

ontwerp bestemmingsplan Bosch en Vaart

toelichting

vastgesteld d.d.

goedgekeurd d.d.

Gemeente Haarlem
Sector Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Beleid
November 2005

1	INLEIDING	3
1.1	BEGRENTZING VAN HET PLANGEBIED	3
1.2	AANLEIDING TOT ACTUALISERING VAN HET BESTEMMINGSPLAN	3
1.3	DOEL EN PLANVORM.....	4
1.4	GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN EN ANDERE RUIMTELIJKE REGELINGEN	4
1.5	PLANPROCES.....	5
1.6	OPZET VAN DE TOELICHTING; LEESWIJZER	5
2	BESCHRIJVING VAN PLANGEBIED EN FUNCTIES	7
2.1	RIJKS- EN PROVINCIAAL BELEID	7
2.2	KORTE HISTORISCHE SCHETS	7
2.3	STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR.....	9
2.4	MONUMENTEN, CULTUUR HISTORISCHE WAARDEN EN BESCHERMD STADSGEZICHT.....	12
2.5	VISIE OP HET PLANGEBIED	15
2.6	WONEN.....	17
2.7	BEDRIJVEN EN VOORZIENINGEN.....	19
2.8	VERKEER	21
2.9	GROEN, NATUUR, RECREATIE EN SPEELVOORZIENINGEN	22
2.10	WATER EN WATERTOETS.....	25
2.11	MILIEUONDERZOEK	27
3	PLANBESCHRIJVING	31
3.1	STEDENBOUWKUNDIGE BESCHRIJVING	31
3.2	JURIDISCHE PLANOPZET	31
3.3	HOOFDOPZET PLANKAART	34
4	OVERLEG EN UITVOERBAARHEID.....	37
4.1	RESULTATEN PARTICIPATIE	37
4.2	RESULTATEN INSpraak.....	37
4.3	RESULTATEN OVERLEG EX ART 10 BESLUIT OP DE RUIMTELIJKE ORDENING.....	37
4.4	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	44
4.5	HANDHAVING	44

BIJLAGEN

Bijlage 1: Documentenlijst

Bijlage 2: Methodiek waarderingskaart en redengevende omschrijving orde 2

Bijlage 3: Wateradvies

Bijlage 4: Bodem- en akoestisch onderzoek

Bijlage 5: Deelnemers wettelijk vooroverleg

Bijlage 6: Inspraakplan

Bijlage 7: Inspraakreacties en verwerking inspraakreacties

Bijlage 8 Artikel 10 reacties en verwerking artikel 10 reacties.



Afbeelding 1

1 INLEIDING

1.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied “Bosch en Vaart” ligt ten zuiden van de binnenstad van Haarlem en beslaat een oppervlakte van 40,9 ha. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Schouwtjeslaan inclusief het Van Breementerrein, aan de oostzijde door de Wagenweg, aan de zuidzijde door de gemeentegrens met Heemstede en aan de westzijde door de Leidsevaart (zie afbeelding 1).

1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

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

1. Voor het plangebied gelden verouderde bestemmingsplannen. Stadsdelen waar geen of alleen verouderde bestemmingsplannen vigeren, kennen onvoldoende rechtszekerheid en onvoldoende bescherming tegen ongewenste ontwikkelingen. Ook zijn verouderde bestemmingsplannen wat betreft regelgeving vaak zeer gedetailleerd en weinig flexibel. Voor 'kleine' ingrepen aan of bij een huis, zoals de bouw van een dakkapel of berging, moeten nu relatief zware procedures worden doorlopen.
2. Voor een groot deel van het plangebied, vanaf de Schouwtjeslaan tot en met de Van Hogendorpstraat, is de aanwijzing tot Beschermd Stadsgezicht op handen. Vooruitlopend hierop is een waarderingskaart gemaakt. De waarderingskaart is opgenomen als onderdeel van de voorschriften.
3. Planologisch wordt ruimte geboden voor ontwikkeling van:
 - Het Van Breementerrein (tussen Schouwtjeslaan 17 en 23a t/m f),
 - Een langzaam verkeersroute (brug) over de Leidsevaart ter hoogte van de manege,
 - Uitbreidingsmogelijkheden voor de school aan de zijde van de Zandvoorter Allee.
 - Bebouwingsmogelijkheden voor de manege aan de v.d. Duyn v. Maasdamstraat waar begin 2004 de kantine afbrandde.
 - Bebouwingsmogelijkheden aan de Claus Sluterweg.
 - Verruiming van de bestemming langs de Wagenweg ten behoeve van economische ontwikkeling.

In paragraaf 2.5 “Visie op het plangebied” wordt een nadere omschrijving van de genoemde locaties gegeven.

4. In het gebied is in het verleden een aantal malen een vrijstelling verleend op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Voor de wetwijziging van 2000 moest een dergelijke vrijstelling worden gevolgd door een nieuw bestemmingsplan. Dit is nooit gebeurd. Sinds de wetwijziging kunnen dergelijke vrijstellingen alleen worden verleend als er een recent bestemmingsplan voor het gebied is (dus niet ouder dan 10 jaar). Op deze manier kan getoetst worden of het bouwplan, hoewel in strijd met het bestemmingsplan, niet in strijd is met de algehele visie voor het gebied.

1.3 Doel en planvorm

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

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

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

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

1.4 Geldende bestemmingsplannen en andere ruimtelijke regelingen

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

nr.	Naam van het plan	Vastgesteld	Goedgekeurd
404	Verordening art 43 WW blad 4	09-01-1935	03-04-1935
408/3	Eindhoven wijziging 2 ged. I en 2	03-10-1984	17-12-1985
408	Uitbreidingsplan Eindhoven wijz. 1 ged. I en II	08-01-1958	26-11-1958

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

Daarnaast zijn diverse bouwinitiatieven met een vrijstelling op basis van art. 19 WRO procedures mogelijk gemaakt. Bij het van kracht worden van het bestemmingsplan Bosch en Vaart zullen de in tabel 1 genoemde plannen hun rechtskracht verliezen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Bosch en Vaart.

Sinds 5 december 1990 zijn de binnenstad van Haarlem en de Haarlemmerhout aangewezen als 'beschermd stadsgezicht' in de zin van de Monumentenwet 1988. Een deel van het voormalig landgoed Eindhoven wordt hier ook tot gerekend. Op de waarderingskaart staat de grens van het

bestaande beschermd stadsgezicht aangegeven.

Het gebied waarvoor het voornemen is het aan te wijzen tot beschermd stadsgezicht is eveneens ingetekend op de waarderingskaart. De grens van dit gebied valt niet samen met de bestemmingsplangrens. De voorgenomen aanwijzing betekent dat het bijzondere ruimtelijke, kwalitatieve en functionele karakter van het gebied in een bestemmingsplan moet worden beschermd (ex artikel 36 van de Monumentenwet). Vooruitlopend hierop is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen en is een waarderingskaart gemaakt.

1.5 Planproces

Het bestemmingsplan Bosch en Vaart doorloopt, net als ieder bestemmingsplan, een uitgebreide procedure. Hiermee eind 2004 gestart, door het plan aan te bieden aan het college van Burgemeester en Wethouders. Na de instemming van het college met het plan is het voorontwerp bestemmingsplan Bosch en Vaart vrijgegeven voor inspraak voor burgers en heeft het plan gedurende 4 weken ter visie gelegen. Tijdens deze periode is een informatieavond georganiseerd, waar het plan is toegelicht. Tegelijk met de inspraak is gestart met het wettelijk vooroverleg (ex art. 10 Besluit op de ruimtelijke ordening) met verschillende (semi)overheden en belangengroepen (zie bijlage 5).

De tijdens de inspraak gemaakte opmerkingen, de binnengekomen inspraakreacties en de commentaren naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg, hebben deels geleid tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan Bosch en Vaart. Het aangepaste voorontwerpbestemmingsplan is vanaf dan ontwerp bestemmingsplan Bosch en Vaart en zal, na publicatie, 6 weken ter inzage worden gelegd. In die tijd kunnen schriftelijke zogenoemde zienswijzen (=bezwaren) worden ingediend bij de gemeenteraad. De gemeenteraad beoordeelt deze reacties en kan het ontwerpbestemmingsplan aanpassen. Hierna stelt hij het bestemmingsplan Bosch en Vaart officieel vast. Na deze fase wordt het plan ter goedkeuring gezonden aan de provincie Noord-Holland. Ook in deze fase is voorzien in een bezwarenprocedure.

1.6 Opzet van de toelichting; leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de resultaten van diverse onderzoeken en analyses van het plangebied, overeenkomstig art. 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. In dat hoofdstuk wordt een beschrijving van de huidige situatie en gewenste toekomstige ontwikkelingen van de verschillende voorkomende functies, zoals wonen, bedrijvigheid en diverse voorzieningen.

In hoofdstuk 3 wordt aangegeven hoe de visie en de onderzoeken die in hoofdstuk 2 zijn beschreven vertaald zijn naar juridische regels.

Hoofdstuk 4 is gereserveerd voor de resultaten van de inspraak en het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Dit hoofdstuk wordt geschreven na afronding van inspraak en vooroverleg, en is daarom pas in het ontwerpbestemmingsplan aanwezig. Daarnaast wordt inzicht gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan en handhaving.

In de bijlagen zijn opgenomen :

1. Documentenlijst
2. Methodiek waarderingskaart en redengevende omschrijving orde 2
3. Wateradvies
4. Bodem- en akoestisch onderzoek
5. Deelnemers wettelijk vooroverleg
6. Inspraakplan
7. Inspraakreacties en verwerking inspraakreacties
8. Artikel 10 reacties en verwerking artikel 10 reacties

2 **BESCHRIJVING VAN PLANGEBIED EN FUNCTIES**

Het voorliggende hoofdstuk gaat in op de stedenbouwkundige structuur van de buurt Bosch en Vaart en de diverse aanwezige functies. Per functie wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie en eventueel aanwezige planologische knelpunten. Aansluitend daarop worden per functie de gewenste, toekomstige ontwikkelingen en de verschillende ruimtelijke mogelijkheden en onmogelijkheden besproken. Hierbij zijn de beleidslijnen uit andere gemeentelijke nota's, voor zover relevant, betrokken (zie bijlage 1). Aan het eind van dit hoofdstuk wordt ingegaan op milieuaspecten (bodemkwaliteit en invloed van verkeerswegen en bedrijven). In hoofdstuk 3 zijn de resultaten van deze analyse vertaald in uitgangspunten voor de juridische bestemmingsopzet van het plan.

Algemeen uitgangspunt voor het bestemmingsplan Bosch en Vaart is dat de gronden en de bestaande bebouwing in principe conform het huidige gebruik bestemd zijn, mits dit gebruik wenselijk is binnen de toekomstige ontwikkeling van het gebied. Het is van belang om voor de bestaande bebouwing en functies een bestemmingsregeling te ontwerpen, die mogelijkheden biedt voor het voortzetten van wenselijke functies, met in achtneming van de effecten van voortzetting en uitbreiding van die functies op de omgeving. Hierbij dient dus rekening gehouden te worden met ontwikkelingen die zich binnen dat gebruik kunnen voordoen (zoals behoeften ten aanzien van het verbouwen en gebruik van woningen of andere functies in de komende planperiode).

2.1 **Rijks- en provinciaal beleid**

In de Nota Ruimte (deel 3 PKB, Kabinetsstandpunt, mei 2004) wordt bundeling van verstedelijking en economische activiteiten voorgestaan. Dit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, ofwel in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. Het Rijk stimuleert revitalisering, herstructurering en transformatie van zowel (verouderde) wijken als bedrijventerreinen in het algemeen. Door het intensiveren en transformeren van stedelijk gebied en de combinaties van functies kan het gebruik van bestaand stedelijk gebied worden geoptimaliseerd.

Tevens dient bij de bundeling van verstedelijking optimaal te worden aangesloten op het watersysteem. Het beleid dat tot doel heeft duurzame en veilige watersystemen in stand te houden of tot stand te brengen, staat in de Vierde Nota Waterhuishouding (1999). Deze nota vormt tevens de basis voor de watertoets die het Besluit op de ruimtelijke ordening (artikel 12,c Bro 1985) voor alle ruimtelijke plannen voorschrijft (zie §2.10).

De optimalisering van het bestaand stedelijk gebied is eveneens een uitgangspunt in het streekplan Noord-Holland Zuid (2003). Dit streekplan beoogt een aangenaam leefklimaat waarin alle Noord-Hollanders en alle bezoekers zich thuis voelen, waarin het aangenaam is te werken, te wonen en te recreëren, waarin het veilig, prettig en gezond leven is. Hiervoor wordt het compacte-stadbeleid gehanteerd, dat wil zeggen dat voor alle stedelijke functies, inclusief stedelijke groenstructuren, in eerste instantie ruimte wordt gezocht binnen bestaand stedelijk gebied. Tevens wordt ingezet op zuinig en efficiënt ruimtegebruik door het ruimtebeslag te beperken en in de steden, waar mogelijk te verdichten door ICT (Intensiveren, Combineren en Transformeren).

Om gemeenten te stimuleren het bestaand stedelijk gebied beter te benutten, hanteert men rode contouren. De rode contour ligt langs de bestaande verstedelijkte contour van Haarlem. Uitbreidingen buiten stedelijk gebied zijn daardoor voor Haarlem moeilijk.

2.2 Korte historische schets

Tot 1927 behoorde het plangebied Bosch en Vaart tot de gemeente Heemstede. Het bevatte de buitens Bosch en Vaart, Eindhoven en Vreedeheff. Het buiten *Bosch en Vaart* ontwikkelde zich vanaf circa 1650. Het landhuis met bijgebouwen bevond zich aan de Wagenweg.

De naam Bosch en Vaart wijst op de uitzichten op de trekvaart en de Haarlemmerhout. De trekvaart, de Leidsevaart, werd in 1657 aangelegd. Ten westen van de Haarlemmerhout liep de Heerenweg, thans Wagenweg. De Heerenweg was een belangrijke noord-zuid verbinding. Door het ontstaan van deze weg kon Haarlem zich in de dertiende eeuw tot stad ontwikkelen. Voetgangers, paarden, koetsen en later auto's gebruikten deze doorgaande weg. Pas met de aanleg van de Randweg rond 1950 verminderde het karakter van de doorgaande weg enigszins, hoewel de Wagenweg een drukke verkeersader is gebleven.

In 1899 werd het buiten Bosch en Vaart geveild aan de Haagse koopman Rijk Key en de Haagse bouwkundige Pieter Kuiper. In 1900 hebben de heren hun bouwplan gereed en wordt de Maatschappij tot Exploitatie van Onroerende Goederen 'Bosch en Vaart' opgericht. De Maatschappij bouwt op een klein aantal kavels woningen, maar biedt de meeste kavels te koop aan. Gevolg hiervan is een bonte rij van architecten, bouwmeesters, aannemers, timmerlieden en metselaars zijn stempel drukt op het stadskwartier. In 1920 is Bosch en Vaart zo goed als volgebouwd. Het zuidelijk deel vanaf de Van Hogendorpstraat tot het buiten Eindhoven blijft een lange tijd weiland.

Vanaf de jaren zestig worden het Sancta Maria (1961), de woningen aan de Van Hogendorpstraat (1962), manege, de houtskeluwoningen aan de Prinsesekade (1986) en de kwadrantvilla aan de V.d. Duyn van Maasdamstraat (1997) gebouwd.

Eindhoven en *Vreedeheff* kennen een vergelijkbare prestedelijke ontwikkeling als Bosch en Vaart wat betreft de uitzichten en kleine uitbreidingen. Oorspronkelijk zijn de landgoederen ongeveer even groot en worden ze begrensd door kaarsrechte sloten die afwateren op de Leidsevaart.

