Koppen en Jager advocaten. Ook de gemeente heeft recent aangegeven "een positief gevoel te hebben over het tijdig gereedkomen van de eerder gemaakte afspraken rond de bouwenvelop van Koningstein en omgeving zodat deze afspraken op de plankaart verwerkt kunnen worden in het ontwerp bestemmingsplan Rozenprieel 2014".

Wij verzoeken u primair de bereikte consensus op te nemen in het bestemmingsplan, in het bijzonder ook op de bijbehorende kaart. Secundair verzoeken wij u de afspraken in het Plan van Aanpak voor de herontwikkeling van Koningstein op te nemen, die gemaakt zijn voor het geval het bestemmingsplan toch consoliderend wordt opgesteld op deze locatie. Mogelijk is het geven van een uitwerkingsplicht aan het gebied, met gestelde specifieke eisen waaraan de uitwerking minimaal dient te voldoen, gecombineerd met een bouwverbod, een hiertoe strekkende mogelijkheid. Wij vernemen graag uw voorstel en zullen ons daarop dan beraden.

3. Perceel Edelweiss

De percelen ZBS 24-30, samen “Het Edelweisscomplex”, zijn aangemerkt als orde sba-02 panden. Gezien de historische waarde van de voormalige wasserij Edelweiss, zoals onder andere beschreven in de studie Edelweiss van bureau Entremedio van 2 april 2013, stelt de wijkraad dit op prijs. Wij merken echter op dat de intekening in de plan- en waarderingskaart nog niet volledig conform de oorspronkelijke bebouwing is.

Allereerst verzoeken wij u het gehele pand Zuider Buiten Spaarne 30, zowel het deel aan de Spaarnezijde, dat al oranje is, als de achterliggende oorspronkelijke bebouwing, met orde sba-02 aan te merken. Het gehele oorspronkelijke achterliggende pand, zoals dat op de kaart Bestemmingsplan is ingetekend met GD-1, is beschreven als bouwwerk ouder dan 50 jaar met bijzonder architectonische en bouwhistorische kwaliteit in genoemde studie van bureau Entremedio. Conform deze beschrijving, onder verwijzing naar de Entremedio studie, heeft het College van B&W in besluit 2014/21874 besloten tot renovatie van dit gehele originele gebouw, aldus zijn historische waarde bekrachtigend.

Ten tweede verzoeken wij u de goothoogtes in het gehele Edelweiss-complex volledig in te tekenen conform de bestaande bebouwing, en volgens de standaard systematiek voor code 2 panden, zoals die ook is toegepast bij de Hannie Schaftschool en de Merenstoren, te weten een maatvoering in een rechthoekig kader, weergevende de werkelijke bebouwing, zonder aanduiding “maximum” of “minimum”.

Ten derde verzoeken wij u ook de oorspronkelijke binnentuin van het Edelweisscomplex, achter en naast Zuider Buiten Spaarne 24-30 te betrekken in de code 2 aanduiding. Immers, het complex geldt als geheel als behoudswaardig industrieel erfgoed van onze wijk. In het bijzonder verzoeken wij u de binnentuin aan te geven code T-1, Tuin 1, in plaats van de nu ingetekende T-2. Conform B&W besluit

2014/21874 is over de renovatie van de oorspronkelijke gebouwen van ZBS 30 afgesproken dat de zijgevel grenzend aan de binnentuin wordt vrijgemaakt van de bestaande illegale bijgebouwen en vervolgens gerestaureerd, en dat de binnentuin “niet bebouwd mag worden”. Tevens is afgesproken dat er niet op het terrein geparkeerd wordt – parkeren voor de toekomstige functies “in variant C wordt opgelost buiten het Edelweissterrein”. Ons verzoek beoogt te voorkomen dat tegen de zijgevel bebouwing mogelijk wordt, alsmede te garanderen dat parkeren niet toegestaan is.

4. Hannie Schaftschool

De gebouwen van de Hannie Schaftschool zijn met orde sba-02 aangemerkt. Mede gezien de historische waarde van deze mooie oude schoolgebouwen voor onze wijk, stelt de wijk dit zeer op prijs.

Het schoolgebouw kent verschillende hoogtes, terwijl het gehele bebouwde vlak nu met één bebouwingshoogte is ingetekend. Wij verzoeken u de bestaande differentiatie in de bouwhoogtes binnen het schoolgebouw op de kaart in te tekenen.

Wij menen dat ook (een deel van) de ommuring van het schoolplein van de Hannie Schaftschool monumentale status heeft – dan wel een Orde 2 status. Het betreft o.a. de muren die grenzen aan de bebouwing aan het ZBS – maar mogelijk ook aan de achterzijde van het schoolgebouw. Wij verzoeken u dit nader te onderzoeken en conform uw bevindingen de mogelijke monumentale status van deze muren in te tekenen in het bestemmingsplan.

5. Voortingplantsoen

Het Voortingplantsoen is van kleur veranderd in het nieuwe plan: het plantsoen was “groen” en is nu “verkeer”. Als motivatie hiervoor geeft de gemeente aan dat er ter plaatse alleen asfalt en klinkers zijn te vinden en binnen de bestemming verkeer speelplaatsen en groen zijn toegestaan (en er dus niks veranderd aan het huidige gebruik). De wijkraad beredeneert dit graag andersom en geeft aan dat deze functies ook prima in de bestemming “groen” passen. Het gaat ons daarbij om de verruiming van de extra mogelijkheden binnen de bestemming verkeer. Het verschil tussen de twee bestemmingen zit vooral in de mogelijkheid tot “parkeervoorzieningen”. Wij vinden dat het uitgesloten moet zijn dat het Voortingplantsoen voor parkeren kan worden aangewend. Daarbij staat in de gemeentelijke nota Speelruimtebeleid het Voortingplantsoen aangewezen als speelplek. Zowel openbaar groen als speelruimte is schaars in onze wijk, en wij zijn derhalve tegen vermindering hiervan. Dat er door de groene kleur op de kaart niet direct veel zal veranderen aan het huidige straatbeeld bij het Voortingplantsoen is een gegeven. Wij zien echter graag de groene kleur terug op de kaart om zeker te zijn dat hier de komende tien jaar geen juridisch recht is op parkeervoorzieningen. Het streven en de toekomstige bestemming van het plantsoen – niet voor niets zo genaamd – is en blijft namelijk een inrichting als groene openbare verblijfsruimte.

6. Palmplein

Het plein aan de Palmstraat, bekend als het “Palmplein”, dat recent volledig is opgeknapt in samenwerking met Ymere, heeft u ingetekend met bestemming verkeer, terwijl het Palmplein de bestemming groen dient te hebben. Wij verzoeken u het Palmplein als openbaar groen te bestemmen – onder verwijzing naar de argumentatie bij punt 5.

7. Stadslandbouw

Wij merken op dat binnen de bestemming verkeer stadslandbouw mogelijk is. Graag ziet de wijkraad deze mogelijkheid ook binnen de bestemming “groen”.

8. Bomen

De wijkraad geeft aan dat de Rozenprieel de minst groene wijk is van de minst groene gemeente van de 31 grootste gemeenten van Nederland. Het schrijnende gebrek aan groen in het Rozenprieel wordt door de gemeente Haarlem in diverse beleidsnota’s beschreven, waaraan steeds de conclusie wordt verbonden dat er geen groen uit onze wijk mag verdwijnen, en nieuw groen moet wordt toegevoegd waar mogelijk .

Wij verzoeken u een 'groenkaart' van de wijk toe te voegen aan de bestemmingsplandocumenten. Hiermee kan het groenbeleid voor de wijk verder worden gestuurd. Naast alle bestaande groenvoorzieningen, inclusief de drijftuinen in het Spaarne, dienen op deze groenkaart alle bomen te worden ingetekend.

Voorst stellen wij voor volgende bomen in te tekenen in het bestemmingsplan als “in potentie monumentale bomen” onder 3.5.8 Groen:

- Voortingplantsoen/Rozenprieelstraat:1 grote plataan

- Rustenburgerlaan: 1 middelgrote iep

- Binnenterrein Weverstraat: 1 middelgrote populier; 1 middelgrote wilg; 1 middelgrote boom

- Rustenburgerlaan 19: 1middelgrote conifeer

- Krelagestraat: 1 middelgrote plataan

- Voorhelmstraat: 4 grote acacia's

- Voorhelmstraat/ Schneevoogtstraat: 1grote plataan

- Voorhelmstraat: 2 grote elzen

- Asterstraat: 8 bolacacia's

- Tuin van Jonker: 1 grote wilg

- Kampersingel 44: 1 grote wilg; 2 grote populieren

- Linschotenstraat 21: 2 grote wilgen

- Zuider Buiten Spaarne (Koningsteinterrein, naast nummer 24): 2 grote iepen; 1 grote esdoorn

9. Tuin van Jonker

De bestemming van de Tuin van Jonker is groen geworden. Hiermee is de wijkraad zeer content. Het voorbereiden en ontwikkelen van de Tuin van Jonker heeft veel voeten in de aarde gehad. De wijkraad ziet van deze voorgeschiedenis graag meer terug in de toelichting bij het bestemmingsplan. Daarom verzoeken wij u een korte tekst met illustraties op te nemen onder 5.4 Ontwikkelingen over het proces dat tot deze bestemmingsplanwijziging heeft geleid. Daarin tenminste een tekening van de uiteindelijk gekozen inrichting, en enkele foto’s van voor- en na de metamorfose van dit terrein. Graag geven wij nadere input voor deze tekst.

10. Rafelranden en rommelstukjes grond

Het Rozenprieel is rijk aan rafelranden en rommelstukjes grond, zoals anonieme achterterreintjes, stegen en achterommen. In veel gevallen zijn deze anonieme gebieden en gebiedjes vervallen, worden ze slecht onderhouden en gebruikt als hondenpoepplaats of (grof-)afvaldump. De wijkraad verzoekt u op te merken dat dit als problematisch wordt gezien, en dat de gemeente verbeteringen van deze plekken in de wijk waar mogelijk ondersteunt.

Meer concreet willen wij u verzoeken op te nemen dat het de voorkeur verdient om waar mogelijk dergelijke gebieden voor ontwikkeling van particulier en/of (semi-)openbaar groen over te laten gaan in particulier bezit. De ontwikkeling in de Van Marumstraat, zoals beschreven in 5.4.2.kan als model dienen. De gemeente heeft een groot aantal van dergelijke (semi)openbare en gesloten terreinen in bezit, en het verdient de voorkeur dergelijke terreinen af te stoten en te verkopen aan geïnteresseerden, in de eerste plaats direct omwonenden.

Waar mogelijk dient de gemeente ook oplossingen voor het optimaliseren van het gebruik van dergelijke terreinen in particulier bezit mogelijk te maken. Een concreet voorbeeld is het binnenterrein achter Zuider Buiten Spaarne 36/56, dat als rommelig en een onprettige verblijfruimte wordt ervaren. Het terrein wordt gebruikt als parkeerterrein voor huurders en gebruikers van bebouwingen op het terrein (Loodgietersbedrijf Kapitein, Timmerbedrijf Korstjens en Ben Winnubst Bouw). Het terrein alsmede het buitenterrein van Kapitein, heeft een harde bedekking van beton en asfalt.

