



Gemeente
Haarlem

Bestemmingsplan Nieuw Boerhaave

Ontwerp- bestemmingsplan

Augustus 2020
Omgevingsbeleid

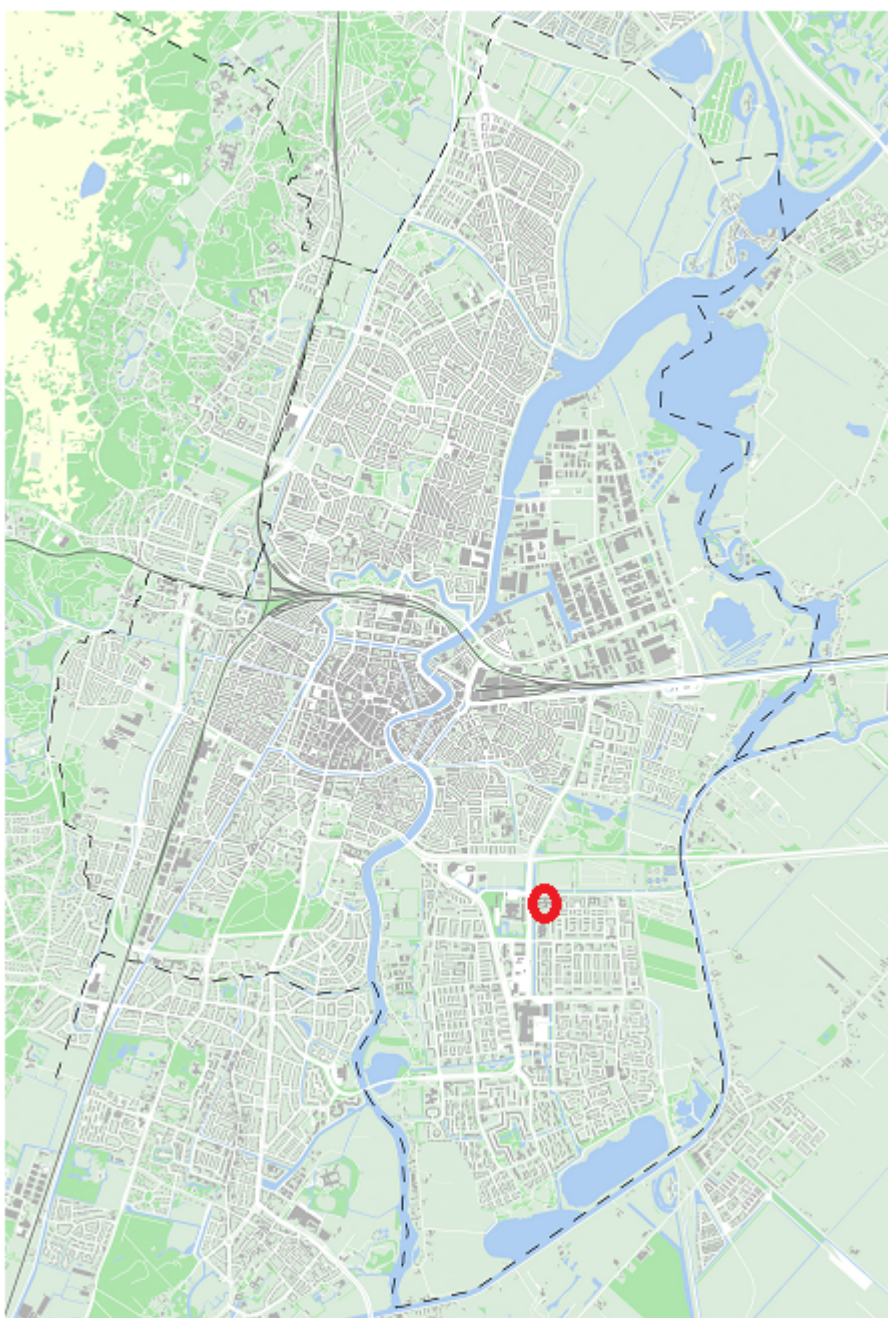
Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 INLEIDING	7
1.1 Bestemmingsplan	8
1.2 Begrenzing van het plangebied	8
1.3 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan	9
1.4 Geldende planologische regelingen	9
1.5 Bestemmingsplanprocedure	11
1.6 Leeswijzer plantoelichting	12
Hoofdstuk 2 ONTWIKKELING	13
2.1 Bestaande situatie	13
2.2 Toekomstige situatie	13
Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER	19
3.1 Rijksbeleid	19
3.2 Provinciaal beleid	20
3.3 Regionaal beleid	25
3.4 Beleid van het hoogheemraadschap	27
3.5 Gemeentelijk beleid	28
Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	47
4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking	47
4.2 Bedrijven en milieuzonering	48
4.3 Bodemparagraaf	50
4.4 Externe veiligheid	52
4.5 Geluid	55
4.6 Luchtkwaliteit	56
4.7 Archeologie	58
4.8 Cultuurhistorie	60
4.9 Duurzaamheid en energie	61
4.10 Groenparagraaf	62
4.11 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen	64
4.12 Natuurwaarden	65
4.13 Verkeer en parkeren	68
4.14 Vliegverkeer	70
4.15 Waterparagraaf	71
4.16 Bezonning	75
4.17 MER-beoordeling	76
Hoofdstuk 5 JURIDISCHE ASPECTEN	77
5.1 Inleiding	77
5.2 Juridische planopzet	77
Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID	83
6.1 Economische uitvoerbaarheid	83
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	83
6.3 Handhaving	84

Toelichting

Hoofdstuk 1 INLEIDING

Het plangebied maakt onderdeel uit van de 'Poort van Boerhaave', welke een representatieve entree moet (gaan) vormen voor Schalkwijk en Boerhaavewijk. Stichting Sint Jacob, eigenaar van de voormalige Boerhaavekliniek, is voornemens het conceptueel en technisch verouderde vastgoed ter plaatse te slopen en te vervangen door nieuwbouw. De nieuwbouw zal bestaan uit circa 250 (zorg)woningen en daarbij behorende commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.



Afbeelding 1.1: Ligging van het bestemmingsplangebied

1.1 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Nieuw Boerhaave bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De regels bevatten juridische regels 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 toekomstige ontwikkeling van het gebied. De toelichting gaat in op onderwerpen die voor die ontwikkeling van belang zijn, zoals de stedenbouwkundige structuur, de haalbaarheid van het plan en milieuaspecten.

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan Nieuw Boerhaave ligt ten zuidoosten van de binnenstad van Haarlem en beslaat een oppervlakte van circa 22.000 m². Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Amerikavaart, aan de noordzijde door de Boerhaavelaan, aan de oostzijde door het Zuster Rebelpad, Westermanstraat en Louis Pasteurstraat en aan de zuidzijde door het Willem van Ospark. Het plangebied is weergegeven op onderstaand figuur.



Afbeelding 1.2: Plangebied (bron: QGIS, eigen bewerking)

1.3 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

De aanleiding tot het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is gelegen in de voorziene nieuwbouw in het plangebied. In de huidige situatie is een sterk verouderd gebouw aanwezig, wat in het verleden dienst had als revalidatiekliniek. Het pand staat reeds een aantal jaren leeg en Stichting Sint Jacob is voornemens ter plaatse een toekomstbestendig woon-zorg-leefconcept te realiseren met circa 250 nieuwe zorgwoningen en overige (zorg)functies die passen bij de ontwikkelingen in de zorg.

Deze ontwikkeling is echter qua functie en bouwmogelijkheden in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Schalkwijk-Midden". Derhalve dient te worden voorzien in een nieuw planologisch kader voor het Boerhaaveterrein. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4 Geldende planologische regelingen

Binnen het plangebied Nieuw Boerhaave gelden de volgende bestemmingsplannen:

nr.	Naam van het plan	Vastgesteld
NL.IMRO.0392 .BP9080004-0 003	Schalkwijk-Midden	6 juni 2013
NL.IMRO.0392 .BP0120001-v a01	Parapluplan Parkeernormen Haarlem 2018	17 mei 2018
NL.IMRO.0392 .BP0120003-v a01	Reparatieplan B Haarlem 2019	21 november 2019

Tabel 1.1: Geldende bestemmingsplannen op moment van opstellen bestemmingsplan.

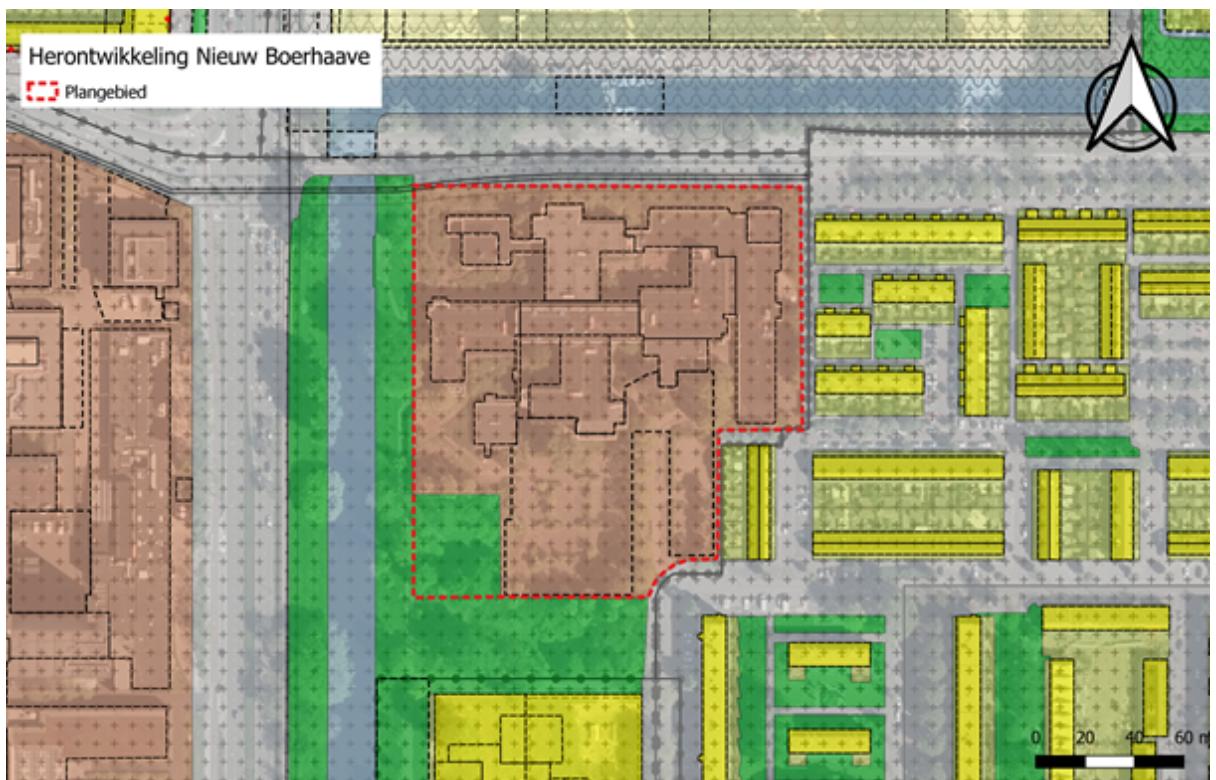
De vigerende bestemmingsplannen worden in de volgende paragrafen nader toegelicht.

1.4.1 Schalkwijk-Midden

Op basis van het vigerende bestemmingsplan "Schalkwijk-Midden" heeft het plangebied de volgende bestemmingen:

- enkelbestemming 'Maatschappelijk';
- enkelbestemming 'Groen';
- dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4';
- dubbelbestemming 'Leiding - Water';
- functieaanduiding 'parkeerterrein'.

Tevens geldt er een bouwvlak, waarbinnen de bouwhoogtes variëren van vier tot vijftien meter.



Figuur 1.3: uitsnede bestemmingsplan Schalkwijk-Midden (QGIS, eigen bewerking)

Relatie tot ontwikkeling

De voorgenen ontwikkeling is op een tweetal onderdelen in strijd met het vigerende bestemmingsplan. De strijdigheden zijn gelegen in:

de functie, welke niet volledig past binnen de enkelbestemming 'Maatschappelijk' en 'Groen';

de bouwmogelijkheden, daar de ontwikkeling buiten het bestaande bouwvlak wordt gerealiseerd en op diverse plaatsen de toegestane bouwhoogte overschrijdt.

1.4.2 Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018

Dit parapluplan voorziet in een toetsingskader om te kunnen bepalen of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid bij nieuwe bouwontwikkeling en/of gewijzigd gebruik. Daarnaast is een uniforme regeling voor parkeren, stallen, laden en lossen opgenomen.

Relatie tot ontwikkeling

De toets aan de verkeer- en parkeeraspecten voor onderhavige ontwikkeling vindt plaats in paragraaf 4.13 van deze toelichting.

1.4.3 Reparatieplan B Haarlem 2019

Het bestemmingsplan "Reparatieplan B Haarlem 2019" is van toepassing op heel Haarlem. Het reparatieplan is om meerdere redenen opgesteld.

In november 2013 zijn voor de centrumgebieden Bakenes, Burgwal, Heiliglanden-De Kamp, Oude Stad, Nieuwstad, Papentorenvest en Vijfhoek

Bouwhistorische Waardenkaarten gemaakt. Deze kaarten geven weer welke panden vermoedelijk waardevol zijn vanuit cultuurhistorisch oogpunt. Het is belangrijk zorgvuldig met deze panden om te gaan. Aanduidingen en voorschriften kunnen bijdragen aan het behoud van de betreffende gebouwen. In het Reparatieplan B zijn hiervoor beschermende maatregelen opgenomen.

Daarnaast is herstel van een aantal andere bestemmingsplannen nodig. Dit vanwege geconstateerde onvolkomenheden in de voorschriften dan wel de verbeelding. Ook zijn wijzigingen in de wet van invloed geweest op de inhoud van de bestemmingsplannen. Het Reparatieplan B herstelt de onvolkomenheden in de betreffende bestemmingsplannen.

Relatie tot ontwikkeling

Het plangebied is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'Overige zone - herziening planregels 1'. Deze gebiedsaanduiding bepaalt dat de wijzigingen zoals opgenomen in het Reparatieplan van toepassing zijn. Deze wijzigingen zien toe op de het hanteren van één definitie voor een woonschip en zijn derhalve niet relevant voor onderhavige ontwikkeling.

1.5 Bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan Nieuw Boerhaave doorloopt de wettelijke procedure. Het conceptontwerp is op basis van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan de verschillende (semi)overheden en belangenorganisaties.

Vervolgens geeft het college van burgemeester en wethouders het ontwerp vrij voor tervisielegging volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Na publicatie wordt het ontwerp gedurende zes weken ter inzage gelegd. In die tijd kunnen door eenieder zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad. De initiatiefnemer organiseert in deze periode een informatiebijeenkomst waarin het bestemmingsplan wordt toegelicht.

Na verwerking van de zienswijzen en mogelijke ambtelijke aanpassingen besluit de gemeenteraad over de vaststelling van het .

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

1.6 Leeswijzer plantoelichting

Dit hoofdstuk van de toelichting is de inleiding van het bestemmingsplan. Vervolgens gaat hoofdstuk 2 in op de bestaande ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied. De ontstaansgeschiedenis van het gebied verklaart namelijk de huidige verschijningsvorm voor een belangrijk deel. 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 op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Hoofdstuk 5 beschrijft de visie op het plangebied en gaat in op ontwikkelingen die nu of mogelijk in de toekomst in het plangebied spelen. Hoofdstuk 6 gaat in op de juridische aspecten en licht de planregels toe. Het laatste hoofdstuk beschrijft de financieel-economische uitvoerbaarheid en licht de uitkomsten van het gevoerde vooroverleg toe. Bij de toelichting hoort ook een aantal bijlagen. Daarmee sluit de toelichting af.

Hoofdstuk 2 ONTWIKKELING

In dit hoofdstuk wordt zowel de bestaande als de toekomstige situatie beschreven.

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in het stadsdeel Schalkwijk. Het stadsdeel Schalkwijk is hét grote uitbreidingsgebied van Haarlem uit de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw. Doordat dit voormalige veenweidegebied vrij geïsoleerd lag ten opzichte van de stad, bood het door zijn omvang voldoende mogelijkheden om woningen te bouwen. Vanaf de allereerste opzet is Schalkwijk opgevat als een los en zelfstandig stadsdeel van Haarlem. Rond het nieuwe stadsdeel is een strook landschap open gehouden, de zogenaamde Groene Zoom. Brede hoofdwegen vormen de kern van de hele verkeersafwikkeling van Schalkwijk: de Europaweg, Amerikaweg, Aziëweg en Boerhaavelaan. Deze hoofdwegen doorsnijden het stadsdeel Schalkwijk en scheiden de vier woonwijken van het middengebied.

Dit middengebied vormt een soort 'tussenzone' tussen de woonwijken en de hoofdwegen en is gevuld met voorzieningen die, ten tijde van de aanleg, ongeschikt werden geacht om te mengen met een woonomgeving.

Het plangebied van het bestemmingsplan Nieuw Boerhaave is gelegen in het 'middengebied' van Schalkwijk. Het middengebied wordt gescheiden door de Amerikaweg. Aan de oostzijde van de Amerikaweg waren conform de stedenbouwkundige principes van de jaren '60 twee bovenwijkse voorzieningen als losse elementen in een groene zone geplaatst. Dit betreffen de voormalige Boerhaavekliniek van Stichting Sint Jacob (onderhavig plangebied) en een schoolgebouw van de voormalige LTS, het Damiate college.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Visie op wonen en ontmoeten

Stichting Sint Jacob streeft naar de realisatie van een totaalconcept dat in het teken staat van 'samen meer waarde' creëren voor de bewoner het woongebied en de medewerkers van Sint Jacob. Binnen het plangebied wordt een levendig woongebied voor senioren met en zonder een zorgvraag gerealiseerd. In dit gebied gaan ontmoeten, behoud van eigen regie, zorg dichtbij en levendigheid hand in hand.

Ouderen zijn geen eenduidige doelgroep. Ook ouderen met dementie of een somatische zorgvraag verschillen net als ieder ander van elkaar. Ze zijn een afspiegeling van de maatschappij, zoals ieder andere willekeurige groep. Deze diversiteit in mensen vraagt om voldoende diversiteit, zowel in wonen als in ondersteuning. Om hiermee de mogelijkheid te hebben aan de hand van de persoonlijke situatie een keus te kunnen maken. Bijvoorbeeld voor echtparen waarvan één een intensieve zorgvraag heeft en die toch bij elkaar willen blijven. Of vanwege de verschillende sociale en culturele achtergronden en daarmee samenhangende persoonlijke voorkeuren. Daarnaast vraagt de keuzevrijheid

binnen de Wet langdurige zorg en de overige financieringsvormen van zorg ook om diversiteit in wonen, zorg en diensten.

Het groen van de locatie en de ligging maken het mogelijk dat het plangebied zodanig in verbinding wordt gebracht met de omliggende wijk dat hier interactie ontstaat. Ten behoeve van de samenwerking tussen voorzieningen en de maatschappelijke organisaties maar bovenal in het contact tussen mensen.

2.2.2 Programma

Het voorgenomen programma bestaat uit een woonprogramma, het Hart van Jacob en De ZOED (Zorg Onder Een Dak). Het woonprogramma bestaat uit circa 250 wooneenheden, welke zijn onderverdeeld in de concepten 'Beschermd Wonen', 'Tijdelijk te Gast', 'Verzorgd wonen sociaal segment' en 'Verzorgd wonen middensegment'.

Het Beschermd Wonen is bedoeld voor mensen met een intensieve zorgvraag, waarbij 24-uurs aanwezigheid van professionele zorg noodzakelijk is (Wlz). Verzorgd Wonen kan gezien worden als een alternatief voor de traditionele verzorgingshuizen, maar kan als woonconcept ook breder worden ingezet dan alleen voor ouderen. Met het woonconcept wordt gestreefd naar het creëren van een vitale leefgemeenschap voor mensen die hier bewust voor kiezen of dit nodig hebben om gezondheidsredenen. Zoals echtparen waarvan één een intensieve zorgvraag heeft en door deze woonvorm samen kunnen blijven wonen. Het streven is dat als men hier eenmaal woont men niet meer hoeft te verhuizen. Tenzij dit om veiligheidsredenen voor zichzelf of de woonomgeving niet meer verantwoord is.

Het Hart van Jacob is een centrale plek in het plangebied, welke ruimte biedt voor (maatschappelijke) bedrijven en ondernemingen zodat de toekomstige bewoners gefaciliteerd worden in het ondernemen van activiteiten die zij vroeger ook al deden. In het Hart van Jacob is ruimte voor een multifunctionele, opdeelbare brasserie, kantoren van de maatschappelijke zorgorganisaties en overige maatschappelijke- en dienstverlenende functies.

Het plan voorziet daarnaast in de huisvesting van de ZOED. De ZOED is in de huidige situatie gehuisvest op een tijdelijke locatie nabij het plangebied.

Tot slot voorziet het plan in de realisatie van parkeerplaatsen (130) op eigen terrein.

2.2.3 Stedenbouwkundige inpassing

Voor de ontwikkeling van Nieuw Boerhaave zijn door gemeente Haarlem stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Deze stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn vastgelegd in de nota 'Stedenbouwkundige randvoorwaarden Poort van Boerhaave - locatie Sint Jacob' (2016/601470) hebben de basis gevormd voor de nadere planuitwerking. Zo dient parkeren plaats te vinden op eigen terrein, mag niet het hele kavel bebouwd worden, dient de relatie met de omgeving duidelijk gelegd te worden, dient een representatieve en stedelijke wand langs de Amerikaweg/-vaart gerealiseerd te worden die de entree van Schalkwijk en Boerhaavewijk vorm geeft, geldt een maximale bouwhoogte en dient de interactie met de omgeving te worden verbeterd.

De stedenbouwkundige opzet is ontworpen vanuit het idee dat de gebouwen en hun programma's een mini wijk vormen voor de bewoners van Sint Jacob. Een wijkje waar ook de bewoners uit de omgeving als gast welkom zijn en gebruik kunnen maken van zowel de openbare ruimte als de voorzieningen.

De verschillende gebouwen vormen samen een open bouwblok waar de binnentuin via verschillende controleerbare en uitnodigende openingen in directe relatie staat tot de publieke randen rondom de kavel.