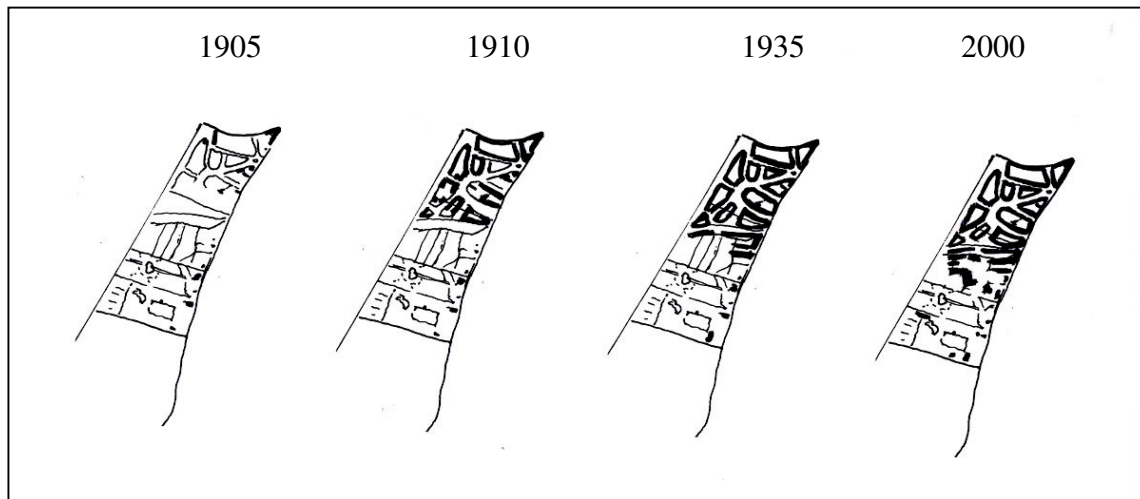
Wanneer in de huidige tijd gesproken wordt van Eindhoven, het huis met de beelden, wordt Eindhoven II bedoeld. Dit landhuis werd in 1793/1794 gebouwd naar het ontwerp van architect P.J. Duyvené. Het monument is gebouwd in neo-classicistische stijl. De tuinkoepel werd pas in 1915 toegevoegd. Het unieke van de koepel was niet het model maar het materiaal waaruit hij was opgebouwd, namelijk gewapend beton (Monierwerk). Het was de eerste keer dat er in Haarlem Monierwerk werd toegepast.

Voor Eindhoven II was er sprake van een hofstede Eindhoven dat in 1630 werd gebouwd. De eigenaar van de hofstede was tevens eigenaar van het Dronckenhuisgen, een herberg gesitueerd ter hoogte van de t-splitsing Heerenweg – Grote Lindelaan (nu Spanjaardslaan). Onbekend is de oorzaak van het verdwijnen van de hofstede Eindhoven I in 1786/1787.

Ten zuiden van Eindhoven is *Vreedeheff* te vinden. Vermoedelijk is deze gebouwd in 1730. Het is een landhuis met in wezen rechthoekig grondplan en een zakgoot lopend in de lengterichting. Het wordt ook wel een 18^e eeuwse hofstede genoemd en bevat in de aanvang der 19^e eeuw toevoegingen en verfraaiingen. De pannen zijn donkerkleurig geglazuurd.

Tot slot is er het buurtje *Sluter* gelegen ten zuiden van de Westelijke Randweg grenzend aan de huidige gemeentegrens met Heemstede. Voor de gefaseerde bouw van het Coornhertlyceum vanaf 1952 was het weiland. Oorspronkelijk was de school meer noordelijk nabij de sportvelden gedacht, maar de aanleg van de Westelijke Randweg verhinderde dit. Tot 1998 bevond zich ten

westen van de school een weijde. Nu staat er een zorgvoorziening met aan de noordkant geluidsscherm ten gevolge van de geluidhinder van de Westelijke Randweg. Tussen de school en de Wagenweg is sinds de jaren zestig de Kinheimflat en de drie woningen aan de zuidzijde van de lyceumlaan gesitueerd, waarvan twee binnen de gemeentegrenzen van Haarlem vallen. Het kantoor langs de Westelijke Randweg en de flat zijn in 1984 toegevoegd.



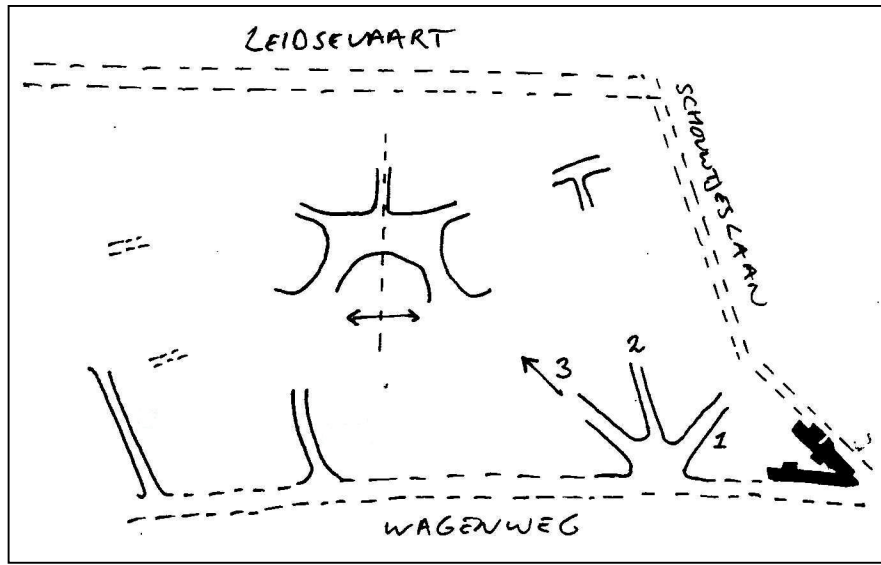
Afbeelding 2. Ontwikkeling Bosch en Vaart

2.3 Stedenbouwkundige structuur

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

Bosch en Vaart

In dit deelgebied zijn voornamelijk herenhuizen en dubbele villa's gesitueerd langs straten die middels de Wagenweg worden ontsloten. Het stratenpatroon is overigens een tekentafelontwerp. In tegenstelling tot de 19^e eeuwse uitbreidingsplannen werd een geheel nieuw stratenpatroon ontworpen en werd niet het slotenpatroon gevolgd. Geheel vanuit de traditie van Londense squares en Parijse stervormige pleinen lijkt het plan te zijn ontworpen vanuit de openbare ruimte, waaromheen de bouwblokken gegroepeerd zijn. Kuiper had daarbij de vrije hand met één restrictie: de hoekbebouwing van de het buurtschapje aan de Wagenweg/ Schouwtjeslaan. Hier was het dat Kuiper de eerste van de twee ontwikkelingskernen van zijn plan situeerde: een naamloos plein met straalsgewijs uitlopende verbindingstraten. De bestaande open driehoek werd daartoe dichtgezet door de bebouwing aan de Uit den Bosstraat. De derde straal liep rechtstreeks naar de andere ontwikkelingskern: het Oranjeplein. Ook hier komen vijf straten samen. De tweede straal komt uit op een T-splitsing. De richting van de bouwblokken is duidelijk georiënteerd op de pleinen.



Afbeelding 3 Stedenbouwkundige structuur Bosch en Vaart

Anno 2004 wordt de architectuur en stedenbouwkundige opzet van de wijk zeer gewaardeerd. De buurt betreft een zeldzame kruising tussen een suburbaan villapark met tuinstadkenmerken en een gebied voor de gegoede middenstand. De architectuur, de inrichting van de openbare ruimte en de groenvoorzieningen leveren nog vrijwel hetzelfde beeld op als bij het ontstaan van de wijk. De architectuur is grotendeels binnen één stijlperiode ontstaan. De stedenbouwkundige kwaliteit wordt gekenmerkt door de gesloten bouwblokstructuur, die karakteristiek is voor de periode waarin Bosch en Vaart is ontstaan (1905-1935).

De meeste architectuureenheden hebben twee of drie bouwlagen onder een plat dak, niet zelden voorzien van een afgeschuind dakschild aan de straatzijde. Woningen met twee bouwlagen zijn zeldzamer alsmede woningen met een echte kap. De herenhuizen hebben in de kap of het dakschild dikwijls een steekkap of een kleine toren.

De waardering voor de wijk is niet altijd positief geweest. Zo noemt bijvoorbeeld Berlage in het juryrapport van de Bosch en Vaart gevelwedstrijd (1927) het totale stadsbeeld van het kwartier verbrokken en onrustig.

Nieuwbouwzone

Het gebied vanaf de Van Hogendorpstraat en direct ten zuiden daarvan is in de na-oorlogse periode gebouwd. Het betreft woningbouw met minder interessante architectuur in vergelijking tot Bosch en Vaart. Het heeft een open stroken verkaveling. Hierdoor ontstond de rommelige beëindiging aan de erfzijde. Ten zuiden van de Van Hogendorpstraat bevindt zich een fraaie openbare ruimte met vlak groen en solitaire bomen. Grenzend hieraan ligt de middelbare school Sancta Maria. Het gebouw telt drie tot vier bouwlagen en heeft een onregelmatige plattegrond. Deze is grofweg te verdelen in een middendeel met twee vleugels in een Z-vorm. De school vormt een opvallend en bedoeld contrast met de bebouwing van Bosch en Vaart.

Eindhoven en Vredehoff

Eindhoven werd ingericht volgens een eind 18^e eeuwse parkaanleg en Vredehoff behield een meer open karakter, waarbij het groen deels is omgevormd tot sportvelden. Van het landgoed Eindhoven is veel overgebleven, waardoor de samenhang van landhuis en achterland nog aanwezig is. Het achterland betreft het gemeentelijk natuureservaat 'Vogelbosje'.

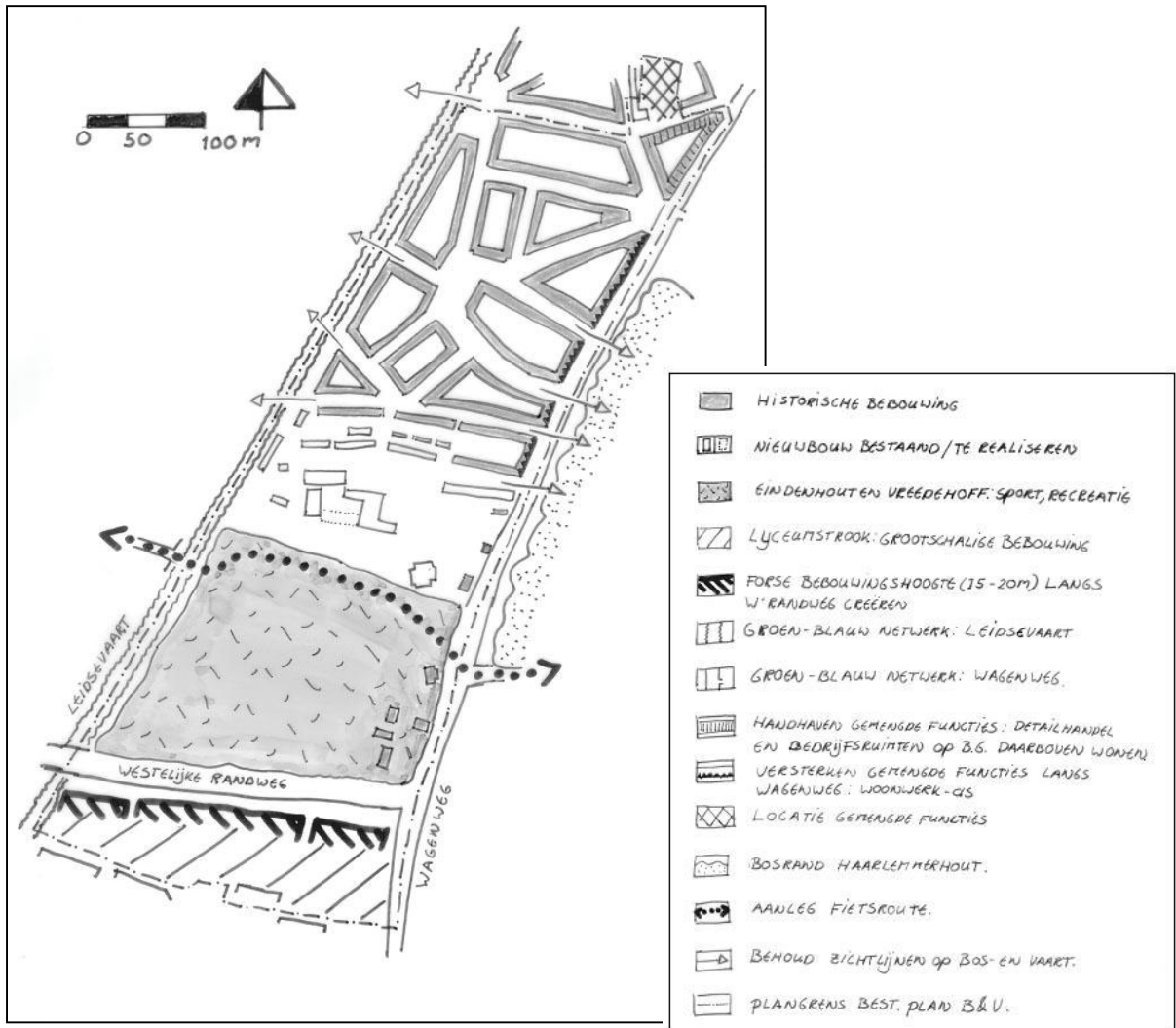
De waterpartij met de fundering van de koepel is nog herkenbaar, echter de formele tuinaanleg bij het huis is verwaarloosd en de parkaanleg is sterk verwilderd. De noordzijde van Eindhovenout is gebruikt voor nieuwbouwinvullingen waarbij door de ongelijksoortigheid van de diverse functies (recreatie, sport, onderwijs, wonen) een incompleet geheel is ontstaan.

Op Vreedehoff is het landhuis en een achterliggende boerderij met schuur bewaard gebleven. Kenmerkend voor het huis is de situering aan de Wagenweg, waarbij de erker boven het trottoir is geplaatst.

Lyceumstrook

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

Op de hoek Wagenweg - Westelijke Randweg is de bebouwing het meest grootschalig, met als hoogteaccent een woontoren aan de Zandvoorter Allee. Daarnaast bevindt zich kantoorbebouwing en iets meer terugliggend de Kinheimflat. Verder naar het westen bevinden zich het Coornhertlyceum en het Zorgcentrum de Houttuinen. Aan de zijde van de Lyceumlaan is de hoogte van de bebouwing lager en sluit goed aan op de kleinschalige woonbebouwing van Heemstede.



Afb.4. Ruimtelijk functionele structuur Bosch en Vaart

2.4 Monumenten, cultuur historische waarden en beschermd stadsgezicht

Monumenten

Het plangebied bevat 9 monumenten (zie tabel 2). Dit is 0,7 % van het totale monumentenbestand van Haarlem (totaal 1259 monumenten per 11-06-2003).

Adres	Bijzonderheid
1. Oranjeplein 1	Rijksmonument
2. Oranjeplein 3	Rijksmonument
3. Oranjeplein 5	Rijksmonument
4. Oranjeplein 9	Rijksmonument
5. Oranjeplein 11	Rijksmonument
6. Prinsessestraat 2	Rijksmonument
7. Wagenweg, tuinkoepel bij nr. 242	Rijksmonument
8. Wagenweg 244-246 (Landhuis Vreedehoff)	Rijksmonument
9. Spruitenbosstraat 14	Gemeentelijk monument

Tabel 2. Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten in het plangebied Bosch & Vaart.

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

Adres	Kenmerk
1. Bos en Vaartstraat 31-33	dubbel woonhuis
2. Boekenrodestraat 9	"Huis met de eendjes"
3. Oranjeplein 30-32	dubbel woonhuis
4. Oranjeplein 13	woonhuis
5. Prinsessestraat naast nr. 8	trafo-huisje
6. Schouwtjeslaan 63	verenigingsgebouw
7. Schouwtjeslaan 25	villa
8. Spruitenbosstraat 19	stadsvilla
9. Spruitenbosstraat 21	woonhuis/villa
10. Spruitenbosstraat 10-12	herenhuizen
11. Vreedehoffstraat 23-25	dubbel woonhuis
12. Wagenweg 200-204,	woningenblok
13. Wagenweg 208	villa
14. Wagenweg 224	woonhuis
15. Zomerluststraat 4	koetshuis
16. Zomerluststraat 15	kleine villa
17. Zomerluststraat 23-25	woonhuizen

Tabel 3. Adressen genomineerd om toegevoegd te worden aan de lijst met gemeentelijke monumenten

Cultuur historische waarden

In deze paragraaf worden de cultuur historische waarden van bestemmingsplangebied Bosch en Vaart omschreven. De archeologische waarden worden eerst beschreven gevolgd door de bouwkundige waarden.

Archeologische waarden

Na de laatste IJstijd, zo'n 10.000 jaar geleden, maakte het overgrote deel van Noord- en Zuid-Holland deel uit van de Noordzee. Een kleine 4000 jaar later ontstonden strandwallen. Hierop vond duinvorming plaats waarna zich zware bossen ontwikkelden. Oostelijk van deze strandwallen vormden zich onafzienbare moerassen.

Het huidige Haarlem ligt zowel op de oudste als op de op een na oudste strandwal van Nederland. Op deze strandwallen werden hutjes gebouwd. Zo ook op de plek waar de nederzetting Harulahem (later Haarlem) ontstond in de Karolingische tijd.

De nederzetting lag aan belangrijke noord-zuid verbindingen, zoals de rivier het Spaarne en de midden op de strandwal gelegen landweg. Vanaf 1100 en voornamelijk in de periode 1200 tot 1300 groeide de prestedelijke nederzetting Haarlem snel. In 1245 kreeg Haarlem stadsrechten en ontwikkelde zich tot een voor die tijd belangrijke stad.

