

Ricardo van Engeland

Van: Brandenburg, Anja <A.Brandenburg@bloemendaal.nl>
Verzonden: maandag 20 april 2015 16:32
Aan: Josette Polman
Onderwerp: concept ontwerpbestemmingsplan Kleverpark/Frans Hals

Dag Josette,

Bedankt voor het toesturen van het concept ontwerpbestemmingsplan Kleverpark/Frans Hals.
De gemeente Bloemendaal heeft geen opmerkingen over het bestemmingsplan.

Succes met het vervolg van de procedure.

Met vriendelijke groet,

Anja Brandenburg
Team Ruimtelijke Ordening

Gemeente Bloemendaal
Brouwerskolkweg 2, Overveen

023-5225 742
a.brandenburg@bloemendaal.nl
www.bloemendaal.nl

Niet aanwezig op woensdag en vrijdag.

De Gemeente Bloemendaal verhuist. U bent vanaf 10 december 2013 van harte welkom aan de Brouwerskolkweg 2A in Overveen en de Bennebroekerlaan 5 in Bennebroek. Voor meer informatie: www.bloemendaal.nl

Ricardo van Engeland

Van: Brugge, Pieter van der <Pieter.Brugge@rijnland.net>
Verzonden: dinsdag 14 april 2015 16:25
Aan: Josette Polman
Onderwerp: vooroverlegreactie bp Kleverpark / Frans Hals

Beste mevrouw Polman,

Het concept ontwerpbestemmingsplan Kleverpark / Frans Hals geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Met vriendelijke groet,

Pieter C. van der Brugge

071-306 3449
pieter.brugge@rijnland.net

Hoogheemraadschap van Rijnland
Archimedesweg 1, 2333 CM Leiden
Postbus 156, 2300 AD Leiden
www.rijnland.net

Het hoogheemraadschap van Rijnland hanteert servicenormen. [Lees onze servicenormen.](#)

Ricardo van Engeland

Van: marc.heinen@prorail.nl
Verzonden: dinsdag 31 maart 2015 15:41
Aan: Josette Polman
Onderwerp: Haarlem; concept ontwerpbestemmingsplan Kleverpark/Frans

Geachte mevrouw Polman / Beste Josette,

Zoals net telefonisch afgesproken hierbij mijn emailadres zodat plannen in de toekomst rechtstreeks naar mij gestuurd kunnen worden.

Tevens de mededeling dat ProRail in dit stadium geen opmerkingen heeft op het concept ontwerpbestemmingsplan Kleverpark/Frans.

Met vriendelijke groet,

Marc Heinen

Medewerker Ruimtelijke Verkenning | Veiligheid en Compliance, publiekrecht | ProRail
088 231 1436 | 06 1926 8907 | Postbus 2625, 3000 CP Rotterdam | Postbus 624, 5600 AP Eindhoven

 Denk aan het milieu, voordat deze e-mail wordt geprint

Lees [hier](#) de volledige tekst van de e-mail disclaimer. [Here](#) you can read the full e-mail disclaimer.

Ricardo van Engeland

Van: Oortman Gerlings, dhr. J.A. (Ton) <GERLINGSJ@Noord-Holland.nl>
Verzonden: maandag 13 april 2015 12:16
Aan: Josette Polman
Onderwerp: vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan bestemmingsplan "Kleverpark / Frans Hals" (concept)

Beste Josette,

Het bestemmingsplan "Kleverpark / Frans Hals" (concept) geeft aanleiding tot enkele opmerkingen.

1. Provinciaal milieubeleidsplan Noord-Holland
De toelichting gaat niet in op het Milieubeleidsplan 2015-2018 (vastgesteld op 15 december 2014). Het plan is hier te vinden: <http://www.noord-holland.nl/web/Themas/Milieu/Provinciaal-Milieubeleidsplan.htm>
Afhankelijk van jullie beoordeling van dat document kun je ook volstaan met de vermelding dat er geen voor dit plangebied van belang zijnde zaken spelen.
2. § 3.3.4 Provinciaal Waterplan 2010-2015
De tekst is gedateerd.
De ontwerp-Watervisie heeft vanaf 6 januari 2015 voor zes weken ter inzage gelegen. In deze Watervisie bepaalt de provincie wat er tot 2021 op watergebied centraal moet staan. Op deze pagina kunt de watervisie binnenhalen: <http://www.noord-holland.nl/web/Actueel/Nieuws/Artikel/Publicatie-ontwerpWatervisie-2021.htm> (onder aan de bladzijde).
3. § 3.3.5 Archeologie
Deze tekst is achterhaald. De nota "De waarde van cultuur" (zie <http://www.noord-holland.nl/web/Themas/Cultuur/Cultuurbeleid-1.htm>) verwijst naar de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie (zie <http://www.noord-holland.nl/web/Digitaal-loket/Kaarten-en-data-1/Kaartviewers-1/Cultuur-en-cultuurhistorie-1.htm>).
Afhankelijk van uw beoordeling van deze documenten kunt, naast de al bestaande verwijzing naar uw beleid (§4.13 van de toelichting en ook §3.4.10), ook volstaan met de vermelding dat er geen voor dit plangebied van belang zijnde zaken spelen.
4. Tenslotte wijs ik op de aanstaande wijziging van de Provinciale Ruimtelijke Verordening en de Structuurvisie Noord-Holland 2040. De ter visie liggende is afgelopen. De belendmaking kunt u hier vinden: <http://www.noord-holland.nl/web/Actueel/Nieuws/Artikel/Bekendmaking-ontwerpwijziging-Provinciale-Ruimtelijke-Verordening-en-Actualisatie-Structuurvisie-NoordHolland-2040.htm>.
De besluitvorming hierover (vaststelling wijzigingen van de verordening en de structuurvisie) vindt naar verwachting plaats na de zomer van dit jaar.