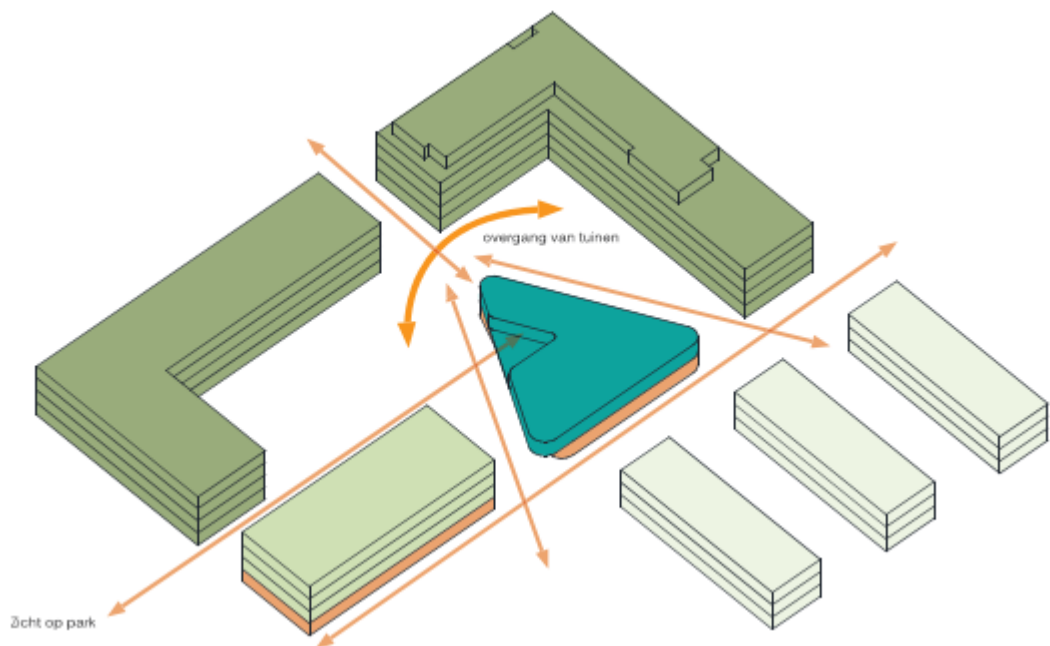
De binnentuin is erop gericht om eenzaamheid te voorkomen, de cliënten uit te nodigen om te bewegen en bewoners actief te blijven betrekken bij het sociale leven. De randen van het plangebied zijn zeer verschillend van elkaar. Juist deze diversiteit is interessant voor de bewoners om onderdeel van te zijn. Langs deze randen wisselen drukte, rust, groen, stad, wijk, grootschalig, kleinschalig, zon, schaduw elkaar hier af. Om helderheid aan de structuur en overgang van bestaande context naar Sint Jacob te geven worden de gebouwen, net als bij de zuidelijk gelegen Damiatelocatie, voorzien van een helder klinkerprofiel.

Nieuw Boerhaave wordt gevormd door een samenspel van gebouwen, programma's, buitenruimte en gebruikers. Aan de Amerikavaart bieden twee L-vormige gebouwen onderdak aan bewoners met een intramurale zorgvraag (beschermd wonen). Deze gebouwen worden vormgegeven als onderdeel van het hier wenselijke stedelijke beeld.

Langs de centrale fietsroute en de hier gelegen parkeervoorziening liggen de dynamische programma's van het gebied. Hier activeert het Hart van Jacob (brasserie, kinderdagopvang (met buitenruimte) en kantoren), samen met de ZOED en de daarboven gelegen sociale woningen de leefomgeving van Nieuw Boerhaave. In de nabijheid van deze voorzieningen, in de overgang naar de woonwijk liggen de appartementen voor ouderen met een lichte zorg- en ondersteuningsvraag; 'verzorgd wonen'.

De opbouw van de volumes is zo gekozen dat de zwaarste massa's richting de Boerhaavelaan en de Amerikavaart liggen. Deze vormen een stedelijke wand die aan de binnenzijde zorgt voor een beschermd en rustig gebied. De volumes lopen trapsgewijs af richting het 'Hart van Jacob' welke met zijn 2 laagse opbouw het karakter van een openbaar gebouw zal krijgen.

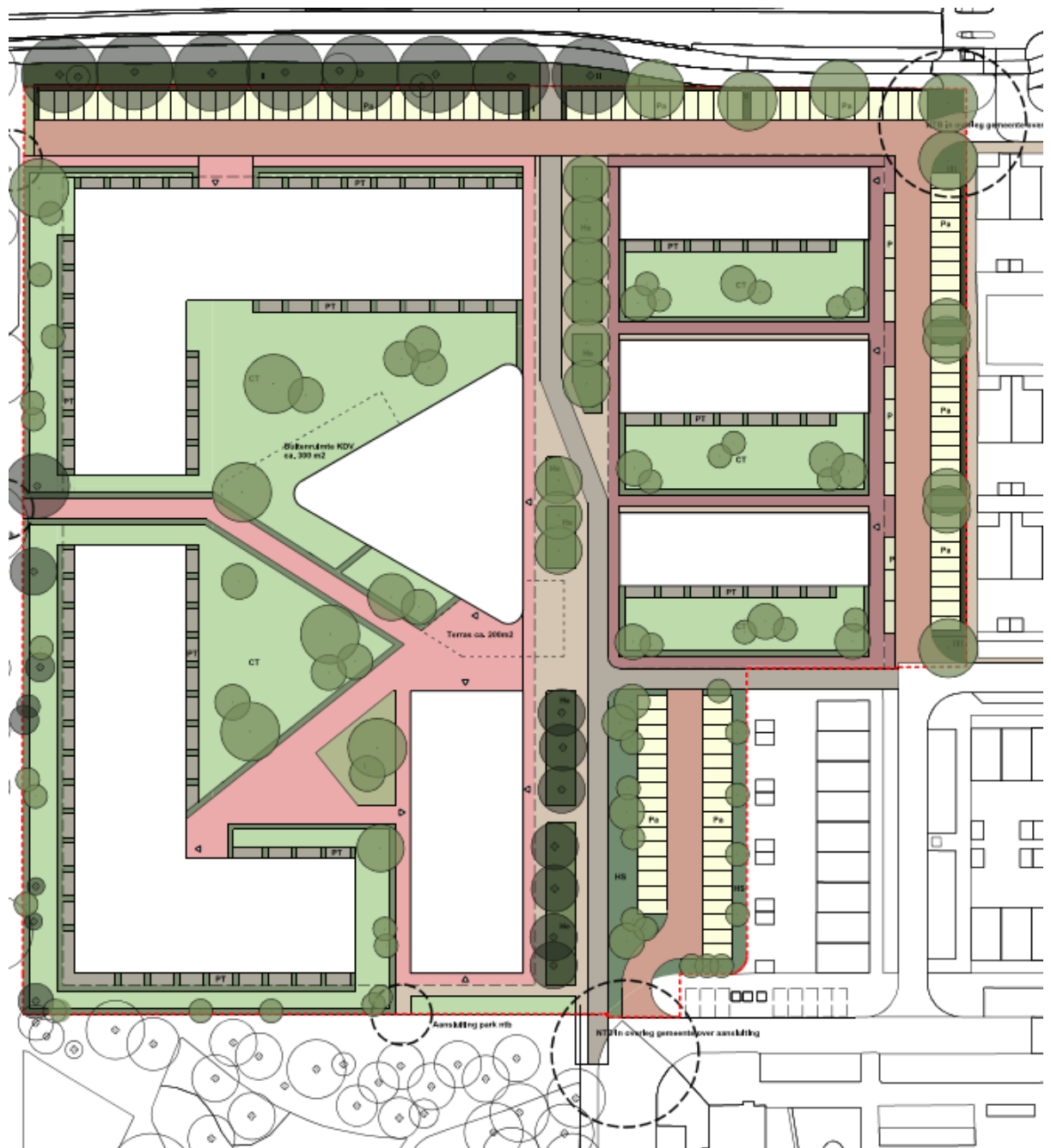
De drie identieke 3 laagse volumes voor verzorgd wonen, sluiten qua woonvorm, opbouw en oriëntatie aan op de bestaande woonwijk.



Afbeelding 2:1 *stedebouwkundige opzet Nieuw Boerhaave*

is een vanzelfsprekend onderdeel van de Poort van Boerhaave. Nieuw Boerhaave en Damiate zijn samenhangend ingepast in de de groene en parkachtige openbare ruimtes. Door de wisselwerking van beide locaties ontstaat een aantrekkelijke woon-, werk-, zorg- en verblijfsomgeving.

De buurt is verbonden door een hiërarchisch opgezet netwerk van routes. Hierdoor ontstaat er een aangename uitwisseling van de verschillende inwoners van het gebied. Een impressie van de Poort van Boerhaave is weergegeven op onderstaande afbeelding.



Afbeelding 2:2 Stedenbouwkundige opzet Poort van Boerhaave

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 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):

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

De nationale ruimtelijke belangen omvatten globaal de nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking, de ontwikkeling van de mainports, het kustfundament, de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën en ruimtelijke garanties met betrekking tot defensiedoeleinden en energieproductie en -voorziening. 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 een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Paragraaf 4.1 gaat daar verder op in.

Relatie tot ontwikkeling

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

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de SVIR omdat het bijdraagt aan het bevorderen van een krachtige stad. Daarnaast wordt geen van de dertien nationale belangen geraakt met voorliggend project.

3.1.2 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.

Relatie tot ontwikkeling

Het plangebied bevindt zich niet binnen een gebied waar één van de dertien nationale belangen van kracht is. Het Barro vormt daarom geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.3 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 mede ter uitvoering van de Europese Kaderrichtlijn Water. Het doel is een mooi, veilig, schoon, gezond en duurzaam beheer van het watersysteem en de waterketen tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.

Relatie tot ontwikkeling

Paragraaf 4.15 beschrijft hoe in het plangebied met de waterhuishouding wordt omgegaan.

3.1.4 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.

Relatie tot ontwikkeling

Paragraaf 4.15 beschrijft hoe in het plangebied met de waterhuishouding wordt omgegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

De Omgevingsvisie NH2050 is vastgesteld door de Provinciale Staten van Noord-Holland op 19 november 2018. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. De Omgevingsvisie richt zich op lange termijn ambities en –doelen, met oog voor kwaliteiten die de provincie langjarig wil koesteren en die proberen in te spelen op veranderingen en transities die tijd nodig hebben. De visie spreekt zich dus uit over het 'waarom' en ten dele over het 'wat'. Onder de hoofdambitie, 'balans tussen economische groei en leefbaarheid', zijn samenhangende ambities geformuleerd. De ambities zijn uitgewerkt in zogenaamde samenhangende bewegingen naar de toekomst. In die bewegingen worden meerdere ontwikkelprincipes gehanteerd. Alle ontwikkelprincipes hangen met elkaar samen.

De omgevingsvisie laat in algemene zin zien wat de ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving. Daarnaast schetst de provincie vijf samenhangende bewegingen, die laten zien hoe wordt omgegaan met opgaven die op de samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren. Deze bewegingen zijn niet overkoepelend en zijn locatie- of onderwerp specifiek. Het gaat om de onderwerpen: Dynamisch Schiereiland, Metropool in ontwikkeling, Sterke kernen, sterke regio's, Nieuwe energie en Natuurlijk en Vitaal landelijke omgeving.

Relatie tot ontwikkeling

De ambitie ten aanzien van woningbouw is dat vraag en aanbod van woon- en werklocatie, zowel kwantitatief als kwalitatief, beter met elkaar in overeenstemming zijn. De woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt. De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van verschillende woningen in het zorgsegment: beschermd wonen, kortdurend verblijf en verzorgd wonen. Een trend in Schalkwijk is de toenemende vergrijzing, waarmee ook de behoefte aan zorg toeneemt. Daarnaast wordt een programma van maatschappelijke voorzieningen mogelijk gemaakt middels voorgenomen ontwikkeling. De realisatie van dit programma verbeterd het met elkaar in overeenstemming zijn van vraag en aanbod van werk- en woonlocaties. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee in lijn met de ambities en doelstellingen uit de Omgevingsvisie NH2050.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie worden verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. Deze vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. De Omgevingsverordening is op dit moment nog in procedure en is derhalve nog niet van kracht. Wel is een ambtelijk concept vrijgegeven. Dit biedt inzicht in de onderwerpen die zullen worden geregeld in de toekomstige Omgevingsverordening.

Omdat de Omgevingsverordening nog niet van kracht is, is op dit moment nog de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vigerend. De laatste wijziging van de PRV is op 27 mei 2019 door Provinciale Staten vastgesteld. De gewijzigde PRV is op 7 juni 2019 in werking getreden. De regels gaan onder andere over stedelijke ontwikkeling in het buitengebied en de daaraan te stellen ruimtelijke kwaliteitseisen, de Ruimte voor Ruimte-regeling en de mogelijkheden voor verbrede landbouw.

Relatie tot ontwikkeling

De genoemde onderwerpen zijn voor voorliggend project niet aan de orde, omdat de projectlocatie onderdeel uit maakt van het 'Bestaand Bebouwd Gebied'. Wel relevant voor de beoogde ontwikkeling is het bepaalde ten

aanzien van nieuwe stedelijke ontwikkeling, hetgeen geldt voor het gehele provinciale grondgebied. Artikel 5a van de PRV geeft aan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in overeenstemming dient te zijn met binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken daaromtrent. Gelet op de aard van de ontwikkeling zijn deels de regionale afspraken ten aanzien van zorgwoningen relevant. Hierop wordt ingegaan in paragraaf 3.3 van voorliggende toelichting. De projectlocatie is niet gelegen binnen specifieke zones of gebieden waarbinnen PRV regels van toepassing zijn.

3.2.3 Provinciale Woonvisie 2010 - 2020 'Goed Wonen in Noord-Holland'

De provincie heeft op 25 mei 2010 de woonvisie 'Goed wonen in Noord-Holland' vastgesteld. De woonvisie beschrijft drie speerpunten:

1. Afstemming vraag en aanbod;
2. Voorzieningen in de woonomgeving;
3. Duurzaamheid en transformatie.

De provinciale woonvisie komt voort uit de provinciale structuurvisie (welke inmiddels is vervangen door de Omgevingsvisie). Op basis van de woonvisie wil de provincie Noord-Holland samen met de gemeenten en corporaties en andere woonpartners afspraken maken over de aantallen en het soort woningen dat moet worden gerealiseerd. Deze afspraken zijn vastgelegd in bestuurlijke overeenkomsten, in de vorm van Regionale Actieprogramma's (RAP's). De RAP's Wonen geven hiermee uitvoering aan de Provinciale Woonvisie 2010-2020 'Goed Wonen in Noord-Holland'. Voor de projectlocatie is het RAP Wonen 2016 t/m 2020 van Zuid-Kennemerland/IJmond van toepassing.

De Provinciale Woonvisie geeft tevens aan dat er verschillende demografische trends waarneembaar zijn, waarvan vergrijzing er één is. De vraag naar zorgvoorzieningen in woning en woonomgeving zal toenemen. De vergrijzing leidt tot een vraag naar woningen waarin mensen langdurig zelfstandig kunnen blijven wonen en actief deel kunnen blijven nemen aan de samenleving. Dit wekt de verwachting dat de bevolking in zorginstellingen zal afnemen. Ondanks het feit dat ouderen steeds langer zelfstandig blijven wonen, doet de enorme vergrijzing de vraag naar intramurale zorg (verzorgingshuizen) toch toenemen. De extramuralisering van jongere mensen met een handicap neemt niet verder toe. Nu is al een toename te zien van jongeren in instellingen. Deze maatschappelijke ontwikkelingen vertalen zich in een toenemende vraag naar levensloopbestendige woningen en woningen waar zorg geboden kan worden.

Daarnaast zet de Provincie ook in op het verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving om bij te dragen aan klimaatverbetering.

Relatie tot ontwikkeling

Uit de woonvisie blijkt dat de realisatie van nieuwe woningen goed moet aansluiten bij de behoefte daarvan. Met de Ladder voor duurzame verstedelijking zal de behoefte aan nieuwe zorgwoningen in Haarlem worden aangetoond. Uit de Provinciale Woonvisie kan worden afgeleid dat er meer behoefte is aan (zorg)woningen en de bijbehorende voorzieningen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in deze behoefte door de realisatie van verschillende soorten zorgwoningen en aansluitende maatschappelijke

voorzieningen.

3.2.4 Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025

De Woonagenda is de uitvoeringsagenda van het woonbeleid van de provincie Noord-Holland voor de komende vijf jaar. De Woonagenda volgt uit en past binnen de randvoorwaarden van het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals beschreven in de provinciale Omgevingsvisie NH2050 en het coalitieakkoord 'Duurzaam doorpakken'. Vanuit het provinciaal én regionaal belang dat de woningmarkt goed functioneert en het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van Noord-Holland, maakt deze agenda de inzet en bijdrage van de provincie daaraan concreet.

De Woonagenda bestaat uit drie delen die samen, binnen de kaders van de Omgevingsvisie, de uitvoeringsagenda voor de komende vijf jaar bevat:

1. Actieagenda 2020 - 2025
2. De ambitie, doelstelling, rol en ruimtelijke uitgangspunten
3. Speerpunten provincie en richtinggevende principes voor het woonbeleid

In de Actieagenda staan de concrete actiepunten en kaders voor de uitvoering van de Woonagenda. De Actieagenda bestaat uit acht actiepunten, te weten.

1. Het vastleggen van maatwerkafspraken in regionale woonakkoorden.
2. Het bieden van kennis, meedenkkraft en hulp.
3. Het versnellen van de woningbouwproductie.
4. Samenwerking stimuleren.
5. Gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen.
6. Meer flexibiliteit in de woningmarkt.
7. Stimuleren circulair bouwen.
8. Leveren van informatie en monitoring.

Het doel voor het woonbeleid in de provincie is dat de provincie Noord-Holland zorg draagt voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen.

De speerpunten voor het woonbeleid 2020-2025 van de provincie Noord-Holland zijn:

- A. Een woning voor iedereen:
 1. Adaptief en vraaggestuurd programmeren.
 2. Productie op peil: aanjagen woningbouwproductie.
 3. Kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod.
- B. Gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie.

Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft een mix van woningen in het sociale- en middeldure huursegment en zorgwoningen en de daarbij behorende voorzieningen. Met een dergelijke ontwikkeling wordt bijgedragen aan het doel van de provincie en de speerpunten uit de Woonagenda om voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen

te realiseren. Daar komt bij dat in de woonagenda is opgenomen dat de provincie constateert dat mensen die zorg en ondersteuning nodig hebben, steeds langer zelfstandig willen en kunnen wonen. Ouderen bijvoorbeeld gaan niet meer, zoals vroeger, naar een verzorgingshuis. Het realiseren van geschikte en bijzondere woonvormen en het bevorderen van doorstroming kunnen bijdragen aan het zelfstandig wonen. Ook bij vele andere doelgroepen met een zorgvraag, is de eerste oplossing zorg-aan-huis. Onderhavige ontwikkeling voorziet hierin. De voorgenomen ontwikkeling is derhalve in lijn met de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020 - 2025.

3.2.5 Watervisie 2021

Met de Watervisie 2021 zoals vastgesteld op 16 november 2015 geeft de provincie Noord-Holland vervolg aan het Provinciaal Waterplan 2010-2015. De Watervisie is afgestemd met de Stroomgebiedbeheerplannen uit de Kaderrichtlijn Water. De Watervisie is een strategisch beleidsdocument voor de periode 2016-2012 en beschrijft de ambitie en kaders voor het regionale waterbeheer in Noord-Holland richting 2021 met doorkijk naar 2040. De Watervisie is integraal onderdeel van het strategisch omgevingsbeleid en heeft een directe relatie met de provinciale structuurvisie. In de Watervisie richt de provincie zich op de thema's veilig, schoon en voldoende water en werkt die uit in doelstellingen voor onder andere veilige dijken en duinen, robuuste inrichting van het achterland, rampenbeheersing bij overstromingen, kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater, zoetwatervoorziening en het tegengaan van wateroverlast.

Relatie tot ontwikkeling

Paragraaf 4.15 beschrijft hoe in het plangebied met de waterhuishouding wordt omgegaan.

3.2.6 Archeologie

De provincie heeft een wettelijke taak op het gebied van archeologie. In het Verdrag van Malta ligt vast dat de provincie vindplaatsen in de bodem moet beschermen. Ten tweede moet, wanneer vindplaatsen verstoord worden, archeologisch onderzoek plaatsvinden. En ten derde, moeten de archeologische vondsten toegankelijk zijn voor het grote publiek.

Het archeologische beleid van het provinciaal bestuur van Noord-Holland ligt vast in de Provinciale Cultuurnota. Verder geeft de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie informatie over onder andere archeologische verwachtingen.

Relatie tot ontwikkeling

Paragraaf 4.7 werkt het aspect archeologie verder uit.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale visie

Als uitvoeringsinstrument van de Provinciale Woonvisie 2010 - 2020 stelt elke regio in Noord-Holland twee Regionale Actieprogramma's Wonen (RAP) vast. Zo heeft de regio Zuid-Kennemerland-IJmond een eerste RAP 2012 tot en met 2015 vastgesteld. De regionale samenwerking is opnieuw bekrachtigd door vaststelling van het RAP 2016 tot en met 2020, dat als motto heeft: 'De regio Zuid-Kennemerland en IJmond geeft thuis! Dit tweede RAP draagt bij aan een zo goed mogelijke afstemming van vraag en aanbod op de regionale woningmarkt in Zuid-Kennemerland en IJmond met bijzondere aandacht voor groepen die in de verdrukking dreigen te komen, zoals inwoners met lagere inkomens en zorgbehoevenden.

De regio Zuid-Kennemerland / IJmond maakt deel uit van de Metropool Regio Amsterdam (MRA). Tot 2040 wordt nog een forse huishoudensgroei verwacht binnen de MRA. Dit zorgt voor druk op de woningmarkt, ook in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond. De groep ouderen (vanaf 65 jaar) groeit de komende jaren veruit het snelst. De groep huishoudens die in aanmerking komt voor een sociale huurwoning groeit tot 2025 met ongeveer 4.000 huishoudens (dit is exclusief huidige tekorten). Mede door de extra instroom van statushouders en andere groepen die een beroep doen op de sociale huursector, blijft het nodig om te investeren in passende huisvesting voor mensen met de laagste inkomens.

Als gevolg van de vergrijzing en de ontwikkelingen in de zorg is de huisvesting van senioren en mensen met een zorgvraag een actueel thema in de regio. Hierbij is een breed scala aan partijen betrokken waaronder gemeenten, zorgorganisaties, ontwikkelaars, woningcorporaties en natuurlijk bij de doelgroepen zelf (o.a. ouderenbonden en belangenorganisaties). Net als in het beleidsveld wonen, zijn ook in de zorg de afgelopen jaren een aantal belangrijke wijzigingen doorgevoerd. Bijvoorbeeld decentralisaties (meer taken naar gemeenten), het scheiden van wonen en zorg en extramuralisaties. Veel van deze wijzigingen hebben direct of indirect ook invloed op de huisvesting van mensen met een zorgvraag.

Daarnaast is er sprake van een landelijk extramuraliseringsbeleid, waarbij groepen die vroeger in instellingen woonden nu eerder en langer in een reguliere woning blijven of gaan wonen. Dit geeft extra druk op de sociale huurmarkt. Het gaat echter niet alleen om passende huisvesting, maar vooral ook om een nieuwe organisatie van de zorg. Mensen met een (lichte) verstandelijke handicap (L)VG of mensen vanuit de geestelijke gezondheidszorg (GGZ) die vanuit instellingen zelfstandig gaan wonen, hebben vaak (woon)begeleiding en zorg nodig. Die moet uiteraard anders worden georganiseerd dan vanuit een centrale instelling. Bovendien moet deze doelgroep zorgvuldig in bestaande complexen en buurten worden geïntegreerd. Een bepaalde concentratie kan gewenst zijn vanuit de begeleiding en zorgaanbieders, maar een te grote concentratie kan negatieve invloed hebben op de leefbaarheid en draagvlak in bestaande buurten.

Veel van de opgaven met betrekking tot zorgwoningen zijn

verdelingsvraagstukken. Wanneer er onvoldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn, stagneert bijvoorbeeld de doorstroming uit de instellingen (GGZ/GZ/dak- en thuislozen). Doorstroming en beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen is dus ook voor deze doelgroep van essentieel belang.

Om in de woningbehoefte te kunnen voorzien, is een woningbouwprogramma van 8.100 woningen met een bandbreedte van 20 procent gewenst voor de periode 2016 tot en met 2020. Voor Haarlem zijn dit 4.133 woningen.

Relatie tot het project

Het plangebied voorziet in de toevoeging van circa 250 zorgwoningen met bijbehorende voorzieningen. In detail voorziet de voorgenomen ontwikkeling in:

- 160 appartementen voor beschermd wonen;
- 20 studio's voor kortdurend verblijf;
- 30 appartementen verzorgd wonen in het sociale huursegment;
- 40 appartementen verzorgd wonen in het midden huursegment.