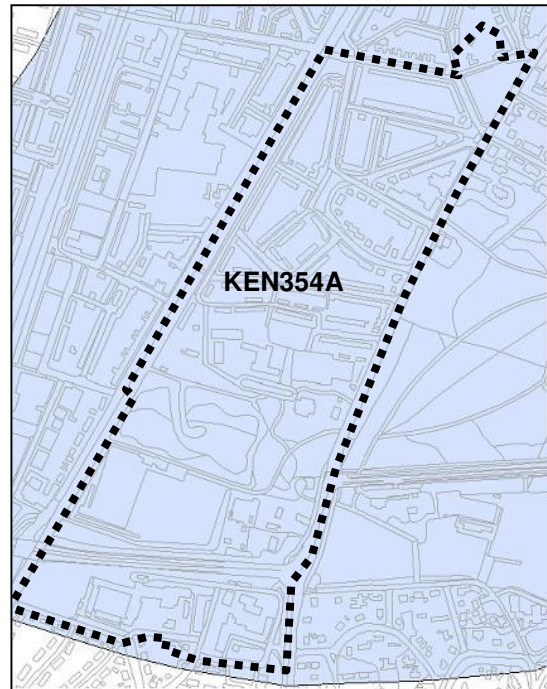
De resten van nederzettingen en andere sporen van vroegere bewoning zijn in de loop der eeuwen verborgen geraakt in de Haarlemse bodem. Van tijd tot tijd komen ze bij graafwerkzaamheden weer aan het daglicht. De Haarlemse bodem is dus letterlijk een opeenstapeling van 5600 jaar bewoningsgeschiedenis.

Uit de door de provincie Noord-Holland opgestelde Cultuur Historische Waardenkaart blijkt dat het gehele bestemmingsplangebied Bosch en Vaart beschouwd wordt als een archeologisch waardevol gebied. Een flink deel van het gebied ligt op de strandwal van Haarlem (ca. 5.000 jaar geleden ontstaan) of op de westflank van deze strandwal. Dit betekent dat hier in potentie sporen van menselijke aanwezigheid gedurende de prehistorie aangetroffen kunnen worden.

De archeologische waarde bestaat uit te verwachten aanwezigheid, onder het maaiveld, van oudheidkundige resten, archeologische sporen en bodemvondsten. Samen bevatten zij een veelheid aan oudheidkundige informatie over ouderdom en ruimtelijke ontwikkeling van dit deel van de gemeente Haarlem.

De begrenzing van het archeologisch waardevolle gebied (met CHW-code KEN354A) is vastgesteld door de stadsarcheoloog van de gemeente Haarlem en overgenomen door de provincie Noord-Holland. Verwacht wordt dat zich hier sporen van bewoning zullen bevinden daterend vanaf het Laat-Neolithicum tot en met de Romeinse tijd.

Bodemroerende activiteiten in dit gebied zijn slechts toegestaan nadat de voor dit soort gebieden wettelijk verplichte archeologische maatregelen genomen zijn. Archeologisch vooronderzoek in deze gebieden is verplicht. Het bevoegd gezag (de stadsarcheoloog) bepaalt vervolgens of een nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Pas daarna kunnen bodemingrepen uitgevoerd worden.



Afb.5 Archeologische waarden kaart

Bron: CHW Provincie Noord-Holland (internet, 2005)

Op basis van nieuwe wetgeving op het gebied van archeologie (2005) kan archeologisch onderzoek verplicht worden gesteld. Deze nieuwe wetgeving vloeit voort uit het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, ofwel het verdrag van Valetta.

Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Uitgangspunten van het verdrag van Valetta zijn dat archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven, archeologie tijdig bij de besluitvorming rond ruimtelijke ordeningsaspecten wordt meegewogen en dat degenen die de bodem verstoren het archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen betalen.

Overheden dienen zich nu reeds aan deze nieuwe wetgeving te houden.

Bouwkundige waarden

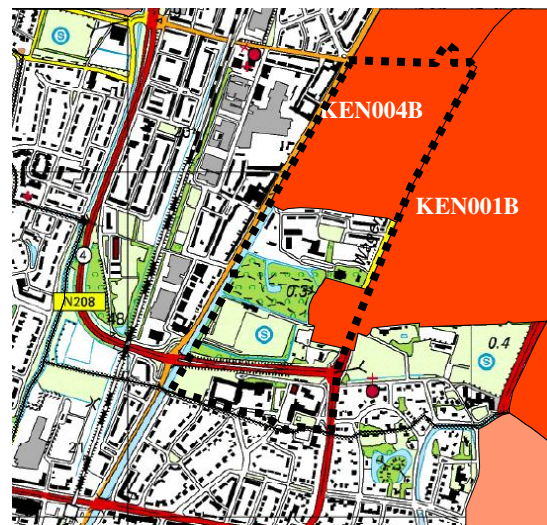
Uit de Cultuur Historische Waardenkaart blijkt dat delen van het plangebied bouwkundig zeer hoog gewaardeerd worden. De betreffende gebieden zijn aangeduid als KEN004B en KEN001B. De eerste betreft de bebouwing van Bosch en Vaart. De tweede betreft terrein bij het huis met de beelden.

Omschrijving KEN004B

Cultuurhistorische typering: Stadsgezicht
 Cultuurhistorische hoofdtypering: historisch stedenbouwkundige structuur.
 Periode van ontstaan: begin 20^e eeuw.
 Huidig voorkomen: Stedelijk woongebied.
 Waardering: zeer hoge waarde.
 Motivering: Toekomstig beschermd rijksgezicht vanuit Monumenten Selectie Project

Omschrijving KEN001B

Cultuurhistorische typering: Stadsgezicht
 Cultuurhistorische hoofdtypering: historisch stedenbouwkundige structuur.
 Periode van ontstaan: omstreeks 13^e eeuw.
 Huidig voorkomen: oude stadskern/ binnenstad.
 Waardering: zeer hoge waarde.
 Motivering: Rijksbeschermd stadsgezicht



Afb. 6 *Bouwkundige waarden kaart*

Bron: CHW Provincie Noord-Holland (internet, 2004)

Aanwijzing beschermd stadsgezicht, waarderingskaart en wijzigingsbevoegdheid

Sinds 5 december 1990 is de binnenstad van Haarlem en de Haarlemmerhout aangewezen als "beschermd stadsgezicht" in de zin van de Monumentenwet 1988. Dat betekent dat het bijzondere ruimtelijke en functionele karakter van het gebied in een bestemmingsplan moet worden beschermd (ex art 36 van de Monumentenwet). Een klein deel van het plangebied is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Dit betreft Eindhoven en bijbehorend groen (zie waarderingskaart). Voor het merendeel van het plangebied is een aanwijzing tot beschermd stadsgezicht op handen. Voor het omzetten in beschermd stadsgezicht voor het betreffende gebied is een wijzigingsbevoegdheid in de voorschriften opgenomen. De omzetting zelf kan alleen middels een besluit ex artikel 35 van de Monumentenwet.

Waarderingskaart

Anticiperend op deze op handen zijnde aanwijzing als beschermd stadsgezicht is een waarderingskaart opgesteld. Op deze kaart zijn door bureau Specifieke Taken en bureau Ruimtelijk Ontwerp van de gemeente Haarlem alle panden in het plangebied Bosch en Vaart

gewaardeerd.

Doel van deze kaart is de beschermende werking van het beschermd stads- en dorpsgezicht in het bestemmingsplan handen en voeten te geven. Gewerkt wordt met drie orden, nieuwbouw, ensembles & seriebouw en stedenbouwkundige accenten. De drie orden geven de behouden onderdelen van het stadsbeeld aan. De methodiek die gebruikt is bij het opstellen van de orden staat omschreven in bijlage 2, waar eveneens de redengevende omschrijving is opgenomen van de orde 2 panden. De Waarderingskaart Beschermd Stadsgezicht heeft tevens een communicatieve waarde naar bewoners en gebruikers van Bosch en Vaart over de waarde van het Beschermd Stadsgezicht op perceelsniveau.

2.5 Visie op het plangebied

Voor het plangebied Bosch en Vaart is een beknopte visie wenselijk op een aantal plandelen en hun onderlinge samenhang. Deze plandelen omvatten het Van Breementerrein, de langzaam verkeersroute (brug) over de Leidsevaart, het Coornhertlyceum, de manege, de Claus Sluterweg en het overig plangebied. De visie vormt de basis voor de diverse regelingen in het bestemmingsplan Bosch en Vaart. Bij het opstellen van deze visie is notie genomen van diverse nota's die betrekking hebben op het plangebied, zowel in algemene als in specifieke zin (zie bijlage 1).

Visie op het Van Breementerrein

Het Van Breementerrein is gelegen aan de noordzijde van de Schouwtjeslaan. Het betreft ongeveer 2500 m² waar voorheen een benzinestation met autowasserette was gesitueerd en de kavel ten westen hiervan. Op de kaart bij het ontwerp Structuurplan Haarlem 2020 (2004) is de omgeving van de hoek Schouwtjeslaan/ Wagenweg aangeduid als 'zone versterken met sociaal maatschappelijke functies'. Sociaal maatschappelijke functies betreffen instellingen die hun doelstelling(en) verbonden hebben aan de samenleving. Ofwel sociaal-medische, sociaal-culturele, educatieve, levensbeschouwelijke doeleinden, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en kinderdagverblijven.

Tevens heeft een basisschool aangegeven te kampen met een groot tekort aan ruimte. Een school is eveneens een maatschappelijke voorziening. Het gebied bevat volgens de nota milieuzonering een maximaal toegestane categorie 2. Een school kleiner dan 2500 m² valt in categorie 2. De ruimtevraag van de school betreft circa 2000 m². Dit levert vanuit het oogpunt milieuzonering geen problemen. Wel dient rekening gehouden te worden met de piekverkeersintensiteit bij het brengen en ophalen van de kinderen. Dit is ondervangen door de begane grond (plint) 2,5 meter terug te leggen ten opzichte van de voorgevelrooilijn. Op deze manier komt de plint meer naar achter te liggen waardoor er ruimte ontstaat voor het brengen en afhalen van personen.

Ook wordt in het Structuurplan Haarlem 2020 functiemenging voorgestaan. De toevoeging van woningen bij de school verzorgt deze functiemenging. Dit past goed in de context van het meervoudig ruimtegebruik. Zo ook de noodzakelijke ondergrondse parkeergarage. De woningen behoeven immers een parkeervoorziening. De omliggende straten hebben onvoldoende capaciteit om aan deze vraag te gemoed te komen. Hierbij dient opgemerkt te worden dat in het Haarlems Verkeer en Vervoerplan het oplossen van het parkeren op eigen terrein wordt nagestreefd.

In het hoofdstuk stedenbouwkundige uitgangspunten zullen de randvoorwaarden voor dit gebied worden genoemd. Het terrein is bestemd met een bestemming maatschappelijke doeleinden-school/ wonen waarbinnen de ondergrondse parkeergarage mogelijk is.

Visie op de langzaam verkeersroute (brug) over de Leidsevaart,

Zowel in het Structuurplan (2005) als in het Haarlems Verkeers- en Vervoerplan (2003) en in de Recreatienota (1997) is een langzaam verkeersroute over de Leidsevaart opgenomen. Dit ter bevordering van de oost-westverbinding voor het langzaam verkeer. In dit bestemmingsplan is hieraan gevolg gegeven door ten noorden het vogelbosje de langzaam verkeersroute als verkeers- en verblijfsdoeleinden op de plankaart in te tekenen.

Visie op uitbreiding het Coornhertlyceum aan de zijde van de Zandvoorter Allee,

Ten oosten van de school is een parkeerplaats gelegen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het toevoegen van een bouwmassa op dit terrein(aan de school) wenselijk. Zodoende wordt een goede overgang gecreëerd tussen de school en de Kinheimflat. Hierbij wordt de stedelijke wand langs de Westelijke Randweg voortgezet, waarbij de zichtlijn van de Zandvoorter Allee gewaarborgd blijft. Functioneel bezien is deze bebouwingsverruiming voor de school op zijn plaats daar de uitbreiding van de afgelopen jaren op het schoolterrein heeft plaatsgevonden middels noodlokalen. Door het bieden van bebouwingruimten kunnen deze vervangen worden. Bij uitbreiding is het essentieel dat dit gebeurt in ruimtelijke context met de achterliggende woonbebouwing. De woonbebouwing (vnl. gemeente Heemstede) bevat veel type jaren dertig woningen met voortuinen. De buurt wordt gekenmerkt door het groene karakter van bomen en voortuinen.

Visie op de (her)bebouwingsmogelijkheden van de manege

Begin 2004 is door brand de kantine van de manege verwoest. Het bestemmingsplan maakt herschikking van de paardenbak, stallen en kantine mogelijk middels een bebouwingspercentage en een maximale bouwhoogte. Middels een vrijstelling kan tevens mogelijk worden gemaakt dat de bak een overkapping krijgt. Een belangrijke randvoorwaarde bij herschikking van het terrein en overkappen van de paardenbak is dat nieuwe bebouwing op minimaal 6 meter van de Leidsevaart afligt i.v.m. de voorgevelrooilijn van de woningen aan de Prinsessekade. De meest gunstige stedenbouwkundige inpassing kan worden gezocht in een variant waarbij de lengterichting van de paardenbak en nokrichting van de overkapping haaks op de richting van de Leidsevaart worden gesitueerd.

Visie op bebouwingsmogelijkheden aan de Claus Sluterweg

De bocht van de Claus Sluterweg is in potentie een markante plek in de stad omdat de hoofdverkeerswegen Westelijke Randweg en Wagenweg elkaar hier ontmoeten. De huidige situatie bij dit knooppunt bevat de flat (Kinheim) uit de jaren 60, een kantoorgebouw en woontoren, beide uit de jaren 80. De huidige bebouwing zorgt voor een goede begeleiding van beide hoofdverkeerswegen. Echter een tweetal elementen zorgt ervoor dat het knooppunt stedenbouwkundig niet compleet is. Het betreft de situering van de Kinheimflat aan de Zandvoorter Allee, welke vanuit stedenbouwkundig oogpunt beter op het knooppunt Westelijke Randweg/ Wagenweg geplaatst had kunnen worden. Daarnaast geeft de huidige hoekoplossing, waarbij de kopgevels van het kantoorgebouw en de Kinheimflat een rol spelen, weinig ruimtelijke structuur aan het knooppunt.

Het bestemmingsplan voorziet daarom in het afronden van dit hoekpunt. Dit middels een losstaande bebouwing. De bebouwinghoogte is hierbij ondergeschikt aan het naastgelegen kantoorgebouw en de Kinheimflat. Belangrijk is dat het nieuwe bouwvolume een representatieve uitstraling naar beide hoofdverkeerswegen krijgt en dat het parkeren ondergronds of inpandig wordt opgelost.

Van belang is dat het nieuwe bouwvolume een voorgevelrooilijn krijgt dat niet dicht bij de Westelijke Randweg respectievelijk Wagenweg ligt als de footprint van het naastgelegen kantoorgebouw en de Kinheimflat. Op de verdiepingen kan de voorgevelrooilijn dicht naar beide hoofdverkeerswegen liggen, bijvoorbeeld middels een aantal uitkragingen.

Deze nieuwe bebouwing en de daarbij horende stedenbouwkundige kaders zijn in het bestemmingsplan opgenomen door een bouwvlak op het betreffende perceel in te tekenen. Het bouwvlak bevat een bebouwingspercentage en een maximale bebouwingshoogte. Het bouwvlak heeft de bestemming Ge. Deze bestemming betreft de functies kantoren, atelierruimte, praktijkruimten, dienstverlening en maatschappelijke doeleinden. In de voorschriften zijn de kaders vertaald.

Visie op het overig plangebied

Het consoliderende karakter van het bestemmingsplan en de op handen zijnde aanwijzing tot Beschermd Stadsgezicht spelen een belangrijke rol. Dit betekent dat voor een groot deel de feitelijke situatie in het plan is vastgelegd en dat er enige verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden worden geboden. Woondoeleinden is een veel voorkomende bestemming in Bosch en Vaart. De wijk wordt als prettige woonwijk ervaren. Evenwel dient de levendigheid van het plangebied behouden te blijven en/ of versterkt te worden. Hiertoe is invulling gegeven door voor bepaalde delen van het plangebied functiemenging toe te staan middels de Gemengde doeleinden bestemming. Het betreft de Wagenweg, delen van de Schouwtjeslaan, een deel van het Schouwtjesplein, Spruitenbosstraat en een deel van de Zomerluststraat. Naast de levendigheid bevordert het de sociale veiligheid, doordat op verschillende tijdstippen in de buurt gebruik wordt gemaakt van de diverse functies. Op de structuurplankaart (2005) is de Wagenweg aangeduid als woon-werkas. Ter hoogte van de Wagenweg/ Schouwtjeslaan is een zone aangeduid voor het versterken van sociaal maatschappelijke functies. Ter bevordering hiervan zijn eveneens langs de Wagenweg, delen Schouwtjeslaan en Schouwtjesplein de bestemmingen Gemengde Doeleinden opgenomen. Ook is in dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van een bestemmingsmethodiek waarbij zones of straatdelen één soort bestemming krijgen. Voornaamste reden hiertoe is dat in tijd functies door veranderingen in de maatschappij aan wijzigingen onderhevig zijn. Een bestemmingsplan, met de levensduur van 10 jaar, dient hier op in te kunnen spelen. Opgemerkt dient te worden dat de maximale toegestane milieuzoneringscategorie moet aansluiten bij de uit het milieuonderzoek gekomen categorieën (zie §2.11).