Voor een nadere toelichting houd ik mij beschikbaar. Graag verneem ik of dit bericht toereikend is.

Met vriendelijk groet,

Ton Gerlings
beleidsmedewerker ruimtelijke ordening
Sector Interbestuurlijk Toezicht
T (023) 514 4680
M 06 3168 8121
Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl
gerlingsj@noord-holland.nl

j.polman@haarlem.nl heeft je enkele bestanden gestuurd

Geachte heer, mevrouw,

Bijgevoegd treft u in het kader van het vooroverleg ex art 3.1.1. Bro aan het concept ontwerpbestemmingsplan Kleverpark/Frans. Het betreft een in hoofdzaak conserverend plan, waarin de bestaande (vergunde) situatie is vastgelegd. De wijzigingsbevoegdheden uit het oude bestemmingsplan Badmintonpad zijn nog niet gebruikt en zijn wederom opgenomen in dit plan. Wij verzoeken u uw op- en aanmerkingen op dit concept uiterlijk 27 april 2015 aan ons door te geven, bij voorkeur digitaal via e-mailadres j.polman@haarlem.nl. Komende week is het concept-ontwerpbestemmingsplan ook op Ruimtelijkeplannen.nl te raadplegen.

Mocht u nog vragen hebben dan kunt u telefonisch dan wel per email met mij contact opnemen.

Met vriendelijke groet

Josette Polman
Sr. Juridisch medewerkster Ruimtelijke plannen

Aan dit bericht en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend.

Het Provinciaal Bestuur van Noord-Holland.

2014 / 450762

liander

Locatiecode 2CA8122, Postbus 50, 6920 AB Duiven

Aangetekend

College van burgemeester en wethouders van Haarlem
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Bezoekadres

Utrechtseweg 68
Arnhem

Postadres

Locatiecode 2CA8122
Postbus 50
6920 AB Duiven
Telefoon 088 542 6444

info@liander.nl

www.liander.nl

Contactpersoon

Amy Staneke BSc.
Telefoon +31 6 21171594
ro.loket@liander.nl

Datum

11 mei 2015

Ons kenmerk

LDN-220/20150019

Betreft

Inspraak bestemmingsplan 'Kleverpark / Frans Hals'

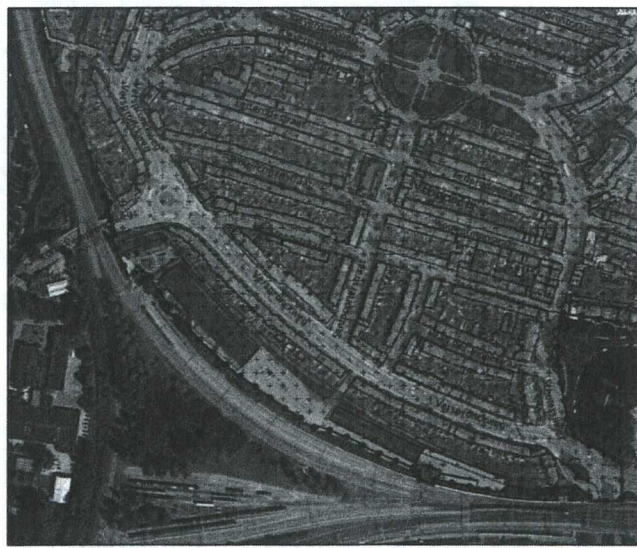
Geacht College,

Namens Liander Infra West N.V. maken wij een inspraakreactie kenbaar op het concept ontwerpbestemmingsplan 'Kleverpark / Frans Hals' van de gemeente Haarlem (hierna: het concept-ontwerp) zoals dat met ingang van 30 april 2015 gedurende 6 weken ter inzage ligt.

Liander Infra West is eigenaar van een 50 kV-kabelverbinding, welke gelegen is langs de Verspronkweg, en is daarmee belanghebbend, zie onderstaande afbeeldingen.



Afbeelding 1a: ligging 50 kV-kabelverbinding (rode pijl)



Afbeelding 1b: uitsnede concept-ontwerp

Wij hebben het concept-ontwerp zorgvuldig bestudeerd en maken de volgende inspraakreactie kenbaar.

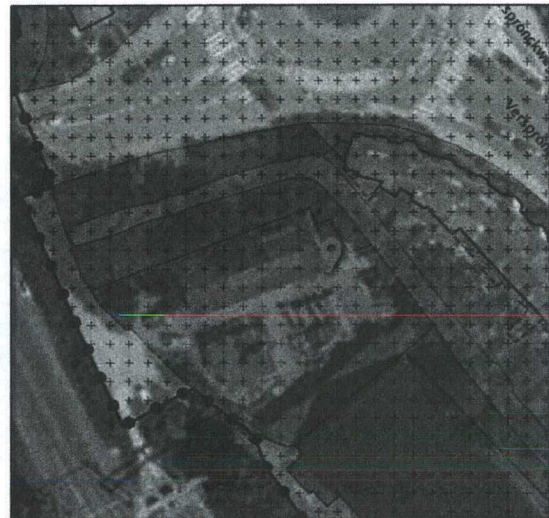
Inspraakreactie

Liander N.V. is als regionale netbeheerder onder andere belast met het beheer, het onderhoud en de instandhouding van het hoogspanningsnet met een spanningsniveau tot en met 50kV. Om deze taak uit te voeren, is het van belang dat de ligging van de kabelverbindingen planologisch wordt veiliggesteld. Daarnaast dient het tracé van de kabelverbindingen gevrijwaard te blijven van (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen en activiteiten die van negatieve invloed kunnen zijn op de functionaliteit van de kabelverbinding.