Daarnaast wordt voorzien in de benodigde maatschappelijke voorzieningen zoals het kantoor van Sint Jacob en ZOED. Het Regionale Actieprogramma Wonen Zuid Kennemerland / IJmond toont aan dat er een belangrijke focus dient te liggen op de realisatie van zorgwoningen. Daarnaast zou het toevoegen van zorgwoningen bevorderlijk zijn voor de doorstroom binnen het sociale huursegment, waar een groot tekort aan woningen is. De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van zorgwoningen, waarmee aan deze behoefte wordt voldaan. Hierdoor zal er meer ruimte vrijkomen voor sociale huurwoningen. Daarnaast voorziet de beoogde ontwikkeling ook in de realisatie van enkele sociale huurwoningen voor verzorgd wonen, waardoor de druk op de sociale woningmarkt verder afneemt.

Onderhavig plan is in lijn met het regionaal beleid.

3.3.2 Intergemeentelijke Structuurscan Zuid-Kennemerland 2012

In 2012 is door de vijf gemeenten van Zuid-Kennemerland (Haarlem, Haarlemmerliede, Zandvoort, Bloemendaal en Heemstede) een intergemeentelijke structuurscan uitgevoerd. Doel van deze scan is onder andere de kernkwaliteiten van Zuid-Kennemerland in kaart te brengen en aan te geven op welk gebied aandachtspunten en opgaven liggen.

De kernkwaliteiten van Zuid-Kennemerland omvatten:

- hoogwaardig milieu als grote gemeenschappelijke drager;
- het landschap is een belangrijk principe voor de regio en vormt de onderlegger voor nieuwe ontwikkelingen;
- op alle schaalniveaus zijn indrukwekkende 'zichten' ontstaan of ontworpen die het landschap beleefbaar en herkenbaar maken;
- grote verscheidenheid aan cultuurhistorische elementen en structuren uit verschillende tijdsperiodes;
- een zeer gevarieerd woningaanbod;
- groot belang van toerisme en recreatie;
- gedifferentieerde bevolking.

Ontwikkelingen binnen Zuid-Kennemerland dienen rekening te houden met de

kernkwaliteiten en waar mogelijk te versterken.

Wonen

Zuid-Kennemerland wil haar waarde als top-woonmilieu behouden. Door het toevoegen van woonfuncties binnen bestaand stedelijk gebied, wil Zuid-Kennemerland haar landschappen sparen en het OV-systeem efficiënter benutten. Uitbreiding van de woningvoorraad is primair gericht op ouderen en jonge gezinnen. De regio Zuid-Kennemerland is op dit moment een bovengemiddeld vergrijsde regio binnen de MRA. De vergrijzing zet door; gevolg is dat de behoefte aan meer geschikte woningen voor die doelgroep groeit.

Relatie tot het project

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 250 (zorg)woningen. De Intergemeentelijke Structuurscan Zuid-Kennemerland 2012 toont de vergrijzing aan evenals de behoefte aan meer geschikte woningen. Ook deze woningen behoren tot zorgwoningen. De beoogde ontwikkeling voorziet daarom in de behoefte aan meer geschikte woningen voor senioren. Het toevoegen van zorgwoningen in verschillende vormen verbeterd de waarde van het top-woonmilieu binnen de regio Zuid-Kennemerland.

3.4 Beleid van het hoogheemraadschap

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.

Relatie tot ontwikkeling

Paragraaf 4.15 beschrijft hoe in het plangebied met de waterhuishouding wordt omgegaan.

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.

Relatie tot ontwikkeling

Paragraaf 4.15 beschrijft hoe in het plangebied met de waterhuishouding wordt omgegaan.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurplan Haarlem 2020

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

De speerpunten van beleid zijn profilering op een duurzaam goed woonklimaat, versterking van de zakelijke dienstverlening en versterking van de culturele en toeristische wervingskracht.

Uitgangspunt voor de ruimtelijke ontwikkeling van Haarlem is dat bewust met schaarse ruimte wordt omgegaan en dat er contrasten in de stad zijn. Naast plekken waar dynamiek wordt voorgestaan (in herstructureringsgebieden, op knooppunten van openbaar vervoer en in veranderzones) zijn er ook rustige woonwijken waar plaats is voor ondersteunende wijkvoorzieningen.

Een belangrijke doelstelling betreft de verbetering van het woonklimaat in aandachtswijken en meer zorg voor kwetsbare groepen. Ook wordt er gestreefd naar de realisatie van meer passende woningen voor de inwoners van Haarlem en omstreken, en intensiever gebruik van de beschikbare ruimte door functievermenging van wonen en werken.

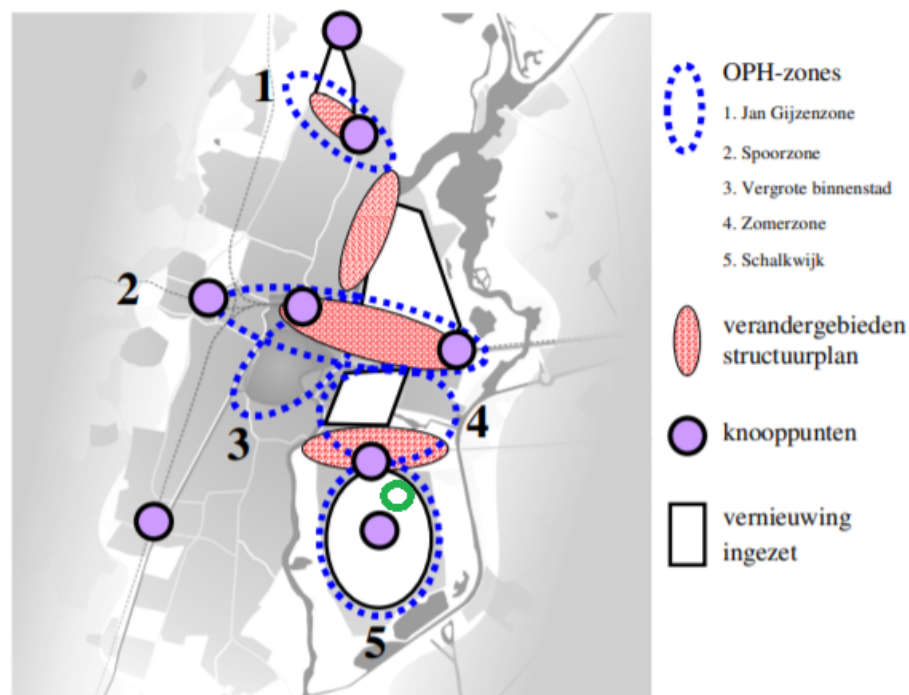
De ontwikkeling van wonen-welzijn-zorg milieus

Overall in Nederland zijn ontwikkelingen gaande om zelfstandig wonen voor zorgbehoevende bewoners te versterken. Welzijn en zorg worden daarmee

anders georganiseerd; minder in grote instellingen, meer in de wijken en aan huis. Vooral in de ouderenzorg en geestelijke gezondheidszorg gaan centrale zorgvoorzieningen steeds meer over naar extramuralisering: zorgbehoevenden krijgen zo veel mogelijk thuis of nabij huis zorg aangeboden. Als gevolg daarvan komen inwoners van zorginstellingen weer in de woonwijken wonen. Hierdoor is er sterk behoefte aan de bouw van nieuwe, aanpasbare woningen voor die doelgroep. Kansrijk zijn bouwlocaties in gebieden nabij AWBZ-locaties (verpleeghuizen en verzorgingshuizen) of andere zorgvoorzieningen. Door die woningen daar te bouwen kunnen mensen gebruik blijven maken van de voorzieningen ('woonzorgzones'). De AWBZ-locaties of andere zorgvoorzieningen moeten wel op die extra (verzorgende) functie geoutilleerd worden.

Haarlem Noord en Schalkwijk springen er qua te verwachten vergrijzingsgolf uit. Om mensen de kans te geven zolang mogelijk in hun buurt te blijven wonen, is in deze wijken (extra) aandacht nodig voor extra zorgvoorzieningen, OV-bereikbaarheid en voldoende ouderenwoningen. Samengevat: er zijn nieuwe woningen nodig voor ouderen en gehandicapten als gevolg van extramuralisering. Daarnaast zal mensen die nu nog thuis wonen de kans gegeven worden daar te blijven wonen - of op zijn minst in de eigen buurt te blijven – door voorwaarden te scheppen voor OV-bereikbaarheid, welzijns- en zorgvoorzieningen in de nabijheid te bouwen en voldoende bouw van woningen op maat (aanpasbaar aan ouder worden).

Aandacht is nodig voor vraag naar verschillende niveaus in woonzorgkwaliteit met een differentiatie van volledig zelfstandig wonen, wonen gekoppeld aan (beperkt) welzijnsvoorzieningen en –services, wonen met een (intensieve) zorgtaak, wonen in een zorginstelling.



Afbeelding 3.1: Uitsnede structuurplankaart, plangebied groen omcirkeld.

Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling bevindt zich binnen de OPH-zone 'Schalkwijk',

ook wel ontwikkelingszone Schalkwijk. Schalkwijk is aangeduid als een aandachtswijk: een wijk waar versterking van maatschappelijke participatie en afname van kwetsbaarheid nodig zijn. Deze wijk staat tevens bekend als een wijk waar veel vergrijzing is, welke doorzet in de toekomst. Daarnaast is op verschillende niveaus behoefte aan zorg.

Het voorgenomen programma bestaat uit een woonprogramma en het zogenoemde Hart van Jacob. Het woonprogramma bestaat uit circa 250 wooneenheden, welke zijn onderverdeeld in de concepten 'Beschermd Wonen', 'Tijdelijk te Gast', 'Verzorgd wonen sociaal segment' en 'Verzorgd wonen middensegment'. De beoogde ontwikkeling voorziet hiermee in verschillende tijdelijke, permanente en oproepbare zorg. Met dit concept wordt invulling gegeven aan de wens uit de Structuurvisie om een gedifferentieerde woonzorgkwaliteit te creëren.

3.5.2 Gebiedsvisie Boerhaavewijk

In 2012 heeft de gemeenteraad de Gebiedsvisie Boerhaavewijk vastgesteld. Hoofddoel van de gebiedsvisie is een integraal beeld te geven van de ontwikkeling van de wijk tot 2020 en een doorkijk naar verdere toekomst. Boerhaavewijk is een van de vier wijken van het stadsdeel Schalkwijk in het zuidoosten van Haarlem. De wijk is begin jaren zestig gerealiseerd als onderdeel van de naoorlogse uitbreiding van woningbouw. De wijk ligt ingeklemd tussen de Schipholweg aan de noordzijde, de Amerikaweg aan de westkant, de Aziëweg in het zuiden. Aan de oostkant ligt de Poelpolder. Een belangrijke doorgaande route doorkruist het hart van de wijk: de Floris van Adrichemlaan.

De gebiedsvisie definieert vier verandergebieden waarvan de Poort van Boerhaave er een is, bestaande uit de Sint Jacob kliniek aan de Amerikaweg en het Damiatecollege. De wijkrand aan de Amerikavaart is het eerste beeld van Boerhaavewijk bij binnenkomst via de Amerikaweg en bepaalt voor een belangrijk deel het imago van de wijk. Fysieke verbetering met een herkenbare identiteit is hier gewenst. De opgave is om dit 'randgebied' om te vormen tot een representatieve wijkrand van de vernieuwde Boerhaavewijk.

Van verouderde bebouwing is sprake in de huisvesting voor de ouderenzorg in de Sint Jacob Kliniek. Deze kliniek is onvoldoende toegerust om aan te kunnen sluiten bij de trend van het zogenaamde extramuraliseren van de zorg. Hiermee wordt bedoeld dat de landelijke overheden en zorgstellingen af willen van grootschalige verzorgings- en verpleeghuizen en deze willen vervangen door kleinschalige woonzorgcomplexen en woonservicezones. Met het doel om betere zorg te kunnen leveren. Sint Jacob heeft de wens om haar vastgoed aan deze ontwikkelingen aan te passen.

De Amerikavaart is een parel in potentie. De wijkrand wordt een groengebied met een toegankelijke oever en een vernieuwd buurtpark. Tussen het hart van de Boerhaavewijk en ontwikkeling van De Entree komt een nieuwe snelle fietsverbinding over de Louis Pasteurstraat.

De volgende tien randvoorwaarden zijn opgesteld welke uitgangspunt zijn voor planontwikkeling op de Poort van Boerhaave - Sint Jacob locatie:

1. verbetering kwaliteit fietsverbinding;

2. behoud bestaande bomen;
3. grondruil zuidkant kavel;
4. rooilijnen;
5. parkeren;
6. ontsluiting;
7. oriëntatie en accenten;
8. bouwhoogte;
9. interactie met de buurt;
10. fasering.

Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van de concepten 'Beschermd Wonen', 'Verzorgd Wonen', 'Tijdelijk te Gast' en 'Aanvullende (zorg)functie'. Deze vorm van zorg draagt niet alleen bij aan de trend van het extramuraliseren van de zorg, maar sluit tevens aan bij een nieuwe en uitnodigende entree voor de Boerhaavewijk: de Poort van Boerhaave.

Aan de randvoorwaarden wordt tevens voldaan. Zo wordt bijvoorbeeld een nieuwe fietsverbinding gerealiseerd door de kavel van Sint Jacob heen, van de Boerhaavelaan naar de Louis Pasteurstraat. De bestaande bomenlaan blijft behouden als belangrijk onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling. Aan de genoemde rooilijnen wordt voldaan, waar tevens niet de gehele kavel wordt bebouwd. Daarnaast heeft er een grondruil met de zuidelijke kavel plaatsgevonden. Parkeren en ontsluiting zal worden besproken in paragraaf 4.13. Aan de oriëntatie en accenten wordt voldaan, middels de hoekaccenten langs de Amerikavaart. Ook wordt aan de bouwhoogtes voldaan middels een maximale bouwhoogte van drie bouwlagen aan de oostzijde en een maximale bouwhoogte van zes tot zeven bouwlagen van de westzijde. Door middel van het noord-zuid fietspad, een west-oost wandelroute en een aangrenzend park wordt interactie met de buurt bevorderd.

3.5.3 Ruimtelijke kwaliteit

In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (2012) wordt een integrale stadsbrede visie gegeven op ruimtelijke kwaliteit die voor ieder nieuw ruimtelijk plan de basis vormt. Met de visie wil Haarlem kernachtig uitdragen waar haar kracht en haar ambitie ligt. De relatie tussen duurzaamheid, in de zin van toekomstbestendigheid en de kwaliteit van de leefomgeving, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit is een belangrijk thema van de visie. Er zijn tien gouden regels geformuleerd die een prioriteit voor ruimtelijke ontwikkeling in Haarlem uitspreken. De Nota Ruimtelijke Kwaliteit (2012) bestaat uit twee delen. Het eerste deel is de Visie op Ruimtelijke Kwaliteit. Deel twee is het Beoordelingskader voor Ruimtelijke Kwaliteit. De in deel 2 opgenomen criteria hebben betrekking op alle vergunningplichtige plannen.

Relatie tot ontwikkeling

Het plangebied ligt aan de oostkant van het Spaarne, ten zuiden van de de N232 (Boerhaavelaan), in het gebied dat in de nota behoort tot de 'de stad in transformatie'. De gehele stad in transformatie is gelegen tussen het Spaarne en de Stelling van Amsterdam, omgeven door water. Het gebied is grofweg opgebouwd uit drie sferen, van elkaar gescheiden door de Amsterdamsevaart en de Schipholweg: Schalkwijk op het veen in het zuiden, een divers gebied met woonbuurten in het midden (Parkwijk, Oude Amsterdamse buurt, Zuiderpolder), in het noorden een bedrijven- en kantorengedebied (Waarderpolder). Van belang bij de stedenbouwkundige opzet van Schalkwijk zijn de vier kwadranten met een eigen karakter, van elkaar gescheiden door een water- en groenstructuur. Grootschalige groenstructuren langs de randen bedden de wijk in. De kwaliteiten van dit gebied liggen in deze onbebouwde ruimten: de groene randen, deels veenweidegebied, deels park- en recreatiegebied, deels oude bebouwing langs het Spaarne. De groene randen vallen deels samen met het vanuit UNESCO beschermde inundatiegebied van de Stelling van Amsterdam.

3.5.4 Wonen

3.5.4.1 Beleidscontext Wonen

Woonvisie Haarlem 2017 - 2020 'Doorbouwen aan een (thuis)'

In de Woonvisie Haarlem 2017 - 2020 'Doorbouwen aan een (thuis)' wordt ingezet op doorbouwen. Er wordt gestreefd naar een toename van sociale huurwoningen, zodat de wachttijd korter wordt. Dit is ook noodzakelijk omdat er veel ontwikkelingen zijn die vragen om een grotere voorraad. Hierbij te denken aan ouderen die langer zelfstandig blijven wonen, aan statushouders, een groep nieuwe Haarlemmers die ook een plek moeten krijgen, maar ook aan de jonge woningzoekers en aan mensen die vanuit de maatschappelijke opvang komen en weer een eigen plek moeten vinden. Haarlem wil een inclusieve stad zijn, een stad voor iedereen.

Om bovenstaande reden moet de komende jaren, tot en met 2025, 7.500 extra woningen worden toegevoegd, waarvan 1.900 sociale huurwoningen. De sociale huurwoningen dienen voornamelijk aan de westkant van de stad gerealiseerd te worden. In Schalkwijk dienen 400 sociale huurwoningen

gerealiseerd te worden om de voorraad sociale huurwoningen beperkt te laten toenemen. Vanwege het grote (groeiend) aantal ouderen wordt nadrukkelijk uitvoering gegeven aan het Langer Zelfstandig Thuis wonen. Daarnaast wordt ook aandacht besteed aan ouderen die te groot wonen, en door te zoeken naar een alternatieve woning, liefst in de wijk. Er zijn voor dit stadsdeel tot 2025 ruim 670 huishoudens die naar een geschikte woning voor mensen met een zorgbehoefte moeten doorverhuizen en waarvoor de woningvoorraad in het stadsdeel nu nog geen ruimte biedt. Via nieuwbouw en aanpassing van de bestaande voorraad zouden deze woningen moeten worden gerealiseerd.

De ambities voor 2030 wat betreft 'doelgroepen' zijn als volgt beschreven:

- in Haarlem is voldoende aanbod van betaalbare woonruimte voor woningzoekenden;
- specifieke doelgroepen, zoals ouderen, gezinnen met een laag inkomen, alleenstaanden en zorgdoelgroepen, kunnen in Haarlem een passende woning vinden;
- er is voldoende zorg en ondersteuning, zodat inwoners met een zorgvraag en ouderen kunnen blijven wonen in de buurt van hun keuze;
- het aanbod van ouderenwoningen sluit aan op de woonwensen van ouderen.

Coalitieprogramma 'Duurzaam doen!' en de 'Nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment'

Op 1 juni 2018 is het Coalitieprogramma 'Duurzaam doen 2018-2022' vastgesteld. Daarin is onder andere het streven opgenomen om de toevoeging van 7.500 (uit de Woonvisie) woningen te verhogen naar 10.000 woningen. Daarnaast is in het coalitieprogramma opgenomen dat voor nieuwe projecten een minimale procentuele verdeling geldt van veertig procent sociale huur, veertig procent middeldure huur of koop en twintig procent overige woningen.

De doelstelling 40-40-20 is, samen met aanvullende kaders op dit gebied uitgewerkt in de 'Nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment'. De overige doelstellingen uit de Woonvisie blijven van kracht. Uitzondering hierop zijn projecten waar reeds (privaatrechtelijke) afspraken zijn gemaakt. Verder kent de nota ook de mogelijkheid voor uitzonderingen op de gestelde kaders voor sociale huur. Dit wordt uitgebreid toegelicht in paragraaf 2.4 van de nota.

Doelgroepenverordening woningbouw Haarlem 2020

In de Woonvisie van Haarlem 2017-2020 Doorbouwen aan een (t)huis, is opgenomen dat Haarlem er naar streeft de voorraad sociale huurwoningen te laten groeien. De gemeente wil hier aan bijdragen door onder andere de inzet van ruimtelijk instrumentarium.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. Het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen, kan door het opstellen van een doelgroepenverordening.

De doelgroepenverordening heeft primair betrekking op nieuwbouw. De gemeente kan hierdoor sturen op een goede mix aan aanbod van (huur)woningen.

De mogelijkheid om te sturen op de bouw van een bepaald percentage van categorieën woningen, de woningbouwplannen, de volkshuisvestelijke doelen van de gemeente Haarlem en specifiek de Woonvisie 2017-2020 Doorbouwen aan een (t)huis en de Nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment van 18 december 2018 vormen de uitgangspunten voor deze doelgroepenverordening.

Om de doelgroepenverordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan vastgelegd worden. In deze verordening zijn de sociale huurwoning, middeldure huurwoning en sociale koopwoning omschreven aan de hand van de huur en koopprijsgrenzen. De doelgroepenverordening geeft tevens aan voor welke doelgroepen de te bouwen sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen bedoeld zijn. De doelgroepen worden bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. Ook regelt de verordening dat de sociale en middeldure huurwoning en sociale koopwoning gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen. Dit zijn de instandhoudingstermijnen.

Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in meerdere segmenten van zorgwoningen en sociale huurwoningen. De realisatie van circa 30 sociale huurwoningen (met zorg) draagt bij aan de 400 te realiseren sociale huurwoningen binnen Schalkwijk. De realisatie van circa 42 middeldure huurwoningen voorziet in de behoefte van een toevoeging van 10.000 woningen tot en met 2025. De in totaal circa 250 te realiseren zorgwoningen zullen bijdragen aan de in totaal 670 huishoudens binnen het stadsdeel die naar een geschikte woonruimte voor mensen met een zorgbehoefte dienen te verhuizen.

Zowel in de kwalitatieve als de kwantitatieve behoefte wordt voorzien. Op kwalitatief niveau wordt invulling gegeven aan de types woningen waar behoefte aan is, in dit geval zorgwoningen, sociale huurwoningen en de woningen in het middeldure huursegment. Op kwantitatief niveau wordt bijgedragen aan het behalen van de respectievelijk 670 zorgwoningen en 10.000 woningen in totaal voor het jaar 2025.

De doelgroepenverordening is toegepast in het bestemmingsplan "Nieuw Boerhaave" door sociale huur en middeldure huur expliciet op te nemen in de planregels.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Woonvisie Haarlem 2017-2020 Doorbouwen aan een (t)huis', het Coalitieprogramma 'Duurzaam doen 2018-2022' en de 'Nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment'.

3.5.4.1.1 Langer zelfstandig wonen

De decentralisatie van een deel van zorgtaken uit de AWBZ met ingang van 1 januari 2015 is een feit. De transitie van budgetten en verantwoordelijkheden naar de gemeente is gerealiseerd. De werkelijke transformatie moet echter nog plaatsvinden. Daarin is niet alleen sprake van een budgetverschuiving of systeemverandering, maar ook van een cultuuromslag, die alle partijen (inwoners, organisaties, professionals, de overheid) moeten gaan maken.

De hervorming van de langdurige zorg leidt ertoe dat mensen langer zelfstandig thuis blijven wonen of weer zelfstandig gaan wonen. Landelijk zal het aantal 75-plussers naar verwachting stijgen van 1,2 miljoen in 2010 tot 2,6 miljoen in 2040. In 2014 waren er 260.000 ouderen met dementie. De verwachting is dat het aantal mensen dat deze ziekte krijgt, of geconfronteerd wordt met andere ouderdomsbeperkingen, sterk zal toenemen. Van hen zal het grootste deel zelfstandig blijven wonen, al dan niet met ondersteuning. Voor ouderen die al in een instelling verblijven, geldt dat zij, ook met een lage ZZP, intramuraal kunnen blijven wonen.