Dit terrein heeft in het conceptontwerp de aanduiding Tuin 2 met parkeren. Deze bestemming staat nauwelijks toe dat het terrein vriendelijker wordt ingericht. Er bestaat een initiatief om het terrein passend te bebouwen met garages/overkappingen zonder verdieping, voorzien van groene daken. Voor omwonenden kan dat van grote toegevoegde waarde zijn, zowel visueel als voor verbetering van de leefomgeving. De wijkraad geeft in overweging om een aangepaste aanduiding ter plaatse in het bestemmingsplan op te nemen, bijvoorbeeld gemengd 1 met een maximale bouwhoogte van 3 meter, waar mogelijk. Een en ander in overleg met de direct omwonenden en betrokkenen.

We merken overigens op dat tussen Zuider Buiten Spaarne 44 en 50 een onderdoorgang is om het bedoelde binnenterrein te bereiken, en dat dit op de kaart dient te worden aangegeven.

11. Woonschepen

Op de verbeelding zijn bestaande woonschepen ingetekend naar de huidige situatie, lijkt het, vermoedelijk volgens de inmeting ten behoeve van precario, en/of luchtfoto's. De juiste ligplaatsen van de woonschepen zijn in het vigerend bestemmingsplan aangewezen, en de ingetekende plaatsen aan de kade en maatvoeringen wijken hiervan in een aantal gevallen sterk af. De ligging en maatvoering van de juiste vlakken, die voorts in de woonschepenverordening 2013 is beschreven, geven de (potentiële) bouwrechten weer en vertegenwoordigen de waarde van de ligplaats. Zij dienen nauwkeurig op de verbeelding te worden overgenomen. Voorstel van de wijkraad is om de maatvoeringsrechten uit het vigerend bestemmingsplan en de regels terug te brengen in het kaartbeeld, dus elk schip binnen een vastgestelde ligplaatscontour van 18,5 meter bij 4,5 of 7 meter, op de juiste plek aan de kade, met de toevoeging van maatvoeringsaanduiding S119 (maximum aantal wooneenheden) volgens SVBP 2008.

Historische schepen die de maatvoering van de ligplaats overschrijden hebben daarvoor ontheffing via de verordening. Als woonschepen worden vervangen moet echter duidelijk zijn wat de positie van het bestemmingsvlak is.

Waar onduidelijkheid mocht bestaan over de bestemde positie van een vlak aan de kade, dient dit in nauw overleg met direct omwonenden en de wijkraad te worden vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan.

Op de woonschepen wordt primair gewoond. Daarom ziet de wijkraad de woonfunctie graag terug in het kaartbeeld zoals in het vigerende plan waar de bestemmingsvlakken worden weergegeven met de enkelbestemming wonen. Argument voor deze methodiek is dat er een onnodig verschil is in de bescherming van woonschipbewoners ten opzichte van walbewoners. De woonschepen en haar bewoners hebben enkel directe rechten op het gebied van maatvoering waar walbewoners daarentegen meer rechten krijgen. Zij hebben binnen het bestemmingsplan o.a. recht op: wonen al dan niet in

combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed&breakfast.

Ook is het oevergebruik niet duidelijk geregeld in dit concept plan. Wij merken op dat het gebruikelijk is om de oever ter plaatse van het woonschip aan te duiden en daarvoor regels en rechten op te stellen, ook als dit gemeentegrond is.

Op de verbeelding is een bestemmingsvlak ingetekend tegenover nr. 56; dit is volgens ons geen ligplaats voor een woonschip en dit staat ook niet op het vigerende plan.

Wij stellen voor de drijftuinen met de kleur groen in te vullen, conform hun bestemming als openbaar groen: ook dat komt de duidelijkheid van het kaartbeeld ten goede en verwarring met ligplaatsen wordt dusdoende vermeden.

12. Merenstoren

Allereerst merken wij op dat het bedoelde perceel niet correct is aangeduid met de naam “Merenstoren”. De bedrijven van Merens en van Allard zijn juist beschreven. Van het bedrijf Merens rest slechts het vernoemde Merensplein. De ‘toren’ behoorde tot de voormalige ijs- en pilsfabiek, waarvan alleen de brouwerij over is. Informatie over beide bedrijven is ruimschoots voorhanden in het Noord-Hollands Archief.

De wijkraad stelt het zeer op prijs dat het gebouw aangemerkt is als orde sba-02 pand. Ons verzoek de toren een gemeentelijke monumentenstatus te geven werd, in onze visie met onvoldoende goed gegronde argumenten, door de gemeente Haarlem afgewezen. Maar we zijn het er over eens dat het gebouw behoudswaardig is.

Doelstelling moet zijn om de toren in oude luister te herstellen. Het toevoegen van bouwrechten buiten de bestaande bebouwing moet slechts daarop gericht zijn. Wij verzoeken u dan ook de bouwrechten aan de achterzijde van de toren, die uitbouw met een trappenhuis mogelijk zouden maken, te laten vervallen. Zulks kan zonder risico op planschade, daar het gebouw en de grond eigendom is van de gemeente Haarlem. De nu aangegeven bouwgrond wordt dan toegevoegd aan de openbare ruimte.

De mogelijkheid tot extra grondgebruik rond Zuider Buiten Spaarne 84 ('Merenstoren') komt voort uit de gemengde bestemming, waarbinnen lang tijd ook over de mogelijkheid van een horecabestemming is gesproken. Nu deze mogelijkheden niet meer zijn gegeven, wat de wijkraad ondersteunt, kunnen ook de aanvullende en niet oorspronkelijke aanbouwmogelijkheden vervallen, en het gebouw in oude staat worden hersteld.

Daarbij dringt de wijkraad erop aan dat voorafgaand aan een toekomstige verkoop van het pand en perceel, de wijkraad en direct omwonenden betrokken worden in het opstellen van een programma van

eisen waaraan de nieuwe eigenaar zal moeten voldoen, waarin herstel in de oorspronkelijke staat (renovatie) wordt opgenomen.

13. Kamperstraat 2

Ter hoogte van Kamperstraat 2 komt op de plankaart de bestemming tuin tot aan de bestemming verkeer. Echter is hier sprake van een woonfunctie over twee lagen. Het volume krijgt binnen de bestemming tuin echter wel de specifieke bouwaanduiding - orde 2 (handhaven gevelindeling). Een bouwaanduiding binnen de bestemming tuin lijkt ons ongebruikelijk en onwenselijk. Graag zien wij de motivatie van de gemeente om dit zo te bestemmen.

14. Overige opmerkingen

- Het groene lijntje op het Zuider Buiten Spaarne op de Orde-kaart staat verkeerd: het betreft het ensemble nr. 114 t/m 130.
- In de toelichting wordt gesteld dat de rugligging van de wijk naar het Spaarne als problematisch zou worden ervaren. Wij willen deze passage geschrapt zien: er is geen sprake van een probleem.
- Het Rozenprieel is een zeer stenige wijk. Wij vragen u dit expliciet op te nemen, met de opmerking dat de afwezigheid van groen en bomen als problematisch wordt ervaren.

Als gezegd zijn deze opmerkingen in dit stadium constructief bedoeld ter verbetering van het voorliggende conceptontwerpbestemmingsplan. Wij behouden ons het recht voor om in een later stadium gemaakte opmerkingen te herzien, alsmede nadere opmerkingen te maken.

In afwachting van uw antwoorden verblijven wij,

Met een vriendelijke groet,

Wijkraad Rozenprieel,

Namens deze,

Maarten Pieter Schinkel

Voorzitter

MEMO KONINGSTEIN

Betreft: Wijkraad/advies Koningstein
Onze ref.: rs/ivv/29199

Inleiding

De gemeente is voornemens het betreffende terrein op te nemen in een conserverend bestemmingsplan. Aldus zullen de aanstaande ontwikkelingen nog niet in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen. Ik ben nagegaan of, en in hoeverre, een conserverend bestemmingsplan mogelijk is, in het geval op voorhand duidelijk is dat een andere bestemming op korte termijn voorzienbaar is (paragraaf 1 hieronder).

De reden van de gemeente om de aanstaande ontwikkeling niet in een bestemmingsplan mee te nemen, is gelegen in het standpunt dat voor een wijziging van een bestemming diverse onderzoeken nodig zijn, waarvoor de gemeente onvoldoende tijd heeft. Ik ben nagegaan of dat standpunt ook juist is indien ervoor zou worden gekozen om een globaal bestemmingsplan vast te stellen (paragraaf 2).

In paragraaf 3 ga ik in op de vraag of een bestemmingsplan met een uitwerkingsplicht een mogelijkheid zou zijn om te voorkomen dat de hiervoor bedoelde onderzoeken dienen te zijn uitgevoerd ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan.

In paragraaf 4 geef ik nog een aantal overige opmerkingen ten aanzien van de strategie.

1. Conserverend bestemmingsplan

De gemeenteraad heeft bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan een grote mate van beleidsvrijheid, welke vrijheid door een bestuursrechter slechts marginaal wordt getoetst. Daar staat tegenover dat gelet op de aard en de functie van een bestemmingsplan het minst genomen merkwaardig is dat een bestemming wordt opgelegd, waarvan nu al duidelijk is dat deze in de nabije toekomst zal wijzigen. Hier is sprake van een spanningsveld.

Een dergelijk spanningsveld is aan de orde geweest in een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State van 7 mei 2014. In deze zaak had de gemeenteraad een conserverend bestemmingsplan vastgesteld, zonder rekening te houden met een (al dan niet voldoende concreet) herontwikkelingsplan van een belanghebbende. De Afdeling overwoog:

"In het stelsel van de Wet ruimtelijke ordening is een bestemmingsplan het ruimtelijk instrument waarin de wenselijke toekomstige ontwikkeling van een gebied wordt neergelegd. De Raad kan, zoals in dit plan, in het kader van een noodzakelijke actualisering van het verouderde bestemmingsplan kiezen voor een conserverend plan."

Met deze overweging bepaalt de Afdeling primair dat bij een noodzakelijke actualisering in beginsel gekozen kan worden voor een conserverend bestemmingsplan.

De Afdeling vervolgt dan:

"Het past evenwel niet om daarin geen woonbestemming op te nemen voor de betreffende gronden op het perceel alleen omdat voor de door appellant hierop beoogde woningbouw nog geen planologisch procedure is doorgelopen. Daarbij komt dat deze gronden in de bestaande situatie niet meer worden gebruikt voor agrarische activiteiten en het gemeentebestuur te kennen heeft gegeven in beginsel in te kunnen stemmen met de bouw van een tweede woning ter plaatse."

Deze toevoeging wijkt derhalve af van de hiervoor genoemde hoofdregel, waarbij ik opmerk dat het daar ging om een relatief beperkte herontwikkeling op initiatief van een belanghebbende. In dat geval zou het niet opnemen (al dan niet na het verrichten van de nodige onderzoeken) volgens de Afdeling in strijd kunnen komen met (bijvoorbeeld) het motiveringsbeginsel.

De ontwikkeling Koningstein heeft raakvlakken met deze casus. Het perceel/gebouw wordt op dit moment niet meer benut conform de op te leggen conserverende bestemming. Bovendien heeft de gemeente er duidelijk blijk van gegeven mee te willen werken aan een herontwikkeling voor (met name) woningbouw. Naar mijn oordeel volgt hieruit dat onder normale omstandigheden een nieuw bestemmingsplan rekening zou moeten houden met deze gewenste bestemming.

