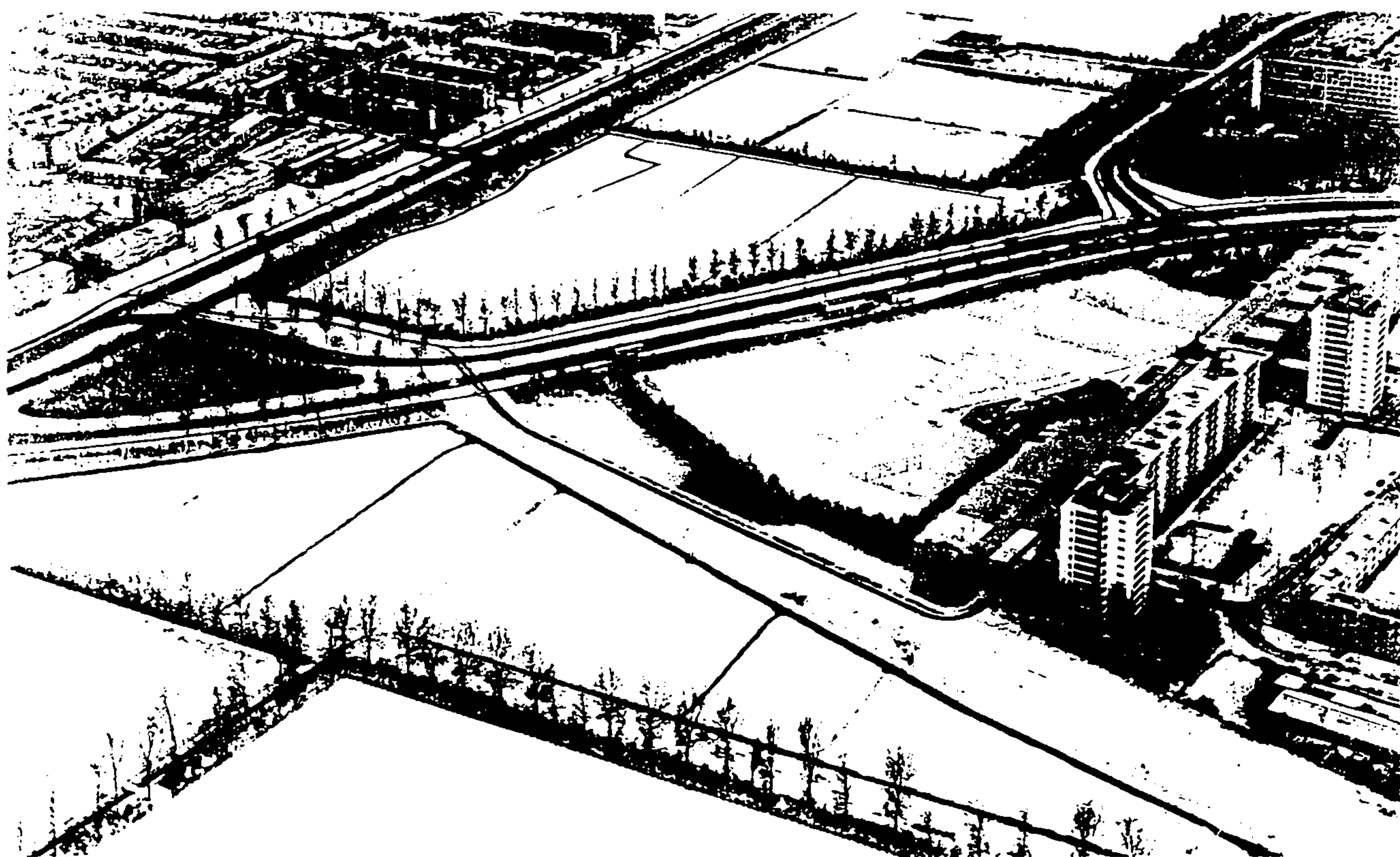


BESTEMMINGSPLAN

ROMOLENPOLDER



Behoort bij besluit van de Raad van de
gemeente Haarlem d.d. 11 mei 1988 nr. 196

De Sekretaris

De Sekretaris

TOELICHTING bij het bestemmingsplan ROMOLENPOLDER

Inhoud

Hoofdstuk 1	INLEIDING
	1.1 Het bestemmingsplan
	1.2 Werkwijze
	1.3 Beleidsuitgangspunten
Hoofdstuk 2	HUIDIGE SITUATIE
	2.1 Ligging en algemene karakteristiek van het gebied
	2.2 Verkeersstructuur in en rond het gebied
	2.3 Bodem, landschap en ecologie
	2.4 Voorzieningen, werkgelegenheid en dienstverlening
	2.5 Civiel-technische situatie
	2.6 Wegverkeerslawaaï
	2.7 Bodemonderzoek
Hoofdstuk 3	PLANONTWIKKELING
	3.1 Aan het plan ten grondslag liggende visie
	3.2 Programmabepaling per sektor
	3.2.1 De woningen
	3.2.2 Werkgelegenheid
	3.2.3 Landschap en recreatie
	3.2.4 Verkeersproductie en parkeerbehoefte
	3.2.5 Waterhuishouding
	3.2.6 Milieu
	3.2.7 Energiebeheer
	3.3 Planbeschrijving
	3.3.0 Inleiding
	3.3.1 Wonen
	3.3.2 Werkgelegenheid
	3.3.3 Landschap en recreatie
	3.3.4 Verkeer
	3.3.5 Civiel-technische voorzieningen
	3.3.6 Milieu
	3.3.7 Juridische opzet - toelichting
	3.4 Uitvoering
Hoofdstuk 4	FINANCIELE UITVOERBAARHEID
Hoofdstuk 5	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID
	5.1 Het betrekken van de bevolking bij de planontwikkeling
	5.2 Uitvoering
	5.3 Resultaten van het overleg ex art.10 BRO

TOELICHTING

1.

INLEIDING

1.1

Het bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan Romolenpolder omvat het gebied globaal begrensd door de Schipholweg, de sportvelden aan de Boerhaavelaan, de noordgrens van de Europawijk en de sportveldcomplexen langs het Spaarne (zie tek. nr. 1 - plangebied).