De regio Zuid-Kennemerland en in mindere mate IJmond vergrijst sterker dan de rest van Nederland. Met betrekking tot het 'Langer Zelfstandig Wonen' ligt hier de grootste gezamenlijke opgave voor inwoners, gemeenten, zorgverzekeraars, zorgaanbieders, welzijnsorganisaties, woningverhuurders en marktpartijen. De belangrijkste componenten bij het langer zelfstandig wonen zijn wonen, woonomgeving en ondersteuning/zorg. Voor het concept wonen zijn beschikbaarheid, bestaande voorraad en nieuwbouw van belang. Voor het verbeteren van de woonomgeving wordt ingezet op de fysieke toegankelijkheid, sociale veiligheid en cohesie, en voorzieningen en dienstverlening. Daarnaast is er ter ondersteuning informele zorg en vrijwillige inzet, een basisinfrastructuur, toeleiding en signalering, en aansluiting Wmo en verzekerde zorg benodigd.

Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in zowel 'Beschermd Wonen' waar 24 uur per dag zorg aanwezig is, als 'Verzorgd Wonen' waar een hoge mate van zelfstandigheid heerst, maar zorg wel opgeroepen kan worden. De 250 te realiseren (zorg)woningen sluiten aan op de toekomstige toenemende behoefte aan zorg onder senioren.

3.5.5 Maatschappelijk

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

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

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

Voor het bevorderen van duurzaamheid is meervoudig ruimtegebruik uitgangspunt. Zo is er niet alleen maar sprake van een bouwopgave met uitbreidingsbehoefte. Kansen liggen er om de voorzieningenstructuur anders te organiseren waarbij de inzet van multifunctionele accommodaties een belangrijke rol speelt.

Relatie tot ontwikkeling

Aandachtswijk Schalkwijk kent een hoge te verwachten vergrijzingsgolf. Om mensen de kans te geven zolang mogelijk in hun buurt te blijven wonen, is in deze wijken (extra) aandacht nodig voor extra zorgvoorzieningen, OV-bereikbaarheid en voldoende ouderenwoningen. Er zijn nieuwe woningen nodig voor ouderen en gehandicapten als gevolg van extramuralisering. Daarnaast zal mensen die nu nog thuis wonen de kans gegeven worden daar te blijven wonen - of op zijn minst in de eigen buurt te blijven – door voorwaarden te scheppen voor OV-bereikbaarheid, welzijns- en zorgvoorzieningen in de nabijheid te bouwen en voldoende bouw van woningen op maat (aanpasbaar aan ouder worden). Aandacht is nodig voor vraag naar verschillende niveaus in woonzorgkwaliteit. Samengevat dient in de toekomst te worden voorzien in: volledig zelfstandig wonen, wonen gekoppeld aan (beperkt) welzijnsvoorzieningen en –services, wonen met een (intensieve) zorgtaak, wonen in een zorginstelling.

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij bovenstaande segmenten en wordt vormgegeven als 'Beschermd Wonen', 'Tijdelijk te Gast', 'Verzorgd wonen sociaal segment' en 'Verzorgd wonen middensegment'. Aan het toekomstbestendig maken van de maatschappelijke voorzieningen met betrekking tot de vergrijzing wordt middels de voorgenomen ontwikkeling voldaan.

3.5.6 Verkeer en vervoer

Met het vaststellen van de Structuurvisie Openbare Ruimte Haarlem 2040: Groen en Bereikbaar (SOR) op 21 december 2017, is het Haarlems Verkeer en Vervoersplan (HVVP, 2003) vervallen. In de SOR is de ambitie voor Haarlem beschreven: een stad waar ruimte is om met elkaar te kunnen wonen, leven en verblijven. De SOR beschrijft de keuzes die Haarlem in de toekomst groen en bereikbaar houden.

Ten aanzien van het aspect verkeer liggen er specifieke opgaven voor het afwikkelen van verkeersstromen. Of het nu gaat om de groeiende fietsersstromen, de doorstroming van (hoogwaardig) openbaar vervoer (HOV), de afwikkeling van het regionale gemotoriseerde verkeer of om de bereikbaarheid van de binnenstad voor de toenemende stroom bezoekers, waaronder toeristen. Daarnaast moet de parkeerdruk in de wijken beheersbaar blijven om de bereikbaarheid te garanderen en de leefbaarheid te waarborgen.

In het SOR zijn derhalve de volgende aandachtspunten benoemd:

- Groeiende fietsers- en voetgangersstromen accommoderen.

- Regionaal autoverkeer oost- west om de stad geleiden.
- Parkeerdruk binnenstad en omliggende wijken in goede banen leiden.
- Bereikbaarheid binnenstad garanderen.
- Metropolitane verbindingen verbeteren.

In paragraaf 4.13 zal het aspect verkeer en vervoer voor het onderhavige plan nader uitgewerkt worden.

3.5.7 Water

Integraal Waterplan Haarlem

De gemeente Haarlem en het hoogheemraadschap van Rijnland hebben eind 2004 het Integraal Waterplan (IWP) Haarlem vastgesteld. 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.

Relatie tot ontwikkeling

Paragraaf 4.15 beschrijft hoe in het plangebied met de waterhuishouding wordt omgegaan.

3.5.8 Groen

De groenstructuur van Haarlem is vastgelegd binnen het Groen Structuurplan 2020. Met haar landschappelijke structuur is Haarlem een langgerekte stad; zeven kilometer bij maximaal vier kilometer. Het grootste deel van de stad bestaat uit compact gebouwde wijken. Het groen in Haarlem ligt hierdoor vooral langs de west- en ooststrand van de stad. Met deze opbouw is in Haarlem het landschap altijd dichtbij. Dit handelsmerk van Haarlem, de compacte stad in een groene omgeving, is een belangrijk uitgangspunt voor het groenstructuurplan.

De groene stadsranden en de grote groengebieden (parken, begraafplaatsen, een aantal sportvelden en volkstuinen) behoren tot de hoofdgroenstructuur. De hoofdgroenstructuur is vastgesteld in het Structuurplan 2020 en is beschermd. De ambities voor het groen tot 2020 zijn:

1. het versterken van de hoofdgroenstructuur,
2. het verbeteren van de kwaliteit van het huidige stedelijk groen,
3. het realiseren van goede recreatieve verbindingen naar het groen buiten de stad, maar ook tussen de grote groengebieden in de stad zelf en
4. het bieden van een richtlijn voor de hoeveelheid groen. In dit groenstructuurplan staat waar in de stad de kansen liggen om de ambities te realiseren.

Binnen elke typologie in Haarlem zijn voorbeelden waar de kwantiteit en kwaliteit van de groenstructuur goed is:

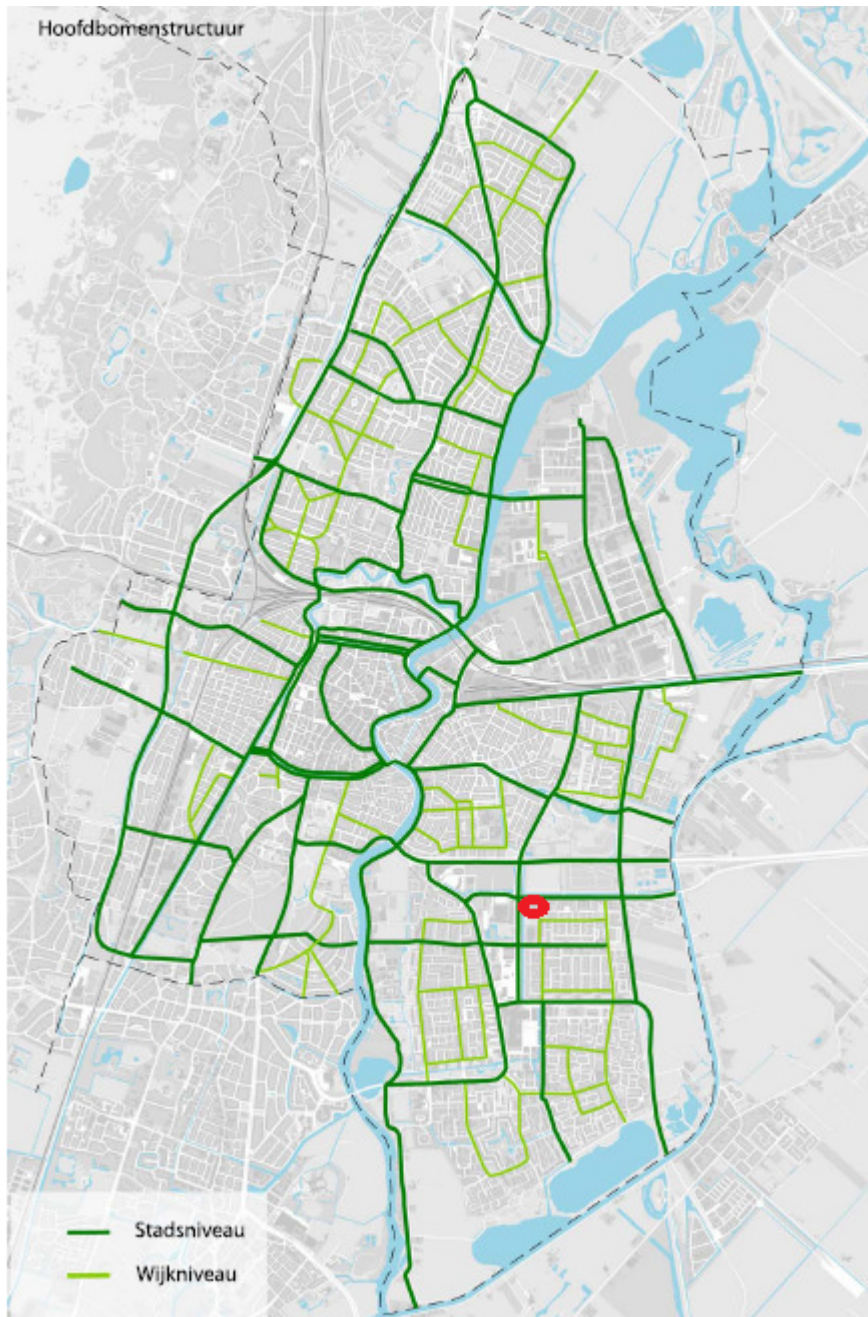
- centrumgebieden: Binnenstad
- verdichte buurten zonder voortuin: Slachthuisbuurt
- verdichte buurten met voortuin: Dietsveld/ Houtvaartkwartier
- gemengde buurten met royale aanleg: Koninginnebuurt/ Bos en Vaart
- tuindorpen: Overdelft
- villawijken: Den Hout
- kleinschalige strokenbouw: Sinnevelt
- grootschalige strokenbouw: Boerhaavewijk
- woonerven: Meerwijk

Meer specifiek is in stadsdeel Schalkwijk sprake van voldoende groen, maar het aanwezige groen, is van matige kwaliteit. Hier ligt de prioriteit in het verbeteren van het groen. De oplossing van de geconstateerde knelpunten in de buurten wordt gezocht in:

- het groen dat er is (vooral in groenarme buurten) ook bij nieuwe ontwikkelingen te behouden of zelfs uit te breiden aan de hand van de groenambitie (zie verder).
- de kwaliteit van het bestaand buurtgroen te verbeteren en daarmee de leefbaarheid van de buurt.
- het groen buiten de stad of in de omgeving toegankelijk te maken door het verbeteren van de recreatieve routes.

Met compact groen in de vorm van stoepgroen, gevelbegroeiing en daktuinen is een stenige omgeving te vergroenen. Plantsoenen, bredere profielen en/of het aanleggen van (kleine) groengebieden waar gespeeld kan worden, zorgen ook voor meer groen in de buurt. Maar er zijn vooral creatieve oplossingen nodig

omdat zowel woningbouw, groen en verkeer aanspraak maken op dezelfde schaarse (openbare) ruimte. Meervoudig ruimtegebruik, bijvoorbeeld in de vorm van daktuinen het aanleggen van dak- en geveltuinen is een mogelijkheid om in de compacte stad de milieu- en belevingskwaliteit te bevorderen. Deze daktuinen kunnen (deels) opengesteld worden voor het publiek waardoor er aanvullende (semi) openbare ruimte ontstaat.



Afbeelding 3.2: Hoofdbomenstructuur

Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen in stadsdeel Schalkwijk. Op en rondom de locatie is in de huidige situatie voldoende groen aanwezig. Er wordt derhalve met de voorgenomen ontwikkeling ingezet op het behouden van het bestaande groen. De in de toelichting als paragraaf 4.10 opgenomen groenparagraaf gaat uitgebreider in op het aspect groen.

3.5.9 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.

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 beheer en 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 beheer tot hotspots kunnen ontwikkelen. Geen van deze gebieden bevinden zich in het plangebied.

Daarnaast omvat het beleidsplan ook het ecologisch actieplan van de gemeente Haarlem met daarin de ambities voor de periode van 2013-2022 voor 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.

Relatie tot ontwikkeling

De in de toelichting als paragraaf 4.12 opgenomen natuurwaardenparagraaf gaat uitgebreid in op het aspect ecologie.

3.5.10 Archeologie

Gemeenten zijn wettelijk verantwoordelijk voor het behoud van het eigen bodemarchief. Het rijke bodemarchief van Haarlem maakt het niet alleen noodzakelijk, maar ook zeer wenselijk om een gemeentelijk archeologiebeleid te voeren.

Het gemeentelijke beleid voor de archeologische monumentenzorg richt zich er in de eerste plaats op waardevolle archeologische vindplaatsen te behouden in de bodem (in situ). De uitgangspunten voor gemeentelijke beslissingen 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 vergunningplichtig zijn. Dit is 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 in het kader van plannen waarvoor in elk geval één van de volgende vergunningen vereist is:

- een reguliere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen;

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

Het bestemmingsplan kent aan de gebieden die zijn weergegeven op de ABH de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toe. De planregels definiëren de relevante begrippen en bepalen welke archeologische voorwaarden aan een omgevingsvergunning kunnen worden verbonden.

Bij uitvoering van het gemeentelijke beleid moet ook rekening gehouden worden met beschermingsmaatregelen vanuit het Rijk. Paragraaf 4.7 gaat uitgebreid in op het aspect archeologie.

Relatie tot ontwikkeling

De in de toelichting als paragraaf 4.7 opgenomen archeologisch paragraaf gaat uitgebreid in op het aspect archeologie.

3.5.11 Duurzaamheid en energie

Het Haarlams beleid ten aanzien van Duurzaamheid kent eisen en wensen. De Richtlijn Duurzaam Bouwen Haarlem vat dit beleid samen in concrete 'randvoorwaarden' en 'doeleinden' voor het bouwen.

Randvoorwaarden zijn gebaseerd op het rijksbeleid of bestaande wetten zoals bijvoorbeeld aardgasvrij bouwen en compensatiemaatregelen voor water en ecologie.

Doeleinden zijn ambities van de gemeente zoals natuurinclusief en circulair bouwen. Wanneer nieuw beleid wordt gemaakt of wordt aangescherpt wordt dat in de richtlijn toegevoegd. Bij elk project kan bepaald worden of er doeleinden zijn die als aanvullende randvoorwaarden gesteld worden. Bij elke stap van het ontwikkelproces wordt het pakket aan duurzaamheidsmaatregelen scherper geformuleerd:

- **Initiatieffase:** In de eerste fase worden de duurzaamheidskansen en -risico's van de locatie gesignaleerd en verwoord in de startnotitie. Het ambitieniveau ten aanzien van duurzaamheid wordt (zo specifiek mogelijk) vastgesteld. Er wordt beoordeeld of/welke doeleinden toegevoegd kunnen worden aan de randvoorwaarden.
- **Definitiefase:** Het pakket aan randvoorwaarden wordt op haalbaarheid onderzocht en opgenomen in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE). Door vaststelling in de Raad van dit stuk worden de randvoorwaarden bestendigd. Daarnaast kan het vastgelegd worden in afspraken als: samenwerkingsovereenkomst of anterieure overeenkomst.
- **Ontwerpfase:** De randvoorwaarden worden verwerkt in het ontwerp door de ontwikkelende partij in een Stedenbouwkundig Plan (SP) en Inrichtingsplan (IP). De gemeente toetst het resultaat aan het eind van deze fase, vóór bestuurlijke vaststelling (College BenW).
- **Vorbereidingsfase:** In het geval van een omgevingsplan kunnen de eisen vertaald worden in beleidsregels van het omgevingsplan en worden de uitgangspunten juridisch geborgd.

Als meetinstrument wordt de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Duurzaam Bouwen (GPR) gehanteerd. Met het rekeninstrument kunnen projecteigenaren zelf een alternatief maatregelenpakket samenstellen. GPR Gebouw zet ontwerpgegevens van een gebouw om naar prestaties op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid.

Randvoorwaarden en doeleinden:

- **Energie en Warmte**

Randvoorwaarde: Aardgasvrij bouwen

Aardgasvrij bouwen wordt reeds als voorwaarde bij het bouwen gesteld. Het Rijk heeft per 1 juli 2018 de gaswet gewijzigd waardoor nieuwe gebouwen in principe geen gasaansluiting meer krijgen. Gemeente heeft de 'routekaart naar aardgasvrij 2040' vastgesteld.

Randvoorwaarde: Bijna energieneutraal bouwen (BENG)

BENG vervangt per jan 2021 de (EPC). Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat alle aanvragen van omgevingsvergunningen per 1 jan 2021 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Deze vervangt de energieprestatiecoëfficiënt (EPC). De BENG is opgebouwd uit drie indicatoren: de maximale energiebehoefte, het maximale primair fossiel energiegebruik en het minimale aandeel hernieuwbare energie. De BENG-eisen gelden alleen voor nieuwbouw.

Doeleinde: Energienneutraal en -leverend bouwen

De BENG-eisen gaan niet uit van volledige energieneutraliteit. De 'versnelling Duurzaamheidsprogramma' (2017) zet in op een klimaatneutraal Haarlem in 2030. Bij nieuwe bouwontwikkelingen waar de gemeente de randvoorwaarden bepaald, zal maximaal op deze ambitie ingezet moeten worden door energieneutraliteit of energieleverende gebouwen te realiseren.

Doeleinde: checklist Warmtebron

Nieuwbouwprojecten kunnen bijdragen aan de energietransitie van omliggende bestaande bouw. De checklist geeft een indicatie of een ontwikkeling in theorie geschikt is voor een collectief warmtesysteem (Energistrategie Haarlem, 2019)

Doeleinde: Warmtevoorziening via bodemwarmte

Om te voorzien in de benodigde warmtevraag wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van een bodemwarmtevoorziening. Indien in de omgeving al een warmtenet aanwezig is waar op kan worden aangesloten heeft dit de eerste voorkeur. Wanneer dit niet mogelijk is, wordt dit gemotiveerd.

Bodemwarmtevoorzieningen moeten passen binnen eventueel aanwezige (lokale) bodemenergieplannen. (Routekaart aardgasvrij 2040, en Routekaart Versnelling Duurzaamheidsprogramma)

- **Klimaatadaptatie**

Randvoorwaarde: Watertoets en watercompensatie

Een ontwikkeling mag niet leiden tot verslechtering van de waterhuishouding of een versnelde toename van de af-en aanvoer van water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden op naastgelegen percelen / gebieden en er wordt rekening gehouden met de gewenste stroombaan van het hemelwater. De watertoets is een wettelijke verplichting bij planvorming en moet uitwijzen of/hoeveel gecompenseerd dient te worden. Het watersysteem wordt robuust ingericht met waterbergings- en afvoermogelijkheden conform de watertoets.

Doeleinde: Toekomstbestendig watersysteem

Het extra hemelwater wordt zoveel bovengronds geborgen en afgevoerd naar open water. Bij nieuwbouw wordt een toekomstbestendig watersysteem aangelegd met voldoende waterbergingscapaciteit. Dat houdt concreet in dat de ontwikkeling minimaal 70 mm water per m² moet kunnen bergen op eigen terrein gedurende in een etmaal.

Doeleinde: Aanpak droogte en hittestress

Een gebiedsontwikkeling mag niet bijdragen aan een versnelde bodemdaling, verslechtering van waterkwaliteit en hittestress in bestaand stedelijk gebied.

- **Groen en Ecologie**

Randvoorwaarde: Natuurtoets en compensatiemaatregelen ecologie

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet deze met een natuurtoets beoordeeld worden op ecologische effecten. Een quickscan ecologie maakt standaard deel uit van de uit te voeren onderzoeken. Deze quickscan kan als basis dienen voor een mitigatie- of compensatieplan in het kader van een ontheffingsaanvraag. Het ontwerp houdt rekening met uitkomsten van de quickscan en wordt hierop aangepast en past, als behoud niet mogelijk is, compenserende maatregelen toe. De compenserende maatregelen worden genomen voor de aangetroffen (beschermde) soorten. (o.a. Wet natuurbescherming 2017 en Ecologisch Beleidsplan 2013-2030, gemeente Haarlem)

Doeleinde: Natuurinclusief bouwen

Om een gezonde, aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving voor mens en dier te maken, moet de natuur een volwaardige plaats krijgen bij het ontwerpen van nieuwbouw en (openbare) ruimte hier omheen. Behoud en aansluiten op de bestaande ecologische waarden is uitgangspunt. Indien behoud niet mogelijk is, dienen in het bouwproject compensatiemaatregelen te worden getroffen. Daarnaast liggen er grote kansen voor bevordering van natuur binnen bouwprojecten d.m.v natuurinclusief bouwen.

- **Circulair bouwen en ontwikkelen**

Randvoorwaarde: Milieu Prestatie Gebouwen (MPG)

Voor nieuwbouw dienen de waardes gehanteerd te worden conform bouwbesluit 2018. De Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. De MPG is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht. Er geldt voor

de MPG een maximum grenswaarde van 1,0. (Bouwbesluit 2018)

Doeleinde: verbeterde Milieu Prestatie Gebouwen

Het verhogen van de ambitie ten aanzien van de MPG is een concrete maatregel die bijdraagt aan deze doelstelling. Dat betekent dat waar mogelijk een lagere MPG-norm wordt voorgeschreven (hoe lager de norm, hoe beter de prestatie), te weten: 0,8

Doeleinde: Duurzame GWW

De Aanpak Duurzaam GWW helpt om op een uniforme en systematische manier de juiste processtappen te zetten. Door duurzaamheid te verankeren in de bedrijfsprocessen geven partijen binnen de GWW-sector op een zelfde manier invulling aan duurzaamheid in projecten en zijn verwachtingen vooraf duidelijk. De aanpak Duurzaam GWW wordt gevolgd voor planvorming, aanleg, aanbesteding, beheer en onderhoud. Van de private partijen die GWW aanleggen wordt gevraagd mee te werken aan deze aanpak. (Grondstoffenakkoord, Green Deal Duurzaam GWW 2.0)

Doeleinde: Registratie materialen

Bestaande stad is de grondstoffenmijn van de toekomst. Het opstellen van een materialenpaspoort en de registratie daarvan in het Madaster 7, of vergelijkbaar registratiesysteem, draagt bij aan het hergebruik van materialen. Het betreft een relatief eenvoudig uitvoerbare maatregel omdat het in de ontwerpfase wordt toegepast en geen uitvoeringskosten betreft.

Doeleinde: Toekomstbestendig ontwerpen

Flexibiliteit bieden voor functionele verandering op termijn kan hoge kosten en materiaalverspilling bij een herbestemming of woningaanpassing voorkomen. De woonvisie vraagt aandacht voor flexibiliteit en duurzaamheid. (Doorbouwen aan een (t)huis, Woonvisie Haarlem 2017 - 2020)

Doeleinde: Afvalinzameling integreren in ontwerp

De voorzieningen voor (gescheiden) inzameling van afval dienen bij de oplevering van nieuwbouwlocaties al op orde moeten zijn, zodat geen noodoplossingen worden ingezet. Daarom dienen voorzieningen zoals ondergrondse en in pandige containers in een vroege fase van het ontwerp geïntegreerd te worden.