Op basis van de hiervoor genoemde uitspraak kan derhalve worden betoogd dat het de gemeente thans niet vrijstaat een conserverend bestemmingsplan vast te stellen.

Ik teken hierbij aan dat dit geen eenvoudige discussie zal zijn. Immers, in dit geval doet zich de situatie voor, waarbij de noodzaak van een tijdige actualisatie dwingt tot het tijdig vaststellen van een nieuw bestemmingsplan, terwijl aan het toekennen van deze gewenste ontwikkeling inderdaad (zoals hierna zal volgen) nadere onderzoeken moeten worden uitgevoerd. Voor zover deze onderzoeken aantoonbaar niet tijdig kunnen worden uitgevoerd, sluit ik niet uit dat een bestuursrechter het vastleggen van het conserverende bestemmingsplan in dat geval door de vingers ziet.

2. Globaal bestemmingsplan/flexibiliteitsinstrumenten

Een globaal bestemmingsplan is een bestemmingsplan dat bij het vaststellen al de benodigde ruimte biedt voor een nieuwe ontwikkeling, zonder dat daarbij het gebruik, of de bebouwing uitvoerig en gedetailleerd wordt beschreven. Anders dan bijvoorbeeld een bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting (waarover hierna meer), biedt een globaal bestemmingsplan dus al het kader voor een toets in het kader van een omgevingsvergunning. Een omgevingsvergunning kan derhalve op basis van het (globale) bestemmingsplan worden verleend, zonder dat daarvoor nadere planologische besluitvorming noodzakelijk.

Hieruit volgt echter wel dat ook reeds bij het opstellen van een globaal bestemmingsplan zal moeten worden onderzocht en aangetoond dat de gekozen bestemming het belang van een goede ruimtelijke ordening dient en niet afstuit op andere bezwaren. Anders gezegd: ook bij het opstellen van een globaal bestemmingsplan zal de gemeente alle onderzoeken moeten uitvoeren die nodig zijn om aan te kunnen tonen dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het globaal bestemmingsplan geeft, uitvoerbaar zijn.

3. Bestemmingsplan met uitwerkingsplicht

Een alternatief wijze van flexibiliteit is het nu reeds vastleggen van een uit te werken bestemming voor de beoogde herontwikkeling. Aldus kan de bestemming "wonen" in hoofdlijnen worden opgenomen, waarbij aan deze bestemming een uitwerkingsplicht wordt gekoppeld. Zolang het College van Burgemeester en Wethouders niet aan deze uitwerkingsverplichting voldoet, biedt deze bestemming geen zelfstandig kader voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

Ook bij het opnemen van een uit te werken bestemming bestaat de noodzaak tot het uitvoeren van onderzoek. Zo overwoog de Afdeling in de uitspraak van 5 maart 2014:

"Het voorgaande brengt met zich dat bij het vaststellen van het bestemmingsplan de aanvaardbaarheid en de uitvoerbaarheid van de uit te werken bestemmingen in beginsel vast dienen te staan en dat de gevolgen van de toekenning van de uitwerkingsplicht dienen te worden afgewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan."

De haalbaarheid dient op hoofdlijnen te worden aangetoond, en alleen voor zover het de mogelijkheid van realisatie van de uit te werken bestemming betreft; met andere woorden: nog niet alle details die in de uitwerkingsfase aan de orde komen, hoeven te worden onderzocht. Een deel van de benodigde nadere onderzoeken kan als voorwaarde in de uitwerkingsregels worden opgenomen. Zo kan bijvoorbeeld worden opgenomen dat het uitwerkingsplan zal moeten aantonen dat de kwaliteit van de bodem in overeenstemming is met het gewenste gebruik en dat de gewenste uit te werken bestemming zich verdraagt met de regelen van natuurbeschermingswetgeving. Maar wel dient vast te staan dat de uit te werken

bestemming (die dus globaal kan zijn) kan worden gerealiseerd. Zie ook de uitspraak van de AbRvS van 9 januari 2013:

"Uit het systeem van artikel 3.6 van de Wro volgt dat aan een uitwerkingsplicht in een bestemmingsplan met toepassing van de daarbij gestelde uitwerkingsregels gevolg dient te worden gegeven. Slechts bijzondere omstandigheden kunnen ertoe leiden dat aan deze verplichting kan worden voorbijgegaan. Het voorgaande brengt met zich dat bij het vaststellen van het bestemmingsplan de aanvaardbaarheid en de uitvoerbaarheid van de uit te werken bestemmingen in beginsel vast dienen te staan en dat de gevolgen van de toekenning van de bestemming "Wonen - Uit te werken" geacht moeten worden reeds te zijn afgewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.
De Afdeling overweegt dat de raad niet heeft gemotiveerd waarom in afwijking van het Ruimtelijk Toetsingskader thans het plandeel met de bestemming "Wonen - Uit te werken" achter de Akkerslagen in woningbouw zou moeten voorzien. De in lid 19.2 vervatte uitwerkingsplicht is voorts afhankelijk gesteld van de uitkomsten van diverse nog uit te voeren onderzoeken. De raad heeft niet voorafgaand aan het vaststellen van het plan een beoordeling gemaakt van de uitvoerbaarheid en de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de woonbestemming ter plaatse, maar deze beoordeling uitgesteld tot het vaststellen van het uitwerkingsplan. Dit verhoudt zich evenwel niet met het hierboven weergegeven systeem van artikel 3.6 van de Wro. Het betoog slaagt. Gelet hierop behoeft de beroepsgrond dat een wezenlijk ander plan is vastgesteld geen bespreking meer."

In deze situatie die voorlag bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ging die gemeente dus te ver, doordat bij de vaststelling van het uit te werken bestemmingsplan überhaupt nog niet was onderzocht of de woonbestemming (in zijn algemeenheid) viel te realiseren; dat kun je als gemeente zijnde niet pas gaan onderzoeken indien je het bestemmingsplan gaat uitwerken (behoudens bijzondere omstandigheden).
Terzijde: betoogd kan worden dat in het onderhavige geval Koningshof "bijzondere omstandigheden" aanwezig zijn, nu de huidige bestemming achterhaald is en het perceel ook niet meer conform die bestemming wordt gebruikt, terwijl reeds is besloten dat woningbouw zal worden gerealiseerd.

Los daarvan: het aantal onderzoeken dat zou moeten worden verricht om de haalbaarheid/uitvoerbaarheid van een algemene uit te werken bestemming woningbouw te kunnen onderbouwen, is voor de onderhavige locatie Koningshof naar mijn mening niet zodanig dat daar heel veel tijd voor nodig zou zijn. Ik zie dan ook niet in dat de gemeente nu niet een bestemmingsplan met een uitwerkingsplicht zou kunnen vaststellen; naar mijn mening kan dat wel. De detailonderzoeken kunnen dan in een later stadium worden uitgevoerd, op het moment dat het bestemmingsplan wordt uitgewerkt.

4. Overige opmerkingen ten aanzien van planvorming en betrokkenheid/invloed wijkraad

Het zou goed zijn indien de gemeenteraad en/of het College van B&W een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) en/of Beeldkwaliteitsplan voor deze locatie vaststelt.

Tevens zou het goed zijn om te trachten het Plan van Aanpak (in gewijzigde vorm) door de gemeenteraad te laten vaststellen; indien dit niet aan de raad wordt voorgelegd, zou het goed zijn indien in ieder geval het College van B&W dit PvA zelf vaststelt.

Het PvA zou op onderdelen kunnen worden aangescherpt. Zo zou bijvoorbeeld kunnen worden opgenomen dat verkoop eerst plaatsvindt nadat de beoogde ontwikkeling is vastgelegd in een bestemmingsplan (eventueel met uitwerkingsplicht met concrete bouwregels). Tevens zou kunnen worden opgenomen dat bij verkoop als voorwaarde zal worden gesteld dat de koper/inschrijver zal voldoen aan het SPvE en het Beeldkwaliteitsplan.
Ook zou kunnen worden overwogen om de verkoopprocedure al vast te leggen; gedacht kan bijvoorbeeld aan het houden van een prijsvraag, waarbij de inschrijvers de randvoorwaarden van het SPvE en het Beeldkwaliteitsplan in acht dienen te nemen, en waarbij de gemeente eerst tot gunning overgaat na overleg met de Wijkraad.

Hoe specifieker dit PvA, het SPvE en het Beeldkwaliteitplan zullen zijn, hoe lastiger het zal zijn om hiervan in een later stadium af te wijken.

Samenvattend

Al met al valt goed te bepleiten dat de gemeente in plaats van een conserverende bestemming, voor de locatie Koningstein een bestemmingsplan kan vaststellen met een uitwerkingsplicht. Zolang ten tijde van vaststelling van dit uit te werken bestemmingsplan maar wel voldoende aannemelijk kan worden gemaakt dat de bestemming uitvoerbaar is. Dat vereist naar mijn mening geen uitgebreide/langdurige onderzoeken. In de regels van deze bestemming kan worden bepaald welke detailonderzoeken moeten worden uitgevoerd, voordat een (gedetailleerd) uitwerkingsplan kan worden vastgesteld.

Ten aanzien van het PvA geldt dat dit op onderdelen nog iets aangescherpt zou kunnen worden, en dat vervolgens zou kunnen worden getracht om het PvA, tezamen met het SPvE en een Beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad en/of het College van B&W te laten vaststellen.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aan-huis-verbonden-beroep:
het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, technisch of daarmee gelijk te stellen activiteiten niet zijnde detailhandel, dat een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.2 aanbouw en uitbouw:
een aangebouwd gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.3 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aanlegvergunning:
omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.6 achtergevelrooilijn:
bebouwingsgrens aan de van de weg afgekeerde zijde van het bebouwingsvlak.

1.7 antenne-installatie:
installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.8 archeologisch deskundige:
professioneel archeoloog die op basis van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologische onderzoek uit te voeren en programma's van eisen op te stellen en te toetsen.

1.9 archeologisch onderzoek:
diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarde binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

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

1.11 archeologisch waardevol gebied:
gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.

1.12 archeologische waarde:
vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relicten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.

1.13 atelier:
een gebouw of deel daarvan, dat bestemd is voor de uitoefening van een beroep in de kunstzinnige en/ of culturele sector.

1.14 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.15 bebouwingspercentage:
een op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.16 bed & breakfast:
het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de (bedrijfs)woning met behoud van de woonfunctie, waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal 2 kamers en 4 slaapplaatsen.

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

1.21 bestaande:
onder “bestaande” goot- of bouwhoogte, kap- en dakvorm, gevelindeling, maatvoering en oppervlakte wordt verstaan de goot-/bouwhoogte, kap- en dakvorm, nokrichting, gevelindeling, maatvoering en oppervlakte zoals die op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan bestaat of rechtens mag bestaan.

1.22 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

1.23 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

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 bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.27 bijgebouw:
een gebouw dat, zowel in bouwkundige als in functionele zin ondergeschikt is aan en ten dienste staat van een hoofdgebouw.

1.28 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.29 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.

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 bouwwerken geen gebouwen zijn toegelaten.

1.34 bouwwerk:
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

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 en supermarkt.

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 evenement categorie 1:
evenementen met onversterkte muziek, achtergrondmuziek en beperkte spreekinstallaties. Bij categorie 1 evenementen horen ook straat/buurtfeesten, georganiseerde picknicks, kinderfeesten etc.