De 50 kV-verbinding ligt voornamelijk deels in gronden met de bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen' waarin nutsvoorzieningen zijn toegestaan. Echter, de verbinding doorkruist ook de bestemmingen 'Water' en 'Bedrijf'. In de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Water' is niks opgenomen over het toestaan van nutsvoorzieningen. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn nutsvoorzieningen alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening'. Dit is voor de kabelverbinding niet het geval, zie onderstaande afbeeldingen.



Afbeelding 2a: ligging 50 kV-kabelverbinding binnen bestemming 'Bedrijf' (rode pijl)



Afbeelding 2b: uitsnede concept-ontwerp

In verband met het bovenstaande verzoeken wij het college het concept-ontwerp zodanig aan te passen dat binnen de bestemming 'Water' nutsvoorzieningen zijn toegestaan en dat de kabel binnen de bestemming 'Bedrijf' wordt aangeduid. Indien mogelijk zouden we graag aan de gronden, waarin de 50 kV-verbinding is gelegen, een dubbelbestemming laten toekennen, voorzien van passende bouwregels en een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werk of werkzaamheden, ter bescherming van de verbinding.

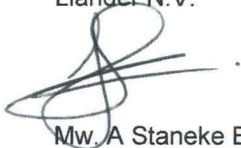
Datum
11 mei 2015
Ons kenmerk
LDN-220/20150019
Pagina
3 van 3

Conclusie

Wij verzoeken het college het concept-ontwerp zodanig aan te passen dat tegemoet wordt gekomen aan het hierboven beschreven voorstel. Wij zijn graag bereid om deze inspraakreactie mondeling nader toe te lichten en met u mee te denken.

Heeft u nog vragen naar aanleiding van deze brief of over ruimtelijke ontwikkelingen? Neem dan gerust contact met ons op door een e-mail te sturen naar ro.loket@liander.nl. Wij nemen dan binnen drie werkdagen contact met u op.

Met vriendelijke groet,
Liander N.V.



Mw. A Staneke BSc.
Consultant Strategisch Omgevingsmanagement

Opmerkingen op het concept bestemmingsplan Kleverpark/Frans Hals.

Wijkraad Frans Hals

Opm 1.

De bestemming Groen van de groenstroken langs de Ripperdasingel ten zuiden en ten oosten van verpleeghuis Overspaarne is gewijzigd in de bestemming Verkeer. Wij zouden de bestemming Groen Willen behouden.

Opm 2.

Is het gewenst de geplande torenflats aan de Kleverlaan noordzijde Ripperdatterrein nog steeds in het bestemmingsplan op te nemen? De bewoners van de appartementen aan het Sint Joriseveld noordzijde hebben voorkeur voor het handhaven van de huidige groenstrook daar ter plaatse, mede vanwege hun uitzicht.

Opm 3.

De voortuinen van Schotersingel 67c t/ m 87e hebben in het geldende bestemmingsplan de bestemming Tuin-1 en krijgen in het bestemmingsplan Kleverpark/Frans Hals de bestemming Verkeer (althans op de Verbeelding van 30 maart 2015). Deze laatste bestemming is ook gegeven aan de voortuinen van Schotersingel 89 t/m 111. Dit lijkt ons een foutje.

Opm 4.

Verder valt ons op dat niet overal bij de orde 1 gebouwen bij het aangegeven bouwvlak de historisch bepaalde situatie is aangehouden. Zo is bijvoorbeeld bij Schotersingel 19 niet de historisch bepaalde en nog altijd aanwezige achtergevel aangehouden maar is als bouwvlak het gehele perceel aangegeven.

Opm 5.

In artikel 23.1.1 Bouwregels voor gebouwen is onduidelijk of bepaalde regels voor alle gebouwen gelden of alleen voor gebouwen waar geen specifieke regels voor gelden (restcategorie). Geldt 23.1.1 onder p (dakopbouw algemeen) bijvoorbeeld voor alle gebouwen, ook orde 1 en 2? En geldt artikel 23.1.1 onder n - bouwen boven de maximale goothoogte - ook voor alle gebouwen?

Wijkraad Kleverpark

Opm 1.

Bij 1.5 Geldende planologische regelingen ontbreekt het Ripperdatterrein. (dat heeft nu toch ook een eigen bestemmingsplan?)

Advisering bestemmingswijze Sterren College (voorheen Noordzeecollege)

aan: Manon van der Pol (De Key)
van: Van Riezen & Partners, Mark van Otterlo
datum: 30 april 2015

§1 inleiding en doelstelling

Het voormalige schoolcomplex van het Sterren College (voorheen Noordzeecollege) aan de Verspronckweg 150 en drie aangrenzende woningen aan de Brakenburghstraat 2-6 zijn momenteel in bezit van woonstichting De Key. De gemeente heeft de locatie indertijd via een openbare inschrijving verkocht aan De Principaal (het ontwikkelbedrijf van De Key) waarbij in de verkoopvoorwaarden is uitgegaan van een transformatie naar appartementen in combinatie met gedeeltelijke nieuwbouw. Omdat De Key zich meer gaat toeleggen op haar kerntaken is zij voornemens om de gronden te gaan verkopen zodat een andere partij de gronden zal gaan herontwikkelen.