- **Mobiliteit**

Doeleinde: Stimuleren fiets en voetgangers door de bebouwing

Voor iedere nieuwe woning schrijft het Bouwbesluit 2012 voor om een eigen berging voor het stallen van fietsen en scootmobielen met een minimale oppervlakte te realiseren. Op grond van de gelijkwaardigheidsbepaling mag er op een andere manier aan worden voldaan dan is aangegeven. De "Beleidsregel bergingen nieuwe woongebouwen Haarlem 2018" geeft voorwaarden daar aan. Tevens wordt er bij woongebouwen rekening gehouden met levensloopbestendigheid (d.m.v. stalling voor scootmobielen).

Doeleinde: Stimuleren fiets en voetgangers door de openbare ruimte

Het aantal autoritten moet gereduceerd worden en het is de bedoeling dat er minder parkeerplaatsen in de openbare ruimte komen. Ook bij (ver)bouwprojecten moet dit principe leidend zijn. Bijvoorbeeld met een aantrekkelijke looproute naar de dichtstbijzijnde HOV-halte of NS-station, autoparkeren op afstand en voldoende en comfortabele fietsenbergingen of -stallingen die gemakkelijker bereikbaar zijn dan de parkeerplaatsen voor auto's.

Doeleinde Duurzaam mobiliteitsplan

Binnen de 'beleidsregels parkeernormen' is het mogelijk om gebruik te maken van een mobiliteitsplan. Het uitwerken van een locatie specifiek mobiliteitsplan is een goede methode om bij te dragen aan de duurzame mobiliteitstransitie én te voorzien in voldoende ruimte voor parkeren. Het mobiliteitsplan wordt opgesteld door de initiatiefnemer en kan elementen bevatten over bijvoorbeeld deelauto's, goede fietsontsluiting i.c.m. nabijheid en OV etc.

Doeleinde: Fietsparkeren in ontwerp

In het ontwerp moet er aandacht zijn voor het fietsparkeren voor bewoners, maar ook voor bezoekers. Slimme locaties, goed bereikbaar en zeer comfortabel waardoor gebruikers verleid worden de fiets te verkiezen boven de auto. Een goede integratie van (voldoende) fietsparkeren in het ontwerp moet als doel hebben de ruimtelijke kwaliteit vergroten én om het gebruik van de fiets te stimuleren.

Relatie tot ontwikkeling

De in de toelichting als paragraaf 4.9 opgenomen duurzaamheid en energieparagraaf gaat uitgebreid in op het aspect duurzaamheid.

Hoofdstuk 4 MILIEU-EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.1 Inleiding

De Ladder voor duurzame verstedelijking is voor het eerst geïntroduceerd in de SVIR en is als motiveringseis verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen:

- Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 van het Bro:

- Lid 2: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toelichting op gebruik

De Ladder is in de Nota van Toelichting (Stb. 2017, 182) gemotiveerd: “Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

4.1.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling omvat de realisatie van circa 250 (zorg)woningen met bijbehorende (zorg)voorzieningen en kan daarmee, gelet op de aard en omvang van de planologische wijziging, wel worden getypeerd als nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. In het kader van de Ladder van duurzame verstedelijking, dient de behoefte aan de ontwikkeling te worden aangetoond.

Zowel in paragraaf 3.2 Provinciaal beleid als paragraaf 3.3 Regionaal beleid en

paragraaf 3.5 Gemeentelijk beleid is reeds de behoefte aan zorgwoningen in verschillende segmenten aan bod gekomen. Zowel op het niveau van de Provincie als de regio is behoefte aan meer zorgwoningen door de toenemende vergrijzing. Het gemeentelijk beleid heeft deze behoefte gespecificeerd voor Haarlem, waarbij zowel in detail wordt getreden over Schalkwijk als Boerhaavewijk. In paragraaf 3.5.4.1 wordt de behoefte aangetoond aan zowel woningen binnen het zorgsegment, sociale huursegment en middeldure huursgement, waarmee wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking binnen het kwalitatieve en kwantitatieve aspect.

De behoefte aan de bij de (zorg)woningen behorende voorzieningen is eveneens in de voorgaande paragrafen aangetoond. Daar komt bij dat de te realiseren voorzieningen met name gericht zijn op de toekomstige bewoners en een wijkondersteunende functie hebben.

4.1.3 Conclusie

De Ladder voor duurzame verstedelijking is met succes doorlopen.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 Inleiding

Milieuzonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld. Door toepassing te geven aan deze handreiking wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat die bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt.

In de handreiking zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. De richtafstand geldt vanaf de grens van de inrichting tot de bestemmingsgrens van omliggende woningen en betreft nadrukkelijk een leidraad en geen norm. Indien goed gemotiveerd en onderbouwd door middel van relevant milieutechnisch onderzoek, kan ervoor worden gekozen van de richtafstand af te wijken.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Afbeelding 4.1: richtafstanden bedrijven en milieuzonering

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In gemengd gebied komen direct naast woningen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

De richtafstanden ten opzichte van de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied gaan uit van het principe van functiescheiding. Binnen gebieden met functiemenging heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. De richtafstanden uit de VNG-handreiking zijn dan niet toepasbaar. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën:

- categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen
- categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen
- categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd langs een hoofdweg

4.2.2 Onderzoek

De omgeving van het plangebied is aan te merken als het omgevingstype gemengd gebied. Aan de westzijde van het plangebied is het Spaarne Gasthuis gelegen en aan de oostzijde van het plangebied is de Boerhaavewijk gelegen waar sprake is van een matige functiemenging. Binnen het plangebied zelf vindt daarnaast ook functiemenging plaats, daar woningen gecombineerd worden met diverse maatschappelijke en commerciële voorzieningen.

Toets aan omliggende bedrijven en woningen

Binnen het plangebied wordt zowel een woonfunctie als een niet-woonfunctie mogelijk gemaakt ('Maatschappelijk' en 'Gemengd').

Een woonfunctie levert geen (milieu)hinder op voor omliggende woningen. Derhalve wordt enkel aan de richtafstand voor de niet-woonfuncties binnen het plangebied getoetst ten opzichte van de omliggende woningen aan de oostzijde (Boerhaavewijk) en zuidzijde (Damiate locatie). De afstand van de niet-woonfuncties binnen het plangebied tot dichtstbijzijnde woningen bedraagt respectievelijk 48 meter en 38 meter. De niet-woonfuncties binnen het plangebied zijn functies die maximaal onder milieucategorie 2 vallen en binnen gemengd gebied geldt hiervoor een richtafstand van 10 meter. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Het dichtstbijzijnde bedrijf in de omgeving is het Spaarne Gasthuis (ziekenhuis). De woningen in het plangebied zijn op ruim 80 meter afstand van het Spaarne Gasthuis gelegen, deze afstand is ruim voldoende daar het ziekenhuis valt onder milieucategorie 2 (SBI-2008 code 8610). Voor bedrijven met milieucategorie 2 dient een richtafstand van 10 meter binnen gemengd gebied aangehouden te worden. Hier wordt ruimschoots aan voldaan. Overige bedrijvigheid is op grotere afstand gelegen dan het Spaarne Gasthuis. Deze bedrijvigheid heeft overigens ook geen hogere milieucategorie dan milieucategorie 2, waardoor ook aan de richtafstand ten opzichte van de overige bedrijvigheid ruimschoots wordt voldaan.

De niet-woonfuncties binnen het plangebied vormen tevens geen belemmering voor de omliggende bedrijvigheid. De richtafstanden gelden namelijk niet voor bedrijvigheid onderling.

Toets aan bedrijven en milieuzonering binnen het plangebied

Binnen het plangebied is sprake van functiemenging. De niet-woonfuncties 'Gemengd' en 'Maatschappelijk' worden op korte afstand van de woonfunctie gerealiseerd. De te realiseren niet-woonfuncties binnen het plangebied zijn functies die maximaal in categorie B vallen (vergelijkbaar met categorie 2 behorende bij de richtafstanden). De woningen in het plangebied zijn bouwkundig afgescheiden van de niet-woonfuncties. Derhalve is er geen sprake van (milieu)hinder voor de toekomstige woningen in het plangebied.

4.2.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.3 Bodemparagraaf

4.3.1 Inleiding

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.

4.3.2 Onderzoek

In het bestemmingsplangebied zijn een drietal rapportages met betrekking tot de bodemkwaliteit bekend:

1. Verkennend bodemonderzoek Locatie Verpleeghuis Boerhave int Haarlem door B.K. Ingenieurs en milieuadviesbureau, kenmerk M93.234, d.d. 3 januari 1994.
2. Verkennend bodemonderzoek Boerhaave Verpleeghuis en reactiveringscentrum Louis Pasteurstraat 9 te Haarlem, door Tjaden Milieu, kenmerk M 96.103/PG, d.d. 9 mei 1996.
3. Verkennend bodemonderzoek Louis Pasteurstraat 9 te Haarlem, door

Lycens, kenmerk 2019-0217, d.d. 27 juni 2019. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

Het verkennend bodemonderzoek van Lycens d.d. 27 juni 2019 is dekkend uitgevoerd over het gehele plangebied, de voorgaande onderzoeken betreffen delen van het gebied in verband met aanvragen van bouwvergunningen.

Uit het laatste onderzoek blijkt dat in de bovengrond van het zuidelijk deel van de locatie een gehalte kwik gelijk aan de achtergrondwaarde is aangetoond. Op basis van de eerder uitgevoerde bodemonderzoeken en de veldwaarnemingen is geen directe verklaring te geven voor het verhoogde gehalte aan kwik in de bovengrond. In de kolengruishoudende bovengrond van boring 6 is een gehalte lood gelijk aan de achtergrondwaarde aangetoond. Het gehalte aan lood is te relateren aan de bijmengingen met kolengruis. In de overige bovengrond- en ondergrondmengmonster zijn geen stoffen boven de achtergrondwaarde aangetoond. Het gemeten gehalte aan kwik is gelijk aan de achtergrondwaarde en vormt geen belemmering voor de geplande herinrichting van de locatie. Het uitvoeren van nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Daarnaast blijkt uit de analyseresultaten dat het grondwater uit peilbuis 2 een licht verhoogde concentratie aan barium bevat. Aangezien met betrekking tot de verhoogde concentratie geen antropogene bron bekend is, is barium vermoedelijk van nature in een verhoogde concentratie in het grondwater aanwezig. In de overige peilbuizen zijn geen stoffen in verhoogde concentraties gemeten. De gemeten concentratie overschrijdt de streefwaarde in geringe mate en vormt geen belemmering voor de geplande herinrichting van de locatie. Het uitvoeren van nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.3.3 Conclusie

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor geplande herontwikkeling van de locatie. Het aspect bodem staat derhalve de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan niet in de weg.

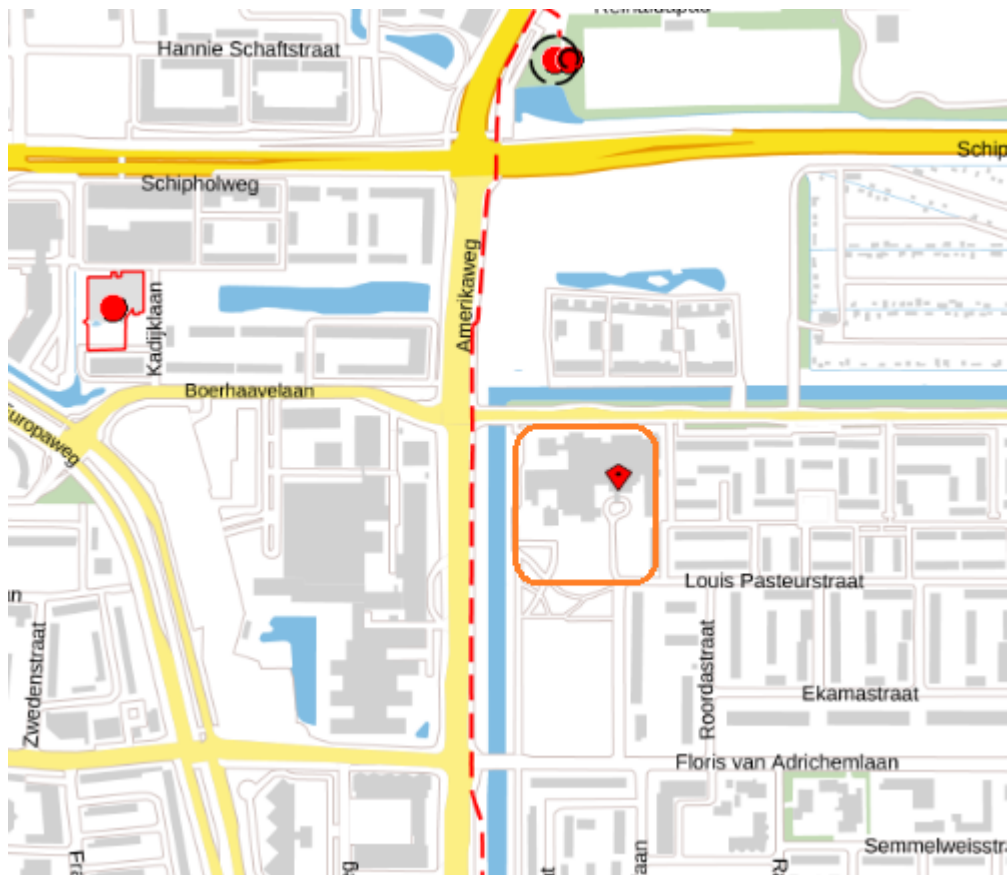
4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Inleiding

Voor het beschouwen van de externe veiligheid zijn het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen), het Bevb (Besluit externe veiligheid buisleidingen) en het Bevt (Besluit transportroutes externe veiligheid) relevant. In deze AMvB's staat beleid waarmee de risico's rondom risicobronnen tot maatschappelijk aanvaardbare proporties kunnen worden beperkt. Risicobronnen kunnen inrichtingen zijn (bedrijven waar gewerkt wordt met gevaarlijke stoffen zoals ammoniak, chloor of LPG) of transportassen, zoals buisleidingen of wegen waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De meest effectieve manier om de risico's te beperken is het ruimtelijk scheiden van risicobron en risico-ontvanger. Concreet betekent dit hoe groter de afstand, hoe minder risico. De grens van het invloedsgebied wordt vaak bepaald door de 1% letaliteit-afstand (maar soms ook door een kleinere afstand). Dit is de afstand tussen risicobron en ontvanger, waarbij nog 1% van de ontvangers als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, komt te overlijden. Het invloedsgebied is een belangrijk begrip om te beoordelen of externe veiligheid voor een plangebied een te beschouwen aspect is.

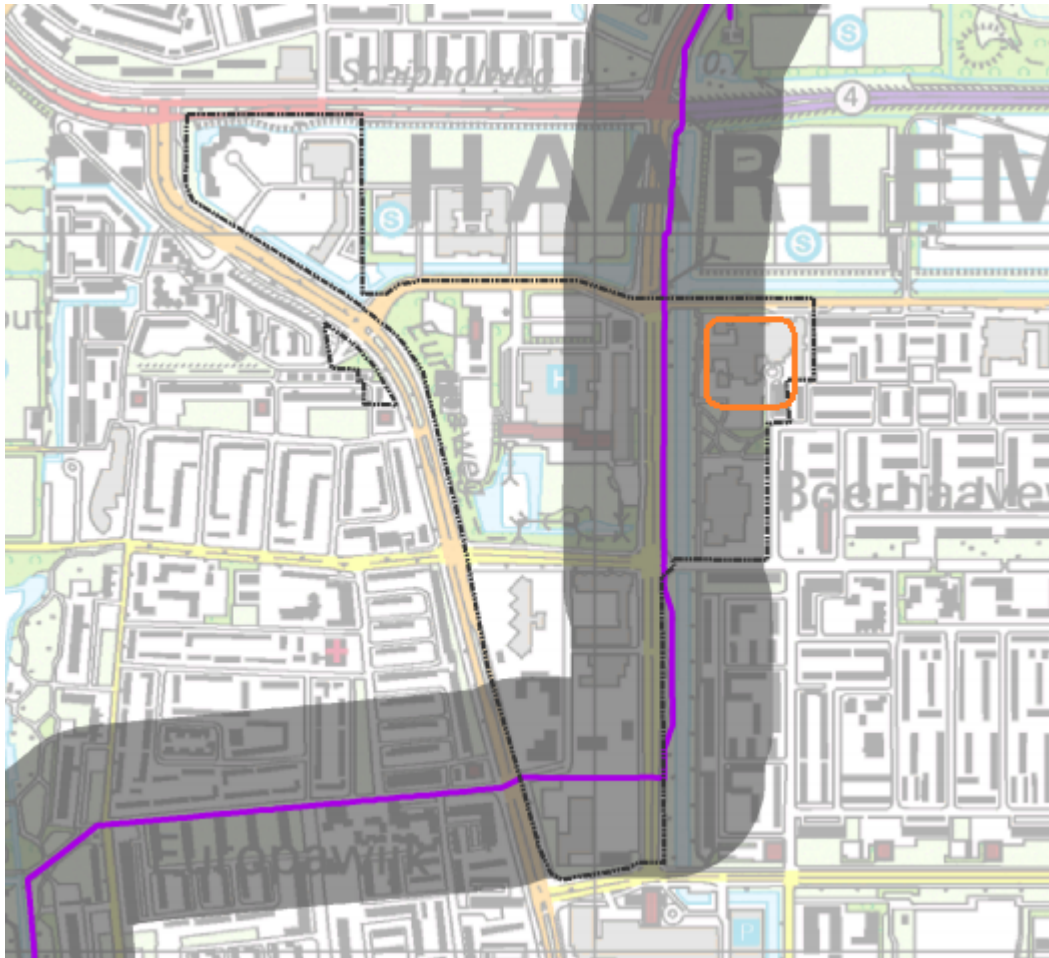
4.4.2 Onderzoek

Met behulp van de risicokaart Nederland is onderzocht of het plangebied binnen het invloedsgebied ligt van een Bevi-inrichting, transportroute gevaarlijke stoffen of buisleiding. Afbeelding 4.2 laat zien dat een buisleiding aan de westkant van het plangebied loopt, langs de Amerikaweg. Dit betreft de leiding W-532-01.



Afbeelding 4.2: uitsnede risicokaart Nederland (bron: www.risicokaart.nl)

Afbeelding 4.3 laat zien dat het invloedsgebied van deze buisleiding voor het overgrote deel over de planlocatie heen ligt.



Afbeelding 4.3: ligging plangebied (oranje kader) en leiding W-532-01 (paarse lijn) met het invloedsgebied (grijze zone)

Vanwege de ligging van de planlocatie binnen het invloedsgebied van de buisleiding is door AVIV een extern veiligheidsonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. De resultaten worden hieronder verkort weergegeven.

Uit het onderzoek volgt dat geen sprake is van een PR 10^{-6} -contour. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van het plan. Het groepsrisico is in zowel de huidige als de toekomstige situatie len kleiner dan de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico neemt niet toe in de toekomstige situatie. Dit betekent dat volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag.

4.4.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Geluid

4.5.1 Inleiding

In het kader van de Wet geluidhinder moeten geluidsgevoelige objecten voldoen aan de wettelijk bepaalde normering als het gaat om de maximale geluidsbelasting op de gevels. De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen;
- onderwijsgebouwen;
- ziekenhuizen;
- verpleeghuizen;
- verzorgingstehuizen;
- psychiatrische inrichtingen;
- kinderdagverblijven.

Relevante geluidbronnen in het kader van de Wet geluidhinder zijn wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en industrielawaaai. Op het moment dat een van bovenstaande functies ontwikkeld wordt in de nabijheid van voornoemde geluidbronnen of binnen de zones daarvan, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Daarnaast kan het als het gaat om bijvoorbeeld logiesruimtes (hotelkamers, recreatieve verblijven) wenselijk zijn om een goed en aangenaam binnenklimaat te kunnen waarborgen.

4.5.2 Onderzoek

In het kader van de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Alcedo B.V. een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaai van de N205 Schipholweg, Boerhaavelaan, Amerikaweg, Kennedylaan/Floris van Adrichemlaan en de 30 km/uur weg Louis Pasteurstraat. De rapportage van 18 juni 2020 is bijgevoegd in bijlage 3 van deze toelichting.

Resultaten akoestisch onderzoek

Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn twee planvarianten onderzocht ten behoeven van de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling. In variant 2 is de bebouwing aan de Boerhaavelaan en in het 'Hart van Jacob' circa één bouwlaag hoger dan in variant 1.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden door het geluid afkomstig van de Amerikaweg en de Boerhaavelaan. De geluidsbelasting bedraagt vanwege de Amerikaweg ten hoogste 56 dB en vanwege de Boerhaavelaan ten hoogste 57 dB inclusief 5 dB correctie conform artikel 110g Wgh. De ten hoogste toelaatbare waarde van 63 dB wordt daarmee niet overschreden.

Conform het geluidsbeleid dient bij overschrijden van de voorkeursgrenswaarde de woning over tenminste één geluidsluwe gevel te beschikken. Tevens dient de buitenruimte aan deze zijde gesitueerd te worden. Op woningniveau wordt niet aan deze eis voldaan. Op gebouwniveau wordt wel aan de eis voldaan. Aan de

zijde ter plaatse van de binnenplaats wordt tevens aan de voorwaarde voldaan. Aan deze zijde zijn de dakterrassen gesitueerd en kunnen op de binnenplaats buitenruimten worden gerealiseerd waar de bewoners geluidsluw kunnen verblijven.

Een ontheffing van de voorkeurswaarde dient te worden aangevraagd bij de gemeente voor de geluidbelasting ten hoogste 56 dB vanwege de Amerikaweg en 57 dB vanwege de Boerhaavelaan. Deze hogere waarden zijn van toepassing voor beide planvarianten.

4.5.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Inleiding

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 (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). De Wet milieubeheer onderscheidt in artikel 5.16, lid 1 een aantal situaties waarin een bestemmingsplan voldoet aan de regels voor de luchtkwaliteit. Dit is ondermeer het geval indien aannemelijk is dat de ontwikkelingen 'niet in betekende 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 betekende 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 1.500 woningen of 100.000 m² BVO kantoren mogelijk maakt.

4.6.2 Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling behelst de realisatie van diverse functies. Om die reden kan niet zondermeer gesteld worden dat sprake is van een ontwikkeling die 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Derhalve is voor de beoordeling of de beoogde ontwikkeling in 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit, gebruik gemaakt van de NIBM-tool.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	771
Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,61
PM ₁₀ in µg/m ³	0,13
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding 4.2: NIBM-tool

Uit de NIBM-tool blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer (circa 771 extra voertuigbewegingen, zie paragraaf 4.13) niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een goed woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd. Op basis van de NSL Monitoringstool kan worden beoordeeld wat de huidige grootschalige achtergrondconcentraties voor een bepaald jaar zijn ter plaatse van een projectgebied. Aan de hand daarvan kan worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van een planlocatie.

De NSL Monitoringstool (geraadpleegd d.d. 17 juni 2020) laat zien dat ter plaatse van de projectlocatie de grootschalige achtergrondconcentraties in 2020 van stikstofdioxide NO₂ 21,8 µg/m³, van fijnstof PM₁₀ 19,7 µg/m³ en van fijnstof PM_{2,5} 11,2 µg/m³ zijn. De grenswaarde voor toetsing van de jaargemiddelde concentratie voor stikstofdioxide NO₂ is 40 µg/m³, voor fijnstof PM₁₀ is 40 µg/m³ en voor fijnstof PM_{2,5} is 25 µg/m³. De maximale bijdrage van het extra verkeer is niet van zodanige omvang dat de concentraties van zowel fijnstof als stikstofdioxide de grenswaarden overschrijden.