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

2.6 Wonen

Op de plankaart is duidelijk te zien dat wonen een belangrijke functie in bestemmingsplan Bosch en Vaart is. In deze paragraaf worden de statische gegevens van het plangebied omschreven, de uitbreiding van de woning en de beroepsmatige activiteiten aan huis.

Statistische gegevens

Het plangebied Bosch en Vaart bestaat voornamelijk uit grote koopwoningen. Kleine en/ of gestapelde woningen komen nauwelijks voor.

De wijk wordt eveneens gekenmerkt door de redelijke spreiding in leeftijdsopbouw (zie tabel 4). De leeftijdsgroep 20-44 is met 30% het best vertegenwoordigd. Direct daarop volgen de groepen 0-19 (26,1%) en 45-64 (25,4%). De groep 65+ is in verhouding het kleinst (18,5%). Ten aanzien van de rest van Haarlem wijkt de leeftijdsopbouw in Bosch en Vaart af op een aantal punten. Zo is de leeftijdsgroep 0-19 iets groter en is het aandeel 20-44 jarigen kleiner in Bosch en Vaart ten opzicht van heel Haarlem.

Tabel 4: leeftijdsopbouw in het plangebied en gemeente Haarlem per 1 januari 2003

	0-19		20-44		45-64		65+		Totaal
Bosch en Vaart	525	26,1 %	602	30,0 %	510	25,4 %	371	18,5 %	2.008
Haarlem	31620	21,4 %	56954	38,6 %	36425	24,7 %	22520	15,3 %	147.519

(Bron: Onderzoek en Statistiek, gemeente Haarlem, 2003)

Uitbreiding van de woning

Bij bestaande woningen neemt in de regel de wens tot veranderingen in en aan de woning toe naarmate de woning ouder wordt. Aanvragen hebben meestal betrekking op de uitbreiding van de woonruimte, luxer maken van de woning, dan wel een grotere berging/ garageruimte in de achter- of zijtuin. Nieuwe wensen hangen voor een groot deel samen met een verandering van levensfase (bijvoorbeeld kinderen de deur uit, hoger inkomen, pensionering). Ook maatschappelijke veranderingen, zoals de wens om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen, kunnen een reden zijn voor uitbreiding.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is onderzocht of uitbreiding van de woningen in Bosch en Vaart mogelijk en gewenst is. Bij deze afweging spelen diverse aspecten een rol, zoals stedenbouw, architectuur, welstand en cultuur historische waarde. De wijk dankt de grote cultuurhistorische waarde vooral aan het feit dat de wijk nagenoeg oorspronkelijk is. Om de huidige kwaliteit van de wijk te bewaren, is vergroting van de woning slechts beperkt toegestaan.

Beroepsmatige activiteiten aan huis

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

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

Aan huis verbonden, dienstverlenende beroepen kunnen bijvoorbeeld zijn: kleine adviesbureaus, kleine financiële instellingen, pedicures en praktijkruimten voor de zogenaamde vrije beroepen,

zoals arts, tandarts en notaris.

2.7 Bedrijven en voorzieningen

De bestaande detailhandel-, horeca-, dienstverlening- of kantoorfuncties worden door vijf verschillende bestemmingen ‘gemengde doeleinden’ in het plan opgenomen. Voor wat betreft de begane grondverdieping geeft dat enige flexibiliteit en biedt ruimte voor functieverandering in die panden. In paragraaf 3.2 wordt uiteengezet welke functieveranderingen per Gemengde Doeleinden bestemming mogelijk is. Eventuele functiewijzigingen hebben geen gevolgen voor de bebouwingsmogelijkheden (die zijn op de kaart gefixeerd, zie ook paragraaf 3.3). De bebouwingsmogelijkheden behorende bij de "oude" functie blijven gelden. Op deze wijze wordt voorkomen dat zich ongewenste zeer grootschalige ontwikkelingen zullen voordoen. Hieronder worden de aanwezige bedrijven en voorzieningen omschreven.

Bedrijven

Het register van de Kamer van Koophandel vertelt dat in het plangebied ca. 138 bedrijven zijn ingeschreven. Het grootste deel van deze bedrijven zijn eenpersoonsbedrijven, vaak aan huis gevestigd.

In het bestemmingsplan worden alleen die bedrijven, (kleine) kantoren, (zakelijke) dienstverlenende en ideële bedrijven bestemd die zich duidelijk onderscheiden van de woonfunctie. In de toekomst blijft handhaving van de huidige karakteristiek (de overwegende woonfunctie met verspreid enige bedrijvigheid) uitgangspunt. In het plan wordt geen ruimte geboden voor de vestiging van detailhandel, dienstverlening of horeca op geheel nieuwe locaties. Desalniettemin dient de levendigheid van het plangebied behouden te blijven en/ of versterkt te worden. Hiertoe is invulling gegeven door voor bepaalde delen van het plangebied functiemenging toe te staan middels de Gemengde doeleinden bestemming. Het betreft de Wagenweg, delen van de Schouwtjeslaan, een deel van het Schouwtjesplein, Spruitenbosstraat en een deel van de Zomerluststraat.

Op de structuurplankaart (2005) is de Wagenweg aangeduid als woon-werkas. Ter hoogte van de Wagenweg/ Schouwtjeslaan is een zone aangeduid voor het versterken van sociaal maatschappelijke functies. Ter bevordering hiervan zijn eveneens langs de Wagenweg, delen Schouwtjeslaan en Schouwtjesplein tevens de bestemming Gemengde doeleinden opgenomen. Detailhandel is enkel mogelijk binnen de Gemengde doeleinden bestemming langs de Wagenweg ten noorden van de hoek Uit den Bosstraat/ Wagenweg.

Uitzondering hierop is de in de vorige paragraaf genoemde flexibiliteit met betrekking tot beroepsmatige activiteiten aan huis (heeft m.n. betrekking op kleinschalige kantoor- en dienstverlenende functies).

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

Voorzieningen

Commerciële voorzieningen

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

Horeca (**hotel-restaurant-café**) heeft op de plankaart een aanduiding. Horeca bevat een ruime definitie en behoeft derhalve een nadere specificatie. Daarnaast kan horeca met langere openingstijden leiden tot overlast. Om dit te ondervangen wordt in dit bestemmingsplan de horeca aangeduid met horeca 1, horeca 2 of horeca 3 (H1, H2 of H3). Horeca 1 betreft cafébedrijven, dancings en discotheken. Deze horecavormen zijn alleen toegestaan indien dit is aangeduid op de plankaart. Horeca 2 omvat restaurants, eethuisjes, fastfoodzaken, en cafetaria's. Horeca 3 is gereserveerd voor complementaire daghoreca. Deze "daghoreca" is gericht op het (hoofdzakelijk) overdag verstrekken van dranken en etenswaren. Hierbij valt te denken aan lunchrooms, ijssalons en koffie- en/ of theehuizen.

Binnen de horeca 1 is een functiewisseling naar horeca 2 en 3 mogelijk. Dit geldt ook voor de horeca 2. Horeca 2 kan wijzigen in een horeca 3. Daar horeca 3 ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan niet in het plangebied voorkomt is deze aanduiding niet op de plankaart terug te vinden. Echter zoals reeds is aangegeven kan horeca 3 wel doorgang vinden bij een functiewisseling van een horeca 1 en 2. In de voorschriften staat de indeling van horeca nader omschreven.

Maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen betreffen functies die hun doelstelling(en) verbonden hebben aan de samenleving. De in het plangebied aanwezige maatschappelijke voorzieningen zijn grotendeels buurtoverstijgend, maar hebben voldoende draagvlak binnen de buurt.

Aan particuliere initiatieven hieromtrent wordt in beginsel ruimte geboden binnen de bestemming 'gemende doeleinden' (dienstverlenende maatschappelijke functie). Ook zijn er verspreid door de buurt diverse praktijken aan huis (o.a. artsen, fysiotherapeuten, pedicuren).

Aan de Schouwteslaan is een maatschappelijke doeleinden – school/ wonen opgenomen voor het Van Breemterrein. Dit ten behoeve van de uitbreiding van een basisschool.

Daarnaast bevinden zich in het plangebied twee onderwijsinstellingen: het Lyceum Sancta Maria en het Coornhertlyceum. De eerste betreft een Rooms Katholieke school en de tweede een openbare school. Beide lycea bieden de opleidingen gymnasium, atheneum en HAVO aan. Op het Coornhertlyceum bestaat eveneens de mogelijkheid tot het volgen van een VMBO-theoretische leerweg. In de nabije toekomst zijn er geen uitbreidingsplannen voor het Sancta Maria te verwachten. Voor het Coornhertlyceum wordt aan de oostzijde langs de Zandvoorter Allee ruimte geboden voor uitbreiding.

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

Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen hoger dan 1,5 meter en of met een grotere oppervlakte dan 2,5 m² zijn positief bestemd (maatschappelijke doeleinden) in het bestemmingsplan.

2.8 Verkeer

Binnen de verkeers- en verblijfsdoeleinden bestemming moet ruimte gelaten worden om zonedig veranderingen te kunnen aanbrengen in de inrichting van de openbare ruimte, afgestemd op wijzigende behoeften. Gedacht kan worden aan: ruimte voor diverse verkeerstechnische aanpassingen (zoals veiligere inrichtingen), goede inrichting voor fietsers en voetgangers, goede en voldoende parkeervoorzieningen, verkeersremmende maatregelen in woonstraten (drempels, 30-kilometer zones), stallingmogelijkheden voor fietsen en aanleg van kleine groen- en speelvoorzieningen. Bij de inrichting van de openbare ruimte moeten gebruik, veiligheid en beeldkwaliteit samengaan. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de huidige sobere inrichting, zonder parkeerhavens, goed past bij de uitstraling van de architectuur van de woningen. In de voorschriften wordt de bestemming 'verkeers- en verblijfsdoeleinden' zodanig ruim omschreven dat deze wijzigingen in de openbare ruimte doorgevoerd kunnen worden zonder dat het bestemmingsplan gewijzigd hoeft te worden.

Gemotoriseerd verkeer

De verschillende delen van het plangebied zijn goed ontsloten voor het gemotoriseerd verkeer. De wijk wordt voornamelijk ontsloten via de Wagenweg en Westelijke Randweg. In het HVVP (2003) is de Wagenweg aangeduid als gebiedsontsluitingsweg B 50 km/h. Dit type heeft een belangrijke functie voor de ontsluiting van het verblijfsgebied.

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

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

Inpandige (fiets)parkeervoorzieningen en ingangen voor ondergrondse parkeervoorzieningen in beeldbepalende straten (gebied binnen uitbreiding beschermd stadsgezicht) zijn in principe ongewenst. Uitzondering hierop is wanneer de ingang alleen ter plaatse van hoekpanden in een aan- of bijgebouw op de erfbestemming wordt toegepast, met dien verstande dat een aantasting van het gevelbeeld tot een minimum wordt beperkt.

Voor de gebieden buiten beschermd stadsgezicht, zoals in de Lyceumstrook, kan soepeler worden omgegaan met randvoorwaarden omtrent inpandig parkeren. De ingang van een parkeeroplossing kan in deze gebieden in de voorgevelrooilijn worden geplaatst. Zowel in 'nieuwbouwplannen' en panden die op de waarderingskaart zijn aangeduid als 'nieuwbouw' kan daarom ondergronds als inpandig parkeren planologisch mogelijk worden gemaakt. Uitgangspunt blijft wel dat een dode plint (begane grond) zoveel mogelijk moet worden voorkomen.

Fietsverkeer, voetgangers en openbaar vervoer

De fiets neemt in het Haarlemse verkeersbeleid een belangrijke plaats in, zo vermeldt het HVVP. Het bestemmingsplangebied maakt middels de Schouwjtjeslaan en de Wagenweg deel uit van het

fietsnetwerk. Een fietsbrug over de Leidsevaart ter hoogte van Eindhoven/ manege dient ter versterking van de oost-west verbinding

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

2.9 Groen, natuur, recreatie en speelvoorzieningen

Groenvoorzieningen en recreatie

De buurt is stedenbouwkundig zo opgezet dat een groot aantal straten relatief ruim bemeten is, met ruimte voor ondiepe voortuinen en bomen in de trottoirs. Daarnaast kent de buurt enkele openbare groenvoorzieningen op pleintjes. Door dit concept ziet de wijk er fraai en groen uit. Het deel ten noorden van de Westelijke Randweg bestaat uit de twee voormalige landgoederen Eindhoven en Vreedeheff. Ze worden door de Wagenweg gescheiden van de Haarlemmerhout. In zowel het Groenstructuurplan als de Parkenvisie wordt benadrukt dat de relatie tussen de landgoederen en de Haarlemmerhout versterkt moet worden. De aanleg van routes door de landgoederen richting de Haarlemmerhout kunnen hier een belangrijke bijdrage aan leveren. Voorwaarde is wel dat de oversteekbaarheid van de Wagenweg goed is. In de Parkenvisie is aangegeven dat de aanleg van een extra langzaamverkeersbrug over de Leidsevaart, ter hoogte van Eindhoven, een positieve bijdrage kan leveren aan het gebruik van het landgoed. In de Recreatienota wordt deze brug aangegeven als recreatieve verbinding tussen duingebied en Schalkwijk. Het takt vervolgens aan op de recreatieve routestructuren aan de oostzijde van Haarlem.

Daarnaast ligt het plangebied aan de Leidsevaart. Deze vaart biedt mogelijkheden tot waterrecreatie. De 'bollenroute', een regionale kano- en schaatsroute, gaat via de Leidsevaart naar de Bollenstreek. Ter hoogte van het Prinsessepad komt een kanosteiger. Landgoed Vreedeheff wordt voornamelijk gebruikt voor sportvelden. Het voormalig landgoed Eindhoven betreft deels het zogenaamde Vogelbosje. Het Vogelbosje is het restant van een vochtig gebleven deel van de veenachtige strandvlakte tussen Haarlem en de jonge duinen. In de winter staat het terrein grotendeels onder water en in de zomer daalt de grondwaterstand sterk. Het aanwezige water staat niet in verbinding met de Leidsevaart. Doordat het terrein lange tijd niet verstoord is kon de oorspronkelijke kwaliteit in tact blijven. Begin jaren vijftig werd het bosje tot beschermd natuurterrein verklaard. Vervolgens is het aan zijn lot overgelaten, wat het gebied in dit geval veel goed gedaan heeft.

Natuur

Voor het hele plangebied zijn een aantal bronnen geraadpleegd ten behoeve van de Habitat- en Vogelrichtlijn. Uniek in het bestemmingsplangebied is het reeds genoemde landgoed Eindhoven met het Vogelbosje. Hieronder zal eerst het resultaat van de raadpleging beschreven worden en vervolgens zal nader in worden gegaan op Eindhoven.

Habitat- en Vogelrichtlijn

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

In de provincie Noord-Holland komen 21 Habitatrictlijnsoorten voor. Deze soorten moeten worden beschermd volgens bijlage IV van de Europese Habitatrictlijn. Uit de verspreidingskaarten van de provincie Noord-Holland blijkt dat in het plangebied 1

Habitatrichtlijnsoort in het bestemmingsplangebied voorkomt. Dit is een vleermuissoort die de stad gebruikt als winterverblijfplaats.

Daarnaast ligt het bestemmingsplan Bosch & Vaart in de kilometerhokken nr. 102-487 en 102-486 van het “Amersfoortse coördinatensysteem”.

In tabel 4 staat de rapportage van de betreffende kilometerhokken weergegeven.

Uit dit overzicht blijkt dat er tenminste enkele beschermde soorten (ook met betrekking tot de Habitat- en Vogelrichtlijn) in de betreffende km-hokken voorkomen. Het bestemmingsplan is consoliderend en zodoende wijzigt de omgeving of habitat voor de eventueel wel voorkomende soorten niet.