De gemeente Haarlem heeft momenteel een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. Dit bestemmingsplan heeft ook betrekking op de gronden van De Key. In verband met de gewenste verkoop ligt de vraag voor wat de relevante verschillen zijn tussen het geldende bestemmingsplan en het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan en welke aanpassingen gewenst zijn.



Afbeelding: het voormalige schoolcomplex Sterren College (bron: <https://maps.google.nl/maps>)

In de voorliggende notitie wordt voor de locatie nagegaan wat de relevante verschillen zijn tussen het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan en het geldende bestemmingsplan. In paragraaf 2 is beschreven op welke punten het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan afwijkt van het geldende bestemmingsplan. In paragraaf 3 is vervolgens ons advies opgenomen.

§2 vergelijking geldende bestemmingsplan en in voorbereiding zijnde bestemmingsplan

2.1 Korte beschrijving geldend bestemmingsplan

Op dit moment geldt ter plaatse van de locatie het bestemmingsplan 'Kleverpark 2005'. Dit bestemmingsplan is op 20 april 2005 vastgesteld door de gemeenteraad en op 18 oktober 2005 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland.



Afbeelding: uitsnede planverbeelding bestemmingsplan 'Kleverpark'

De locatie is zodanig bestemd dat de gronden ter plaatse van de bestaande schoolbebouwing mogen worden gebruikt voor onderwijsdoeleinden. Voor de twee woningen aan de Brakenburghstraat geldt dat deze mogen worden gebruikt voor wonen.

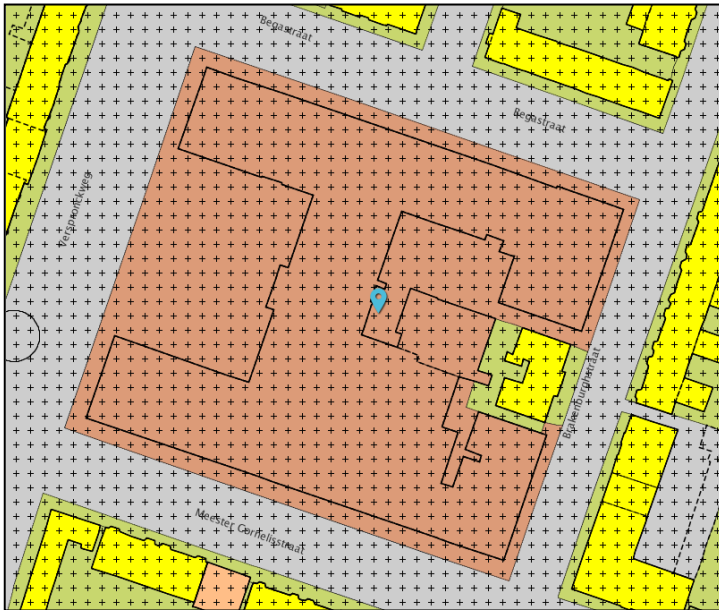
De bouwregeling in het geldende bestemmingsplan gaat uit van de bestaande situatie. Beperkte uitbreidingen van de schoolbebouwing zijn mogelijk, zoals het onder voorwaarden uitbreiden met één extra verdieping.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waardoor de bestemming ter plaatse van de school kan worden gewijzigd zodat er woningen kunnen worden gerealiseerd en in de begane grondlaag tevens kantoor & loket, praktijkruimte, dienstverlening en maatschappelijke doeleinden. Er gelden daarbij wel diverse voorwaarden, zoals een maximale bouwhoogte van 12 meter, parkeren op eigen terrein, etc.

In bijlage 1 is een uitgebreidere analyse van het geldende bestemmingsplan opgenomen.

2.2 Korte beschrijving in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

De gemeente Haarlem heeft voor het gebied waarin de locatie ligt een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding, zijnde bestemmingsplan 'Kleverpark / Frans Hals' (concept, d.d. 30 maart 2015).



Afbeelding: uitsnede planverbeelding bestemmingsplan 'Kleverpark'

De gronden ter plaatse van het schoolcomplex mogen worden gebruikt voor onder andere educatieve voorzieningen, buitenschoolse opvang, gezondheidszorg, levensbeschouwelijke voorzieningen, culturele voorzieningen, openbare dienstverlening, (para)medische voorzieningen, peuterspeelzaalwerk, praktijkruimte, verenigingsleven, welzijnsinstelling, woonzorgvoorzieningen, bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken' (zoals in pandige (ondergrondse) parkeervoorzieningen). In het souterrain zijn wonen, bedrijven en publieksgerichte dienstverlening toegestaan maar geen maatschappelijke functies. Vermoedelijk betreft dat een kennelijke fout.

De gebouwen van het Sterren College en de twee woningen zijn volledig aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1', met uitzondering van de schooluitbouw achter de twee woningen aan de Brakenburghstraat. De bouwregeling voor de als orde 1 aangewezen gronden gaat uit van de bestaande bebouwing.

In bijlage 2 is een uitgebreidere analyse van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan opgenomen.