4.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.7 Archeologie

4.7.1 Inleiding

In 1992 ondertekende onder andere Nederland het Verdrag van Valletta. Het doel van dit verdrag is het beschermen van het archeologische erfgoed als bron van het Europese gemeenschappelijke geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Het verdrag is verwerkt in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) en de Erfgoedwet. De gemeente is op basis van artikel 38a van die wet verplicht om rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. De drie belangrijkste uitgangspunten van de Wamz zijn:

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

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed 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.

De Haarlemse bodem

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 v. Chr.) eenvoudige onderkomens. Vanaf de bronstijd (2000-800 v. Chr.) legden de mensen akkers aan en bouwden ze boerderijen. Vele eeuwen later, vanaf de Karolingische tijd, 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.

Verwachtingswaarde plangebied

Op basis van het vigerende bestemmingsplan "Schalkwijk - Midden" heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Bij bouwwerken en/of bodemingrepen is daarom archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk wanneer deze in omvang groter dan 2.500 m² zijn en dieper reiken dan 30 cm-Mv. De zone van waarde uit het bestemmingsplan is gebaseerd op de

archeologische beleidskaart van de gemeente. Op deze kaart heeft het plangebied een middelhoge archeologische verwachting. Voor die gebieden gelden volgens het bestemmingsplan een vrijstelling van archeologisch onderzoek tot 2.500 m² en minder dan 30 cm -Mv, zodat de voorgenomen initiatieven in dit gebied eerst met behulp van archeologisch onderzoek dienen te worden onderbouwd.



Afbeelding 4.2: Uitsnede Archeologische Beleidskaart Haarlem

4.7.2 Onderzoek

Transect heeft in de periode juni - november 2019 een archeologisch vooronderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Deze rapportages zijn in respectievelijk bijlage 4 en bijlage 5 van deze toelichting opgenomen. De resultaten worden hieronder verkort weergegeven.

Vooronderzoek

- Uit het vooronderzoek blijkt dat het plangebied in een met getijdeafzettingen overstroomde strandvlakte gelegen heeft. Deze strandvlakte is vermoedelijk reeds in het Neolithicum gevormd, waarna er via muilen en/of getijdegeulen zeelei is afgezet. Deze zeelei ligt direct op het strandzand, waarmee het gebied juist als drassig kan worden beschouwd. De klei vormt hier namelijk een aanwijzing dat deze zone onder invloed van getijde regelmatig onder water liep. Dit leidde tot drassige omstandigheden, die niet geschikt geweest zijn voor bewoning. Hiertoe zijn lokale duinen, zoals ten noorden van het plangebied, meer geschikt. Binnen het plangebied is echter geen duinzand aangetroffen. Vanwege het ontbreken van bewoonbare niveaus is de archeologische verwachting op resten uit het Neolithicum naar beneden

- (laag) bij te stellen.
- Na het sluiten van de kust trad met name vanaf de Bronstijd trad in het gebied sterke vernatting op, waarna de laagtes en uiteindelijk ook de hoger gelegen delen van de strandwal en duinzanden begraven zijn geraakt onder het veen. In het veen zijn geen veraarde niveaus aangetroffen, die van archeologische waarde zijn. Het plangebied is na het sluiten van de kust altijd nat en drassig geweest. Ook de top van het veen heeft een lage archeologische verwachting. Deze is verstoord geraakt toen het terrein is opgehoogd en de huidige bebouwing is aangelegd. Aan de basis van de ophoging, op het veen, is op enkele plekken nog een restant van het oorspronkelijk toemaakdek, dat in de Nieuwe tijd is ontstaan (opgebracht). Dit wijst uitsluitend op de mogelijke aanwezigheid van sporen van landgebruik en greppels: nederzettingsterreinen uit deze periode zijn op grond van het bureauonderzoek niet te verwachten. Samengevat is de archeologische verwachting voor resten uit de periode Bronstijd-Nieuwe tijd laag te noemen.

Inventariserend veldonderzoek

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek bestaat er in archeologisch opzicht geen bezwaar tegen de voorgenomen sloop en bouw van een nieuw zorgcomplex in het plangebied. Er geldt immers een lage archeologische verwachting. Er blijkt tevens uit het onderzoek dat natuurlijke bodemlagen minimaal vanaf 240 cm -Mv aan te treffen zijn vanwege de vroegere ophoging van het gebied, waarmee het risico op vergraving van het natuurlijk bodemarchief (ongeachte de archeologische waarde ervan) minimaal is. Er hoeven daarmee, ten behoeve van de archeologische monumentenzorg (AMZ), geen aanvullende maatregelen te worden genomen. Op het moment dat tijdens graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke meldingsplicht (conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11) deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Haarlem).

4.7.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.8 Cultuurhistorie

4.8.1 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

4.8.2 Onderzoek

Het plangebied is niet gelegen binnen het beschermd stadsgezicht. Daarnaast heeft de bebouwing binnen het plangebied geen cultuurhistorische of monumentale waarden.

4.8.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.9 Duurzaamheid en energie

4.9.1 Inleiding

In paragraaf 3.5.11 is reeds het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid en energie besproken. Middels deze paragraaf wordt in gegaan op de maatregelen die worden genomen ten behoeven van de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot duurzaamheid en energie.

4.9.2 Onderzoek

BENG

Gebouw 1 en gebouw 2 zullen worden gebouwd volgens de Bijna Energieneutrale Gebouw eisen (BENG), welke hoogstwaarschijnlijk ingaan per 1 januari 2021. De Europese richtlijn energieprestatie van gebouwen voorziet in de bijna energieneutrale eisen bij de realisatie van nieuwbouw. Deze doelen dragen bij aan het behalen van de klimaatdoelen uit het Parijs Akkoord.

WKO-installatie

In het ontwerp zijn een koude en warme bron opgenomen, welke gekoppeld worden op een centrale WKO-ruimte. In deze WKO-ruimte worden de technische componenten opgesteld zoals warmtepompen, verdelers, pompen e.d.. Vanaf dit centrale punt wordt de warmte en koude gedistribueerd naar de woningen, waarbij de afgifte plaats vindt middels vloerverwarming/- koeling.

Een WKO-systeem slaat warmte en koude tijdelijk op in de bodem, met als doel om deze op een later moment nuttig te gebruiken voor de verwarming en koeling van het gebouw. In de winter wordt het gebouw verwarmd door middel van centraal opgestelde warmtepompen, waarbij via een warmtewisselaar warmte wordt onttrokken aan het grondwater. Doordat het grondwater hierdoor afkoelt ontstaat er een koude bron, die in de zomer kan worden benut om het gebouw te koelen. Tijdens het koelen wordt de warmte uit het gebouw via een warmtewisselaar afgegeven aan het grondwater. Hierdoor ontstaat er een warme bron, die in de winter kan worden gebruikt voor de verwarming van het gebouw. De uitwisseling van warmte en koude tussen het gebouw en het grondwater is een proces dat zich periodiek blijft herhalen. Bij toepassing van een WKO-systeem met warmtepompen in combinatie met vloerverwarming kan de ruimte worden verwarmd en gekoeld. Dit zal plaatsvinden met laagtemperatuurswarmte via de warmtepomp en met hoogtemperatuurskoeling direct uit de bron. Dit geeft een comfortabel binnenklimaat.

De toepassing van WKO zorgt voor een besparing op het energiegebruik en leidt tot minder CO₂-uitstoot vergeleken met conventionele installaties voor koelen en verwarmen

PV-installatie

De beoogde ontwikkeling wordt voorzien van zonnepanelen, oftewel fotonvoltaïsche panelen of PV-panelen. Een PV-paneel is een paneel dat een deel van de fotonen uit het zonlicht omzet in elektriciteit. De elektriciteit, welke op deze manier wordt omgezet is duurzaam opgewekt. Deze elektriciteit kan worden gebruikt door de centrale installaties zoals de warmtepompen e.d. of kan worden geleverd aan de appartementen om te voorzien in een deel van de energiebehoefte. Indien er meer elektriciteit wordt opgewekt dan verbruikt wordt dit terug geleverd aan het elektriciteitsnet.

4.9.3 Conclusie

In lijn met de beleidskaders en ambities van gemeente Haarlem wordt op voldoende wijze ingezet op duurzaamheid en energie bij de beoogde ontwikkeling.

4.10 Groenparagraaf

4.10.1 Inleiding

De hoofdgroenstructuur ligt vast in het Structuurplan Haarlem 2020. Doelstelling is zowel versterking van groen met ecologische waarde als van groen met stedelijke waarde. Bomen vormen een belangrijk tegenwicht voor de versterking van onze leefomgeving. Het Bomenbeleidsplan 2009-2019 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. De bomen binnen het plangebied maken deel uit van de hoofdbomenstructuur.

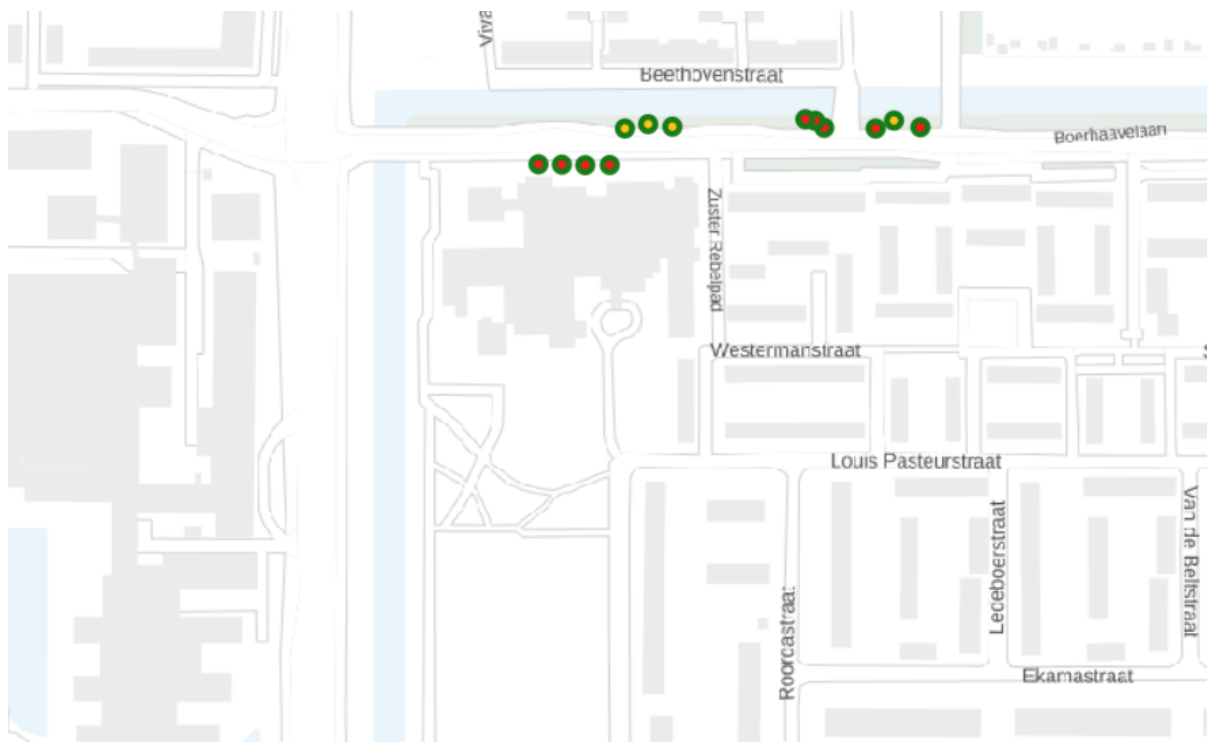
De gemeente Haarlem beschikt verder over een Haarlemse Monumentale Bomenlijst (2009). Door de waarden van monumentale bomen zal in beginsel geen omgevingsvergunning voor het kappen worden verleend voor deze bomen. De Bomenverordening Haarlem beschermt monumentale bomen.

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. Ook monumentale bomen die buiten het plangebied staan, maar waarvan de groeiplaats deels binnen het plangebied valt zijn daarbij meegenomen.

4.10.2 Onderzoek

Boerhaavewijk is een relatief groene wijk met een aantal hoofdboomstructuren. Deze hoofdstructuren liggen vooral op doorgaande routes zoals de Amerikaweg, de Floris van Adrichemlaan, Boerhaavelaan, Fuikvaartweg, Professor Eijkmanstraat en de Louis Pasteurstraat. De bomen zijn net als de wijk zo'n 45 jaar oud en beeldbepalend voor de uitstraling van de wijk. Het aanwezige groen is enigszins versnipperd; vooral tussen de bebouwing en langs de Floris van Adrichemlaan. De kwaliteit van het groen is vaak goed, maar de gebruiksfunctie is niet optimaal. Het is niet overal goed toegankelijk. Dat geldt vooral voor het noordelijk deel en de randen van de wijk. Vaak zijn het achterkanten van bebouwing en plinten met bergingen die het gebruik van het groen bemoeilijken. Het aanwezige groen langs de Amerikavaart en de Aziëweg markeren de rand van de wijk. Ondanks de parkachtige inrichting is ook hier het gebruik beperkt. Verder ligt aan de oostzijde de Poelpolder enigszins verscholen in de wijk. Alleen bewoners die hier direct aan wonen, hebben zicht op en toegang tot het openbare groen van deze polder; een natuurlandschap met weinig recreatieve mogelijkheden.

In de huidige situatie is er sprake van wat groen binnen het plangebied. Tevens is ten zuiden van het plangebied het Willem van Ospark gevestigd. Uit de stedenbouwkundige randvoorwaarden blijkt dat binnen het plangebied de bestaande bomen dienen waar mogelijk behouden te worden. Daarnaast dienen de monumentale bomen (zie Afbeelding 4.3) hoe dan ook behouden te worden.



Afbeelding 4.3: Uitsnede monumentale bomenkaart nabije omgeving plangebied.

In het plangebied is een bomeninventarisatie uitgevoerd (d.d. 18 februari 2014).

De bestaande bomenlaan, welke van de Boerhaavelaan naar de Louis Pasteurlaan loopt, blijft behouden en wordt ingepast binnen het plan. De bestaande bomenrij zal bijdragen aan het creëren van een karakter dat past bij een openbare grote laan. Daarnaast wordt een collectieve tuin binnen het Hof van Jacob gerealiseerd, te omschrijven als een tuinachtige inrichting met openbaar toegankelijke wandelroutes langs verblijfsplekken en beleefmomenten. Een andere collectieve tuin wordt ingericht tussen de appartementen bestemd voor verzorgd wonen, met ruimte voor verblijfsplekken, wandelpad en tuinachtige inrichting.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling dienen een aantal bomen te worden gekapt. Ten behoeve van de te kappen bomen wordt een compensatieplan opgesteld.

Met het nieuwbouwplan wordt de kwaliteit van het groen verbeterd. Het plangebied wordt openbaar gemaakt en de openbare ruimtes worden zo groen mogelijk ingericht met plantsoenen, bomen en wandelroutes.

4.10.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het vergroenen van de stad door het compenseren van de te kappen bomen én het aanleggen van nieuw openbaar groen.

4.11 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen

4.11.1 Inleiding

In bestemmingsplannen worden uitsluitend kabels en leidingen (gas, water, elektra, rioolpersleidingen) opgenomen die ruimtelijke relevantie hebben en/of van belang zijn in het kader van beheer, externe veiligheid of gezondheidsrisico's. Het gaat dan altijd om de hoofdtransportstructuur. De planologisch relevante leidingen. De ligging van de leiding is globaal vastgelegd op provinciale risicokaarten. In elk bestemmingsplangebied bevinden zich uiteraard ook kabels en leidingen voor distributie en huisaansluitingen, maar die worden niet in het plan opgenomen.

4.11.2 Onderzoek

Er bevinden zich geen kabels en leidingen in het plangebied waarvoor een specifieke regeling nodig is. In dit licht zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

Het plangebied ligt daarentegen wel binnen het invloedsgebied van de hogedrukaardgasleiding. In paragraaf 4.4 van deze toelichting is nader op deze ligging ingegaan en geconcludeerd dat deze leiding geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan.

4.11.3 Conclusie

De aanwezige kabels en leidingen vormen geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

4.12 Natuurwaarden

4.12.1 Inleiding

Er is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

Wet natuurbescherming

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. Daarnaast kan de provincie ervoor kiezen om een gebied aan te wijzen als bijzonder nationaal natuurgebied- of landschap of als Nationaal Natuurnetwerk (NNN). Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Nationaal Natuurnetwerk

De term EHS werd in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan (NBP) van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. In 2013 veranderde de naam van Ecologische Hoofdstructuur naar Nationaal Natuurnetwerk (NNN). NNN is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in of in de nabijheid van het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'.

Beleid

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. Het ecologische beleid bevat een afwegingskader bij projecten en andere ingrepen dat weergeeft waar men op moet letten bij projecten. Hierdoor is minder kans op vertraging. Ook wordt ingezet op het verbeteren van beheer en inrichting van de locaties met ecologische potentie. Dit kan alleen als beheer en 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 beheer tot hotspots kunnen ontwikkelen. Geen van deze gebieden bevinden zich in het plangebied.

Daarnaast omvat het beleidsplan ook het ecologisch actieplan van de gemeente Haarlem met daarin de ambities voor de periode van 2013-2022 voor 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.

4.12.2 Onderzoek Soortenbescherming

Door Ekoza is zowel een ecologische quickscan als een nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn opgenomen in respectievelijk bijlage 6 en bijlage 7 van deze toelichting. De resultaten worden hieronder verkort weergegeven.

Ecologische quickscan

Uit de ecologische quickscan volgt dat de voorgenomen werkzaamheden geen negatief effect zullen opleveren voor grondgebonden zoogdieren. Daarnaast is de aanwezige bebouwing op de locatie ongeschikt als nestlocatie voor de gierzwaluw en/of huismus. Geschikt habitat om te rusten, zich voort te planten of te overwinteren is voor beschermde reptielen, amfibieën en vissen in het plangebied niet aanwezig.

Wel zijn de bomen en struiken binnen het plangebied geschikt als nestlocatie voor vogels. Actieve nesten mogen geen negatief effect ondervinden. De bomen en struiken dienen voor het broedseizoen (half maart) verwijderd te worden om te voorkomen dat broedvogels zich nestelen in de te verwijderen bomen en struiken. Indien het verwijderen niet plaats kan vinden voor het broedseizoen, dienen de bomen en struiken voor verwijdering te worden gecontroleerd op de aanwezigheid van actieve nesten.

De bebouwing op de locatie is een potentiële vaste rust- en verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen. Het plangebied biedt geschikte mogelijkheden voor verblijfplaatsen voor vleermuizen, namelijk in de spouw en achter de gevelplaten en randen van het platte dak. Onderzoek zal moeten uitwijzen wat de functie van het plangebied voor vleermuizen is en of een ontheffing in het kader Wet natuurbescherming nodig is.

Essentieel foerageergebied is niet aanwezig binnen het plangebied, omdat er in de omgeving parken, andere tuinen en bomen zijn om te foerageren waardoor de tuin binnen het plangebied niet essentieel is. De gracht aan de westzijde van het plangebied kan dienen als vliegroute voor vleermuizen. Aangezien de gracht buiten het plangebied ligt zal de vliegroute geen negatief effect ondervinden. Wel wordt geadviseerd om nachtelijke verlichting aan de kant van het plangebied langs de gracht te voorkomen.

Tot slot volgt uit de quickscan dat in het plangebied geen beschermde planten zijn waargenomen en deze ook niet te verwachten zijn.

Nader onderzoek vleermuizen

Uit het nader onderzoek blijkt dat twee paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aanwezig zijn binnen het plangebied. De voorgenomen (sloop)werkzaamheden kunnen daardoor een negatief effect hebben op

vleermuizen. Voor de sloop van de bestaande bebouwing zullen maatregelen genomen moeten worden. De maatregelen dienen te worden genomen voor twee paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Voor de sloop is een ontheffing van de Wet natuurbescherming en een activiteitenplan noodzakelijk.

Het plangebied wordt slechts door enkele gewone dwergvleermuizen gebruikt om te foerageren. Aangezien het om enkele foeragerende gewone dwergvleermuizen gaat, kan uitgesloten worden dat het om essentieel foerageergebied gaat. Een negatief effect op foeragerende vleermuizen wordt daarom uitgesloten. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

Buiten het plangebied wordt de bomenlaan/watergang door meerdere gewone dwergvleermuizen en enkele rosse vleermuizen en laatvliegers gebruikt om te foerageren en passeren. Aangezien er geen werkzaamheden plaatsvinden aan de bomenlaan/watergang zal dat foerageergebied en vliegroute geen negatief effect ondervinden. Wel wordt geadviseerd om nachtelijke verlichting rond de bomenlaan/watergang te voorkomen. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

Ontheffing vleermuizen

Voor de twee paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis is een activiteitenplan opgesteld en een ontheffing aangevraagd. Deze ontheffing is op 29 november 2019 verleend.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is in de nabijheid van de volgende Natura 2000-gebieden gelegen:

- Kennemerland-Zuid op ca. 3,7 km afstand;
- Polder Westzaan op ca. 10,7 km afstand;
- IJperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske op ca. 16 km afstand;
- Botshol op ca. 21,2 km afstand;
- Naardermeer op ca. 29,8 km afstand.

Om het effect op deze Natura 2000-gebieden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling te beoordelen, is door Lycens een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 8 van deze toelichting. De conclusie uit dit onderzoek wordt hieronder weergegeven.

Uit het onderzoek volgt dat gezien de afstand in combinatie met de positionering van het plangebied ten opzichte van omliggende Natura 2000-gebieden slechts zeer beperkte deposities zijn berekend (maximaal 0,01 in de huidige situatie en tijdens de realisatiefase). Kennemerland-Zuid is gelegen op 3,6 kilometer en is ten opzichte van het projectgebied gunstig gelegen (uit de 'windrichting').

In de praktijk zal sprake zijn van een significant lagere depositie dan in dit onderzoek is berekend. Omdat de exacte bouwmethoden en planningen nog niet bekend zijn, zijn er in het onderzoek ruime aannames gemaakt (worstcase). Met name de in het onderzoek gehanteerde theoretische bouwtermijn (1 jaar in plaats van circa 2 jaren in de praktijk) zorgt in werkelijkheid voor een significant

lagere emissie van stikstof. Het onderhavige project heeft geen negatieve invloed op de instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende Natura 2000-gebieden.

Omdat sprake is van intern salderen is het onderhavige plan vergunningplichtig. Bij het bevoegd gezag zal een vergunning aangevraagd moeten worden. Hierbij dient rekening te worden gehouden dat de stikstof in de realisatiefase ook in latere jaren plaats kan vinden. Met het uitgevoerde onderzoek is echter aangetoond dat geenszins sprake is van een toename van de stikstofdepositie. De te verkrijgen natuurvergunning staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

4.12.3 Conclusie

Het aspect natuurwaarden staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.13 Verkeer en parkeren

4.13.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Daarbij is de parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en de ontsluiting van belang. Hierdoor kan de realisatie van voldoende parkeerplaatsen worden gewaarborgd en worden ongewenste of onveilige verkeerssituaties tegengegaan.