Het plan vervangt gedeelten van

- Uitbreidingsplan "Schalkwijk", bestemmingsplan in hoofdzaak, vastgesteld bij raadsbesluit nr. 10 van 20 oktober 1954 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 27 april 1955 onder nr. 340;
- Uitbreidingsplan in onderdelen Schalkwijk wijk A1, vastgesteld bij raadsbesluit nr. 22 van 29 juli 1959 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 24 augustus 1960 onder nr. 146;
- bestemmingsplan Noord-Schalkwijkerweg vastgesteld bij raadsbesluit nr. 65 van 27 februari 1985.

In het Uitbreidingsplan "Schalkwijk" van 1954 is de Romolenpolder grotendeels bestemd voor helikopterhaven met daarbij behorende gebouwen. In het uitbreidingsplan in onderdelen Schalkwijk A1 van 1959 zijn ten noorden van de huidige Ierlandstraat en Schotlandstraat sportvelden en een speeltuin geprojecteerd. Gezien de terugloop in sportbeoefening kunnen deze velden thans als overtollig worden beschouwd.

Tevens is op de plankaart ten westen van de huidige Rudolf Steiner-school een toekomstige autoweg aangegeven. Deze autoweg hangt samen onder meer met een toenmaals geprojecteerd groot verkeersplein aan de Schipholweg ten noorden van genoemde sportvelden.

Het plan gaat ervan uit dat de gronden in het plan thans als zgn. restpercelen kunnen worden beschouwd. Op grond daarvan beoogt het plan het regelen van nieuwe woningbouw en bouw voor stedelijke voorzieningen in het restgebied tussen Europawijk en Slachthuisbuurt.