2.3 Verschillen tussen het geldende bestemmingsplan en het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan

Ten aanzien van de locatie verschillen het geldende bestemmingsplan en het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan op een aantal punten. De belangrijkste verschillen zijn:

1. Het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan biedt bij recht bredere gebruiksmogelijkheden doordat niet alleen onderwijsdoeleinden zijn toegestaan maar ook buitenschoolse opvang, gezondheidszorg, levensbeschouwelijke voorzieningen, culturele voorzieningen, openbare dienstverlening, (para)medische voorzieningen, peuterspeelzaalwerk, praktijkruimte, verenigingsleven, welzijnsinstelling en woonzorgvoorzieningen zijn toegestaan.
2. Vanwege de aanwijzing als orde 1 biedt het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan minder mogelijkheden om bestaande schoolbebouwing bij recht uit te breiden. Zo is de in het geldende bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid om de bestaande bebouwing met een bouwlaag/dakopbouw uit te breiden komen te vervallen;
3. Vanwege de archeologische verwachting gelden er beperkingen bij een oppervlakte van het project van 10.000 m² of meer en bij werkzaamheden dieper dan 0,3 meter onder maaiveld;
4. De in het geldende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid om een herontwikkeling naar wonen mogelijk te maken is komen te vervallen.

§3 advies

De Key is voornemens om de gronden van het voormalige schoolcomplex van het Sterren College te verkopen. Omdat de gemeente Haarlem een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding heeft ligt de

vraag voor in hoeverre het concept van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan vergelijkbare mogelijkheden biedt als het geldende bestemmingsplan. Uit de vorige paragraaf blijkt dat het concept van dit nieuwe bestemmingsplan op een aantal relevante punten afwijkt van het geldende bestemmingsplan. Ons advies is om aan de gemeente te verzoeken om het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan op een aantal punten aan te passen.

3.1 Gebruiksmogelijkheden

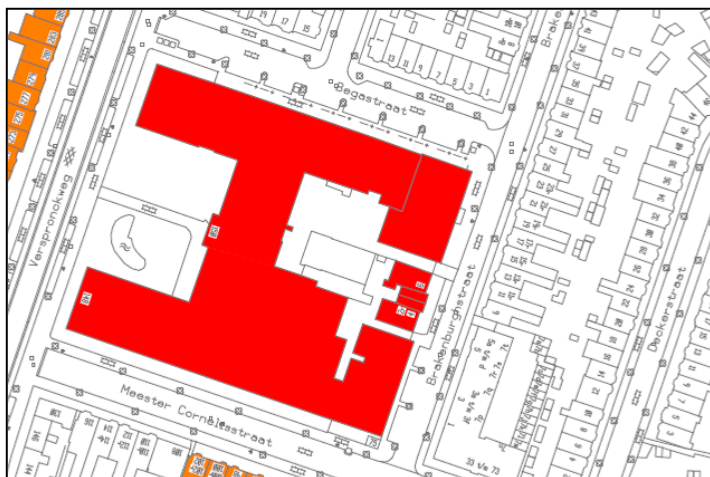
In het verleden is de locatie door De Key gekocht met de bedoeling om woningen op de locatie te realiseren. In het geldende bestemmingsplan waren de gronden alleen bestemd voor onderwijs maar er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het gebruik als wonen toe te staan. In het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan is weliswaar een bredere maatschappelijke bestemming toegepast maar de mogelijkheid om het gebruik als wonen toe te staan is geschrapt. Omdat het schoolcomplex momenteel geen permanente gebruiker heeft en gelet op de afspraken die in het verleden zijn gemaakt is het wenselijk om ook het gebruik als wonen op de locatie mogelijk te maken. Dit zou kunnen door de woningen via een wijzigingsbevoegdheid toe te staan, net als in het geldende bestemmingsplan.

Advies: de gemeente verzoeken om wonen ter plaatse van het voormalige schoolcomplex mogelijk te maken.

3.2 Bouwmogelijkheden

Volgens de waarderingkaart bij de toelichting van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan zijn de betreffende gebouwen aangewezen als monument. In het bestemmingsplan is daarom een bouwregeling opgenomen die is gebaseerd op de bestaande bebouwing.

Het toepassen van een dergelijke bouwregeling bij monumenten is gebruikelijk. Ook zonder deze bouwregeling zouden er beperkingen gelden ten aanzien van het bouwen omdat de aanwijzing tot monument daarin bepalend is. Het is echter wel de vraag of alle bebouwing is aangewezen als gemeentelijk monument. In het cultuurhistorisch onderzoek en redengevende omschrijving bij de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat de Verspronckweg 148-150 is aangewezen als gemeentelijk monument maar de adressen van de drie woningen (Brakenburghstraat 2-6) ontbreken in de lijst.



Afbeelding: uitsnede waarderingkaart, de rood aangeduide bebouwing is aangewezen als monument

Ook is de vraag of het gehele schoolcomplex als gemeentelijk monument is aangewezen. In het aanwijzingsbesluit is namelijk alleen monumentale waarde toegekend aan het H-vormige gebouw uit 1920-1922. De schooluitbreidingen aan de Brakenburghstraat zijn in een latere periode gebouwd (jaren '80 volgens de informatie van De Key) zodat twijfelachtig is of deze schooluitbreidingen daadwerkelijk onderdeel uitmaken van het gemeentelijk monument.

Indien blijkt dat de woningen en/of de schooluitbreidingen aan de Brakenburghstraat inderdaad niet als gemeentelijk monument zijn aangewezen dan is het gewenst om een flexibelere bouwregeling toe te passen en de 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' voor deze delen te laten vervallen.