Afb. 7 Bron: www.natuurloket.nl (2004)

Rapportage kilometerhokken plangebied Bosch & Vaart (2004)					
Kilometerhok	Soortgroep	Flora & Fauna	Habitat/ Vogelrichtlijn	Rode lijst	Volledigheid
102-487	Vaatplanten	14		2	goed
	Paddestoelen			1	slecht
	Zoogdieren	1	1		slecht
	Broedvogels	16			matig
	Watervogels	17	–	–	matig
	Amfibieën	1			slecht
	Dagvlinders	1			goed
102-486	Vaatplanten	11		2	goed
	Korstmossen			1	goed
	Paddestoelen			8	matig
	Zoogdieren	3	3		slecht
	Broedvogels	40		1	goed
	Watervogels	17	–	–	matig
	Amfibieën	1			matig
Dagvlinders	1			goed	

Tabel 4. Rapportage kilometerhokken bestemmingsplangebied Bosch & Vaart
Bron: www.natuurloket.nl (2004)

Landgoed Eindhoven en natuurreservaat Vogelbosje

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

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

De twee delen zijn rond 1960 door een sloot gescheiden. Doordat Eindhoven op de overgang van de zandige hoger gelegen strandwal naar de venige lager gelegen oude strandvlakte ligt zijn er verschillen in vegetatie. Zo groeien bij het landhuis wel Beuken en Lelietjes der Dalen en in het Vogelbosje niet. Omgekeerd komt de Els alleen in het lage, venige gedeelte voor en niet in het hogere langs de Wagenweg. De overgang van zand naar veen geeft een apart soort leefomge-

ving met van nature een extra rijke plantengroei. In Eindhout ligt deze vage grens helaas buiten het reservaat en is van de bijzondere begroeiing niet veel meer over.

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

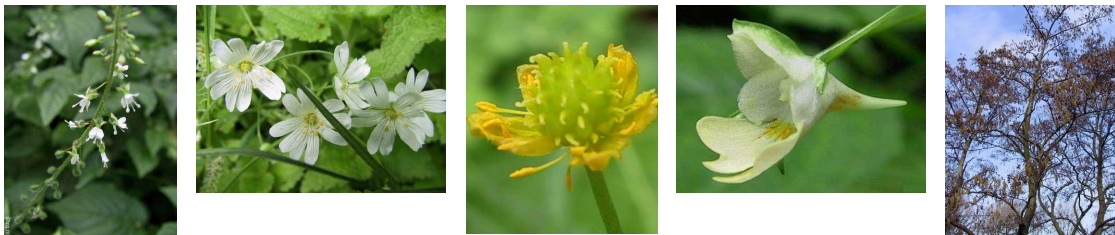
Het buitenplaatskarakter is ook in het Vogelbosje nog te herkennen aan het voorkomen van kronkelpaden en aan bepaalde uitheemse soorten, zoals Bamboe, Rhododendron, Italiaanse Aronskelk, Herfstcrocus, Sneeuwkllokjes met gevulde bloemen.

Op het landgoed komen de volgende vogelsoorten voor: Winterkoning, Roodborst, Koolmees, Pimpelmees, Boomkruiper, Boomklever, Tjiftjaf, Zwartkop, Merel en mogelijk andere soorten. Wielenwaal en IJsvogel zijn als zwerver waargenomen, en kunnen potentieel broedvogel worden. De vogelbevolking is rijk, maar bevat geen zeldzame soorten. In 1974 waren er 19 soorten vogels, in totaal 68 broedparen.

De flora bevat, voor Haarlem in het bijzonder, wel zeldzame soorten: Gulden Boterbloem, Heksenkruid, Groot Springzaad, IJle Zegge, Grote Keverorchis, beekbegeleidend type Zwarte Els. Daarnaast komen een aantal regionaal zeldzame planten voor.

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

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



Afb. 8 Vlnr: Heksenkruid, Grote Muur, Gulden Boterbloem, Groot Springzaad en Zwarte Els

Van het Vogelbosje is in het verleden geen aparte inventarisatie gemaakt. Wel is Eindhout als geheel beschreven in 1966 door dr. Londo van het Rijks Instituut voor het Natuurbeheer (R.I.N.). In 1974 is een onvolledige inventarisatie gedaan door een amateur-plantenkenner. Sinds 1979 wordt Eindhout door de stadsecoloog van de gemeente Haarlem minimaal twee maal per jaar bezocht.

In 1966 is de mate van voorkomen in het gehele gebied (dus niet alleen het reservaatgedeelte) per soort geschat met een vijfdelige schaal. De schattingen over een heel gebied zijn vrij

onnauwkeurig en moeilijk te vergelijken. Als de schattingen van 1980 met die van 1966 worden vergeleken, zijn er van de 75 plantensoorten 2 verdwenen, 19 achteruit gegaan en 8 vooruit. Groot springzaad is een heel zeldzame plant in 1979 was de plant bijna verdwenen en drong de uitheemse Klein springzaad het bosje binnen. Door het hakhoutbeheer (beheersrapport Eindhoven) weer in te voeren is er veel meer licht en nu is het Groot springzaad weer algemeen op de natte grond en breidt hij zich zelfs uit naar het openbare parkdeel. Verder moet een deel van de takken worden opgehoopt, om mossen, paddestoelen en dieren een gunstig milieu te vinden, wat een verrijking is ten opzichte van de vroegere situatie. Tevens maakt dit en de beperkte toegankelijkheid het Vogelbosje tot een waardevol rustpunt voor vogels en dieren.

In 2001 is door de plaatselijke afdeling van de KNNV (Vereniging voor veldbiologie) het vogelbosje opnieuw geïnventariseerd, waarbij de natuurwaarden opnieuw zijn beschreven. Deze worden bevestigd door bureau Els en Linde te Zaandam. De landelijk erkend specialist E. Weeda (vegetatiekundige) heeft per brief gewezen op de unieke natuurwaarde van het gebied door de combinatie van speciale bodemgesteldheid met de bijzondere vegetatiesamenstelling en het klassieke beheerregiem.

Speelvoorzieningen

In het Speelruimteplan (Gemeente Haarlem, 1998) wordt gesteld dat het Bos- en Vaartkwartier alleen een formele speelmogelijkheid rond de Van Limburg Stirumstraat bevat. De spreiding is onvoldoende, maar is met speelroutes en gebruik van openbare plantsoenen op te lossen (informele speelvoorziening).

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

2.10 Water en watertoets

In de toekomst zal de rol van water belangrijker worden. Door enkele oorzaken (de verhoging van de zeespiegel, de toename van de hoeveelheid neerslag, de inklinking van de bodem en een toename van het bebouwd oppervlak) zal Nederland natter worden. Om dit water op te vangen is een toename van oppervlaktewater noodzakelijk. In bestaande buurten, waaronder Bosch en Vaart, is het niet altijd eenvoudig om tot een vergroting van het percentage water te komen.

Watertoets

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

Het Hoogheemraadschap Rijnland heeft een wateradvies voor het plangebied gegeven. Dit wateradvies, d.d. 03 december 2004, is positief (zie bijlage 3). Inhoudelijk maakt het Hoogheemraadschap drie opmerkingen. Deze zijn in de onderstaande tekst verwerkt. Tevens is een afschrift van het wateradvies verstuurd naar de betreffende bureaus binnen de gemeente Haarlem. Derhalve kunnen deze opmerkingen op het juiste planniveau worden meegenomen.

Integraal waterbeheer

De gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland werken aan een Integraal Waterplan Haarlem (IWP). Doel van het IWP is het ontwikkelen en behouden van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. Het plan functioneert als strategisch kader voor gerelateerde beleidsvelden zoals het grondwater-, afvalwater-, en baggerbeleid. Het

Waterplan anticipeert op een toenemende vernatting als gevolg van de verwachte klimaatsverandering, verdergaande bodemdaling en toename van het bebouwd oppervlak. Om de kans op wateroverlast klein te houden, streeft het plan naar een uitbreiding van het bestaande Haarlemse waternetwerk. Het bestemmingsplan Bosch & Vaart is, zoals eerder aangegeven, overwegend consoliderend van aard. In het plan wordt geen ruimte geboden, deze is namelijk niet voorhanden, voor grootschalige stedenbouwkundige ontwikkelingen. Een duidelijk aanwijsbare toename van verhard oppervlak is er om die reden niet.¹ Wel onderschrijft het Waterplan de noodzaak op het vlak van baggeren, afkoppelen, saneren overstorten, inrichten natuurvriendelijke oevers, afkoppelen schone verharding, en het creëren van extra open water ter compensatie van toegenomen verharding.

In het Integraal Waterplan (2004) wordt in de visies voor 2015 en 2050 voorgesteld water toe te laten nemen ten noorden van de Westelijke Randweg. Tevens staat in de visie (2015) het gebied dat het vogelbosje omvat aangeduid als natte natuur. Ook de duiker onder de v.d. Duyn van Maasdamstraat is in het uitvoeringsproject 12 van het Waterplan aangemerkt als knelpunt. In de artikel 10 reactie van het Hoogheemraadschap (bijlage 10, onder 2) is een mogelijke oplossing voor dit knelpunt aangegeven. Voorgesteld wordt de duiker te vervangen door een openwaterverbinding. Anticiperend op de visie en het uitvoeringsproject van het Waterplan blijven de betreffende delen gevrijwaard van bestemmingen die een dergelijke toekomstige ontwikkeling onmogelijk maken. Ten behoeve van de compensatieregeling is een zoeklocatie voor water opgenomen op de plankkaart. Dit betreft het gebied tussen de Randweg en het sportveld.

Oppervlaktewater

Het oppervlaktewater dat in het plangebied is opgenomen betreft een deel van de Leidsevaart en een aantal daarmee in verbinding zijnde wateren op de voormalige buitens Eindhoven en Vredehoff. Allen zijn onderdeel van de boezem van Rijnland.

De Leidsevaart is een belangrijke watergang die van zuid naar noord stroomt en diende vroeger als trekvaart. De andere wateren zijn voornamelijk kleinere watergangen (sloten). De Leidsevaart en de watergangen op de landgoederen zijn niet van ecologisch groot belang. Aan de inrichting van de oevers worden daarom geen specifieke eisen gesteld, maar aan zachte, begroeide oevers wordt een voorkeur gegeven. In het wateradvies van het Hoogheemraadschap (bijlage 3) wordt verzocht om bij het aanleggen of herinrichten van waterpartijen ernaar te streven om minimaal 50% van de oevers natuurvriendelijk in te richten. Het aanleggen of herinrichten van waterpartijen betreft echter een ander planniveau. De verzochte inrichting is wel mogelijk binnen de betreffende bestemmingen in dit bestemmingsplan.

Mogelijkheden om het oppervlaktewater te vergroten zijn nauwelijks aanwezig. In beperkte mate kan water op het voormalig landgoed Eindhoven worden toegevoegd. Daarnaast is er ruimte tussen het sportveld en de Westelijke Randweg voor de toevoeging van water. Wanneer dit wordt gerealiseerd dient het aan te sluiten op de Leidsevaart. Vervolgens dient het water westwaarts geleid te worden naar de Crayenestersingel (gemeente Heemstede). Door deze aansluiting verbetert de kwaliteit van dit water. Het Hoogheemraadschap merkte in haar wateradvies (bijlage 3) op dat de wijze waarop deze aansluiting uitgevoerd gaat worden voldoende aandacht dient te krijgen. Hierbij heeft Rijnland de voorkeur voor het toepassen van een brug in plaats van een duiker. Indien toch een duiker geplaatst wordt dient deze voldoende gedimensioneerd te zijn en mag deze niet langer zijn dan 15 meter. Dit bestemmingsplan

¹ Bij een toename van het verhard oppervlak geldt de compensatieregeling. De compensatieregeling houdt in dat wanneer er sprake is van een toename van het verhard oppervlak er 15 % oppervlaktewater van de toename toegevoegd moet worden. Dit percentage kan verlaagd worden door het treffen van watervasthoudende maatregelen. Voorbeelden zijn grasdaken en ontkoppeling van het rioolstelsel.

faciliteert hierin door dergelijke ingrepen mogelijk te laten zijn binnen de bestemmingen “Verkeers- en Verblijfsdoeleinden” en “Groenvoorzieningen”.

Grondwater

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

Waterketen

Het bestemmingsplangebied heeft een gemengd rioolstelsel. Hierin wordt zowel het afvalwater als regenwater verzameld en naar de rioolzuivering gevoerd. Het bestemmingsplangebied leent zich door het consoliderende karakter niet voor een grootschalige vervanging van het gemengde stelsel door een verbeterd gescheiden stelsel. Dit betekent dat de mogelijkheden voor het afkoppelen van schone verharding goed onderzocht en benut moeten worden. In dit verband is de gemeente op dit moment bezig met het opstellen van een afkoppelkansenkaart voor het gehele gemeentelijk grondgebied. Deze kaart zal ook inzicht verschaffen in de haalbaarheid om binnen het bestemmingsplangebied de schone verharding van het gemengde stelsel los te koppelen. Bij het afkoppelen van verharding zullen tevens maatregelen ter voorkoming van uitloging door bouwmaterialen (voornamelijk zink en lood) genomen moeten worden. Het Hoogheemraadschap van Rijnland verzoekt in het wateradvies (bijlage 3) om tijdens het opstellen van een afkoppelkansenkaart voor dit gebied de mogelijkheid tot infiltreren van afgekoppeld water in groenstroken en natuurgebieden te onderzoeken.

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

2.11 Milieuonderzoek

Ten behoeve van het bestemmingsplan Bosch en Vaart is een milieuonderzoek uitgevoerd door de afdeling Milieu van de gemeente Haarlem (bijlage 4). Dat onderzoek geeft een overzicht van een aantal milieuhygiënische belemmeringen in het plangebied. Gestreefd wordt om voor buurten en straten waar nu te hoge milieuhinder aanwezig is dit te verlagen en voor nieuwe situaties milieuhinder te voorkomen. Door zoning en specifieke (her)bestemmingsregelingen kan hieraan vorm worden gegeven.

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

Bodemkwaliteit

Nagegaan is of er sprake is van een voldoende goede bodemkwaliteit (zie bijlage 4). Het plangebied valt in deelgebied 1 en 2A van de Haarlemse bodemkwaliteitskaart. In deelgebied 1 zijn in de bovenste halve meter gemiddeld lood en zink matig en koper, kwik en PAK-verbindingen licht verhoogd aanwezig. In de onderliggende grondlaag zijn koper, kwik, lood, zink en PAK licht verhoogd aanwezig.

In deelgebied 2A In dit deelgebied zijn gemiddeld zowel in de bovenste halve meter als in de onderliggende grondlaag koper, lood, zink en PAK licht verhoogd aanwezig.

Voor grondverzet in de deelgebieden 1 en 2A moet op basis van het Grondstromenbeleid van de gemeente Haarlem rekening gehouden worden met een partijkeuring. Grond afkomstig uit de toplaag van de deelgebieden 4A en 4B en uit de diepere bodemlaag van de deelgebieden 3, 4A en 4B kan zonder partijkeuring toegepast worden in de deelgebieden 1 en 2A. De grond afkomstig uit de deelgebieden 2B en 5 heeft een partijkeuring nodig voordat toepassing plaatsvindt.

Uit de screening van het bodeminformatiesysteem is gekomen dat:

1. Op het terrein van het voormalige benzinstation aan de Schouwtjeslaan sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het saneringsplan voor het terrein is goedgekeurd en afgerond.
2. Aan de Schouwtjeslaan 63 is geen saneringsnoodzaak. Wel dient het grondwater te worden gemonitord.
3. Wagenweg 126-132, een voormalig benzinstation en herstelrichting voor motorvoertuigen, is als verdachte locatie naar voren gekomen. De locatie staat vermeld op de lijst waar mogelijk bodemonderzoek zal worden uitgevoerd.
4. Voor Wagenweg 162-168 is een saneringsplan goedgekeurd.
5. Naar aanleiding van het opschonen van het tankbestand worden een aantal adressen (met tanks) worden aangeschreven die niet over een KIWA-certificaat beschikken.

Geluidhinder ten gevolge wegverkeer

Door en langs het gebied lopen vijf verkeerswegen die een relevante geluidbelasting op de omgeving hebben. Dat zijn de Wagenweg, Schouwtjeslaan, Uit den Bosstraat, Westelijke Randweg en de Leidsevaart.

De verkeersintensiteiten van deze wegen zijn ontleend aan de verkeersmilieukaart voor het peiljaar 2010. De maximaal toegestane rijsnelheid bedraagt op de Westelijke Randweg 70 km/ uur en op alle andere genoemde wegen 50 km/uur.

Uit de resultaten van de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de geluidbelasting op de eerstelijns bebouwing varieert van 59 tot 70 dB(A). Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. In geval van “nieuwe situaties” volgens de WGH (nieuwbouw van, of wijzigen naar een geluidsgevoelige bestemming) zal nader onderzoek uitgevoerd moeten worden naar de geluidbelasting en eventueel een hogere waarde aangevraagd moeten worden.