1.2

Werkwijze

Het plan wordt opgesteld door een projectgroep, waarin naast de betrokken ambtelijke disciplines tevens vertegenwoordigd zijn de wijkraad Europawijk en de Stichting Mens- en Milieuvriendelijk Wonen en Werken (MW2). De Stichting beoogt enerzijds het samengaan van diverse woonvormen en omgevingsvriendelijke werkgelegenheid, anderzijds het milieuvriendelijk omgaan met energiebronnen, water en zo mogelijk voedselproductie. Bovendien streeft zij naar wijkontwikkeling via participatie van toekomstige bewoners en gebruikers.

Het opgestelde plan wordt aan het college van burgemeester en wethouders aangeboden en daarna behandeld in de raadscommissies voor ruimtelijke ordening, voor openbare werken en voor volkshuisvesting.

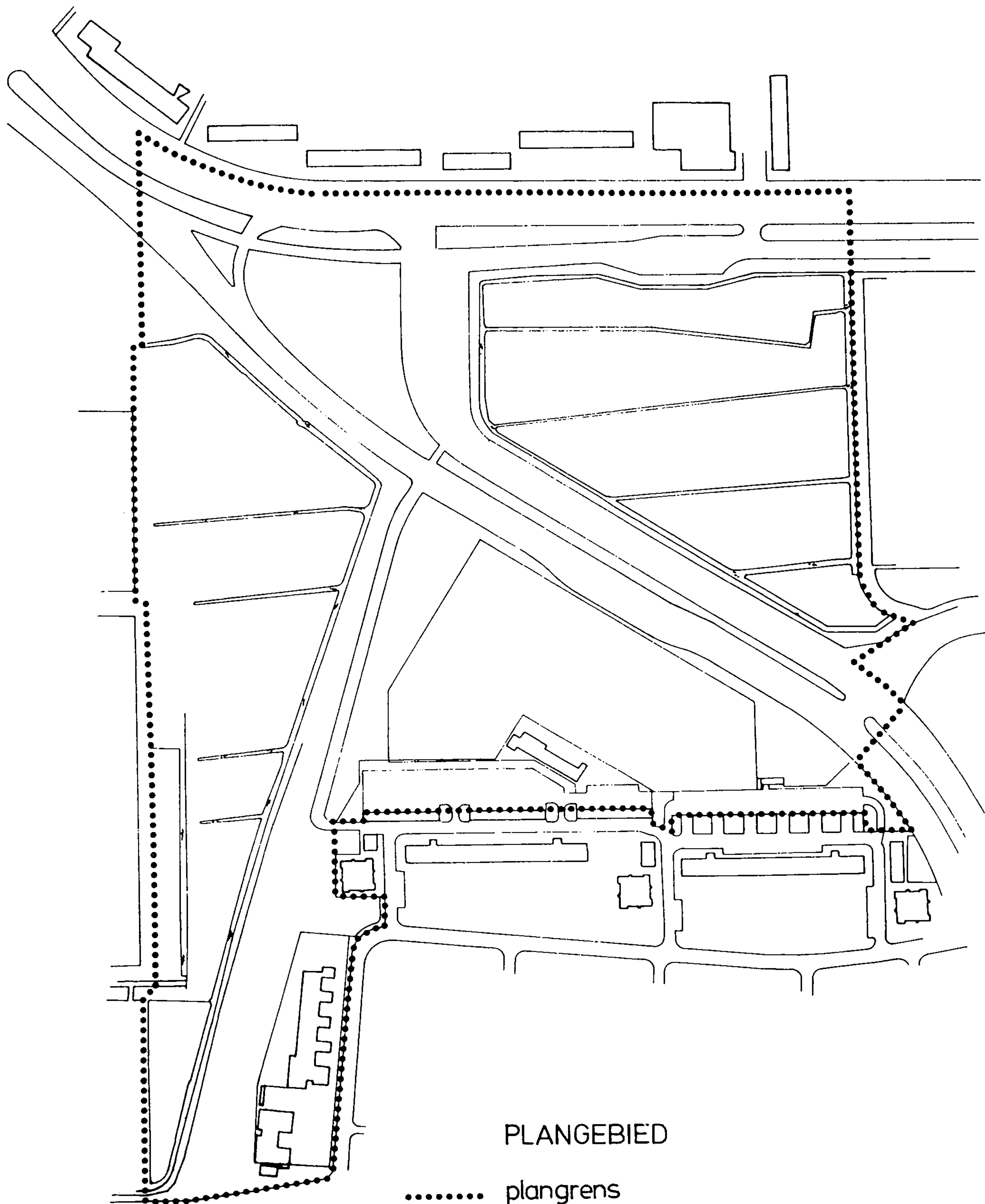
1.3

Beleidsuitgangspunten

1.3.1 Vanuit het provinciaal beleid

De hoofdlijnen met betrekking tot de ruimtelijke ordening van de provincie liggen onder meer vast in het ontwerp-streekplan voor het Amsterdam-Noordzeekanaalgebied.

ROMOLENPOLDER



Dit ontwerp-streekplan heeft tot 1 augustus 1986 ter visie gelegen. Op 22 januari 1987 is het streekplan door Provinciale Staten vastgesteld.

De gronden in de Romolenpolder hebben de bestemmingen:

- woonfunctie,
- centrumfunctie.

1.3.2 Vanuit het gemeentelijk beleid

In het kader van het te maken Struktuurplan voor Haarlem is geruime tijd gediskussieerd om binnen de Haarlemse grenzen nieuwe woningbouwlokaties aan te wijzen, teneinde tegemoet te komen aan enerzijds de Haarlemse woningbehoefte en anderzijds aan de problemen, die een sterke daling van de bevolkingsomvang voor het stedelijk functioneren met zich brengt. Deze discussie heeft geleid tot de Nota Uitbreidingsgebieden. Deze nota is op 18 oktober 1985 door de gemeenteraad aanvaard.