Advies: de gemeente verzoeken een flexibelere bouwregeling voor de woningen en/of de schooluitbreidingen aan de Brakenburghstraat toe te passen en de 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' voor deze delen te schrappen indien blijkt dat deze niet zijn aangewezen als gemeentelijk monument.

3.3 Archeologie

Op basis van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) is in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan rekening gehouden met archeologie. De bescherming van archeologie vloeit voort uit de Monumentenwet.

De locatie heeft een oppervlak dat iets groter is dan 10.000 m². De bodemversturende werkzaamheden zullen naar verwachting echter minder dan 10.000 m² bedragen. Door de gehanteerde formulering in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan geldt eis van een waardestellend archeologisch rapport ook indien de bodemversturende werkzaamheden minder dan 10.000 m² bedragen.

Advies: de gemeente verzoeken om de eis van een waardestellend archeologisch rapport te koppelen aan het oppervlak van de bodemversturende werkzaamheden en niet aan het oppervlak van het project.

Bijlage 1: geldende bestemmingsplan

Ter plaatse van de locatie geldt het bestemmingsplan 'Kleverpark 2005'. Dit bestemmingsplan is op 20 april 2005 vastgesteld door de gemeenteraad en op 18 oktober 2005 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. Het bestemmingsplan is op 9 augustus 2006 onherroepelijk geworden na uitspraak van de Raad van State.



Afbeelding: uitsnede planverbeelding bestemmingsplan 'Kleverpark'

De locatie is grotendeels bestemd als 'Maatschappelijke doeleinden' (Mo). Alleen de aan de Verspronckweg gelegen tuin en een groot deel van randen van de locatie zijn bestemd als 'Tuinen' (T), terwijl de twee woningen met bijbehorende erven zijn bestemd als respectievelijk 'Woondoeleinden' (W) en 'Erven' (E).

Ter plaatse van het hoofdgebouw is een aanduiding 'wijziging naar de bestemming Gm' opgenomen. Het oostelijk deel van de locatie is tevens aangeduid als 'Wijzigingsgebied' (zie de ruitarcering in de voorgaande afbeelding).

Gebruiksmogelijkheden

Maatschappelijke doeleinden (Mo) en Tuinen (T)

De als 'Maatschappelijke doeleinden' (Mo) bestemde gronden mogen worden gebruikt voor onderwijsdoeleinden. De aan de Verspronckweg gelegen tuin en de als 'Tuinen' (T) bestemde randen

mogen worden gebruikt voor tuinen, zij- en achterpaden en bijbehorende voorzieningen. Parkeren en laden en lossen zijn niet toegestaan binnen de bestemming 'Tuinen' (T).

Woondoeleinden (W) en Erven (E)

De twee woningen aan de Brakenburghstraat mogen gelet op de bestemming 'Woondoeleinden' (W) worden gebruikt voor wonen. De als 'Erven' (E) bestemde zij- en achtertuinten van de woningen mogen worden gebruikt voor erven ten dienste van de daarbij behorende hoofdgebouwen.

Bouwmogelijkheden

Maatschappelijke doeleinden (Mo) en Tuinen (T)

Voor de als 'Maatschappelijke doeleinden' (Mo) bestemde gronden geldt dat hoofdgebouwen binnen het op de plankaart aangeduide bebouwingsvlak moeten worden gebouwd. De naar de weg gekeerde gevels dienen daarbij in de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrens aan de wegzijde te staan. Het bebouwingsvlak op de plankaart lijkt overeen te komen met de bestaande gebouwen op de locatie.

Er is een uitzondering mogelijk om hoofdgebouwen buiten het bebouwingsvlak te bouwen, mits de maximale bebouwingsoppervlakte buiten het bebouwingsvlak niet meer dan 50% bedraagt (met een maximum van 40 m²).

Ter plaatse van de als 'Maatschappelijke doeleinden' (Mo) bestemde gronden geldt binnen het bebouwingsvlak een overwegende maximale goothoogte van 12 meter. Deze goothoogte mag met één extra verdieping van 3 meter worden uitgebreid. Voorwaarde daarbij is dat de voorgevel van de extra verdieping met een schuin dakvlak wordt uitgevoerd overeenkomstig de bestaande dakhelling. Dakhellingen mogen worden onderbroken voor dakkapellen aan de voorzijde waarbij de dakkapel niet breder mag zijn dan de helft van de breedte van het hoofdgebouw met een maximum van 4 meter.

Voor enkele delen van de bestemming gelden afwijkende hoogtes. Zo geldt voor de hoek Brakenburghstraat-Begastraat een maximale goothoogte van 15 meter, voor de hoek Brakenburghstraat-Meester Cornelisstraat een maximale bouwhoogte van 7 meter en voor de gebouwen op het binnenterrein een maximale goot- of bouwhoogte van 3 dan wel 4 meter. Bij het gebouwdeel met een maximale goothoogte van 15 meter is geen andere dakvorm, geen extra verdieping en geen dakkapel aan de voorzijde toegestaan.

In artikel 5 lid 4 is een bevoegdheid opgenomen om nadere eisen te kunnen stellen ten aanzien van de verpanding en de situering van bebouwing. Deze nadere eisen kunnen worden gesteld in verband met o.a. het stedenbouwkundig karakter, cultuurhistorische waarden en het woongenot van omwonenden.