4.13.2 Onderzoek Parkeren

Door Fame Planontwikkeling is de totale parkeervraag voor de voorgenomen ontwikkeling berekend. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte zijn de normen voor parkeren van de afzonderlijke functies bepaald o.b.v. de parapluplan parkeernorm Haarlem 2018 en CROW 381. De gemeente Haarlem hanteert in de basis de parkeernormen zoals beschreven in de nota Beleidsregels parkeernormen 2015. In de nota wordt beschreven dat de normen niet absoluut zijn en dat per bouwplan maatwerk en individuele beoordeling mogelijk zijn. Daarnaast zijn voor de categorie woningen een aantal aanpassingen op de normen gedaan zoals beschreven in de 1e Wijziging Beleidsregels Parkeernormen Haarlem van 25 januari 2018 en in het getekend raadsbesluit van 31 januari 2019. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 9 van deze toelichting.

Uit het onderzoek blijkt dat de totale parkeerbehoefte voor de voorgenomen ontwikkeling 185 parkeerplaatsen bedraagt. Vervolgens is onderzocht of een gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen mogelijk is. Hiervoor is gebruik gemaakt van de aanwezigheidspercentages van het CROW. Op basis van een parkeerbalans met gecombineerd gebruik kan het aantal parkeerplaatsen worden teruggebracht in het plangebied naar 130 parkeerplaatsen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 130 parkeerplaatsen op eigen terrein. Derhalve wordt aan de parkeerbehoefte voldaan.

Verkeersgeneratie

Door Lycens is in het kader van het stikstofdepositieonderzoek (zie paragraaf 4.12) de verkeersgeneratie van de huidige en toekomstige situatie berekend. De verkeersgeneratie is berekend aan de hand van de kencijfers van het CROW (publicatie 381).

De verkeersgeneratie voor de huidige en toekomstige situatie is weergegeven in respectievelijk tabel 4.1 en tabel 4.2.

	Sterk stedelijke gemeente, rest bebouwde kom		
	Eenheden	Mvt/weekdag per eenheid	Totaal mvt/weekdag
Woonzorgeenheden (onderkant bandbreedte normen serviceflat)	180	2,1	378
Aantal werknemers zorginstelling per weekdag per 24h (aanne), autobezettingsgraad = 50%	30	2	30 (50%×20×2)
Bevoorradingen per dag	2	2	4
Totaal			412 (waarvan 1% zwaar verkeer)

Tabel 4.1: verkeersgeneratie huidige situatie (bron: Lycens)

	Sterk stedelijke gemeente, rest bebouwde kom		
	Eenheden	Mvt/weekdag per eenheid	Totaal mvt/weekdag
Woonzorgeenheden, inclusief restaurant (onderkant bandbreedte normen serviceflat)	252	2,1	529,2
Aantal werknemers zorginstelling per weekdag per 24h (aanne), autobezettingsgraad = 50%	30	2	30 (50%×20×2)
Bevoorradingen per dag	2	2	4
Kantoor, met baliefunctie (per 100 m ²)	5	10,6	53
Kantoor, zonder baliefunctie (per 100 m ²)	5	5,6	28
Brasserie (per 100 m ²)	5	13	65
Gezondheidscentrum (per behandelkamer)	10	18,1	181
Apotheek (per apotheek)	1	136	136
Kinderdagverblijf (per 100 m ²)	5	31,2	156
Totaal			1.183*

* waarvan 2% zwaar verkeer

Tabel 4.2: verkeersgeneratie toekomstige situatie (bron: Lycens)

Het planeffect kan bepaald worden door de toekomstige verkeersgeneratie te verminderen met de huidige verkeersgeneratie. Het planeffect bedraagt derhalve 771 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal.

Ontsluiting

Voor de ontsluiting van het plangebied kan gebruik worden gemaakt van de huidige ontsluiting op de Louis Pasteurstraat. De Louis Pasteurstraat betreft een 30 km/uur weg welke gebruikt wordt als toegangs- en ontsluitingsweg van de woonwijk. Door de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling neemt de verkeersgeneratie toe. De bestaande infrastructuur is echter voldoende om

deze toename te accommoderen, mede gelet op de omstandigheid dat de Louis Pasteurstraat direct aansluit op de Floris van Adrichemlaan, wat een gebiedsontsluitingsweg is.

Aanvullend wordt onderzocht of het plangebied ontsloten kan worden via zowel de Louis Pasteurstraat als de Boerhaavelaan, middels een nieuwe ontsluiting. Een dergelijke ontsluiting sluit het beste aan op de uitgangspunten van 'Duurzaam Veilig'. De 3 ontwerpprincipes van een duurzaam veilig wegverkeerssysteem zijn: Functionaliteit (van wegen), (BIO)mechanica en Psychologica. In deze variant worden de parkeervakken aan de noordzijde van het plangebied ontsloten via de Boerhaavelaan. Dit zou mogelijk zijn door het parkeerterrein aan te sluiten op de Frederik Ruyschstraat, de parallelweg van de Boerhaavelaan. De bestaande aansluiting van de Frederik Ruyschstraat heeft voldoende capaciteit om het extra verkeer te verwerken. De overige parkeervakken in het plangebied worden ontsloten door de Louis Pasteurstraat. De beperkte hoeveelheid verkeer hiervan kan prima via deze wegen worden afgewikkeld. Onderhavig bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om te voorzien in de voorgenoemde ontsluiting.

4.13.3 Conclusie

De verkeer- en parkeeraspecten vormen geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.14 Vliegverkeer

4.14.1 Inleiding

Met ingang van 1 februari 2003 is het zogenoemde Luchthavenindelingbesluit (LIB) van kracht. In het LIB, onderdeel van de gewijzigde Wet Luchtvaart (ofwel de "Schipholwet"), is rond de luchthaven Schiphol een beperkingengebied aangewezen. Hierbinnen gelden beperkingen van de maximale hoogte van objecten, en van vogel aantrekkende bestemmingen en vogel aantrekkend gebruik. De hoogtebeperkingen zijn opgelegd om ervoor te zorgen dat vliegtuigen op een veilige manier van en naar de luchthaven Schiphol kunnen vliegen.

De beperkingen voor de vogel aantrekkende bestemmingen en vogel aantrekkend gebruik zijn opgelegd om te voorkomen dat zich in de nabijheid van de luchthaven concentraties vogels bevinden, die hinderlijk kunnen zijn voor vliegtuigen.

4.14.2 Onderzoek

Onderhavig plan ligt niet in een beperkingen gebied en is evenmin gelegen in de nabijheid van de 20 Ke-contour. Daarnaast vormt de hoogte van de toe te laten bebouwing geen beperking en is met onderhavig plan geen sprake van een vogelaantrekkend gebied.

4.14.3 Conclusie

Het aspect vliegverkeer vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.15 Waterparagraaf

4.15.1 Inleiding

Een belangrijk ordenend principe bij ruimtelijke plannen is het waterbeheer: de zorg voor veiligheid tegen overstromingen en voor voldoende en gezond oppervlaktewater. Waterbeheerders worden in een zo vroeg mogelijk stadium betrokken 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. Deze paragraaf benoemt de waterbeheerder, beschrijft het relevante beleid en het huidige watersysteem en gaat in op de effecten daarop van ruimtelijke ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

4.15.2 Onderzoek

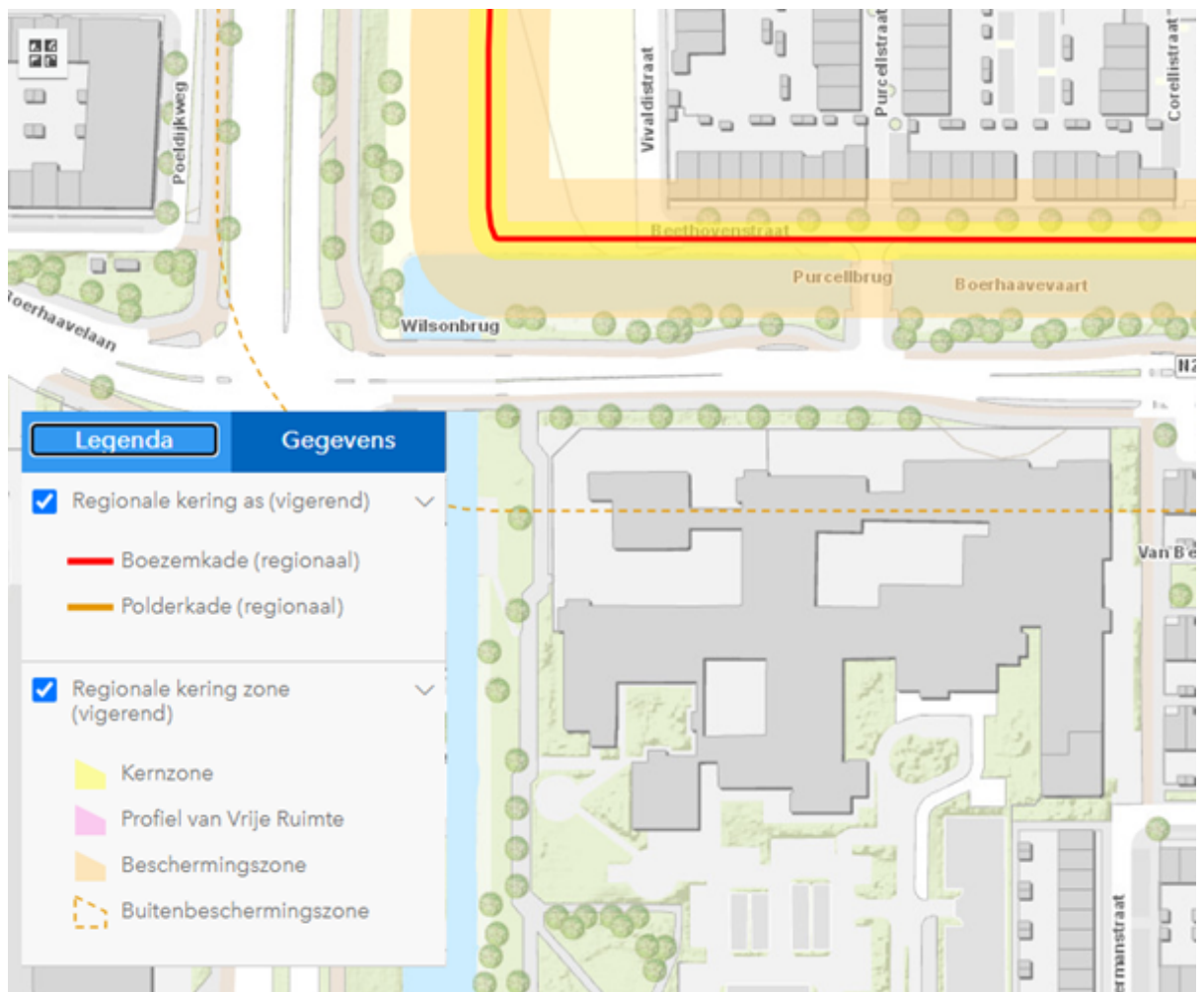
De waterbeheerder in het plangebied

Het hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheerfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Huidige situatie plangebied

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied grenst aan een waterkering. Deze waterkering ligt langs de Boerhaavelaan, zie onderstaande uitsnede van de Legger Regionale Waterkering.



Afbeelding 4.3: ligging en beschermingszone regionale waterkeringen (bron: Legger Hoogheemraadschap Rijnland)

Een deel van het plangebied ligt binnen de buitenbeschermszone van de regionale kering. De buitenbeschermszone heeft tot doel het beschermen van de stabiliteit van de beschermingszone. Binnen deze zone is een vergunning nodig indien sprake is van explosiegevaar of een afgraving voor delfstoffen en specie of seismisch onderzoek. Hiervan is in voorliggend plan geen sprake.

Grondwater en ontwatering

Het grondwaterbeleid van de gemeente is erop gericht om grondwateroverlast op openbaar terrein te voorkomen. Daarom wordt in veel wijken in Haarlem de grondwaterstand verlaagd door een drainagesysteem. Deze systemen zorgen ervoor dat de grondwaterstanden gereguleerd kunnen worden. In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsprogramma is het beleid met betrekking tot grondwaterbeheer en riolering opgenomen. Dit is reeds aan bod gekomen in hoofdstuk 3.

De grondwaterstanden in Haarlem zijn over het algemeen vrij hoog. Om grondwateroverlast te voorkomen zijn dan ook onder een groot aantal wijken drainagesystemen aangelegd. Deze systemen hebben grote invloed op het functioneren van het lokale grondwatersysteem.

In voorliggend plan worden er geen kelders gegraven, zo vindt het parkeren op maaiveld plaats, waardoor de invloed van het plan op de grondwaterstand beperkt blijft. Bovendien is Schalkwijk opgehoogd met circa 2 meter zand en kent het een grondwaterstand die relatief diep is, minimaal 1 meter minus maaiveld (in droge perioden meer) en dat sprake is van wegzijging (=grondwaterstroming naar diepere watervoerende lagen).

Compensatieregeling

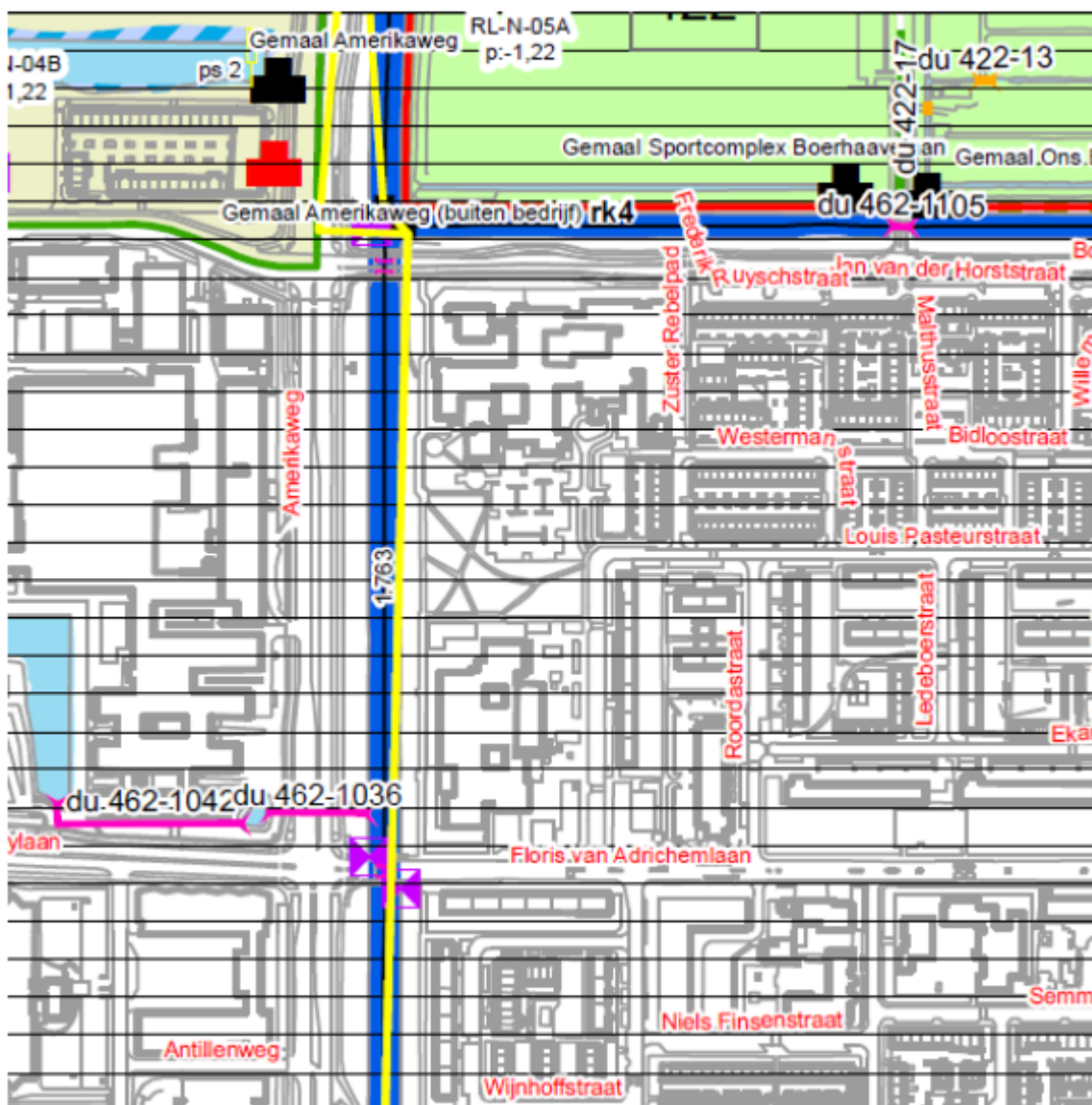
Indien verharding in een gebied toeneemt, zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezwaar als gevolg van de toegenomen verharding te voorkomen. Gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland stellen als richtlijn dat - indien gebouwd wordt en hierbij meer dan 500 m² onverhard oppervlak omgezet wordt naar verhard oppervlak - minimaal 15 procent van de toename aan verharding gecompenseerd dient te worden in de vorm van oppervlaktewater.

Het uiteindelijk te compenseren oppervlak hangt af van overige maatregelen die de waterhuishouding in een gebied ten goede kunnen komen, zoals het vertraagd afvoeren van hemelwater middels grassdaken en ontkoppeling van het rioolstelsel, waarbij het ontkoppelde water in de bodem geïnfiltreerd wordt.

In voorliggend plan is sprake van een toename aan verharding van meer dan 500 m². Naar schatting betreft het een toename van circa 1.000 - 1.500 m². In het plangebied dient derhalve ten minste 15 procent van de toename te worden gecompenseerd. Met deze watercompensatie wordt in het inrichtingsplan voor de buitenruimte rekening gehouden.

Afvalwater en riolering

In de huidige situatie is het plangebied gemengd gerioleerd. Dat betekent dat huishoudelijk afvalwater en regenwater gezamenlijk worden ingezameld en afgevoerd naar de AWZI. Bij hevige regenbuien is de capaciteit van de riolering echter te klein om al het water te ontvangen en stort rioolwater over op de Amerikavaart (zie onderstaande afbeelding). Het afvalwater gaat naar AWZI Schalkwijk. Deze wordt binnen enkele jaren gesloten. Dan gaat het afvalwater naar AWZI Zwanenburg. In het plangebied is geen afvalwatertransportleiding aanwezig.



Figuur 4.4: locatie overstorten riolering (bron: Hoogheemraadschap Rijnland)

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is een gescheiden rioolstelsel verplicht. Hierbij wordt alleen huishoudelijk afvalwater via de riolering afgevoerd naar de AWZI. Schoon hemelwater wordt direct afgevoerd op oppervlaktewater (of via een infiltratiezone). Door het oppervlaktewater in de buurt is de afvoer van schoon regenwater naar oppervlaktewater eenvoudig te realiseren. Uitwerking vindt plaats in overleg met gemeente Haarlem en HHR.

Het huishoudelijk afvalwater wordt ingezameld en aangesloten op het vuilwaterriool van Schalkwijk. Uitwerking vindt plaats in nauwe afstemming met de rioolbeheerder in verband met de capaciteit van het ontvangende rioleringsstelsel.

Waterspreekuur

Het plan is op **XX** voorgelegd aan Rijnland tijdens het wateroverleg met gemeente Haarlem.

4.15.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.16 Bezonning

4.16.1 Inleiding

Bij bezonning bij ruimtelijke plannen gaat het om voldoende zon op de gevel en om schaduwwerking. Nieuwbouw kan schaduw veroorzaken op de openbare ruimte of tuinen van omwonenden. Voorkomen moet worden dat de schaduw te veel toeneemt. Sommige functies hebben juist een goede bezonning nodig, zoals tuinen, terrassen of speelplekken. Er is geen wet- en regelgeving voor bezonning. Bezonningsdiagrammen geven inzicht in de bezonning van de gevels en (extra) schaduw op de omgeving.

4.16.2 Onderzoek

Door 2by4 Architects is een bezonningstudie uitgevoerd voor de maanden maart, juni, september en december. Hierbij is de dag 21 van iedere maand als uitgangspunt genomen en is de bezonningssituatie voor de tijden 9:00 uur, 12:00 uur en 17:00 uur inzichtelijk gemaakt. De bezonningsstudie is als bijlage 10 opgenomen in deze toelichting en hieruit blijkt dat in alle maanden in de namiddag om 17:00 uur sprake is van een geringe toename van schaduwwerking voor de wonen die ten oosten van het plangebied zijn gelegen. Voor de maanden juni en september geldt dat naast de toename om 17:00 uur, voor een aantal woningen juist sprake is van een afname van schaduw.

Omdat de toename van de schaduwwerking c.q. afname van de bezonning zich enkel voordoet in de middag om 17:00 uur, en hiermee de afname van bezonning als gering kan worden gekwalificeerd, wordt geconcludeerd dat voor de woningen ten oosten van het plangebied geen sprake is van een onevenredige aantasting van een goed woon- en leefklimaat.

Op de overige woningen in de omgeving van het plangebied (aan de noord-, zuidoost- en zuidzijde van het plangebied) heeft de voorgenomen ontwikkeling geen invloed op de bezonning.

4.16.3 Conclusie

Het aspect bezonning vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

4.17 MER-beoordeling

4.17.1 Inleiding

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, dient een toets uitgevoerd te worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

4.17.2 Onderzoek

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de realisatie van circa 250 (zorg)woningen met bijbehorende voorzieningen. Daarmee is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject, welke voorkomt op bijlage D categorie 11.2 van het Besluit m.e.r.. Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer het betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Onderhavige ontwikkeling valt daarmee ruim onder de drempelwaarden. Er geldt geen directe m.e.r.-beoordelingsplicht, een vormvrije m.e.r.-beoordeling is wel noodzakelijk. Indien hieruit blijkt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet kunnen worden uitgesloten, geldt alsnog een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Omdat sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling is een aanmeldnotitie opgesteld en ingediend bij het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag heeft hierover op **XX** een besluit genomen met kenmerk **XX** genomen en geoordeeld dat geen significante negatieve effecten te verwachten zijn en dat een nadere m.e.r. beoordeling niet noodzakelijk is.

Volledigheidshalve is de aanmeldnotitie ook als bijlage 11 opgenomen in deze toelichting. Voor de goede orde moet worden opgemerkt dat de bijlagen bij de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. al als bijlagen bij deze toelichting zijn opgenomen en derhalve niet nogmaals zijn toegevoegd als bijlagen bij de aanmeldnotitie

Hoofdstuk 5 JURIDISCHEASPECTEN

5.1 Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is verder uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een verdere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht 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 moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Er is één landelijke voorziening waar alle ruimtelijke plannen voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Hiertoe moeten alle bestemmingsplannen voldoen aan landelijk vastgestelde standaarden. In de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) zijn de hoofdgroepen van bestemmingen bepaald, zoals Wonen, Bedrijven e.d. Ook geeft de SVBP2012 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 over de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels en ook de functie van visualisering van de bestemmingen.

5.2 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, het monitoren van beleid en de handhaving.

Er is één landelijke voorziening waar alle ruimtelijke plannen voor iedereen volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn: www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiertoe moeten alle bestemmingsplannen voldoen aan landelijk vastgestelde standaarden. In de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012) zijn de hoofdgroepen van bestemmingen bepaald, zoals Wonen, Bedrijven e.d.

Ook geeft de SVBP2012 bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels.

De regels van het bestemmingsplan vallen op grond van de SVBP2012 in 4 hoofdstukken uiteen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

5.2.1 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Dit artikel definieert de begrippen 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 begrippen toegekende betekenis. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten gemeten moeten worden. Een aantal bepalingen schrijft de regeling SVBP2012 dwingend voor.

5.2.2 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 1

Deze bestemming is bedoeld om de voorziene mix aan functies van de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Om deze mix aan functies in het gebied te bewerkstelligen is gewerkt met aanduidingen voor de zorgwoningen en woningen en is het bvo van een aantal functies gemaximeerd.