In deze nota is de Romolenpolder als te bebouwen inbreidingsgebied opgenomen. Door de gemeenteraad is overwogen dat de tegen de bebouwing ingekomen bezwaren tegen de aantasting van de natuurlijke, landschappelijke en rekreatieve betekenis van het gebied gezien de huidige verschijningsvorm op zich begrijpelijk zijn, maar dat de belangen van woningzoekenden zwaarder wegen. Door de wijkraad Europawijk en vele anderen is in het kader van afwegingen er op aangedrongen dat als de Romolenpolder toch bebouwd zou worden dit te doen op een experimentele wijze als aangegeven door de Stichting Mens- en Milieuvriendelijk Wonen en Werken.

Door de gemeenteraad is gekozen voor het zogenaamde minimum-model, dat voorziet in de bouw van $\pm$ 400 woningen ten westen van de Europaweg. Het gebied ten oosten van de Europaweg is, gelet op de geïsoleerde ligging te midden van verkeerswegen, minder geschikt voor woningbouw. Dit gebied is wel geschikt voor de vestiging van stedelijke voorzieningen. Met betrekking tot de verplaatsing van de bestaande sportvelden (DIO) is bepaald dat ruimte elders gevonden kan worden door herverdeling van de bestaande sportvelden binnen Schalkwijk. DIO zal in ieder geval schadeloos worden gesteld voor het verlies van de clubhuisakkommodatie.

De Europaweg verplaatsen is financieel afhankelijk van de mate waarin kantoorbebouwing kan worden gerealiseerd.

Door het college van burgemeester en wethouders is besloten om de projectgroep "Romolenpolder" in te stellen, waarin naast diverse gemeentelijke disciplines ook vertegenwoordigers van de wijkraad Europawijk en de Stichting Mens- en Milieuvriendelijk Wonen en Werken zitting hebben.