Woondoeleinden (W) en Erven (E)

Binnen de bestemming 'Woondoeleinden' (W) mogen hoofdgebouwen worden opgericht terwijl aanbouwen met eventuele dakterrassen en/of bijgebouwen mogen worden gebouwd in gedeeltes van de bestemming 'Erven' (E). De naar de weg gekeerde gevel van de woningen dient in de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrens aan de wegzijde te staan.

Voor de hoofdgebouwen geldt een maximale goothoogte van 5 meter. Ter plaatse van de woningen zijn geen andere dakvorm, extra verdieping en geen dakkapel aan de voorzijde toegestaan.

Wijzigingsbevoegdheid

In artikel 23 lid 4 is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om de gronden ter plaatse van het Noordzeecollege die zijn bestemd als 'Maatschappelijke doeleinden' (Mo) én die zijn aangeduid als 'wijziging naar de bestemming Gm' te wijzigen in de bestemming 'Gemengde doeleinden' (Gm). In artikel 23 lid 4 is ook bepaald dat de gronden aan de achterzijde van de hoofdbebouwing van het terrein kunnen worden gewijzigd in de bestemmingen 'Verkeersdoeleinden', 'Erven' (E) en 'Tuin' (T).

Indien toepassing aan de wijzigingsbevoegdheid zou worden gegeven dan zouden de als gronden 'Maatschappelijke doeleinden' (Mo) na wijziging mogen worden gebruikt voor wonen met in de begane grondlaag tevens kantoor & loket, praktijkruimte, dienstverlening en maatschappelijke doeleinden.

Voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid gelden enkele voorwaarden:

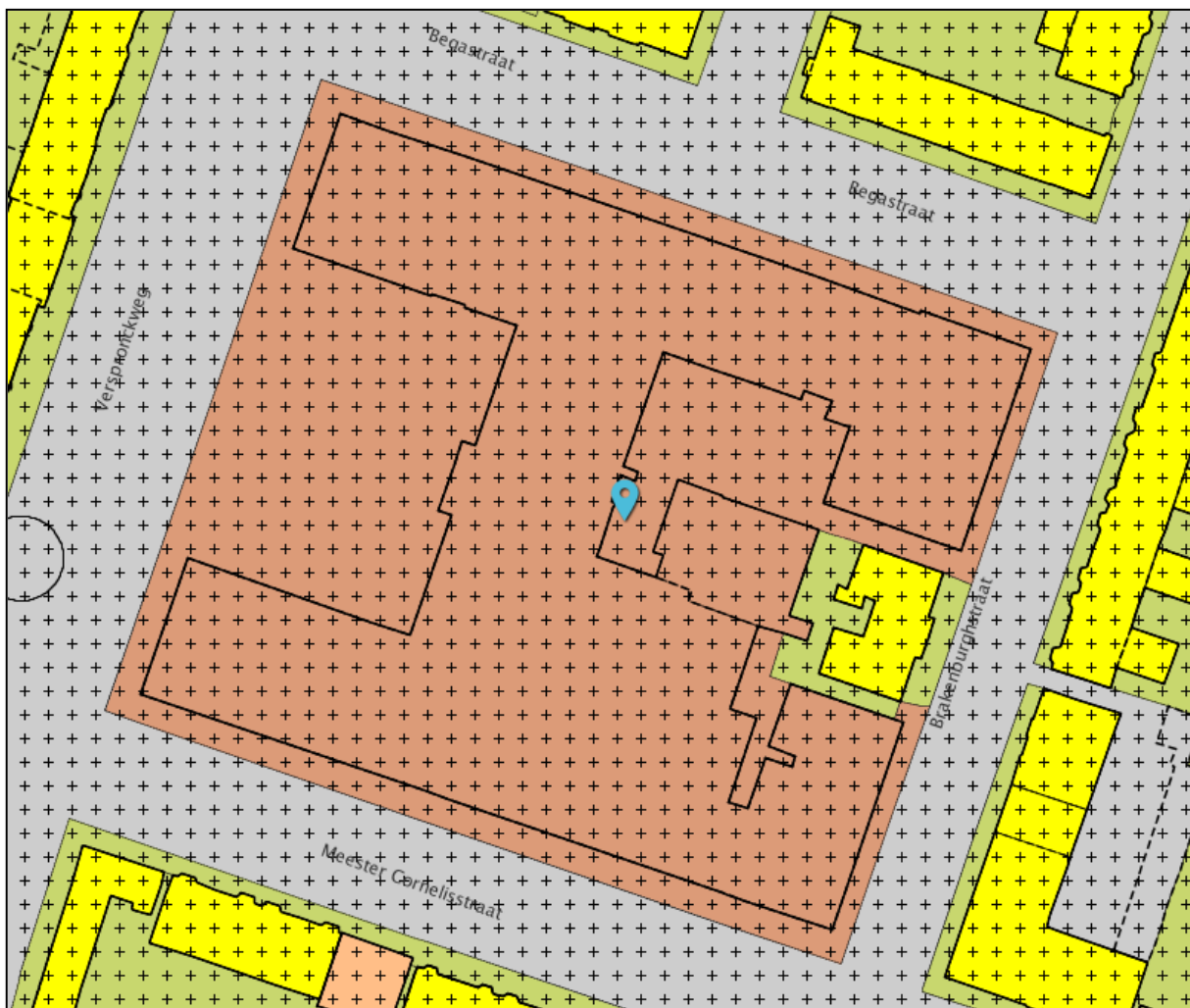
- niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd ten behoeve van de bestemming 'Gemengde doeleinden' (Gm);
- tenminste 25% van de oppervlakte wordt bestemd als 'Tuin';
- de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 12 meter;
- de totale parkeerbehoefte vindt geheel of gedeeltelijk ondergronds plaats en op eigen terrein;
- de maximale bouwhoogte van een ondergrondse parkeervoorziening bedraagt niet meer dan 1,5 meter boven het huidige maaiveld;
- de ontsluiting vindt plaats aan de Brakenburghstraat.