1.46 evenement categorie 2:
evenementen met spreekinstallaties, versterkte (live)muziek met kleinschalig karakter, orkest, taptoe, etc.

1.47 evenement categorie 3:
evenementen zoals popconcerten, live optredens, houseparty, dj's, rap, dance-event en muziekprogramma's van radio en tv-omroepen, etc.

1.48 garagebox:
afgeschermde ruimte die dient voor het stallen van voertuigen en/of als berging.

1.49 gastouderopvang:
gastouderopvang als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet kinderopvang en kwaliteitseisen peuterspeelzalen, die een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.50 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.51 hoofdgebouw:
een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.52 horeca 1:
horecabedrijven die hoofdzakelijk overdag eenvoudige etenswaren verstrekken en als nevenactiviteit licht- en niet-alcoholische dranken verstrekken, zoals lunchrooms, ijssalons, koffie/theehuizen, broodjeszaken en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

1.53 horeca 2:
horecabedrijven die hoofdzakelijk maaltijden verstrekken en als nevenactiviteit alcoholische en niet-alcoholische dranken verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van maaltijden, zoals restaurants en eethuisjes, snackbars en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

1.54 horeca 3:
horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken en eten verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van dranken, zoals (eet)cafés en bars en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

1.55 horeca 4:
horecabedrijven die hoofdzakelijk logies per nacht verstrekken met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken en het houden van bijeenkomsten / vergaderingen / congressen.

1.56 horeca 5:
horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken verstrekken en gericht zijn op dansen en beluisteren van muziek, zoals dancings en discotheken en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

1.57 horecaschip:
een zich op het water bevindend object dat (nagenoeg) geheel dient als horecabedrijf.

1.58 kampeermiddel:
a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto, camper of een caravan;
b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan voor zover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover deze geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen voor recreatief nachtverblijf.

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

1.60 kap:
een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek met het horizontale vlak**.**

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

1.62 lessenaarsdak:
een dakvorm die bestaat uit slechts één dakvlak of dakschild die onder een zekere helling is aangebracht.

1.63 nieuwbouw:
nieuwbouw betreft bouwwerken jonger dan 50 jaar.

1.64 oeverlijn:
de scheidingslijn tussen water en land.

1.65 onderdoorgang/overbouwing:
een op de verbeelding aangegeven gebied waar binnen het bouwvlak een doorgang mogelijk is, waarboven bebouwing mag worden opgericht.

1.66 orde 1 bouwwerken:
orde 1 betreft bouwwerken die beschermd zijn op grond van de Monumentenwet 1988, de provinciale of gemeentelijke Monumentenverordening.

1.67 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.

1.68 orde 3 bouwwerken:
orde 3 betreft bouwwerken ouder dan 50 jaar die geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben.

1.69 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 ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
c. indien in of op het water wordt gebouwd: het plaatselijk gemiddelde waterpeil;
d. in afwijking van het bepaalde onder a tot en met c geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeergarage 1' de bovenzijde van het dak van de bestaande parkeergarage als peil.

1.70 plan:
het bestemmingsplan Rozenprieel met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP4120013-va01 van de gemeente Haarlem.

1.71 plantsoen:
met bomen en heesters beplant terrein.

1.72 plat dak:
een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden ten opzichte van het horizontale vlak.

1.73 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.74 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.

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

1.76 stadslandbouw:
het telen, oogsten en afzetten van voedsel in of in de nabijheid van een stad. Kenmerkend is dat deze vorm van landbouw gebruik maakt van producten en diensten uit de stad en vervolgens weer producten en diensten terug levert aan de stad. Dit kan zowel commercieel als niet-commercieel zijn.

1.77 supermarkt:
een specifieke vorm van detailhandel in de vorm van een zelfbedieningszaak in goederen met (hoofdzakelijk) een grote verscheidenheid aan algemene en verse levensmiddelen (eventueel aangevuld met huishoudelijke artikelen) met een verkoopvloeroppervlakte van 500m^2 of meer.

1.78 trend:
binnen een (deel van een) straat voorkomende nagenoeg indentieke dakopbouwen, kapvormen of dakkapellen (die juridisch, technisch en qua ruimtelijke kwaliteit gewenst bevonden zijn).

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

1.80 verblijfsgebied:
een voor een ieder toegankelijke verblijfsruimte die is bestemd voor (de aanleg van) erfontsluitingswegen, pleinen, voet- en fietspaden, voorzieningen van openbaar nut, waterlopen en -partijen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, straatmeubilair en dergelijke.

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

1.82 voorgevelrooilijn:
de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.

1.83 voorzieningen van openbaar nut:
voorzieningen ten behoeve van openbare verlichting, telecommunicatie, gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen ondergrondse kabels en leidingen, transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

1.84 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.

1.85 wet:
de Wet ruimtelijke ordening.

1.86 woning:
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

1.87 woonschepenligplaats:
de op de verbeelding aangegeven ruimte, waarop een woonschip ligplaats mag hebben.

1.88 woonschip:
een vaartuig, uitsluitend of in hoofdzaak als woning gebruikt of tot woning bestemd.

Artikel 2 Wijze van meten

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

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

bouwhoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte onderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderdelen. Siergevels zoals trapgevels, halsgevels, klokgevels en lijstgevels worden niet meegerekend bij het bepalen van de bouwhoogte.

de dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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.

verticale diepte van een ondergronds bouwwerk
vanaf het peil tot aan de bovenzijde van de laagstgelegen vloer.

inhoud van een bouwwerk
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

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

breedte dakvlak bij dakdoorbreking
de meetlijn wordt gelegd op de helft van de hoogte van de dakdoorbreking.

2.2 Overschrijden bouwgrenzen

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

a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 m;
b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10 % van de breedte van de aangrenzende straat en met een maximum van 1 m. Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4,2 m boven de rijweg met inbegrip van een strook van 0,6 m breedte ter weerzijde 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. voorzieningen van openbaar nut;
b. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding.

3.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Bedrijf' mogen gebouwen en 'bouwwerken geen gebouw zijnde', ten dienste van de bestemming worden gerealiseerd onder de volgende voorwaarden:

a. de hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven;
b. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 20 m2;
c. de bouwhoogte van overige 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde' mag niet meer bedragen dan 6 m.

Artikel 4 Cultuur en ontspanning

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor atelier.

4.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Cultuur en ontspanning' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 23.

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 gebruiken of laten gebruiken van gebouwen als zelfstandige woning.

Artikel 5 Gemengd - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

5.1.1 Begane grond

a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed&breakfast;
b. kantoor, praktijkruimte, atelier;
c. dienstverlening;
d. maatschappelijke voorzieningen zoals genoemd in artikel 10.1 onder a;
e. bedrijven of bedrijfsactiviteiten tot en met categorie B, zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
f. uitsluitend opslag, ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
g. alsmede een kinderdagverblijf met bijbehorende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf';
h. alsmede een onderdoorgang ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
i. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding.

5.1.2 Overige verdiepingen

a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en bed & breakfast;
b. alsmede maatschappelijke voorzieningen zoals aangegeven in artikel 10.1 onder a. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
c. alsmede een kinderdagverblijf met bijbehorende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf'.

5.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Gemengd - 1' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 23.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 24, gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

a. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m²;

Strijdig gebruik

c. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige woning.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1.1, ten behoeve van een bedrijf dat niet in de zoneringslijst dan wel in een hogere categorie staat vermeld, maar dat naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieuzonering categorieën.

Artikel 6 Gemengd - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.1.1 Begane grond

a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed & breakfast, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' de functie wonen niet is toegestaan;
b. kantoor, praktijkruimte, atelier;
c. dienstverlening;
d. maatschappelijke voorzieningen zoals genoemd in artikel 10.1 onder a., met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk uitgesloten' de functie maatschappelijk niet is toegestaan;
e. detailhandel met daaraan ondergeschikte en daarmee verbonden horeca met niet meer dan 30 % van het brutovloeroppervlak, zonder terras en zonder het schenken van alcoholische dranken;
f. bedrijven of bedrijfsactiviteiten tot en met categorie B, zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
g. alsmede horeca t/m categorie 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';
h. alsmede een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
i. alsmede een kinderdagverblijf met bijbehorende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf';
j. alsmede een onderdoorgang ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
k. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

6.1.2 Overige verdiepingen

a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed en breakfast**.**

6.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Gemengd - 2' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 23.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 24, gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

a. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen

dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m²;

Strijdig gebruik

c. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige woning.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.1.1, ten behoeve van een bedrijf dat niet in de zoneringslijst dan wel in een hogere categorie staat vermeld, maar dat naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieuzonering categorieën.

Artikel 7 Gemengd - 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.1.1 Begane grond

a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed&breakfast;
b. kantoor, praktijkruimte, atelier;
c. dienstverlening;
d. maatschappelijke voorzieningen zoals genoemd in artikel 10.1 onder a;
e. alsmede bedrijven of bedrijfsactiviteiten van categorie A, zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijf tot en met categorie A';
f. alsmede een kinderdagverblijf met bijbehorende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf';
g. alsmede een onderdoorgang ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
h. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

7.1.2 Overige verdiepingen

a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed&breakfast ;
b. kantoor, praktijkruimte, atelier;
c. dienstverlening;
d. maatschappelijke voorzieningen zoals genoemd in artikel 10.1 onder a;
e. alsmede bedrijven of bedrijfsactiviteiten van categorie A, zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijf tot en met categorie A';
f. alsmede een kinderdagverblijf met bijbehorende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf'.

7.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Gemengd - 4' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 23.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 24, gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

a. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m²;

Strijdig gebruik

c. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige woning.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1.1, ten behoeve van een bedrijf dat niet in de zoneringslijst dan wel in een hogere categorie staat vermeld, maar dat naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieuzonering categorieën.

Artikel 8 Gemengd - 6

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 6' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

8.1.1 Begane grond

a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed en breakfast;
b. kantoor, praktijkruimte, atelier;
c. dienstverlening;
d. maatschappelijke voorzieningen zoals genoemd in artikel 10.1 onder a;
e. bedrijven of bedrijfsactiviteiten tot en met categorie B, zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst;
f. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden horeca-activiteiten tot en met categorie 2 ten dienste van deze voorzieningen tot niet meer dan 30% van het bruto vloeroppervlak;
g. alsmede een kinderdagverblijf met bijbehorenden voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf';
h. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

8.1.2 Overige verdiepingen

a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed en breakfast;
b. kantoor, praktijkruimte, atelier;
c. dienstverlening;
d. bedrijven of bedrijfsactiviteiten tot en met categorie B, zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst;
e. maatschappelijk zoals aangegeven in artikel 10.1 onder a;
f. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

8.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Gemengd - 6' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 23.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 24, gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

a. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 % van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m²;

Strijdig gebruik

c. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige woning.

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.1, ten behoeve van een bedrijf dat niet in de zoneringslijst dan wel in een hogere categorie staat vermeld, maar dat naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieuzonering categorieën.