Door het college van burgemeester en wethouders zijn de uitgangspunten voor het te maken globale bestemmingsplan als volgt nader gespecificeerd:

1. Het huidige tracé van de Europaweg wordt in principe gehandhaafd. De mogelijkheid het profiel aan te passen aan een meer stedelijke situatie kan worden onderzocht.
 2. Onderzoeken hoe in het gebied ten oosten van de Europaweg een aksent kan worden gelegd op stedelijke voorzieningen, waaronder werkgelegenheid in het kader van het wervend beleid (bv. gericht op Schiphol).
 3. In het gebied ten westen van de Europaweg het aksent leggen op woningbouw, waarbij zoveel mogelijk moet worden uitgegaan van de afstemming op de bestaande voorzieningen.
- Derhalve geen concurrentie daaraan aandoen.

4. Zo mogelijk bedrijfsbebouwing opnemen, mede ter afscherming van de geluidhinder van de Schipholweg en de Europaweg.
In relatie met de mogelijkheid tot verplaatsing c.q. ruiling van sportvelden mag enige verschuiving in de begrenzing richting Spaarne worden onderzocht.

Op basis van de voorgelegde discussiepunten heeft het college van burgemeester en wethouders voorts op 3 maart 1987 aan het voorgaande toegevoegd:

- Voor wat betreft de planopzet in principe uit te gaan van modellen met sluitende exploitatie en grondprijzen, die sociale woningbouw mogelijk maken, te weten modellen met kantorenbouw. Kiezen voor model zonder wegomlegging en minder kantoorvloeroppervlak, afhankelijk van de manifeste vraag op de kantorenmarkt verder te ontwikkelen naar een model met wegomlegging en meer kantoorvloeroppervlak.
- Geen verdere aantasting van de bijna 2 ha bovenwijks groen en water en ca. 8 m² buurtgroen per woning toe te staan.
- In te stemmen met het opnemen van mogelijkheden voor participatie van toekomstige bewoners, bij de voorbereiding van de woningbouwplannen. Onder voorwaarde dat participatie zich dient te voegen in de bestaande planning en voor de werving van participanten het bij de gemeente ingeschreven bestand woningzoekenden naar urgentie basis zal zijn.

Inmiddels hebben de plannen zich ontwikkeld naar een keuze voor het model met wegomlegging en meer kantoorvloeroppervlak.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1

Ligging en algemene karakteristiek van het gebied

Het plangebied is gelegen tussen de aanééngebouwde oudere stad en het stadsdeel Schalkwijk. Door het ontbreken van stedelijke elementen wordt het gebied ervaren als een te overbruggen openheid.

Van de aaneengebouwde oudere stad grenst de Slachthuisbuurt aan het plangebied. Deze buurt bestaat voor het grootste deel uit eengezinswoningen - gebouwd tussen 1920 en 1940 met een rand na-oorlogse flatgebouwen langs de Schipholweg. In deze buurt liggen enkele - tamelijk geïsoleerd geplaatste - bedrijven.

Het plangebied wordt van de Slachthuisbuurt gescheiden door de Schipholweg. Mede door het karakter en de drukte van het verkeer op de weg sluit deze het plangebied en de Slachthuisbuurt nagenoeg van elkaar af. Een relatie van het plangebied in deze richting en richting binnenstad is nauwelijke anders mogelijk dan via grote wijk- en stadsstruktuurwegen.

Het stadsdeel Schalkwijk is een na-oorlogs stedelijk gebied - gestart omstreeks 1960 - gebouwd volgens de toen geldende stedenbouwkundige opvattingen, welke sindsdien aan kritiek onderhevig zijn. Het kenmerkt zich door de uiteenlopende sferen van wonen, werken, verkeer en recreatie. Een belangrijk deel van de woningen is ondergebracht in gestapelde bouw - middelhoog en hoogbouw - bij drie wijken vooral langs de randen. De gevolgen van het bouwen in dergelijke "mono-kulturen" zijn vastgelegd - vooral in de laatste tiental jaren - in talloze publikaties.