Voordat ontheffing wordt verleend zal het gemeentebestuur eerst moeten nagaan of er maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting te verlagen. Daarbij verdienen maatregelen aan de bron de voorkeur. Is dat niet mogelijk dan moet men overwegen of maatregelen in de overdrachtsweg van het geluid mogelijk zijn. Het bouwen van een geluidsscherm is een voorbeeld van een maatregel in de overdrachtsweg. Daar waar maatregelen niet mogelijk zijn, bijvoorbeeld vanwege landschappelijke, stedenbouwkundige, financiële of verkeerskundige bezwaren, moet bij Gedeputeerde Staten ontheffing worden aangevraagd van de voorkeursgrenswaarde. De maximale ontheffingswaarde mag echter niet worden overschreden.

Bedrijven en hinder

Door middel van zonering worden gevoelige functies gescheiden van hinder veroorzakende inrichtingen. Hiertoe worden inrichtingen ingedeeld in categorieën met toenemende hinder. Vervolgens wordt het plangebied getypeerd. Daarna kan worden geconcludeerd of inrichtingen passend zijn.

Bosch en Vaart valt volgens de zoneringlijst in categorie 2 (zie bijlage 4). Worden de bestaande bedrijven getoetst aan de beoogde zonering dan blijkt dat een aantal daarvan niet voldoet. Dit zijn de scholen Coornhertlyceum en Sancta Maria, het kantoorgebouw aan de Claus Sluterweg en het tennispark en voetbalvereniging aan de Wagenweg. Vanwege het voldoen aan de Wet Milieubeheer en het ontbreken van klachten wordt voorgesteld deze positief te bestemmen.

Luchtverontreiniging

In het kader van het Besluit luchtkwaliteit zijn in mei 2002 voor een groot aantal wegen in Haarlem de concentraties aan verontreinigende stoffen veroorzaakt door het gemotoriseerd wegverkeer berekend (bijlage 4). De stoffen betreffen stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀), koolmonoxide en benzeen. De berekeningen zijn uitgevoerd met behulp van het CAR 2 model, dat in opdracht van VROM is ontwikkeld door TNO. Invoergegevens voor het model zijn ontleend aan de Verkeersmilieukaart.

Toegesplitst op het plangebied Bosch en Vaart zijn nieuwe berekeningen uitgevoerd, uitgaande van de verkeersgegevens zoals opgenomen in het Haarlemse Verkeer en Vervoer Plan 2010. Deze laten zien dat voldaan wordt aan de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen met uitzondering van het aantal keren per jaar dat de grenswaarde voor PM₁₀ wordt overschreden. Dit gebeurt voor drie gedeeltes van de Wagenweg respectievelijk 46, 40 en 37 keer per jaar terwijl de grens op 35 keer per jaar ligt. Bij het laatste wegvak is uitgegaan van een afstand van 30 meter (maximum afstand van het model) terwijl dit in werkelijkheid 33 meter is.

Hierbij kan opgemerkt worden dat het bestemmingsplan in hoge mate consoliderend van karakter is. Dientengevolge bestaat er op basis van het Besluit luchtkwaliteit geen actieve saneringsverplichting bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Daarnaast is inmiddels het nieuwe Besluit Luchtkwaliteit van kracht (augustus 2005), waardoor een aftrek voor van nature voorkomend stof mogelijk is geworden. Het aantal aangegeven grenswaardenoverschrijdingen loopt daardoor terug.

Inzake het beleid ten behoeve van de verbetering van de luchtkwaliteit kan opgemerkt worden dat het Rijk bezig is maatregelen te treffen om de concentraties te verlagen. Daarnaast kan worden gewezen op de maatregelen, die de gemeente Haarlem zelf neemt om het gehalte fijn stof terug te dringen. Dit betreft:

- het weren/ verminderen van gemotoriseerde verkeersstromen,
- het bevorderen van fiets - en voetverkeer,
- het bevorderen van (schoner) openbaar vervoer,
- het toepassen van schonere voertuigen.

Wat het laatste punt betreft gaat de gemeente door met het geleidelijk vervangen van het gemeentelijk wagenpark door aardgasvoertuigen. Tevens worden ondernemers en particulieren in de regio gestimuleerd dit voorbeeld te volgen. Aangezien de NO₂ en PM₁₀ emissiefactoren van aardgas aangedreven voertuigen aanzienlijk lager zijn dan die van vergelijkbare voertuigen die aangedreven worden op diesel of benzine, zal een grootschalige toepassing van het rijden op aardgas een verlaging van de NO₂- en PM₁₀- concentraties tot gevolg hebben.

Tevens is eind 2004 een projectopdracht "Plan van aanpak luchtkwaliteit" door het gemeentebestuur is vastgesteld.

Externe veiligheid

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt in en rond het plangebied niet plaats. Volgens art. 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) moet onderzoek worden gedaan naar inrichtingen in het plangebied. Voor zover nu valt na te gaan zijn in het plangebied geen bedrijven die onder artikel 2 van het Bevi vallen.

Duurzaamheid

Zodra er sprake is van ontwikkeling binnen het plangebied, dienen minimaal de vaste maatregelen uit de nationale pakketten duurzaam bouwen te worden uitgevoerd. Dit betreft dus zowel utiliteitsbouw, grond-, weg- en waterbouw, woningbouw als renovaties aan bestaande woningen. Met name voor de thema's energie en water zijn keuzes uit variabele maatregelen denkbaar. Daarbij moet gedacht worden aan gunstige oriëntatie op het zuiden voor het toepassen van zonneboilers en (in de toekomst) zonnecellen, compact bouwen en afkoppelen van regenwaterafvoer. Bij voorkeur wordt nu reeds rekening gehouden met een mogelijke verandering van bestemming in de toekomst. Dit staat ook bekend als flexibel bouwen. Echter, bovenstaande wensen omtrent duurzaam bouwen kunnen niet middels een bestemmingsplan worden afgedwongen.

Luchthavenindelingbesluit

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

Onder vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik wordt verstaan:

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

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

3 PLANBESCHRIJVING

In het voorgaande hoofdstuk zijn de beleidsuitgangspunten per functie beschreven. Deze beleidsuitgangspunten zijn in de voorschriften vervat en op de plankaart weergegeven als bestemmingen en aanduidingen. Dit hoofdstuk geeft een verklaring van de voorschriften, en geeft aan waarom voor een bepaalde regeling is gekozen.

3.1 Stedenbouwkundige beschrijving

De opzet van het plan is als aangegeven in § 2.5 ‘Visie op het plangebied’ consoliderend van karakter. Dit betekent dat het beschermen van de bestaande kwaliteiten van het plangebied het stedenbouwkundig hoofduitgangspunt is. Daarom is tevens voor een waarderingskaart gekozen. Op de plankaart van het bestemmingsplan is de huidige verkaveling aangegeven. Hierbij is niet alleen de voorgevelrooilijn van belang. Ook de achtergevelrooilijn is aangegeven. In Bosch en Vaart zijn veel woningen aan de achterzijde voorzien van een serre. Het is van belang deze verkavelingskarakteristiek te bewaren. Op plaatsen waar de structuur van serre’s nog aanwezig is, is het behoud van deze serre’s uitgangspunt. Achter de serre’s zijn wel bouw mogelijkheden. Rond de Van Hogendorpstraat zijn woningen in een naoorlogse periode gebouwd. De verkaveling van deze straten is minder kwetsbaar dan in de vooroorlogse delen van de buurt. Het aanbouwen bij deze woningen zijn wel toegestaan.

Voor het Van Breementerrein is een integraal ruimtelijke opzet gemaakt. Dit betekent dat voor de realisering van het plan beschikt moet kunnen worden over alle binnen het gebied gelegen terreinen. In theorie zou het plan gedeeltelijk kunnen worden uitgevoerd, maar dit zou voor het leefklimaat zeer ernstige gevolgen hebben. Om deze reden is het essentieel dat het voorliggende bestemmingsplan de basis kan zijn voor een eventueel noodzakelijke onteigening. Omdat onteigening van de betreffende percelen niet wordt uitgesloten, zijn deze op de plankaart aangegeven als percelen waarvan “verwerkelijking in de naaste toekomst noodzakelijk” is. Indien wordt overgegaan tot onteigening, is op basis van de plankaart duidelijk om welke percelen het precies gaat (zie ook § 4.4).

3.2 Juridische planopzet

Algemeen uitgangspunt voor het bestemmingsplan Bosch en Vaart is een bestemmingsregeling voor de bestaande en toekomstige bebouwing en functies, welke zo veel mogelijk ruimte biedt voor verandering en aanpassing aan veranderende wensen. Het plan dient, met andere woorden, flexibel en doelmatig te zijn, en dient rechtszekerheid te bieden omtrent de ruimte voor verandering. Daar staat tegenover, dat het plan de nodige bescherming moet bieden tegen ontwikkelingen die schadelijk zijn voor anderen. Bescherming tegen een zodanige ontwikkeling wordt samengevat in de term rechtsbescherming.

In dit plan heeft een en ander geleid tot de volgende principeopzet:

1. Aan de gebruiker van gronden en opstallen worden zo veel mogelijk vrijheden gegeven om zijn eigen beleid te voeren, zonder dat de overheid daarin regels stelt. Deze vrijheden worden zonder beperking als recht in het plan geformuleerd.
2. Indien in veel gevallen een mogelijke beschadiging van de belangen van andere burgers wordt verwacht, geeft het plan als recht iets beperktere mogelijkheden. Voor uitzonderings-situaties biedt het plan in dat geval wel verruimde mogelijkheden, maar deze zijn voorwaardelijk in het plan opgenomen, in de vorm van nadere eisen, vrijstellingen of, voor

zwaardere gevallen, een wijzigingsbevoegdheid.

In dit soort situaties is het niet goed mogelijk om vooraf te bepalen onder welke voorwaarden en in welke situatie deze extra-mogelijkheid zal kunnen worden toegekend dan wel de extra-beperking noodzakelijk zal zijn. Daarom is maatwerk nodig in de vorm van de genoemde voorwaardelijk opgenomen verruimingsbepalingen.

Bestemming Woondoeleinden (artikel 7 van de voorschriften)

- bestaande woningen in het plangebied zijn positief bestemd als Woondoeleinden;
- op enkele plaatsen is (beperkte) uitbreiding van de bestaande woningen toegestaan;
- beroepsmatige activiteiten aan huis zijn toegestaan onder de voorwaarde dat deze activiteiten niet meer ruimte in beslag nemen dan 35% van het bruto vloeroppervlak van een woning met een maximum van 70 m².

Bestemming Tuin (artikel 8 van de voorschriften)

- de in het plangebied niet voor gebouwen bedoelde gronden behorende bij woningen en gemeente doeleinden, worden bestemd als ‘Tuinen (T,)’; binnen deze bestemming zijn onder voorwaarden wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan (zoals erfafscheidingen en vlaggenmasten); Een berging kan niet binnen deze bestemming worden gebouwd. Deze bestemming komt vaak voor aan de voorzijde van woningen. Bebouwing aan de voorzijde van woningen geeft een rommelig beeld en kan, met name bij hoekwoningen, het uitzicht voor automobilisten verminderen waardoor gevaarlijke situaties kunnen ontstaan.
- Een Tuin (Tb) bestemming is opgenomen voor gronden rondom de kwadrantwoningen (Van Limburg Stirumstraat nr. 1 t/m 5). Hiervoor is beperkte bebouwing in de vorm van bijgebouw mogelijk. De oppervlakte van het bijgebouw mag niet meer bedragen dan 12 m². Binnen de Tb bestemming is parkeren op eigen terrein mogelijk.

Bestemming Erf (artikel 9 van de voorschriften)

- de in het plangebied bij woningen en gemengde doeleinden behorende gronden waar wel gebouwen zijn toegestaan, zijn bestemd als Erf; op de als Erf bestemde gronden mogen onder voorwaarden uitbouwen en aan- en bijgebouwen worden gebouwd.
- onder voorwaarden zijn dakterrassen toegestaan op uitbouwen.

Bestemming Maatschappelijke doeleinden (artikel 10 van de voorschriften)

- bestaande maatschappelijke voorzieningen zijn bestemd als Maatschappelijke doeleinden;
- bestaande nutsgebouwen met een groter oppervlak dan 10 m² zijn bestemd als Maatschappelijke doeleinden;
- per voorziening zijn, voor zover ruimtelijk mogelijk en wenselijk, onder voorwaarden uitbreidingen toegestaan;
- functieverandering naar andere maatschappelijke functies wordt toegestaan (het soort maatschappelijke voorzieningen is gelimiteerd in de voorschriften);

Bestemming Maatschappelijke doeleinden – school/ Wonen (artikel 11 van de voorschriften)

- de op de plankaart aangewezen gronden als maatschappelijke doeleinden-school/ wonen bevatten op de begane grond educatieve doeleinden (maatschappelijke doeleinden). De overige bouwlagen zijn voor woondoeleinden bestemd;
- op de begane grond dient minimaal 1200 m² bruto vloeroppervlak voor educatieve doeleinden gebruikt te worden.
- op de verdiepingen mag maximaal 3000 m² gerealiseerd worden voor woondoeleinden.
- parkeervoorzieningen dienen onder maaiveld te worden gesitueerd;

- Boven de goothoogte dient de bebouwing met een kap te worden afgedekt. Met een vrijstelling is ook een dakopbouw mogelijk binnen de gegeven contour van het dak.

Bestemming gemengde doeleinden (artikel 12 van de voorschriften)

In dit bestemmingsplan zijn vijf typen gemengde doeleinden: Gemengde doeleinden A (Ga), Gemengde doeleinden B (Gb), Gemengde doeleinden C (Gc), Gemengde doeleinden D (Gd) en Gemengde doeleinden E (Ge). In de tabel hieronder staan ze nader toegelicht.

		Begane grond	Overige verdiepingen
Gemengde doeleinden	Ga	Wonen, kantoren, atelierruimte, praktijkruimten en dienstverlening;	Wonen
	Gb	Wonen, kantoren, praktijkruimten, dienstverlening, detailhandel en bedrijfsdoeleinden milieuzoneringscategorie max. 2 (exclusief horeca tenzij op de plankaart staat aangeduid).	Wonen
	Gc	Wonen, kantoren, atelierruimte, praktijkruimten en dienstverlening	Wonen, kantoren, praktijkruimten en dienstverlening
	Gd	Kantoren, praktijkruimten, dienstverlening, detailhandel en bedrijfsdoeleinden milieuzoneringscategorie max. 2 (exclusief horeca tenzij het op de plankaart staat aangeduid).	Wonen
	Ge	Kantoren, atelierruimte, praktijkruimten, dienstverlening en maatschappelijke doeleinden	Kantoren, atelierruimte, praktijkruimten, dienstverlening en maatschappelijke doeleinden

Aanduiding Horeca

Binnen de bestemmingen gemengde doeleinden zijn op de plankaart enkele panden aangeduid als horeca. Hierin wordt een onderscheid gemaakt in H1, H2 en H3.

H1: cafébedrijven, dancings en discotheken en gelijkwaardige horecabedrijven. Binnen de bestemming H1 zijn dancings, discotheken en gelijkwaardige horecabedrijven alleen toegestaan indien de plankaart is voorzien van de aanduiding “discotheek / bardancing toegestaan”.

H2: restaurants, eethuisjes, fastfoodzaken, cafetaria’s en gelijkwaardige horecabedrijven.

H3: complementaire daghoreca zoals lunchrooms, ijssalons, koffie- en/ of theehuis en gelijkwaardige horecabedrijven.

Bestemming Recreatieve en sportdoeleinden (artikel 13 van de voorschriften)

- de op de plankaart met (Rs) aangeduide gronden zijn bestemd als ‘Recreatieve en sportdoeleinden’;
- op de kaart is een bebouwingspercentage met een bouwhoogte of goothoogte aangegeven zodat binnen de bestemming de flexibiliteit bestaat voor de situering van de bebouwing;
- er zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan (zoals overdekte fietsenstallingen), mits deze ten dienste van de voor dat perceel aangegeven bestemming worden opgericht en gebruikt.

Bestemming Natuur (artikel 14 van de voorschriften)

- de op in dit plangebied voorkomende gronden die behoren tot het gemeentelijk natuureservaat (vogelbosje) zijn bestemd als ‘Natuur’.
- op de gronden met de bestemming ‘Natuur’ mogen geen gebouwen worden opgericht.