Artikel 9 Groen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. openbare groenvoorzieningen;
b. stadslandbouw;
c. evenementen categorie 1;
d. voet- en fietspaden;
e. bij de bestemming behorende waterlopen en waterpartijen, fietsparkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging, bergbezinkbassins, (ondergrondse) afval- en recyclecontainers, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

9.2 Bouwregels

a. de bouwhoogte van 'bouwwerken geen gebouw zijnde', mag niet meer dan 6 m bedragen;
b. de oppervlakte per 'bouwwerk geen gebouw zijnde' mag niet meer dan 10 m² bedragen;
c. de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 7,0 m bedragen.

Artikel 10 Maatschappelijk

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke voorzieningen zoals bibliotheek, culturele voorzieningen, educatieve voorzieningen, buitenschoolse opvang, levensbeschouwelijke voorzieningen, openbare dienstverlening, gezondheidszorg (incl. apotheek), peuterspeelplaatswerk, praktijkruimte, welzijnsinstellingen;
b. alsmede een kinderdagverblijf met bijbehorende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf';
c. alsmede wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
d. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden horeca-activiteiten tot en met categorie 2 ten dienste van deze voorzieningen met niet meer dan 30% van het bruto vloeroppervlak;
e. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde', groenvoorzieningen, kunstobjecten, wegen en paden, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor waterhuishouding; (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

10.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 23.

Artikel 11 Tuin - 1

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
b. alsmede een bestaande in- en uitrit parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - in- en uitrit parkeergarage';
c. alsmede een bestaande ondergrondse of halfverdiepte parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeergarage 1' .
d. alsmede parkeren, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'.
e. bijbehorende voorzieningen zoals erkers, fietsenberging/cubes, speeltoestellen, erfafscheidingen, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

11.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Tuin - 1' mogen 'bouwwerken geen gebouw zijnde' worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

a. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
b. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen.

erker

c. uitsluitend bestaande erkers zijn toegestaan tot maximaal de bestaande maatvoering.

fietsenberging

d. het realiseren van een fietsenberging in de voor- of zijtuin mag onder de volgende voorwaarden:
    1. er is geen achterom aanwezig bij de woning;
    2. de diepte van de voor- of zijtuin is minimaal 2,5 meter;
    3. de hoogte van de berging/cube mag maximaal 1,4 meter bedragen;
    4. de oppervlakte van de berging mag maximaal 20% van de oppervlakte van de voor- of zijtuin bedragen met een maximum van 4 m²;
    5. de gevels van de berging evenwijdig aan de voorgevel, mogen maximaal 30% van de breedte van die voorgevel beslaan.

11.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 24, gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen, met uitzondering van die

gronden met de aanduiding 'parkeerterrein'.

Artikel 12 Tuin - 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
b. parkeren binnen bebouwing;
c. bijbehorende bouwwerken ten dienste van het hoofdgebouw;
d. alsmede een bestaande ondergrondse of halfverdiepte parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeergarage 1';
e. alsmede bestaande garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'garage';
f. alsmede een kinderdagverblijf, uitsluitend ter plaatse van de specifieke aanduiding 'kinderdagverblijf';
g. bijbehorende voorzieningen, speeltoestellen en erfafscheidingen, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

12.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Tuin - 2' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

12.2.1 Alle bouwwerken

a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, mag (per tuin per adres) niet meer bedragen dan 50% van de gronden met een maximum van 40 m^2, tenzij een bouwvlak is aangegeven, in welk geval het bouwvlak volledig mag worden bebouwd;
b. de diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen.

12.2.2 Gebouwen

a. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag op een afstand van niet meer dan 2,5 m gemeten vanaf de achtergevelrooilijn niet meer bedragen dan 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het aansluitend peil, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
b. voor garageboxen geldt de bestaande maatvoering als maximale maatvoering;
c. de bouwhoogte van overige aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal 3 m bedragen, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven.

12.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

a. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
b. de hoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde mag niet dan 3 m bedragen.

dakterras

c. een dakterras is toegestaan, mits:
   1. gesitueerd op een aan- of uitbouw;
   2. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
   3. privacyschermen niet hoger zijn dan 1.5 m en niet dieper dan 2.5 m;
   4. de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevels van de hoofdbebouwing minimaal 20 m bedraagt;
   5. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
   6. voorzien van een afscheiding met een maximum hoogte van 1,2 m;
   7. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

12.3 Afwijken van de bouwregels

kap op bijgebouw

a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.2 en toestaan dat de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen 3 m mag bedragen, waarbij boven de goot mag worden afgedekt met een kap met een maximum hoogte van 2 m.

dakterrassen

b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.3 en toestaan dat een dakterras met een andere diepte dan maximaal 2,5 m achter de achtergevelrooilijn wordt gebouwd;

afwijkingscriteria

c. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden als bedoeld in 12.3 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   1. het straat- en bebouwingsbeeld;
   2. de cultuurhistorische waarden;
   3. de privacy en bezonning van de omwonenden;
   4. de verkeerssituatie ter plaatse;
   5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

12.4 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 24, gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

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

a. bijgebouwen als zelfstandige woning;
b. het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen;
c. dakterrassen voor horeca.

Artikel 13 Tuin - 3

13.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Tuin - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
b. bijbehorende bouwwerken ten dienste van het hoofdgebouw;
c. parkeren binnen bebouwing;
d. bijbehorende voorzieningen, speeltoestellen en erfafscheidingen, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

13.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Tuin - 3' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

13.2.1 Alle bouwwerken

a. de gronden mogen volledig worden bebouwd;
b. de diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen.

13.2.2 Gebouwen

a. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag voor zover op een afstand van niet meer dan 2,5 m van de achtergevelrooilijn niet meer bedragen dan 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het aansluitend peil, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
b. de bouwhoogte van overige aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven.

13.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

a. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
b. de hoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde, waaronder speeltoestellen, mag niet dan 3 m bedragen.

dakterras

c. een dakterras is toegestaan, mits:
    1. gesitueerd op een aan- of uitbouw;
    2. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
    3. privacyschermen niet hoger zijn dan 1.5 m en niet dieper dan 2.5 m;
    4. de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevels van de hoofdbebouwing minimaal 20 m bedraagt;
    5. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
    6. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 m;
    7. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

13.3 Afwijken van de bouwregels

kap op bijgebouw

a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.2.2 en toestaan dat de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen 3 m mag bedragen, waarbij boven de goot mag worden afgedekt met een kap met een maximum hoogte van 2 m;
b. het bepaalde in 13.2.2 en toestaan dat de bouwhoogte van de aan- of uitbouw wordt verhoogd naar maximaal 4 m.

dakterrassen

c. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.2.3 en toestaan dat een dakterras met een andere diepte dan maximaal 2,5 m achter de achtergevelrooilijn wordt gebouwd.

afwijkingscriteria

d. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden als bedoeld in 13.3 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. het straat- en bebouwingsbeeld;
    2. de cultuurhistorische waarden;
    3. de privacy en bezonning van de omwonenden;
    4. de verkeerssituatie ter plaatse;
    5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

13.4 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 24, gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

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

a. bijgebouwen als zelfstandige woning;
b. onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen;
c. dakterrassen voor horeca.

Artikel 14 Verkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. straten, wegen, pleinen, voet- en fietspaden;
b. alsmede een bestaande ondergrondse of halfverdiepte parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeergarage 1';
c. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'parkeren uitgesloten' parkeervoorzieningen zijn uitgesloten;
d. stadslandbouw;
e. evenementen categorie 1;
f. terrassen, standplaatsen en uitstallingen;
g. alsmede bruggen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug';
h. alsmede bestaande garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'garage';
i. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, speelvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging, bergbezinkbassins, (ondergrondse) afval- en recyclecontainers, reclame-uitingen, voorzieningen voor de waterhuishouding, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

14.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Verkeer' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

14.2.1 Gebouwen

a. er mogen uitsluitend garageboxen en gebouwen ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut worden gebouwd;
b. garageboxen mogen uitsluitend aaneengesloten worden gebouwd;
c. de bouwhoogte van garageboxen mag niet meer dan 3 m bedragen;
d. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7,0 m bedragen.

14.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte van bruggen mag maximaal 12 m bedragen;
b. de bouwhoogte van overige 'bouwwerken geen gebouw zijnde' mag niet meer dan 3 m bedragen.

14.3 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'plantsoen' geldt dat minimaal 30% van de gronden onverhard wordt en dient te worden ingericht als plantsoen.

Artikel 15 Water

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterberging, waterbeheer en waterhuishouding;
b. waterlopen en waterpartijen;
c. verkeer te water;
d. aanmeervoorzieningen, aanlegsteigers, (passanten)ligplaatsen;
e. alsmede wonen op een woonschip, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed & breakfast uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats';
f. alsmede een drijvende groenvoorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'groenvoorziening';
g. waterstaatkundige voorzieningen, zoals bruggen, taluds en oevers, sluizen, stuwen, steigers, dammen, kademuren, duikers, gemalen en overige kunstwerken;
h. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen en kunstobjecten.

15.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Water' mogen 'bouwwerken geen gebouw zijnde' worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

bouwhoogte

a. de bouwhoogte van meerpalen mag maximaal 4 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van 'bouwwerken geen gebouw zijnde' mag niet meer dan 1 m bedragen.

doorvaarthoogte

c. de doorvaarthoogte van bruggen dient minimaal 1,5 meter te bedragen;

steiger

d. de breedte van een steiger, gemeten haaks op de oeverlijn, mag niet meer dan 1/10 van de breedte van het oppervlaktewater bedragen;
e. de oppervlakte van een steiger mag maximaal:
    1. 2,5 m² bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tussen de 3 en 10 m;
    2. 5 m² bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tussen de 10 en 20 m;
    3. 10 m² bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tussen de 20 en 50 m;
    4. 15 m² bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater breder dan 50 m;
f. in afwijking van het bepaalde onder d en e geldt ter plaatse van de aanduiding 'steiger' de bestaande maatvoering als maximale maatvoering.

woonschepenligplaats

g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats' mogen woonschepen worden aangelegd, mits:
   1. de lengte niet meer bedraagt dan 18,5 m;
   2. de breedte niet meer bedraagt dan 7 m, gemeten haaks op de oeverlijn, inclusief gangboorden en dakoverstekken;
   3. bij woonschepen met een plat dak de hoogte niet meer bedraagt dan 3,85 meter boven de waterlijn;
   4. bij woonschepen met een schuin of bol dak de hoogte niet meer bedraagt dan 4,00 meter boven de waterlijn.
   5. in afwijking van het hierboven bepaalde in sub 1 tot en met 4 mogen woonschepen, die op het moment van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan reeds een vergunde ligplaats met afwijkende maatvoering hebben, deze ligplaats blijven innemen;
   6. per aanduiding 'woonschepenligplaats' is maximaal 1 ligplaats voor 'woonschepen toegestaan.

15.3 Afwijken van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 15.2 en een afwijkende maatvoering toestaan.

afwijkingscriteria

b. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de cultuurhistorische waarden;
3. de privacy en bezonning van de omwonenden;
4. de verkeerssituatie ter plaatse;
5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

15.4 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 24, gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

a. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken als ligplaats voor hotel- en horecaschepen en als ligplaats voor woonschepen anders dan bedoeld in artikel 15.1 onder e.

15.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in die zin, dat de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' wordt gewijzigd door het verkleinen van de aanduiding 'woonschepenligplaats', met dien verstande dat toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid alleen is toegestaan indien:

a. de betreffende woonboot naar een andere ligplaats is verplaatst dan wel is verwijderd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat deze op de ligplaats zal terugkeren;
b. dan wel dat er overeenstemming met de betreffende eigenaar is bereikt over het verplaatsen/verwijderen van de woonboot.