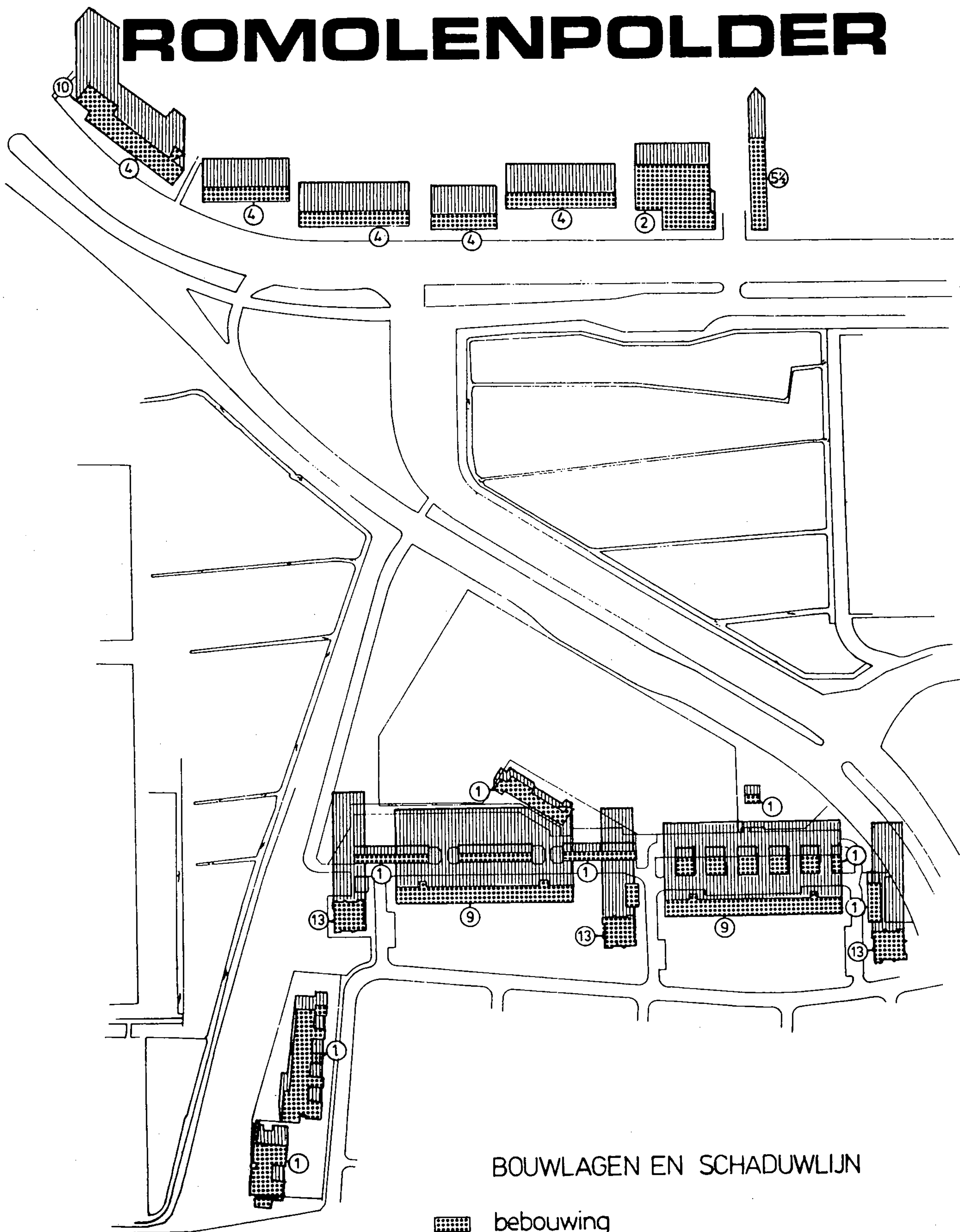
Van Schalkwijk sluit het noordelijk deel van de Europawijk direct aan op het plangebied. Deze wijk vertoont zich naar het gebied als een "muur" van twee lange flatblokken van 9 lagen en drie woontorens van 13 lagen. Deze "muur" werpt op het plangebied een verreikende slagschaduw. Na passeren van drie verbindingsgoten in deze "muur" komt men in een buurt met 4-hoog blokken waarvan de straten een woonkarakter hebben en eigenlijk geen doorgaand (buurt-)verkeer verdragen (zie tek.nr. 2 - bouwlagen en schaduwlijn).