Artikel 4 Groen

De openbare groen gebieden zijn specifiek bestemd als 'groen', dit betreft de aanwezige bomen en in te richten grasgebieden, oevers en taluds in het plangebied. In de bestemming groen is tevens water toegestaan, alsmede ondersteunde voorzieningen van het groengebied als (fiets)paden, bruggen, straatmeubilair en speelvoorzieningen.

Artikel 5 Verkeer

De bestaande openbare straten in het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'verkeer'. In deze bestemming zijn tevens de benodigde voorzieningen voor deze bestemming opgenomen, als een trottoir, straatverlichting en nutsvoorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn parkeerplaatsen op maaiveld toegestaan.

Artikel 6 Wonen

Deze bestemming is bedoeld om het wonen binnen het plangebied toe te staan. Beroepsmatige activiteiten aan huis zijn binnen de bestemming 'wonen' toegestaan onder de voorwaarde dat deze activiteiten ondergeschikt zijn aan het wonen. In deze bestemming zijn tevens de benodigde bijbehorende voorzieningen toegestaan zoals groenvoorzieningen, waterlopen, waterpartijen, parkeervoorzieningen, bergingen, tuinen en erven.

Artikel 7 Waarde - Archeologie

De aanwezige archeologische verwachtingswaarden krijgen bescherming door het toekennen van 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 (voorlopige) Archeologische Beleidskaart Haarlem. In het plangebied komt de categorie 4 voor.

Categorie 4

In de gebieden die tot deze categorie behoren geldt een lage archeologische verwachting. Voor deze categorie geldt dat bij plannen waarbij bodemverstoring activiteiten plaatsvinden van 2.500 m² en groter en die dieper gaan dan 30 cm beneden maaiveld, een waardestellend archeologisch rapport moet worden overlegd bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. Aan deze gebieden is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' toegekend.

Artikel 8 Waarde - Groeiplaats monumentale boom

In dit bestemmingsplan zijn de groeiplaatsen voor monumentale bomen vastgelegd die in de openbare ruimte staan. 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 wanneer de aanvrager met een groentoets aantoont dat de groeiplaats van de monumentale boom niet onevenredig wordt aangetast.

5.2.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbelregel

Met deze regel wordt voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt. Bijvoorbeeld in het geval (onderdelen van) bouwpercelen - al dan niet tijdelijk - van eigenaren wisselen. De regeling is vooral 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 al 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.

Artikel 10 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn de bouwregels voor alle bestemmingen opgenomen, met uitzondering van de dubbelbestemmingen.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft algemene regels met betrekking tot ongewenst gebruik van gronden die in alle gevallen opgeld doen, tenzij dit in de specifieke gebruiksregels expliciet alsnog wordt toegestaan.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Het bestemmingsplan als bindende verordening is opgebouwd uit objectief vastgelegde ruimtelijke begrenzingen. De mogelijkheden en onmogelijkheden voor het bouwen en het gebruik zijn nauwkeurig vastgelegd. Die ruimtelijke en functionele begrenzing is een afgeleide van de basisgegevens van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), stedenbouwkundige afwegingen en het bestaande gebruik. In de praktijk kunnen afwijkingen voorkomen. Ook kan, bij nieuwe ontwikkelingen, veranderde wetgeving of voorschrijdend inzicht, toch behoefte zijn aan een andere maatvoering of een andere functie van bouwwerken.

Starheid van bestemmingsregels mag niet de oorzaak zijn van gekunstelde oplossingen, waarmee de kwalitatieve doelstelling van het bestemmingsplan niet gediend is. Door middel van dit artikel is enige mate van flexibiliteit mogelijk. Zo kan er een afwijking plaatsvinden voor de in het plan aangegeven maten tot ten hoogste 10%.

Het toepassen van een afwijkingsbevoegdheid gebeurt altijd met inachtneming van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, zodat belanghebbenden de mogelijkheid tot bezwaar/beroep hebben wanneer op grond van dit artikel van het plan wordt afgeweken.

Artikel 13 Overige regels

Parkeren, laden en lossen

Dit artikel legt een koppeling tussen de regels van het bestemmingsplan en de gemeentelijke beleidsregels voor het parkeren. De normen voor parkeren, stallen, laden en lossen zelf liggen namelijk niet vast in dit bestemmingsplan, maar in gemeentelijke beleidsregels. Die beleidsregels geven aan wanneer er sprake is van voldoende ruimte voor parkeren, stallen, laden en lossen. Uitgegaan wordt altijd van de gemeentelijke beleidsregels voor het parkeren zoals die gelden op het moment van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

Lid 13.1.3 geeft ook aan wat als strijdig gebruik van gronden en bouwwerken is aangemerkt. Strijdig gebruik is het gebruiken of laten gebruiken van gronden of

bouwwerken waarbij niet in voldoende mate ruimte is aangebracht en in stand wordt gehouden op eigen terrein voor parkeren, stallen, laden en lossen overeenkomstig het gemeentelijke beleid.

Tot slot bepaalt lid 13.1.4 dat er afgeweken kan worden onder de voorwaarden zoals die zijn genoemd in de gemeentelijke beleidsregels voor het parkeren. Ook hiervoor geldt dat uitgegaan dient te worden van de gemeentelijke beleidsregels voor het parkeren zoals die gelden op het moment van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

Voorwaardelijke verplichting

Om het gewenste eindbeeld te realiseren en te kunnen voldoen aan een goede ruimtelijke ordening is een aantal voorwaardelijke verplichting opgenomen in lid 13.2. Het betreft een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte.

5.2.4 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

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 dat in strijd is met het nieuwe bestemmingsplan, maar al 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 al strijdig gebruik door dit bestemmingsplan en er kan ook nog steeds gehandhaafd worden. Ook bouwwerken die op de peildatum illegaal zijn, blijven illegaal.

Artikel 15 Slotregel

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het onderliggende bestemmingsplan.

Bijlage 1 bij de regels Zoneringslijst

De Zoneringslijst is opgenomen in bijlage 1 van de regels en geeft – voor zover passend binnen de bestemming – op basis van de hindercategorie aan welk type activiteiten zijn toegestaan. Activiteiten die niet in de lijst omschreven staan kunnen – voor zover passend binnen de bestemming – worden beoordeeld op basis van de hinder die ze (kunnen) veroorzaken. Vanuit milieuoverwegingen (zoals lawaai en stank) zowel als vanuit ruimtelijke overwegingen (een bedrijf met een vloeroppervlak van 90 m² ziet er geheel anders uit dan een bedrijf met

een vloeroppervlak van 350 m²) is het wenselijk niet alle werkfuncties toe te laten. Daarom is als bijlage achter de regels een zogeheten Zoneringslijst opgenomen. Deze lijst vormt het planologische toetsingskader bij het al dan niet toelaten van een nieuw bedrijf. In deze bijlage wordt uiteengezet hoe de lijst is samengesteld en hoe de toetsing aan de Zoneringslijst verloopt. Naast deze planologische toetsing vindt ook altijd een toetsing plaats aan de Wet milieubeheer (onder meer het verlenen van een milieuvergunning) wanneer een nieuw bedrijf (de wet spreekt over een inrichting) gevestigd wordt.

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

Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij ontwikkelingen die middels het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk aan te tonen in hoeverre de beoogde plannen financieel haalbaar zijn en wie de risicodragende partij is. In dit kader is in afdeling 6.4 Wro bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen, indien een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken indien het verhaal van de kosten van een grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd het vigerende juridisch-planologisch kader te herzien naar aanleiding van de gewenste realisatie van circa 250 (zorg)woningen met bijbehorende (zorg)voorzieningen. Er is hierdoor sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Daarom is het opstellen van een exploitatieplan noodzakelijk, tenzij de kosten van de ontwikkeling anderszins verzekerd zijn.

Tussen gemeente en de ontwikkelpartij is een anterieure overeenkomst gesloten waarin ingegaan wordt op het kostenverhaal. Hiermee zijn de kosten van de ontwikkeling anderszins verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Wettelijk vooroverleg

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

- Provincie Noord-Holland
- Hoogheemraadschap van Rijnland
- Veiligheidsregio Kennemerland (VRK)
- Omgevingsdienst IJmond (ODIJ)

In overleg met de VRK en de ODIJ is de paragraaf over externe veiligheid aangepast en is een onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd. De conclusie dat de externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling vormt, blijft onveranderd.

Het bestemmingsplan gaf voor de provincie Noord-Holland geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft geen bezwaren tegen de planontwikkelingen, maar heeft daarbij nog wel gewezen op het actuele beleid van Rijnland en de verwerking daarvan in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan.

6.2.2 Zienswijzen

Gedurende een periode van 6 weken, van XXX tot en met XXX, is een ieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op het plan. In bijlage Y is een samenvatting van de ingekomen zienswijzen, samen met de beantwoording van het gemeentebestuur opgenomen.

6.3 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. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied loopt namelijk 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. Alleen onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd dit niet te doen. Dit kan zich voordoen als er concreet zicht op legalisatie bestaat. Verder 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 vooral 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 vergunningplichtige 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. Zo draagt het college zorg voor de handhaving van de bestemmingsplanregels.

Planregels

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	15
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	19
Artikel 3	Gemengd - 1	19
Artikel 4	Groen	21
Artikel 5	Verkeer	23
Artikel 6	Wonen	25
Artikel 7	Waarde - Archeologie	27
Artikel 8	Waarde - Groeiplaats monumentale boom	31
Hoofdstuk 3	Algemene regels	33
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	33
Artikel 10	Algemene bouwregels	35
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	37
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	39
Artikel 13	Overige regels	41
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	43
Artikel 14	Overgangsrecht	43
Artikel 15	Slotregel	45

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 of technisch vlak 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.

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 en de waarde van archeologische resten.
- 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 relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.
- 1.13 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.14 bebouwingspercentage:**
een op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.
- 1.15 bedrijf:**
een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.
- 1.16 begane grond:**
een bouwlaag waarvan het vloerniveau (nagenoeg) ter hoogte van het aansluitende peil ligt.
- 1.17 begeleid wonen:**
vormen van wonen waarbij de begeleiding door externen plaatsvindt, zodat zelfstandig wonen mogelijk wordt of blijft, met dien verstande dat de externen niet voortdurend of nagenoeg voortdurend aanwezig zijn en in de woning geen afzonderlijke ruimte voor de begeleiding aanwezig is.
- 1.18 bestaande (situatie)**
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 terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan rechtens bestaat of rechtens mag bestaan.
- 1.19 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak.

- 1.20 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.
- 1.21 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.22 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.
- 1.23 bijgebouw:**
een gebouw dat, zowel in bouwkundige als in functionele zin ondergeschikt is aan en ten dienste staat van een hoofdgebouw.
- 1.24 bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
- 1.25 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak.
- 1.26 bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.
- 1.27 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.28 bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel.
- 1.29 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijn toegelaten.
- 1.30 bouwwerk:**
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

- 1.31 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.
- 1.32 dakhelling:**
de hoek die een dakvlak maakt met het horizontale vlak.
- 1.33 dakkapel:**
een zich in een dakvlak bevindende uitbouw.
- 1.34 dakopbouw:**
een extra bouwlaag boven de goot met een platte afdekking.
- 1.35 detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van horeca.
- 1.36 dienstverlening:**
het verlenen van diensten in de vorm van publieksgerichte en niet-publieksgerichte dienstverlening.
- 1.37 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.38 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 belangrijkste is.
- 1.39 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.

1.40 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.

1.41 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.

1.42 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.

1.43 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.

1.44 kamerverhuurbedrijf:

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

1.45 kantoor:

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

1.46 kap:

een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek met het horizontale vlak.

1.47 kunstwerk:

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

1.48 Middeldure huurwoning

huurwoning met een aanvangshuurprijs vanaf de grens zoals genoemd in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag tot ten hoogste €1007,- per maand, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste 15 jaar na ingebruikname is verzekerd

- 1.49 nieuwbouw:**
nieuwbouw betreft bouwwerken jonger dan 50 jaar.
- 1.50 pand:**
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.
- 1.51 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;
- 1.52 plan:**
het bestemmingsplan Nieuw Boerhaave met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP9120017-on01 van de gemeente Haarlem.
- 1.53 plat dak:**
een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden ten opzichte van het horizontale vlak.
- 1.54 prostitutie:**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 1.55 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.
- 1.56 Sociale huurwoning**
huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste 25 jaar na ingebruikname is verzekerd
- 1.57 verbeelding:**
de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke informatie.

- 1.58 voorgevelrooilijn:**
de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.
- 1.59 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.
- 1.60 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.
- 1.61 wet:**
de Wet ruimtelijke ordening.
- 1.62 woning:**
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een huishouden.
- 1.63 zorgwoning:**
een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven; verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn.

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, luchtbehandelingsinstallaties, glasbewassingsvoorzieningen, liftopbouwen, zonnepanelen, valbeveiligingen 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 scheidsmuren, 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 weerszijde van de rijweg, dan wel 2,2 m boven een fiets- en/of voetpad;

- c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m en deze werken niet lager zijn gelegen dan 5 m boven peil.
- d. balkons, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m dan wel 3 m voor balkons naar de niet weg gekeerde zijde van het gebouw (Amerikaweg en Boerhaavelaan). Deze balkons mogen niet lager gelegen zijn dan 3,5 m boven de rijweg, dan wel 2,2 m boven een fiets- en/of voetpad.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bibliotheek, buurtcentrum, educatieve voorzieningen, scholen, gezondheidszorg, jeugdpvang, levensbeschouwelijke voorzieningen, openbare dienstverlening, (para)medische voorzieningen, peuterspeelzaalwerk, buitenschoolse opvang, praktijkruimte, uitvaartcentrum, verenigingsleven, welzijnsinstelling, woonzorgvoorzieningen, zorginstelling;
- b. uitsluitend zorgwoningen ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';

alsmede voor:

- c. woningen ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- d. een kinderdagverblijf ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf' tot maximaal 600 m² bvo en een buitenruimte tot maximaal 300 m²;
- e. op de begane grond, aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel en horeca-activiteiten (cat. 2) ten dienste van deze voorzieningen tot maximaal 350 m² bvo en een terras tot maximaal 200 m²;
- f. kantoren zonder loketfunctie tot maximaal 1.100 m² bvo;
- g. aan de hoofdfunctie ondergeschikte sportactiviteiten;
- h. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Gemengd - 1' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 10 alsook, in aanvulling hierop en zo nodig in afwijking hiervan:

3.2.1 Algemeen

- a. binnen de bestemming 'Gemengd - 1' mogen ter plaatse van de aanduiding 'wonen' maximaal 30 zelfstandige sociale huurwoningen worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'geveelijn' geldt voor hoofdgebouwen, voor zover gelegen boven peil, dat deze aaneengesloten dienen te worden gebouwd, waarbij ten minste één gevel van een hoofdgebouw zich volledig in deze aanduiding dient te bevinden;
- c. boven peil zijn aaneengesloten bergingen niet toegestaan in een gevel welk gericht is op een openbare weg.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 11 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. een (zorg-)woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden; horeca-activiteiten (cat. 2) is uitsluitend toegestaan tussen 07.00 uur en

22.00 uur;

- c. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel-activiteiten is uitsluitend toegestaan tussen 07.00 uur en 18.00 uur en tijdens koopavond.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (openbare) groenvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. ondergrondse voorzieningen van openbaar nut;
- d. bij de bestemming behorende waterlopen en waterpartijen, speel- en sportvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

4.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Groen' mogen 'bouwwerken geen gebouw zijnde' worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

1. de bouwhoogte van speel- en sportvoorzieningen mag niet meer dan 4 m bedragen;
2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 1 meter bedragen.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten en wegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. een parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- e. voorzieningen van openbaar nut;
- f. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, speel- en sportvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging, bergbezinkbassins, warmte-koudeopslag, warmte-koude transport.

5.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Verkeer' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 10.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen als bedoeld in artikel 1.60, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed & breakfast;
- b. begeleid wonen;
- c. bijbehorende voorzieningen zoals: groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, parkeervoorzieningen, opwekking, ontsluitingen en opslag van energie en warmte, in pandige of ondergrondse voorzieningen van openbaar nut, bergingen, tuinen, erven en terreinen.

6.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Wonen' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 10 alsook, in aanvulling hierop en zo nodig in afwijking hiervan:

6.2.1 Algemeen

- a. binnen de bestemming 'Wonen' mogen maximaal 42 zelfstandige middeldure huurwoningen worden gebouwd;
- b. er mogen maximaal 3 gebouwen worden gerealiseerd;
- c. de gebouwen mogen uit maximaal 3 bouwlagen bestaan;
- d. boven peil zijn aaneengesloten bergingen niet toegestaan in een gevel welk gericht is op een openbare weg.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 11 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, waarbij het aanbod voor bed & breakfast zich beperkt tot maximaal 2 kamers en maximaal 4 personen tegelijk.

Artikel 7 Waarde - Archeologie

7.1 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.

7.2 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 4' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 2.500 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen;
2. Indien uit een waardestellend archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden worden verstoord door het bouwen van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, kunnen aan een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 7.2 onder 1 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 bodemverstorende activiteiten door een archeologisch deskundige.
3. Het bepaalde in lid 7.2 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.

7.3 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.

7.4 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 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 het bevoegd gezag, geen archeologische waarden te verwachten zijn;
 - b. andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

7.5 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. bodem verlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
 - c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
 - d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
 - f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 - g. diepploegen;
 - h. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
 - i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
 - j. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
2. Geen aanlegvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden die:
 - a. de oppervlakte- en de dieptemaat niet overschrijden, behorende bij de categorie 'Waarde - Archeologie' genoemd in lid 7.2 die voor die gronden van toepassing zijn;
 - 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 lid 7.4 bedoeld, is verleend;
 - d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
3. Een aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend, indien:
 - a. 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 bodemverstorende activiteiten door een archeologisch deskundige.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in die zin, dat de verbeelding wordt gewijzigd door van één of meerdere bestemmingsvlakken de begrenzing te veranderen of de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toe te voegen of te verwijderen, dan wel deze bij een ander archeologiecategorie, zoals vermeld in lid 7.2 in te delen, als archeologische bevindingen daar aanleiding toe geven.

Artikel 8 Waarde - Groeiplaats monumentale boom

8.1 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.

8.2 Bouwregels

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) geldt dat het verboden is om op deze gronden te bouwen.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2, mits de groeiplaats van de monumentale boom niet onevenredig wordt geschaad. Dit dient door de aanvrager te worden aangetoond door een groentoets.

8.4 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 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 bevoeiing, (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 dat de monumentale boom niet meer aanwezig is;
 - e. werken en/of werkzaamheden, die strekken ter behoud of het herstel van de monumentale waarden van de boom.

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.

8.5 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 9 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 bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Algemene bouwregels

Tenzij in de bouwregels van de betreffende bestemming anderszins is bepaald gelden voor het bouwen de volgende regels:

10.1 Bouwregels

10.1.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan.
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- d. gebouwen mogen uitsluitend worden voorzien van een plat dak;
- e. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen;
- f. op het dak van de gebouwen is een installatie ten behoeve van warmte-koudeopslag toegestaan, met dien verstande dat de installatie niet meer dan 3 meter bedraagt.

10.1.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de hoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7,0 m bedragen.

10.2 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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;
- c. verslavingszorg;
- d. bijgebouwen als zelfstandige woning.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Afwijken van de regels algemeen

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 in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons, luifels, erkers, buitentrappen of andere ondergeschikte delen van een gebouw tot een maximum van 1,5 m;
- c. 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.

12.2 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning als genoemd in lid 12.1 onder a tot en met c nadere eisen stellen met betrekking tot de situering en toetsen of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 13 Overige regels

13.1 Parkeren, laden en lossen

13.1.1 Aanbrengen ruimte voor parkeren, laden en lossen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken geldt dat in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein voor parkeer- of stallingsgelegenheid en laad- en losmogelijkheden overeenkomstig de 'Beleidsregels parkeernormen 2015'.

13.1.2 Beleidsregels

Het bevoegd gezag past de in sublid 13.1.1 genoemde regels toe met inachtneming van de 'Beleidsregels parkeernormen 2015' met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze beleidsregels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

13.1.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij niet in voldoende mate ruimte is aangebracht en in stand wordt gehouden op eigen terrein voor het genoemde in sublid 13.1.1 overeenkomstig de beleidsregels als bedoeld in sublid 13.1.2.

13.1.4 Afwijken

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 13.1.1 overeenkomstig de afwijkingsmogelijkheden die vastliggen in de beleidsregels als bedoeld in sublid 13.1.2.

13.2 Overige voorwaardelijke verplichtingen

13.2.1 Voorwaardelijke verplichting inrichtingsplan openbare ruimte 1

- a. voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 1' dient binnen één jaar na het gebruiken van woningen dan wel begeleid wonen, kantoren en horeca een inrichtingsplan openbare ruimte te worden gemaakt en te worden vastgesteld door burgemeester en wethouders;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 1' geldt - in afwijking van de daar geldende bestemming - dat het gebruiken en bouwen van woningen en zorgwoningen alleen is toegestaan op voorwaarde dat binnen twee jaar na vaststelling van het inrichtingsplan als bedoeld onder a, de gronden zijn ingericht en ingericht blijven overeenkomstig het inrichtingsplan genoemd in lid 13.2.1 sub a.

13.2.2 Voorwaardelijke verplichting inrichtingsplan openbare ruimte 2

- a. voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 2' dient binnen één jaar na het gebruiken van woningen dan wel zorgwoningen een inrichtingsplan openbare ruimte te worden gemaakt en te worden vastgesteld door burgemeester en wethouders;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 2' geldt - in afwijking van de daar geldende bestemming - dat het gebruiken en bouwen van woningen en zorgwoningen alleen is toegestaan op voorwaarde dat binnen twee jaar na vaststelling van het inrichtingsplan als bedoeld onder a, de gronden zijn ingericht en ingericht blijven overeenkomstig het inrichtingsplan genoemd in lid 13.2.2 sub a.

13.2.3 Voorwaardelijke verplichting geluid

1. Een woning als bedoeld in de bestemmingen 'Gemengd' en 'Wonen' mag uitsluitend in gebruik worden genomen nadat:
 - a. de woning minimaal één geluidsluwe zijde bevat met dien verstande dat de buitenruimten, die als buitengebruiksruimten worden gebruikt aan de geluidsluwe zijde moeten zijn gesitueerd;
 - b. de woning waarbij sprake is van een geluidsbelasting van groter dan 53 dB vanwege wegverkeerslawaai, de woningindeling voldoet aan de volgende eis:
 1. Ten minste één slaapkamer moet aan de geluidsluwe zijde liggen.
2. Artikel 13.2.3 lid 1 sub a niet van toepassing indien uit een akoestisch onderzoek blijkt dat een geluidsluwe gevel niet noodzakelijk is, omdat aangetoond is dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als bedoeld in artikel 82 van de Wet geluidhinder.
3. In afwijking van artikel 13.2.3 lid 1 sub a en b, mogen buitenruimten die als gebruiksruimten worden gebruikt aan de niet-geluidsluwe zijde worden gesitueerd en mag worden afgeweken van de woningindelingseis, indien het college van burgemeester en wethouders daartoe heeft besloten in een besluit Hogere Waarden als bedoeld in artikel 110a van de Wet geluidhinder.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Bouwen

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

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

14.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van lid 14.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

14.3 Uitzondering overgangsrecht bouwwerken

Lid 14.1 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.

14.4 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.

14.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 14.4 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.

14.6 Verboden hervatten gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 14.4 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.

14.7 Uitzondering overgangsrecht gebruik

Lid 14.4 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan
'Nieuw Boerhaave'.