Artikel 16 Wonen

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep, gastouderopvang of bed&breakfast;
b. alsmede buitenschoolse opvang, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'naschoolse opvang';
c. alsmede een bestaande in- en uitrit parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - in- en uitrit parkeergarage';
d. alsmede een bestaande ondergrondse of halfverdiepte parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeergarage 1';
e. alsmede onderdoorgang, ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
f. bijbehorende voorzieningen zoals, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, bergingen, tuinen, erven en terreinen.

16.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Wonen' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 23.

16.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 24 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

a. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m².

<u>Strijdig gebruik</u>

c. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken voor:
   1. het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen;
   2. bijgebouwen als zelfstandige woning.

Artikel 17 Woongebied - Koningshof

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - Koningshof' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

17.1.1 Begane grond

a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed & breakfast;
b. kantoor, praktijkruimte, atelier;
c. dienstverlening;
d. maatschappelijke voorzieningen zoals genoemd in artikel 10.1 onder a;
e. bedrijven of bedrijfsactiviteiten tot en met categorie B, zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst;
f. parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van verkeer- parkeergarage 2;
g. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing inclusief verblijfsgebied, ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsgebied';
h. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding, onderdoorgangen en dergelijke.

17.1.2 Overige verdiepingen

a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed&breakfast.

17.2 Bouwregels

a. binnen de bestemming 'Woongebied - Koningshof' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 23;
b. aanvullend op het bepaalde onder a gelden de volgende specifieke bouwregels:

1. parkeervoorzieningen als bedoeld in lid 1 onder f mogen tot maximaal 1,5 m boven peil worden gebouwd;
2. het bepaalde onder 1 geldt niet voor in- en uitritten en toegangen van deze parkeervoorzieningen.
3. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient de minimale vrije doorgangshoogte 4 m te zijn;
4. ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsgebied' gelden, onverminderd het bepaalde in artikel 17.4 onder e de volgende bouwregels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing, mag (per tuin per adres) niet meer bedragen dan 50% van de gronden met een maximum van 40 m2;
b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag op een afstand van niet meer dan 2,5 m gemeten vanaf de achtergevelrooilijn niet meer bedragen dan 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het aansluitend peil;

c. de bouwhoogte van overige aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal 3 m bedragen;
d. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
e. de hoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde mag niet dan 3 m bedragen.
f. een dakterras is toegestaan, mits:
1. gesitueerd op een aan- of uitbouw;
2. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
3. privacyschermen niet hoger zijn dan 1.5 m en niet dieper dan 2.5 m;
4. de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevels van de hoofdbebouwing minimaal 20 m bedraagt;
5. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
6. voorzien van een afscheiding met een maximum hoogte van 1,2 m;
7. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

17.3 Afwijken van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.2.4 onder b en toestaan dat de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen 3 m mag bedragen, waarbij boven de goot mag worden afgedekt met een kap met een maximum hoogte van 2 m;
b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.2.4 onder f en toestaan dat een dakterras met een andere diepte dan maximaal 2,5 m achter de achtergevelrooilijn wordt gebouwd;
c. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden als bedoeld in 17.3 onder a en b of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de cultuurhistorische waarden;
3. de privacy en bezonning van de omwonenden;
4. de verkeerssituatie ter plaatse;
5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

17.4 Specifieke gebruikregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 24 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

a. het aantal woningen mag niet meer dan 18 bedragen;
b. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
c. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m²;
d. de functies genoemd in lid 1 onder b tot en met e zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
e. ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsgebied' dient minimaal 50% van de gronden te worden ingericht als verblijfsgebied.

Strijdig gebruik

f. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken voor:
   1. het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen;
   2. bijgebouwen als zelfstandige woning.

Artikel 18 Leiding - Water

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. een ondergrondse drinkwaterleiding en een veiligheidsstrook ter breedte van 5 m aan weerszijde van de hartlijn van de leiding;
b. bij de dubbelbestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde'.

18.2 Bouwregels

Binnen de dubbelbestemming 'Leiding - Water' mogen 'bouwwerken geen gebouw zijnde' worden opgericht, onder de voorwaarde dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 18.2 en toestaan dat wordt gebouwd overeenkomstig de bouwregels van de andere bestemming, mits:

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant.

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

1. Voor de volgende werken of werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist:
   a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
   b. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
   c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
   d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
   e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
   f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
   g. diepploegen;
   h. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
   i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
   j. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

2. Geen aanlegvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden die:
   a. het onderhoud en beheer betreffen, passend in het normale gebruik, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;

b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan krachtens een verleende vergunning;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

3. De werken of werkzaamheden als bedoeld in 18.4 zijn slechts toelaatbaar, mits:
   a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
   b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 19 Waarde - Archeologie

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

19.2 Bouwregels

1. In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden de volgende regels:
   a. ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1b' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen;
   b. ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 500 m^2 betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen;
   c. ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 2.500 m^2 betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen;
   d. ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' gelden geen archeologische verplichtingen.

2. Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' kunnen de volgende voorschriften worden verbonden;
   a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
   b. het doen van opgravingen;
   c. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

3. Het bepaalde in 19.2 onder 1, is niet van toepassing op een bouwplan dat betrekking heeft op vervanging van een reeds bestaand bouwwerk waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.

19.3 Nadere eisen

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

19.4 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.2 onder 1, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels.
2. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in dit lid, wordt verleend indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van:
   a. nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van de gemeentearcheoloog, geen archeologische waarden te verwachten zijn;
   b. andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

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

1. Voor de volgende werken of werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist:
   a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
   b. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
   c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
   d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
   e. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
   f. diepploegen;
   g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
   h. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
   i. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

2. Geen aanlegvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden die:
   a. de oppervlakte- en de dieptemaat niet overschrijden, behorende bij de categorie 'Waarde - Archeologie' genoemd in 19.2 die voor die gronden van toepassing is;
   b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
   c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een

omgevingsvergunning, zoals in 19.4 bedoeld, is verleend;
d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

3. Een aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager aan de hand van een waardestellend archeologisch rapport aantoont dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel dat de aanwezige archeologische waarden naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

4. ter bescherming van betrokken archeologische waarden kunnen aan de aanlegvergunning voorwaarden worden verbonden gericht op:
   a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
   b. het doen van opgravingen;
   c. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

19.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in die zin, dat de verbeelding wordt gewijzigd door van één of meerdere bestemmingsvlakken de begrenzing te veranderen of de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toe te voegen of te verwijderen, of deze bij een ander archeologiecategorie, zoals vermeld in 19.2 , in te delen, als archeologische bevindingen daar aanleiding toe geven.

Artikel 20 Waarde - Beschermd stadsgezicht

20.1 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.

20.2 Bouwregels

In aanvulling, en met voorrang, op het bepaalde bij de andere voorkomende bestemming(en) en artikel 23, gelden voor bouwwerken de volgende regels:

bouwvlak / voorgevelrooilijn / gevelindeling

a. er moet aangesloten worden op de belendende gebouwen;
b. gebouwen mogen niet worden samengevoegd.

kap / vorm

c. boven de goothoogte mag uitsluitend worden afgedekt met een kap waarvan:
   1. de maximum hoogte 4 m bedraagt, verticaal gemeten vanaf de (maximum) goothoogte, tenzij op de verbeelding anders staat aangegeven;
   2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 45 en niet meer dan 70 graden. Bij een samengestelde kap dient de dakhelling van de bovenste dakvlakken minimaal 20 graden te bedragen.

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

d. dakkapellen mogen in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak worden opgericht, mits:
   1. de dakkapel een maximum breedte heeft van 2,5 m, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 50% van het dakvlak;
   2. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak minimaal 0,9 m bedraagt.

20.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen, de nokrichting, kap- en dakvorm, dakhelling en de indeling en vormgeving van de bebouwing, ten behoeve van:

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

20.4 Afwijken van de bouwregels

kap / vorm

a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 20.2 onder c. en een afwijkende kapvorm toestaan, mits deze verandering een herstel of verbetering van het (historisch) daklandschap betreft.

samenvoegen (parcellering)

b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 20.2 onder b.en toestaan dat gebouwen, worden samengevoegd ten behoeve van functies passend binnen de bestemming, mits:
   1. niet meer dan twee gebouwen worden samengevoegd;
   2. de totale voorgevelbreedte van twee gebouwen maximaal 11 m is;
   3. de individuele voorgevels van de gebouwen intact blijven;
   4. de samenvoeging omkeerbaar is;
   5. door het samenvoegen van de gebouwen het aantal opgangen naar bovenwoningen niet afneemt.

afwijkingscriteria

c. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden als bedoeld in dit lid of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   1. het straat- en bebouwingsbeeld;
   2. de cultuurhistorische waarden;
   3. de privacy en bezonning van de omwonenden;
   4. de verkeerssituatie ter plaatse;
   5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 21 Waarde - Groeiplaats monumentale boom

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Groeiplaats monumentale boom' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de groeiplaats van monumentale bomen.

21.2 Bouwregels

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) geldt dat het verboden is om op deze gronden te bouwen.

21.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2, mits de groeiplaats van de monumentale boom niet onevenredig wordt geschaad. Dit dient door de aanvrager te worden aangetoond door een groentoets.

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

1. Voor de volgende werken of werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist:
   a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
   b. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren of anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
   c. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
   d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
   e. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
   f. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
   g. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
   h. het wijzigen van de grondwaterstand en/of waterhuishouding door bevloeiing, (bron)bemaling, drainage of andere wijze.

2. Geen aanlegvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden die:
   a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
   b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan krachtens een verleende vergunning;
   c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
   d. plaatsvinden op het moment de monumentale boom niet meer aanwezig is;
   e. werken en/of werkzaamheden, die strekken ter behoud of het herstel van de monumentale waarden.

3. Een aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend indien:
   a. de waarde die de boom monumentaal of waardevol maakt niet langer aanwezig is en deze niet kan worden hersteld;
   b. de boom niet in onevenredige mate worden aangetast; waarbij de gemeente desgewenst aan de aanvrager kan verzoeken een onderzoek aan te leveren waarin dit aangetoond wordt;
   c. de mogelijkheden voor het behoud van de boom niet worden verkleind.

21.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Groeiplaats monumentale boom':

a. geheel of gedeeltelijk te doen vervallen indien:
   1. bescherming van de betreffende monumentale boom niet langer noodzakelijk is, omdat:
      - de boom niet meer aanwezig is;
      - de levensverwachting van de betreffende monumentale boom minder dan 10 jaar bedraagt;
   2. zwaarwegende maatschappelijke belangen dit vergen.
b. toe te voegen voor bomen in het plangebied die een monumentale status hebben verkregen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 22 Anti-dubbeltelregel

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.