Bestemming Autoboxen/ bergingen (artikel 15 van de voorschriften)

- aparte autostallingsmogelijkheden buiten de straatruimten zijn bestemd als Autobox;

Bestemmingen verkeers- en verblijfsdoeleinden, groenvoorzieningen en water (resp. artikel 16, 17 en 18)

- de in het plangebied voorkomende wegen, met bijbehorende bermen, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden en speelplaatsen zijn ondergebracht in een verzamelbestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden; binnen deze bestemming behoort (een beperkte) herinrichting tot de mogelijkheden;
- de grotere groengebieden van structurele aard zijn specifiek bestemd als Groenvoorzieningen; de overige kleinere groene gebieden, zoals de bermen en bomen langs wegen, zijn betrokken binnen de verkeers- en verblijfsdoeleinden bestemming;
- voor eventuele toekomstige uitbreidingsbehoeften van speelfaciliteiten of –terreinen binnen het plangebied, wordt ruimte geboden binnen de gronden die bestemd zijn als groenvoorzieningen of als verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- zowel binnen verkeers- en verblijfsdoeleinden als groenvoorzieningen is de bouw van gebouwen ten behoeve van de bestemming verkeers- en verblijfsdoeleinden respectievelijk groenvoorzieningen toegestaan, w.o. nutsgebouwtjes,abri's, (ondergrondse) afval- en recyclebakken en reclameborden en andere bouwwerken. De oppervlakte van gebouwen mag per gebouw niet meer bedragen dan 10 m² en de hoogte niet meer dan 3 meter;
- binnen de bestemming groenvoorziening is ruimte voor waterlopen, zoals slotjes. Tevens is er op de plankaart een zoeklocatie voor water binnen de bestemming groen aangegeven. Derhalve kan oppervlakte op de aangegeven locatie worden uitgebreid.
- de in het plangebied voorkomende waterwegen en waterpartijen zijn ondergebracht in de bestemming Water.
- Voor het uitvoeren van werken binnen de bestemming Water is van het college van Dijkgraven en Hoogheemraden ontheffing nodig van het Keur.

Anti-dubbeltelbepaling

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

3.3 Hoofdopzet plankaart

Bebouwingsgrenzen

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

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

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

Bouwhoogte

- De bestaande goothoogte van gebouwen is op de plankaart aangegeven als maximale goothoogte. Boven de goothoogte is een kap verplicht met een maximale hoogte van 4,0 meter, gemeten vanaf de goothoogte.
- Ten aanzien van de vormgeving van de daken, de hellingshoek van de kap en het aanbrengen van dakkapellen en dakopbouwen zijn stedenbouwkundige bepalingen in de voorschriften opgenomen.
- Voor panden die op de waarderingkaart zijn aangeduid als orde 1 of orde 2 is de bestaande goothoogte vastgelegd op de plankaart;
- Voor orde 3 panden en nieuwbouw is een vrijstelling opgenomen voor een afwijkende goothoogte, dakhelling of plat dak. Voordat deze vrijstelling wordt toegepast zal getoetst moeten worden aan aspecten zoals het straat- en bebouingsbeeld en de bezonningssituatie op aangrenzende bouwpercelen.
- Ook kan via een vrijstelling de goothoogte van orde 3 panden, panden die op de plankaart staan aangeduid als nieuwbouw of in wanneer er sprake is van nieuwbouw worden verhoogd. Hiertoe zijn voorwaarden opgenomen in de voorschriften.
- Via een vrijstelling kunnen dakterrassen geplaatst worden. Deze dakterrassen dienen, in verband met de beeldkwaliteit van het bestemmingsplangebied, niet zichtbaar te zijn vanaf de openbare weg. Daarnaast dient het terras minimaal 3 meter vanaf de voorgevel gesitueerd te zijn. Uitzondering hierop is de vrijstelling voor dakterrassen op de erker binnen de tuinbestemming.

Uitvergroting

Op de plankaart is een vergroting opgenomen van de locatie Van Breemterrein. De vergroting is ter verduidelijking van de bestemmingen en bouwmogelijkheden. Ook geeft het de betreffende percelen aan waarvan “verwezenlijking in de naaste toekomst noodzakelijk” is. Dit omdat onteigening van de betreffende percelen niet wordt uitgesloten.

4 OVERLEG EN UITVOERBAARHEID

4.1 Resultaten participatie

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

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

4.2 Resultaten inspraak

Op grond van artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) dient het gemeentebestuur de ingezetenen van de gemeente en in de gemeente belanghebbende natuurlijke en rechtspersonen bij de voorbereiding van een bestemmingsplan te betrekken. Dit dient te geschieden op de wijze zoals beschreven in de inspraakverordening waarin regels zijn gegeven met betrekking tot de wijze waarop belanghebbenden bij de voorbereiding van onder meer bestemmingsplannen dienen te worden betrokken. In dit kader heeft het voorontwerp bestemmingsplan met ingang van 25 maart 2005 gedurende vier weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden schriftelijke reacties worden ingediend. Voorts is er op 6 april 2005 een inspraakavond gehouden in de vorm van een inloopavond. In bijlage 6 is het inspraakplan opgenomen.

De ontvangen inspraakreacties kunnen worden ingedeeld in 'algemene reacties' en 'specifieke reacties op de herontwikkeling van het Van Breementerrein/ Schouwjtjeslaan'.

A. Algemene reacties zijn ontvangen van:

1. B.E.T. Neerincx, Bos en Vaartstraat 7 rood, 2012 LG Haarlem (2x)
2. C. Brunner/B. Tanner, Bosch en Vaartstraat 22, 2012 LH Haarlem.
3. C.A.M. van Scheijndel, Spruitenbosstraat 14, 2012 LK Haarlem
4. C.M. Nieuwenhuizen, Spruitenbosstraat 3, 2012 LJ Haarlem
5. F.R.S. Scheffelaar, Wagenweg 180, 2012 NL Haarlem
6. Fam. Imhoff, Spruitenbosstraat 2, 2012 LK Haarlem
7. H.J. Takken, Wagenweg 188, 2012 NL Haarlem
8. J. Schafrat, Wagenweg 182, 2012 NL Haarlem (2x)
9. Kampenaar/A. Pilon, Wagenweg 156, 2012 NL Haarlem
10. L.C. van Lent, Wagenweg 186, 2012 NL Haarlem
11. Markus Ravenhorst, Wagenweg 184, 2012 NL Haarlem
12. Michiel W.M. Bredius, Spruitenbosstraat 14, 2012 LK Haarlem
13. N. van Wijk, Van Limburg Stirumstraat 7, 2012 MX Haarlem
14. Sacha Koenes, Eindhovenstraat 15, 2012 MH Haarlem
15. W. Burmanje, Bosch en Vaartstraat 16, 2012 LH Haarlem
16. Wijkraad Bosch en Vaart, Westerhoutstraat 46, 2012 JS Haarlem
17. Wijkraad Koninginnebuurt, Olieslagerslaan 16, 2012 EX Haarlem

B. Specifieke reacties op herontwikkeling Van Breementerrein

Deze reacties kunnen worden ingedeeld in individuele reacties, vier standaardreacties, positieve reacties.

B₁ Individuele inspraakreacties zijn ontvangen van:

1. BP Nederland B.V., t.a.v. de heer A. Zonderop, Postbus 1131, 3000 BC Rotterdam
2. Steenberg, Soestdijkstraat 43, 2012 KR Haarlem
3. F. Jansen, Meesterlottelaan 16, 2012 JH Haarlem
4. J. den Daas, Wilhelminapark 18, 2012 KB Haarlem
5. LinRO Projectontwikkeling B.V., t.a.v. de heer J.P. Rotteveel, Zaanenlaan 147, 2023 SM Haarlem.
6. R. de Haas, Schouwtjeslaan 51, 2012 KG Haarlem
7. R. Tol, Wilhelminapark 19, 2012 KB Haarlem
8. Th.A. van Dormolen, Schouwtjeslaan 25, 2012 KD Haarlem
9. Truus van Lierop-Klaase, Schouwtjeslaan 2 B, 2012 KH Haarlem

B₂ Standaard inspraakreactie 1 is ontvangen van:

1. C. van Boltaringen, Schouwtjeslaan 23 L, 2012 KD Haarlem
2. A. Huisman, Schouwtjeslaan 23 L, 2012 KD Haarlem

B₃ Standaard inspraakreactie 2 is ontvangen van:

1. A. den Hartog, Schouwtjeslaan 23 C, 2012 KD Haarlem
2. A. en C.W. Groenewegen van Wijk-de Ruijter, Schouwtjeslaan 6, 2012 KH Haarlem
3. A. Floor, Soestdijkstraat 64, 2012 KT Haarlem
4. B. Lischer & M. van Noorden, Schouwtjeslaan 62, 2012 KJ Haarlem
5. A.M. Butter, Soestdijkstraat 41, 2012 KR Haarlem
6. E. Martens & O. Lakeman, Schouwtjeslaan 57 rd, 2012 KG Haarlem
7. C. Martin-Verschie, Pr. Clausstraat 16, 2012 KV Haarlem
8. C.E. Zegwaart, Soestdijkstraat 19, 2012 KR Haarlem
9. C.J.M. Kathmann, Soestdijkstraat 58, 2012 KT Haarlem
10. E.J. de Haas, Schouwtjeslaan 51 zwart, 2012 KG Haarlem
11. E.R.K. van der Goes, Wilhelminapark 21, 2012 KB Haarlem
12. Fam. Sondaar, Pr. W. Alexanderplein 98, 2012 KX Haarlem
13. Fam. Treep-Van Asperen, Pr. Clausstraat 33, 2012 KV Haarlem
14. Fam. Van Raemdonck-Massop, Soestdijkstraat 53, 2012 KR Haarlem
15. G. Ponjee, Wilhelminapark 24, 2012 KG Haarlem
16. G. van Eden, Pr. Clausstraat 65, 2012 KW Haarlem
17. G.H. Koning, Soestdijkstraat 80, 2012 KT Haarlem
18. G.J. Gerritsen, Schouwtjeslaan 90, 2012 KK Haarlem
19. G.M.M. van Timmer, Tubergenpad 8 2012 GX Haarlem
20. Gertjan Heijne, Schouwtjeslaan 5, 2012 KD Haarlem
21. H.E.A. de Roode, Pr. Clausstraat 37, 2012 KG Haarlem
22. H. Krommendam, Wilhelminapark 22, 2012 KB Haarlem
23. H.J.M. Louter, Schouwtjeslaan 11, 2012 KD Haarlem
24. Ing. J. Osinga, Wilhelminapark 26, 2012 KG Haarlem
25. J. de Haas, Soestdijkstraat 63, 2012 KR Haarlem
26. J. Hess, Soestdijkstraat 52, 2012 KT Haarlem
27. J.A. Piets, Pr. Clausstraat 15, 2012 KV Haarlem
28. J.C.Th. van der Vlucht en E.M. Swarte-Res, Pr. W. Alexanderplein 96, 2012 LX Haarlem
29. J.J. Out-Luiting, Soestdijkstraat 65, 2012 KR Haarlem

30. J.W. Boudewijn-Koning, Schouwtjeslaan 100, 2012 KK Haarlem
31. J.W. Hekket, Pr. W. Alexanderplein 106, 2012 KX Haarlem
32. Jan Willem van der Noordaa en Marlies van Manen, Schouwtjeslaan 8, 2012 KH Haarlem
33. K.L. Herni, Zwanenburgplantsoen 20, 2012 GT Haarlem
34. M. te Riele, Pr. Clausstraat 45, 2012 KV Haarlem
35. M. Tol, Wilhelminapark 19, 2012 KB Haarlem
36. M. van Ipenburg en W. van Alphen, Wilhelminapark 23, 2012 KB Haarlem
37. M.A.B. Corsten-Vernout, Schouwtjeslaan 12, 2012 KH Haarlem
38. M.A. van der Ven, Soestdijkstraat 19, 2012 KR Haarlem
39. M.C. Huisman, Olieslagerslaan 48, 2012 EZ Haarlem
40. M.J. Clement, Wilhelminapark 25, 2012 KB Haarlem
41. M.J. van Deene-Peuschgens, Pr. W. Alexanderplein 104, 2012 KX Haarlem
42. M.J.P. de Jong, Pr. Clausstraat 6, 2012 KV Haarlem
43. M.O.M. Horn, Soestdijkstraat 69, 2012 KR Haarlem
44. Marianne Pel en Aloys Wijckmans, Soestdijkstraat 67, 2012 KR Haarlem
45. Mw. A. Boerkoel, Soestdijkstraat 61, 2012 KR Haarlem
46. Mw. A.M. Bleijendaal, Pr. W. Alexanderplein 84, 2012 KX Haarlem
47. Mw. A.M.H. Kuhlmann, Soestdijkstraat 56, 2012 KT Haarlem
48. Mw. J.G.R. van Bruggen, Soestdijkstraat 59, 2012 KR Haarlem
49. Mw. J.M. Behage-Kops, Schouwtjeslaan 17, 2012 KD Haarlem
50. Mw. O.C. van Bruggen Soestdijkstraat 59, 2012 KR Haarlem
51. Mw. S.J. Smulders, Prins Clausstraat 19, 2012 KV Haarlem
52. N. van Wijk-Schilp, Pr. Clausstraat 8, 2012 KV Haarlem
53. P.A.J. Heinz-Teeuwen, Pr. W. Alexanderplein, 100 2012 KX Haarlem
54. P.H. Soellaart, Schouwtjeslaan 59 zwart, 2012 KG Haarlem
55. P.H. Zwetsloot, Pr. Clausstraat 47, 2012 KV Haarlem
56. P.J. Nootboom van Unen, Olieslagerslaan 56, 2012 EZ Haarlem
57. P.M.E. van der Goes-Wisker, Wilhelminapark 21, 2012 KB Haarlem
58. Paula van der Mark, Schouwtjeslaan 2 D, 2012 KH Haarlem
59. R. Hahn, Soestdijkstraat 45, 2012 KR Haarlem
60. R. Nardelli, Schouwtjeslaan 15, 2012 KD Haarlem
61. R. van der Vlugt, Soestdijkstraat 57, 2012 KR Haarlem
62. Robin Smithuis, Wilhelminapark 20, 2012 KB Haarlem
63. Sytse van der Schaaf, Soestdijkstraat 54, 2012 KT Haarlem
64. T.M. Hartog, Soestdijkstraat 24, 2012 KS Haarlem
65. Tandartsen Lammerts-Huijbers-Grietschnig, Schouwtjeslaan 16, 2012 KH Haarlem
66. Truus van Lierop-Klaase, Schouwtjeslaan 2 B, 2012 KH Haarlem
67. W.A.M. van Leeuwen en W.M. van Leeuwen-Rijkenberg, Zwanenburgplantsoen 35, 2012 GS Haarlem

B₄ Standaard inspraakreactie 3 is ontvangen van:

1. A. den Hartog, Schouwtjeslaan 23, C 2012 KD Haarlem
2. A. Kuenen, Uit den Bosstraat 5, 2012 KL Haarlem
3. A. Vennik, Schouwtjeslaan 86, 2012 KK Haarlem
4. A.J. Adrichem-Molenaar, Schouwtjeslaan 48, 2012 KJ Haarlem
5. A.J. Brouwer, Schouwtjeslaan 104, 2012 KK Haarlem
6. A.M. Mellema, Schouwtjeslaan 74, 2012 KK Haarlem
7. A.T.P. van Raemdonck, Soestdijkstraat 53, 2012 KR Haarlem
8. B.N.H. Bijman, Schouwtjeslaan 102, 2012 KK Haarlem
9. Bas Agbeko, Schouwtjeslaan 55 rd, 2012 KG Haarlem