Verder zijn op basis van de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 9 lid 3) nog enkele aanvullende regels van toepassing:

- in geval van vervangende nieuwbouw dient de voorgevel in de voorgevelrooilijn van de bestaande omringende bebouwing te worden gebouwd;
- toepassing van een wijzigingsbevoegdheid mag niet tot gevolg hebben dat de karakteristiek van het straatbeeld in onevenredige mate wordt aangetast en dat aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied onevenredige afbreuk wordt gedaan;
- bij de beoordeling van de stedenbouwkundige aspecten zijn onder meer rooilijnen, de schaal, bouwhoogte alsmede dakkapellen, raampartijen, parcellering en de verschijningsvorm van belang;
- bij de beoordeling van de cultuurhistorische waarden worden de bestaande gevelwanden in aanmerking genomen;
- bij nieuwe ontwikkelingen ter plaatse van het Noordzeecollege dient te worden voorzien in parkeren op eigen terrein waarbij de ontsluiting plaatsvindt aan de Brakenburghstraat.

Bijlage 2: in voorbereiding zijnde bestemmingsplan

De gemeente Haarlem heeft een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding, zijnde bestemmingsplan 'Kleverpark / Frans Hals' (concept, d.d. 30 maart 2015). Dit bestemmingsplan heeft ook betrekking op de gronden van het Sterren College.



Afbeelding: uitsnede planverbeelding bestemmingsplan 'Kleverpark'

De locatie van het Sterren College is grotendeels bestemd als 'Maatschappelijk'. De twee woningen met bijbehorende tuinen zijn bestemd als respectievelijk 'Wonen' en 'Tuin - 1' en 'Tuin - 2'. Tevens zijn de gronden dubbelbestemd als 'Waarde - Archeologie 5'.

De gebouwen van het Sterren College en de twee woningen zijn volledig aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1', met uitzondering van de schooluitbouw achter de twee woningen aan de Brakenburghstraat.

Gebruiksmogelijkheden

Maatschappelijk

In het concept van het bestemmingsplan is aangegeven dat de als 'Maatschappelijk' bestemde gronden mogen worden gebruikt voor onder andere educatieve voorzieningen, buitenschoolse opvang, gezondheidszorg, levensbeschouwelijke voorzieningen, culturele voorzieningen, openbare dienstverlening, (para)medische voorzieningen, peuterspeelzaalwerk, praktijkruimte, verenigingsleven, welzijnsinstelling, woonzorgvoorzieningen, bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken' (zoals inpandige (ondergrondse) parkeervoorzieningen). In het souterrain zijn wonen, bedrijven en

publieksgerichte dienstverlening toegestaan en geen maatschappelijke functies. Vanwege de afwijkende bestemmingswijze bestaat de kans dat de regeling voor het souterrain nog niet juist is. Daklozen- en drugsopvang zijn binnen de gehele bestemming niet toegestaan.

In artikel 24 is bepaald dat bij een gebouw voldoende ruimte op eigen terrein moet zijn aangebracht en in stand moet worden gehouden voor parkeren van auto's en laden of lossen van goederen.

Wonen en Tuin

De twee woningen aan de Brakenburghstraat mogen worden gebruikt voor wonen en bijbehorende voorzieningen zoals (ondergrondse) parkeervoorzieningen. De als 'Tuin - 1' en 'Tuin - 2' bestemde tuinen van de woningen mogen worden gebruikt voor tuinen.

In artikel 24 is bepaald dat bij een gebouw voldoende ruimte op eigen terrein moet zijn aangebracht en in stand moet worden gehouden voor parkeren van auto's en laden of lossen van goederen.

Archeologie

De gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Bouwmogelijkheden

Maatschappelijk

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd en voorgevels mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht, oftewel de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak. Het bouwvlak in de planverbeelding lijkt overeen te komen met de bestaande gebouwen op de locatie.

Vanwege de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' dienen de bestaande gevelindeling, de bestaande nokrichting en de bestaande kap- of dakvorm gehandhaafd te blijven. Ook dient vanwege deze aanduiding de bestaande goot- en/of bouwhoogte te worden gehandhaafd. Dakkapellen zijn onder voorwaarden wel toegestaan.

Voor de aanbouw direct achter de twee woningen aan de Brakenburghstraat geldt een maximale bouwhoogte van 4 meter.

Wonen en Tuinen

Voor de woningen gelden dezelfde bouwregels als voor de bestemming 'Maatschappelijk'.

Voor de tuinen geldt dat in de voortuin voornamelijk bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten. Gebouwen als fietsbergingen en erkers zijn onder bepaalde voorwaarden toegestaan. In de zij- en achtertuinen zijn ook aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan.

Archeologie

In geval van bodemversturende bouwwerkzaamheden dient een waardestellend archeologisch rapport te worden overlegd indien de oppervlakte van het project meer dan 10.000 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld plaatsvinden.