Artikel 23 Algemene bouwregels

Tenzij in de bouwregels van de betreffende bestemming anderszins is bepaald gelden voor het bouwen de volgende regels:

23.1 Bouwregels

23.1.1 Gebouwen

bouwvlak / voorgevelrooilijn / gevelindeling

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. voorgevels mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht, waarbij dient te worden aangesloten op de belendende bebouwing, met dien verstande dat ter plaatse van de figuur 'gevellijn' tot een afstand van 1 m van de voorgevelrooilijn mag worden afgeweken;
c. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of ' specifieke bouwaanduiding - orde 2' dient de bestaande indeling van gevels, voor zover gekeerd naar openbaar toegankelijk gebied, gehandhaafd te blijven, tenzij gebouwd wordt overeenkomstig een op de verbeelding aangeduide trend of maatvoeringsaanduiding.

goothoogte / bouwhoogte / bebouwingspercentage / ondergronds bouwwerk / onderdoorgang

d. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of ' specifieke bouwaanduiding - orde 2' dient de bestaande goothoogte en/of bouwhoogte te worden gehandhaafd, tenzij anders is aangegeven;
e. ter plaatse van de aanduiding 'goothoogte (m)' dient de bestaande goothoogte te worden gehandhaafd;
f. ter plaatse van de aanduiding 'bouwhoogte (m)' dient de bestaande bouwhoogte te worden gehandhaafd;
g. ter plaatse van de aanduiding 'minimum goothoogte (m) - maximum goothoogte (m)' dient binnen de aangegeven goothoogten te worden gebouwd;
h. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' dient binnen de aangegeven bouwhoogte te worden gebouwd;
i. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' dient binnen de aangegeven goothoogte te worden gebouwd;
j. ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingspercentage (%)' is ten hoogste het aangegeven maximale bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
k. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen.

kap / nokrichting / vorm

l. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' dient de bestaande nokrichting, kap- of dakvorm

gehandhaafd te blijven tenzij gebouwd wordt overeenkomstig de op de verbeelding aangeduide trend of het ondergeschikte onderdelen zoals dakkapellen en/of dakdoorbrekingen betreft;

m. indien boven de maximum goothoogte wordt gebouwd, dient gebouwd te worden binnen de contouren van een kap of een zadeldak:
1. waarvan de maximum bouwhoogte 4 m bedraagt, verticaal gemeten vanaf de maximum goothoogte;
2. waarvan de dakhelling niet minder bedraagt dan 30 en niet meer dan 70 graden, bij een samengestelde kap dient de dakhelling van de bovenste dakvlakken minimaal 20 graden te bedragen, met dien vestande dat ter plaatse van de specifieke aanduiding 'maximale dakhelling' de op de verbeelding aangegegeven maximale dakhelling is toegestaan;
3. waarbij moet worden aangesloten op de trend.

dakkapellen

n. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:
1. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 m onder de noklijn is gelegen;
2. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
3. de dakkapel in of binnen 0,5 m van de dakvoet wordt geplaatst, waarbij de breedte van de dakkapel niet meer bedraagt dan 2 m en niet breder is dan een derde van de breedte van het dakvlak;
4. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
5. de dakkapel in het voordakvlak niet breder is dan de helft van de breedte van het dakvlak;
6. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimum afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke dakkapellen.

dakopbouw (algemeen)

o. de maximum goothoogte mag worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits:
1. de hoogte van de extra bouwlaag boven de (maximum) goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
2. de contour mede gevormd wordt door een hellingshoek van maximaal 70 graden van het voor- en achterdakvlak en bij hoekwoningen tevens het zijdakvlak voor zover:
   - gelegen aan openbaar toegankelijk gebied;
   - de woning op een afstand van minder dan 10 m tot naastgelegen hoofdbebouwing ligt;
3. er wordt aangesloten op de trend;
4. In afwijking van het bepaalde onder sub 2 mag de achtergevel recht worden opgetrokken indien:
   - de tegenoverliggende achtergevels minimaal op een afstand van 20 m liggen;

- niet wordt gebouwd in de hoek van een bouwblok binnen 15 m van het snijpunt van de oorspronkelijke achtergevels.

Trends

opbouw (70-70)

p. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - opbouw' mag de maximale goothoogte worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits:
   1. de hoogte van de extra bouwlaag boven de (maximale) goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt, waarbij de hellingshoek van het voor- en achterdakvlak maximaal 70 graden bedraagt;
   2. er wordt aangesloten op de trend;
   3. In afwijking van het bepaalde onder sub 1 mag de achtergevel recht worden opgetrokken indien:
      - de tegenoverliggende achtergevels minimaal op een afstand van 20 m liggen;
      - niet wordt gebouwd in de hoek van een bouwblok binnen 15 m van het snijpunt van de oorspronkelijke achtergevels.

opbouw 1

q. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - opbouw 1' mag de maximale goothoogte worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits:
   1. de hoogte van de extra bouwlaag maximaal 3 m boven de goot bedraagt waarbij de voorzijde 1 meter terugligt ten opzichte van de voorgevel en bij hoekwoningen tevens de zijgevel voor zover:
      - gelegen aan openbaar toegankelijk gebied;
      - de woning op een afstand van minder dan 10 m tot naastgelegen hoofdbebouwing ligt;
   2. het achterdakvlak een hellingshoek van maximaal 70 graden heeft, of wordt opgetrokken binnen deze contour;
   3. er wordt aangesloten op de trend;
   4. In afwijking van het bepaalde onder 2 mag de achtergevel recht worden opgetrokken indien:
      - de tegenoverliggende achtergevels minimaal op een afstand van 20 m liggen;
      - niet wordt gebouwd in de hoek van een bouwblok binnen 15 m van het snijpunt van de oorspronkelijke achtergevels.

opbouw 2

r. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - opbouw 2' mag de bouwhoogte worden overschreden ten behoeve van een derde bouwlaag, mits:
   1. de bestaande goothoogte gehandhaafd blijft;
   2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 meter boven de bestaande goothoogte;

3. de bouwhoogte wordt bereikt door het bovenste dakvlak van de bestaande mansardekap te verlengen;
4. het achterdakvlak van de bovenste bouwlaag een hellingshoek heeft van maximaal 70 graden;
5. er wordt aangesloten op de trend.

opbouw 3

s. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - opbouw 3' mag de bouwhoogte worden overschreden ten behoeve van een derde bouwlaag, mits:
   1. de bestaande goothoogte gehandhaafd blijft;
   2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 meter boven de bestaande goothoogte;
   3. de bouwhoogte wordt bereikt door het onderste dakvlak van de bestaande mansardekap te verlengen;
   4. het achterdakvlak van de bovenste bouwlaag een hellingshoek heeft van maximaal 70 graden;
   5. er wordt aangesloten op de trend.

bijzondere dakopbouw

t. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - bijzondere dakopbouw' mag de maximale goothoogte worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een bolle afdekking, mits:
   1. de hoogte van de extra bouwlaag niet meer bedraagt dan 4 m boven de goot;
   2. er wordt aangesloten op de trend.

recht optrekken achterzijde

u. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - recht optrekken achterzijde' is de verhoging van de goot aan de achterzijde toegestaan onder de volgende voorwaarden:
   1. de gootverhoging mag niet meer dan 4 meter bedragen;
   2. de bestaande nokhoogte mag niet worden overschreden;
   3. er moet worden aangesloten op de trend .

lessenaarsdak

v. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - lessenaarsdak' mag één zijgevel worden opgetrokken tot 4 m boven de op de verbeelding aangegeven goothoogte waarbij moet worden aangesloten op de trend.

23.1.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

erf- en terreinafscheidingen

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn, niet grenzend aan openbaar gebied, mag niet meer dan 2 m bedragen;
b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen.

dakterras

c. een dakterras is toegestaan, mits:
   1. gesitueerd op een erker of op aan- en uitbouwen;
   2. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
   3. privacyschermen op aanbouwen niet hoger zijn dan 1,5 m en niet dieper dan 2,5 m;
   4. de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevels van de hoofdbebouwing minimaal 20 m bedraagt;
   5. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
   6. voorzien van een afscheiding met een maximum hoogte van 1,2 m;
   7. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

23.1.3 Onderdoorgang

Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient de minimale vrije doorgangshoogte 2,20 m te zijn.

23.2 Afwijken van de bouwregels

23.2.1 Gebouwen

gevelindeling

a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.1.1 onder c en toestaan dat de gevelindeling gewijzigd wordt mits het een herstel of verbetering betreft**.**

kap/ vorm

b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.1.1 onder l en een afwijkende kapvorm toestaan mits het een herstel of verbetering betreft.

Loggia

c. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.1.1 onder n en toestaan dat een loggia wordt gerealiseerd waarvan in ieder geval:
   1. de bovenzijde ten minste 0,5 m onder de noklijn is gelegen;
   2. de onderzijde meer dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
   3. de zijkanten minimaal 0,5 m afstand hebben tot de zijkanten van het dakvlak.

dakkapel

d. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.1.1 onder n en toestaan dat:
   1. een dakkapel aan de voor- en/of achterzijde in of binnen 0,5 m van de dakvoet geplaatst wordt;
   2. een dakkapel aan de voor- en/of achterzijde in of binnen 0,5 m van de daknok geplaatst wordt;
   3. een dakkapel aan de voor- en/of achterzijde een breedte heeft die meer dan de helft van het dakvlak bedraagt, mits de afstand tot de perceelgrens minimaal 0,5 m is.

dakkapellen/dakdoorbreking tussen twee aaneengesloten gebouwen

e. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.1.1 onder n en toestaan dat een gootverhoging ten behoeve van een dakdoorbreking of dakkapel tussen twee aaneengesloten gebouwen is toegestaan, mits:
   1. geplaatst in een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak;
   2. de bovenzijde van de dakuitbreiding niet hoger wordt dan de bouw/nokhoogte van het naastgelegen gebouw - 0,5 m;
   3. de breedte niet meer bedraagt dan de helft van de diepte van het hoofdgebouw;
   4. wordt gebouwd op een afstand van ten minste 2 m gemeten vanaf de voor- en achtergevel;
   5. de afstand van de bovenzijde van de dakdoorbreking tot de nok minimaal 0,5 m bedraagt.

dakopbouw

f. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.1.1 onder q sub 1 en aansluitend op de trend, toestaan maximaal 50% te bouwen op de voorgevelrooilijn ten behoeve van een accent.

afwijkingscriteria

g. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden als bedoeld in 23.2.1 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   1. het straat- en bebouwingsbeeld;
   2. de cultuurhistorische waarden;
   3. de privacy en bezonning van de omwonenden;
   4. de verkeerssituatie ter plaatse;
   5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

23.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

dakterras

a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het het bepaalde in 23.1.2 onder c en toestaan dat een dakterras wordt gesitueerd op de hoofdbebouwing met (een gedeeltelijk) plat dak, mits:
   1. de afscheiding op een afstand van minimaal 2 m van de dakrand aan de voorzijde wordt geplaatst bij een straatprofielbreedte van minder dan 20 m;
   2. de afscheiding op een afstand van minimaal 4 m van de voorgevel wordt geplaatst bij een straatprofielbreedte van meer dan 20 m;
   3. de afscheiding aan de achterzijde 2 m voor de dakrand aan de achterzijde wordt geplaatst.
   4. ten aanzien van het bepaalde in sub 1 en 2 geldt aanvullend dat indien er een architectonische aanleiding is voor een dakterras zoals een borstwering of een doorgetrokken dakvlak er van deze bepalingen kan worden afgeweken.

afwijkingscriteria

b. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in 23.2.2 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   1. het straat- en bebouwingsbeeld;
   2. de cultuurhistorische waarden;
   3. de privacy en bezonning van de omwonenden;
   4. de verkeerssituatie ter plaatse;
   5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 24 Algemene gebruiksregels

24.1 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 25 Algemene aanduidingsregels

25.1 Overige zone - ontwikkeling 1

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ontwikkeling 1' geldt in aanvulling op het bepaalde voor op die gronden aangewezen bestemmingen het volgende:

a. de gronden zijn tevens bestemd voor de inrichting van het bij deze regels behorende inrichtingsplan in bijlage 2;
b. het terrein kan worden heringericht tot parkeerterrein waarbij er maximaal 15 garageboxen worden gebouwd en maximaal 14 parkeerplekken voor onbebouwd parkeren worden gerealiseerd;
c. er mag tevens één overkapping ten behoeve van de stalling van motoren en fietsen worden gerealiseerd;
d. de maximale hoogte van een garagebox bedraagt 3 m, waarbij daken dienen te worden afgedekt met groenvoorzieningen;
e. ten aanzien van de positionering, inrichting en situering geldt dat het initiatief dient te voldoen aan de in bijlage 2 opgenomen situering en positionering;
f. een omgevingsvergunning wordt pas verleend zodra is zeker gesteld dat er aan het inrichtingsplan in bijlage 2 wordt voldaan;
g. naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 24, wordt tot een strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo in elk geval gerekend het gebruik van gronden in afwijking van het inrichtingsplan dat als bijlage 2 onderdeel uitmaakt van deze regels, met dien verstande dat dit verbod uitsluitend geldt vanaf 1 jaar vanaf de verlening van de eerste omgevingsvergunning voor het bouwen op deze gronden.