10. C. van der Linde, Schouwtjeslaan 23 B, 2012 KD Haarlem
11. C.A. Schoenmaker, Schouwtjeslaan 56, 2012 KJ Haarlem
12. C.J. Soellaart, Uit den Bosstraat 12, 2012 KL Haarlem
13. Conforza, Schouwtjeslaan 61 zwart, 2012 KG Haarlem
14. Dijkman, Schouwtjeslaan 45 rd, 2012 KG Haarlem
15. Donninger, Schouwtjeslaan 80, 2012 KK Haarlem
16. Doortje Smithuis-van Imhoff, Wilhelminapark 20, 2012 KB Haarlem
17. E. de Boer, Schouwtjeslaan 10, 2012 KH Haarlem
18. E. Homminga, Schouwtjeslaan 32 A, 2012 KJ Haarlem
19. E.J. de Haas, Schouwtjeslaan 51 zwart, 2012 KG Haarlem
20. E.M. Grit-Hansen, Soestdijkstraat 86, 2012 KT Haarlem
21. F. Sombeke, Schouwtjeslaan 66, 2012 KJ Haarlem
22. F. Straesser, Uit den Bosstraat 9, 2012 KL Haarlem
23. F. van der Pauw Kraan, Schouwtjeslaan 47 zwart, 2012 KG Haarlem
24. F. Waelemij, Schouwtjeslaan 92, 2012 KK Haarlem
25. G.H. Koning, Soestdijkstraat 80, 2012 KT Haarlem
26. G.I. Lo, Uit den Bosstraat 4, 2012 KL Haarlem
27. G.J. Gerritsen, Schouwtjeslaan 90, 2012 KK Haarlem
28. G.J. Hulst, Schouwtjeslaan 88, 2012 KK Haarlem
29. Gertjan Heijne, Schouwtjeslaan 5, 2012 KD Haarlem
30. H. Horn-Veenings, Soestdijkstraat 69, 2012 KR Haarlem
31. H. Wichgers-Nas, Schouwtjeslaan 40, 2012 KJ Haarlem
32. H.J.M. Louter, Schouwtjeslaan 11, 2012 KD Haarlem
33. J. Weijers-Knook, Schouwtjeslaan 23 K, 2012 KD Haarlem
34. J.A. Rieder, Schouwtjeslaan 36, 2012 KJ Haarlem
35. J.L. Langeveld-Baarspul, Uit den Bosstraat 2, 2012 KL Haarlem
36. Jannink, Schouwtjeslaan 64, 2012 KJ Haarlem
37. Julie Joustra, Uit den Bosstraat 6, 2012 KL Haarlem
38. Lodewijk van den Heuvel, Schouwtjeslaan 44, 2012 KJ Haarlem
39. M. den Nijs, Ramplaan 33, 2015 GS Haarlem
40. M. Langeveld-Baarspul, Uit den Bosstraat 2, 2012 KL Haarlem
41. M. Muijser en L. Tijms, Schouwtjeslaan 32, 2012 KJ Haarlem
42. M. van Manen, Schouwtjeslaan 8, 2012 KH Haarlem
43. M. van Onzenoort en L. Clabbers, Schouwtjeslaan 78, 2012 KK Haarlem
44. M.L.J.C. Coone, Schouwtjeslaan 7, 2012 KD Haarlem
45. M.M. de la P. Braviot, Schouwtjeslaan 36, 2012 KJ Haarlem
46. M.R. Sterchel, Schouwtjeslaan 58, 2012 KJ Haarlem
47. Marja en René Tol, Wilhelminapark 19, 2012 KB Haarlem
48. Mw. J.G. van der Loon, Uit den Bosstraat 1, 2012 KL Haarlem
49. Mw. J.M. Behage-Kops, Schouwtjeslaan 17, 2012 KD Haarlem
50. Mw. M.L. Sasmita, Schouwtjeslaan 23 G, 2012 KD Haarlem
51. Mw. Schuytvlot, Schouwtjeslaan 72, 2012 KK Haarlem
52. O. Lakema, Schouwtjeslaan 57 R, 2012 KG Haarlem
53. Ophoff, Schouwtjeslaan 108, 2012 KK Haarlem
54. P. Sandfort, Uit den Bosstraat 13, 2012 KL Haarlem
55. P.A. de Oliviera Marreiros, Schouwtjeslaan 82, 2012 KK Haarlem
56. P.C. van der Mark, Schouwtjeslaan 2 D, 2012 KH Haarlem
57. P.H. Soellaart, Schouwtjeslaan 59 zwart, 2012 KG Haarlem
58. P.L.T.M. Samson, Schouwtjeslaan 52, 2012 KJ Haarlem
59. R. Buischool, Schouwtjeslaan 42, 2012 KJ Haarlem
60. R. de Haas, Schouwtjeslaan 51, 2012 KG Haarlem

61. R. Huygen en M. Wilmering, Schouwtjeslaan 55 zwart, 2012 KG Haarlem
62. R. Verdonkschot, Schouwtjeslaan 4a, 2012 KH Haarlem
63. S. de Haas, Pr. Clausstraat 29, 2012 KV Haarlem
64. S.A. de Wijn, Schouwtjeslaan 2 C, 2012 KH Haarlem
65. T.L. Zieleman, Schouwtjeslaan 1, 2012 KD Haarlem
66. Truus van Lierop-Klaase, Schouwtjeslaan 2 B, 2012 KH Haarlem
67. V. Zutphen, Schouwtjeslaan 34, 2012 KJ Haarlem
68. V.A. Blindeling, Pr. Clausstraat 29, 2012 KV Haarlem
69. Wiers, Schouwtjeslaan 38, 2012 KJ Haarlem

B₅ Standaard inspraakreactie 4 is ontvangen van:

1. A. Ruigrok, Olieslagerslaan 16, 2012 EX Haarlem
2. Aletta Smit, Iordenstraat 32, 2012 HD Haarlem
3. Dhr. H.J.A. van Bruggen, Soestdijkstraat 59, 2012 KR Haarlem
4. E.J. Spronck, Zwanenburgplantsoen 15, 2012 GS Haarlem
5. F.M.D. Apon, Hazepaterslaan 122, 2012 HV Haarlem
6. Irene van Volkom, Zwanenburgplantsoen 15, 2012 GS Haarlem
7. J.C. Scholtens, Iordenstraat 32, 2012 HD Haarlem
8. M.L.N. van Loon, Hazepaterslaan 160, 2012 HW Haarlem
9. R. Smit, Iordenstraat 32, 2012 HD Haarlem
10. Steffen Smit, Iordenstraat 32, 2012 HD Haarlem
11. W.A.M. van Leeuwen, Zwanenburgplantsoen 35, 2012 GS Haarlem

B₆ Positieve inspraakreacties met betrekking tot de ontwikkeling Van Breementerrein zijn ontvangen van:

1. A. de Kleermaaker, Eindhovenstraat 31, 2012 MJ Haarlem
2. A. Kuij, Oranjeplein 2, 2012 LP Haarlem
3. A. Stavenuiter, Soestdijkstraat 8, 2012 KS Haarlem
4. A. Stuijt, Oranjeplein 14, 2012 LP Haarlem
5. A. Zengerink, Bos en Hovenstraat 7, 2012 LS Haarlem
6. A.H. de Groot, Stolbergstraat 12, 2012 EP Haarlem
7. A.H. van Stegeren, Bos en Hovenstraat 7, 2012 LS Haarlem
8. Arnold Preusterink en Victorine Egter van Wissenkerke, Van Hogendorpstraat 37, 2012 MP Haarlem
9. Astrid Wille, Soestdijkstraat 39, 2012 KR Haarlem
10. B.C. v.d. Broek, Julianastraat 5, 2012 ER Haarlem
11. B.T. Breedveld-Schreuder, Eindhovenstraat 47, 2012 MJ Haarlem
12. Baak, Zwanenburgplantsoen 39, 2012 GS Haarlem
13. Bonnie Pilon, Bos en Hovenstraat 18, 2012 LT Haarlem
14. Bonnier, Koninginneweg 61, 2012 GK Haarlem
15. Brigje Willems, Eindhovenstraat 17, 2012 MH Haarlem
16. C. Bardelmeijer, Ipenrodestraat 9, 2012 MG Haarlem
17. C. Meijers en M. Heemskerk, Schouwtjesplein 13, 2012 KP Haarlem
18. C. van Scheijndel, Spruitenbosstraat 14, 2012 LK Haarlem
19. Carine Verveld, Bos en Vaartstraat 5, 2012 LG Haarlem (2x)
20. Carla Happee, Soestdijkstraat 22, 2012 KS Haarlem
21. De Haan, Prinsessekade 46, 2012 MC Haarlem
22. Des Tombe, Ipenrodestraat 12, 2012 MG Haarlem
23. Eindhoven, Iordenstraat 15, 2012 HA Haarlem
24. Emma van Dongen, Ipenrodestraat 15, 2012 MG Haarlem

25. Erik en Karin Pieterse, Olieslagerslaan 3 B, 2012 EW Haarlem
26. F. v.d. Putten, Vredenhofstraat 25, 2012 MD Haarlem
27. Familie Ottevanger, Vredenhofstraat 4, 2012 ME Haarlem
28. G. Spriggs, Eindhovenstraat 49, 2012 MJ Haarlem
29. H. Dashorst, Stolbergstraat 18, 2012 EP Haarlem
30. H. Eysker, Eindhovenstraat 24, 2012 ML Haarlem
31. H. Fuhri Snethlage, Pr. Clausstraat 61, 2012 KW Haarlem
32. H. Nieuwland, Eindhovenstraat 13, 2012 MH Haarlem
33. H.E.W.M. Bood, Ipenrodestraat 11, 2012 MG Haarlem
34. H.J. Takken, Wagenweg 188, 2012 NL Haarlem
35. H.M. Groen, Wagenweg 224, 2012 NM Haarlem
36. Hanke Wegman, Stolbergstraat 2, 2012 EP Haarlem
37. Harry Boersma, Julianastraat 22, 2012 ES Haarlem
38. Helen Rietbergen, Van Hogendorpstraat 35, 2012 MP Haarlem
39. Henk van der Lee en Alette van Dulleman, Wilhelminapark 35, 2012 KC Haarlem
40. Heuvelmans, Koninginneweg 61, 2012 GK Haarlem
41. Hogeboom-Van Bergen, Prinsessekade 7, 2012 MA Haarlem
42. Huigen, Wagenweg 202, 2012 NM Haarlem
43. Huinink, Berkenrodestraat 4, 2012 LB Haarlem
44. Ivonne Silver, Julianastraat 22, 2012 ES Haarlem
45. J. ter Stege, Ipenrodestraat 17, 2012 MG Haarlem
46. J.A.M. Korteling, Eindhovenstraat 13, 2012 MH Haarlem
47. J.C. Onvlee, Ipenrodestraat 9, 2012 MG Haarlem
48. J.C. Stevens, Zonnebloemstraat 34, 2014 VZ Haarlem
49. J.P. Ezechiels, Stolbergstraat 18, 2012 EP Haarlem
50. Jan Verweij, Bos en Vaartstraat 8, 2012 LT Haarlem
51. Lex Knobben, Van Limburg Stirumstraat 5, 2012 MX Haarlem
52. M. Hendrikse, Ipenrodestraat 4, 2012 MG Haarlem
53. M. Knowles, Stolbergstraat 20, 2012 EP Haarlem
54. M. Kuin, Prinsessekade 46, 2012 MC Haarlem
55. M. van Wijngaarden-Brouwer, Soestdijkstraat 27, 2012 KR Haarlem
56. M.C.M. Sijpkes-Molenaar, Vredenhofstraat 1, 2012 MD Haarlem
57. M.P.J. Houben, Prinsessekade 8, 2012 MA Haarlem
58. M.W.M. Bredius, Spruitenbosstraat 14, 2012 LK Haarlem
59. Marieke Zeijlemaker, Bos en Vaartstraat 6, 2012 LT Haarlem
60. Max Sipkes, Vredenhofstraat 2, 2012 ME Haarlem
61. Miranda Kuiper, Stolbergstraat 4, 2012 EP Haarlem
62. Moolenburgh, Ipenrodestraat 16, 2012 MG Haarlem
63. Mw. M.A. van Ittersum, Bos en Hovenstraat 22, 2012 LT Haarlem
64. Niels en Linda van Wijk, Van Limburg Stirumstraat 7, 2012 MX Haarlem
65. Nienke Zwijsen (Van der Kuip), Geweerstraat 12, 2014 JD Haarlem
66. Nieuwenhuizen, Spruitenbosstraat 3, 2012 LJ Haarlem
67. P.H. Vos, Westerhoutstraat 27, 2012 JP Haarlem
68. Paul Faber, Bos en Hovenstraat 16, 2012 LT Haarlem
69. Praktijk voor Fysiotherapie, Leidsevaart Van Merlenstraat 1, 2012 KM Haarlem
70. R. Prins, Bronnerlaan 7, 2012 PM Haarlem
71. R. Scheeren, Oranjeplein 2, 2012 LP Haarlem
72. R.M. Tielken, Bos en Hovenstraat 15, 2012 LS Haarlem
73. Rozenbroek, Stolbergstraat 1, 2012 EP Haarlem
74. Saaker, Julianastraat 3, 2012 ER Haarlem
75. Stevens, Eindhovenstraat 12, 2012 ML Haarlem

76. Tineke Soede, A. van Burenlaan 24, 2012 SL Haarlem
77. V. Straalen, Koninginneweg 65, 2012 GK Haarlem
78. V.d. Niessen, Iordenstraat 15, 2012 HA Haarlem
79. Valks, Wagenweg 192, 2012 NM Haarlem
80. Van Dam, Westerhoutstraat 31, 2012 JS Haarlem
81. Van der Beek, Julianastraat 7, 2012 ER Haarlem
82. Van Nieuwland, Eindhovenstraat 30, 2012 ML Haarlem
83. Van Roozendaal, Stolbergstraat 6, 2012 EP Haarlem
84. Van Sprang, Eindhovenstraat 9, 2012 MH Haarlem
85. Van Versendaal, Koninginneweg 65, 2012 GK Haarlem
86. Verbeek, Soestdijkstraat 15, 2012 KR Haarlem
87. Wies Huiskamp, A. Mensstraat 21, 2015 JP Haarlem
88. Y.H. Couperus, Prinsessekade 58, 2012 MC Haarlem
89. Yolanda Miedema en Gerard Smits, Bosch en Hovenstraat 11, 2012 LS Haarlem

De inspraakreacties staan samengevat weergegeven en voorzien van gemeentelijk antwoord in bijlage 7.

4.3 Resultaten overleg ex art 10 Besluit op de ruimtelijke ordening

Het in artikel 10 van Besluit op de ruimtelijke ordening voorgeschreven overleg is gevoerd met alle instanties zoals vermeld in bijlage 5, behorende en onderdeel uitmakende van deze plantoelichting.

Het voorontwerp bestemmingsplan is met begeleidend schrijven toegezonden aan bovengenoemde instanties op 29 maart 2005. Daarbij is opgemerkt dat indien niet binnen de gestelde termijn zou worden gereageerd aangenomen zou worden dat ingestemd wordt met de planvorming. Men heeft de gelegenheid gehad om tot 27 mei 2005 reacties in te dienen.

Reacties waarin werd gesteld dat het plan geen aanleiding gaf tot het maken van opmerkingen zijn ontvangen van:

1. NS commercie, Bedrijfs- en Produktontwikkeling
2. Gasunie
3. Rijksdienst voor de Monumentenzorg
4. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek
5. Ministerie van Defensie, Commando Dienstencentra
6. ProRail

Voorts hebben de volgende instanties opmerkingen gemaakt (zie bijlage 9):

1. Rijkswaterstaat Noord-Holland
2. Hoogheemraadschap van Rijnland
3. VROM Inspectie
4. Provincie Noord-Holland
5. Adviescommissie voor de woningbouw en woonomgeving
6. Milieufederatie Noord-Holland
7. KPN

De artikel 10 reacties en het gemeentelijk antwoord daarop zijn opgenomen in bijlage 8.

Van de overige instanties is geen reacties ontvangen.

4.4 Economische uitvoerbaarheid

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

Voor de invulling van het Van Breementerrein staat de maatschappelijke invulling (school) met daarboven mogelijk woningen voorop. De betreffende grond is eigendom van particulieren. Aangezien veel waarde wordt gehecht aan de ontwikkeling van het gebied ten behoeve van voornamelijk educatieve voorzieningen wordt met de betreffende eigenaren gedurende het planproces overleg gevoerd over verkoop van de gronden. Indien de grondeigenaren niet bereid zijn hun grond te verkopen, wordt overwogen om over te gaan tot onteigening.

Omdat onteigening van de betreffende percelen niet wordt uitgesloten, zijn deze op de plankaart aangegeven als percelen waarvan “verwerkelijking in de naaste toekomst noodzakelijk” is.

4.5 Handhaving

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

Derhalve dient hier het beleid van de gemeente inzake handhaving uiteen gezet te worden en te worden aangegeven hoe de handhaving van het bestemmingsplan zal worden opgepakt. De landelijke Stuurgroep Handhaven op Niveau heeft het concept programmatisch handhaven ontwikkeld. Jaarlijks wordt door de gemeente een programma vastgesteld waarin de prioriteiten staan aangegeven die zullen worden aangepakt. Deze programmatische aanpak van de gemeente laat onverlet dat onveranderlijk altijd als eerste prioriteit zal gelden 100 % aanpak van calamiteiten met een levensbedreigend karakter, waarbij men moet denken aan instortings- en brandgevaar en asbestvervuiling.

De opzet van het programmatisch aanpakken is dat niet alle illegale situaties worden opgepakt, maar wel een werkbaar aantal zaken, dat een uitstralend effect zal hebben. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een prioriteitenladder (ontwikkeld door Gemeente Haarlem) met een bijbehorend puntensysteem, dat de mate van prioriteit tot handhavend optreden aangeeft.

Naast zaken die voldoende capaciteit hebben om het direct inzetten ervan te rechtvaardigen pakt de gemeente zaken projectmatig aan. Nieuw vastgestelde bestemmingsplannen lenen zich bij uitstek voor een projectmatige aanpak.

Bosch en Vaart is een plangebied waar een aanwijzing tot Beschermd Stadsgezicht op handen is. Het wel of niet vallen in het Beschermd Stadsgezicht is zeer bepalend voor de prioriteitsstelling

bij de beoordeling van de overtreding.

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