Artikel 26 Algemene afwijkingsregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:
   a. de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%;
   b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
   c. de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons, luifels, erkers, buitentrappen of andere ondergeschikte delen van een gebouw tot een maximum van 1,75 m;
   d. van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van centrale technische voorzieningen waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw;
   e. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat er WMO-voorzieningen zoals stallingen van scootmobielen worden gerealiseerd mits:
   1. de hoogte van de voorziening niet meer bedraagt dan 1,4 m;
   2. de oppervlakte van de voorziening niet meer bedraagt dan 4 m².

2. Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning als genoemd in 26 lid 1, sub a tot en met e voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
   a. het straat- en bebouwingsbeeld;
   b. de verkeerssituatie ter plaatse;
   c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
   d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
   e. de privacy en bezonning van de omwonenden;
   f. cultuurhistorische waarden.

Artikel 27 Overige regels

27.1 Parkeren, laden en lossen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken geldt dat overeenkomstig de gemeentelijke “Beleidsregels parkeernormen” zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein voor:

a. het parkeren van auto's;
b. het laden of lossen van goederen.

27.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 27.1 overeenkomstig de afwijkingsmogelijkheden die zijn vastgelegd in de in dat lid bedoelde “Beleidsregels parkeernormen”.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 28 Overgangsrecht

28.1 Bouwen

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

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

28.2 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%.

28.3 Uitzondering overgangsrecht bouwwerken

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

28.4 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.

28.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 28.4 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.

28.6 Verboden hervatten gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 28.4 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.

28.7 Uitzondering overgangsrecht gebruik

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

Artikel 29 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan Rozenprieel.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Zoneringslijst

Zoneringslijst

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is milieuzonering een standaardinstrument voor de ruimtelijke ordening. Milieuzonering is bedoeld om indicatief te beoordelen in hoeverre de woon, werk en recreatieve functies, of (indirect) verkeer, belemmeringen voor elkaar opleveren. Het doel is deze eventuele hinder of belemmeringen te voorkomen in nieuwe situaties en te verhelpen of te beperken in bestaande situaties.

Toepassing milieuzonering

Om de afweging of een bestemming ergens wel of niet past te kunnen maken biedt milieuzonering handvatten (een gebiedstypering en een bedrijvenlijst). De kaart van Haarlem is opgedeeld in gebieden die zich van elkaar onderscheiden door de (mate van) aanwezige functies en is gebaseerd op de situatie in 2001.

Gebiedstypering

Het toenemend intensief en doelmatig ruimtegebruik vraagt om een integrale benadering van de kwaliteit van de leefomgeving. Door te weten waar theoretisch welke bedrijfsactiviteiten en welke duurzaamheidmaatregelen mogelijk zijn, wordt het ruimtelijk plannen eenvoudiger. Zodoende is één integrale kaart en typeringsomschrijving ontwikkeld. In de praktijk bevat het plangebied van een bestemmingsplan meestal meer gebiedstypen en is ieder plangebied weer uniek. Dit is van groot belang voor de ruimtelijke indeling van verschillende functies. In de gebiedstypologie is vrijwel het gehele grondgebied van de gemeente Haarlem terug te vinden. De hoofdgroepen wonen, werken en natuur & recreatie geven de belangrijkste functie binnen een gebiedstype weer. (De tabel typeert op hoofdlijnen. De verfijning dient plaats te vinden op bestemmingsplanniveau).

	Typologie	Omschrijving	Max. toegestane bedrijfscategorie
A	Wonen		
	Overwegend laagbouw in een lage dichtheid	Dichtheid < 40 w/ha	B
	Overwegend laagbouw in een hoge dichtheid	Dichtheid = 40 w/ha	B
	Flatwijk	= 50% van het aantal woningen zijn flatwoningen	B
	Stedelijke centra	Historisch centrum en moderne	C
B	Werken		
	Corridors/ Gemengd gebied	Hoofdfunctie is werken. Bedrijven zijn gemengd met woningen. Werkfuncties langs stadsstructuurwegen.	C
	Bedrijvigheid	Bedrijven geconcentreerd in een gebied	C of D
C	Natuur en recreatie		
	Stadsnatuur	Alle stedelijke parken en plantsoenen	n.v.t.
	Dagrecreatie	Recreatie gericht op ontspanning voor minder dan een dag	Recreatie-gebonden
	Buitengebied/ natuurontwikkeling	Landelijke gebied met en zonder woningen	B (gebieds-gebonden)

Ad A Wonen

Voor de drie eerstgenoemde woontypologieën zijn in principe categorie B bedrijven altijd toegestaan. Wel kan via het bestemmingsplan besloten worden om in afzonderlijke wijkdelen of straten slechts categorie A of geen 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 maar zoals gezegd kan via het bestemmingsplan besloten worden om in afzonderlijke wijkdelen of straten slechts categorie A of geen bedrijven toe te staan. Bedrijven van categorie C en D (en in uitzonderlijke gevallen E) dienen per definitie nader beoordeeld te worden op de daadwerkelijke hinder (in relatie tot de geplande locatie) door de afdeling Milieu. Dit geldt voor alle nieuwe bestemmingsplannen.

Steeds meer bedrijven vallen onder Algemene Maatregel van Bestuur en zijn niet meer vergunningplichtig. Er zijn dus minder bedrijven waaraan specifieke eisen kunnen worden gesteld via een vergunning. Voor een deel wordt dit ondervangen met de preventieve werking van het instrument milieuzonering. Daarmee is

milieuzonering een belangrijk instrument. De bedrijvenlijst (milieuzoneringslijst) garandeert deze preventieve werking voldoende.

Zoneringslijst - staat bedrijfsactiviteiten - functiemenging

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	
-		Categorie
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
014	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m²	B
15		
15	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m²	B
1552	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m²	B
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2500 kg meel/week	B
1584	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m²	B
1584	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²	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 reproduktie en zetten	B
2225	Overige grafische aktiviteiten	B
223	Reproduktiebedrijven opgenomen media	A

24		
24	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN	
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 m²	B
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B
28		
28	VERVAARD. VAN PRODUKTEN 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. > 200 m2	C
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	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	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
5134	Grth in dranken	C
5135	Grth in tabaksprodukten	C
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	C
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	C
514	Grth in overige consumentenartikelen	C
5148.7	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	B
5153	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	- algemeen	C
5153	- indien b.o. < 2000 m2	B
5153.4	zand en grind:	
5153.4	- indien b.o. < 200 m²	B
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	- algemeen	C
5154	- indien b.o. <2.000 m²	B
5156	Grth in overige intermediaire goederen	C
5162	Grth in machines en apparaten, exclusief machines voord de bouwnijverheid	C
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	C
52		
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
52	Detailhandel voor zover n.e.g.	A
5211/2,5 246/9	Supermarkten, warenhuizen	B
5222, 5223	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	A
5224	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	A
5231, 5232	Apotheken en drogisterijen	A
5249	Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	A
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A
55		

55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5511, 5512	Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	A
553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	A
554	Café's, bars	A
554	Discotheken, muziekcafé's	B
5551	Kantines	A
5552	Cateringbedrijven	B
60		
60	VERVOER OVER LAND	
6022	Taxibedrijven	B
6024	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m²	C
603	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B
61, 62		
61, 62	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A
63		
63	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6321	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	C
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A
633	Reisorganisaties	A
634	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	A
64		
64	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	Post- en koeriersdiensten	C
642	Telecommunicatiebedrijven	A
642	zendinstallaties:	
642	- FM en TV	B
642	- GSM en UMTS-steunzenders	B
65, 66, 67		
65, 66, 67	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN	
65, 66, 67	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B
70		
70	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	A
71		
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	Personenautoverhuurbedrijven	B
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	C
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	C

72		
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
72	Switchhouses	B
73		
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74		
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
75		
75	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
75	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A
7525	Brandweerkazernes	C
80		
80	ONDERWIJS	
801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	B
803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	B
85		
85	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	A
8514, 8515	Consultatiebureaus	A
853	Verpleeghuizen	B
9001	rioolgemalen	B
91		
91	DIVERSE ORGANISATIES	
9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A
9131	Kerkgebouwen e.d.	B
9133.1	Buurt- en clubhuizen	B
92		
92	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
9213	Bioscopen	C
9232	Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	C
9234	Muziek- en balletscholen	B
9234.1	Dansscholen	B
9251, 9252	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	A
9261.1	Zwembaden: overdekt	C
9261.2	Sporthallen	B
9261.2	Maneges	C
9261.2	Bowlingcentra	B
9262	Schietinrichtingen:	
9262	- binnenbanen: boogbanen	A

9262	Sportscholen, gymnastiekzalen	B
9271	Casino's	C
9272.1	Amusementshallen	B
93		
93	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	Wasverzendinrichtingen	B
9301.3	Wasserettes, wassalons	A
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A
9303	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	A
9304	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	B
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A

Bijlage 2 Initiatief herinrichting


Parkeren
Berging
Parkeren
Berging
Parkeren
Berging
groen i.o.m (door buren no. 32)
3 appartementen in ontwikkeling
vegetatie op achterzijde garage
gras/sedumdak
poort
A
tuin
5500
P10
P9
P8
P7
P6
P5
P4
parkeereiland op graskeien
P
P
P
A
P eigen terrein
13
14
15
groen
pergola tbv fietsen
fietsen
P13
P12
P11
tuin
tuin
garages
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
tuin
tuin
Toegang binnenterrein
P1
P2
P3
Zuider Buiten Spaarne
Terreinindeling
Architectenbureau Ron Spanjaard B.N.A.
Bennebroekerlaan 27A
2121 GB Bennebroek
tel: 023-584 1265
E-mail: info@spanjaard.nl
homepage: http://www.spanjaard.nl
werkno.
15648
15648V002
Omschrijving terrein
D 13-04-2016
C 25-11-2015
B 16-04-2015
blad.
V002