Ten westen van het plangebied liggen tot aan het Spaarne sportvelden. Langs het Spaarne vindt men tevens restanten van de agrarische structuur van voorheen. De sportvelden worden omzoomd door boomgordels die als koulissen verder geen relatie met de overige omgeving hebben. Tussen de sportvelden liggen het Tennispad, het Turnhoutpad en een schegvormige strook die tot groen met voetpad is bestemd in het bestemmingsplan Noord-Schalkwijkerweg. Dit plan bestemt de drie paden tot voetgangersverbindingen naar de Schalkwijkerweg langs het Spaarne. Dit plan voorziet ook in een groenstrook met voetpad oost langs de sportvelden.

Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door een sportveldenkomplex aan de Boerhaavelaan.

Dwars door het plangebied lopen de Europaweg die het gebied in tweeën deelt en het Ulsterpad. De laatste is een voetgangers- en fietsroute voor een korte verbinding van de Europawijk naar de oudere stad. Ten westen van het Ulsterpad en ten oosten van de Europaweg liggen kleine weilandgebiedjes. Deze zijn restanten van de oorspronkelijke polderverkaveling. In de oksel van het Ulsterpad en de Europaweg liggen

ROMOLENPOLDER



BOUWLAGEN EN SCHADUWLIJN

- bebouwing
- aantal bouwlagen
- schaduwlijn

twee voetbalvelden met klubhuis van de vereniging DIO. Dit geheel is met beplanting omsloten. Langs de Europaweg staan rijen opgaande bomen, evenals langs de Schipholweg. Bij de ontmoeting van Europaweg en Schipholweg ligt een tamelijk grote driehoek met opgaand geboomte. Tussen het westelijk weidegebiedje en het Ulsterpad en westzijde Europaweg ligt nog een strook braakliggende opgehoogde grond. Tussen het DIO-terrein en de autoboxen in de schaduw van de "muur" ligt een langgerekt parkeerterrein. Onder dit parkeerterrein en ten westen van de Rudolf Steinerschool loopt de dubbele Amsterdamse (hoofd-)waterleiding in een 20 meter brede strook grond waarop niet mag worden gebouwd.

Globaal kan het plangebied worden omschreven als geïsoleerd gelegen, van beperkte omvang en doorsneden door de Europaweg. Er bestaan mogelijkheden voor kleinschalige buurtrelaties naar de bestaande Europawijk en voor voetgangersroutes naar het Spaarne.

2.2

Verkeersstructuur in en rond het gebied

Het plangebied wordt doorsneden en begrensd door twee belangrijke verkeerswegen behorende tot de stedelijke hoofdverkeersstructuur. De noordgrens van het plangebied wordt gevormd door de Schipholweg. De Europaweg doorsnijdt het plangebied van de zuid-oosthoek tot de noord-westhoek. Zowel door hun ruimtelijke verschijningsvorm als door de daarop voorkomende verkeersintensiteiten kunnen beide wegen gezien worden als sterk bepalende elementen binnen het plangebied.

De zuidgrens van het plangebied wordt gevormd door de noordelijke bebouwing van de Europawijk ten noorden van de Belgiëlaan. De daarin gelegen wegen zijn voornamelijk ingericht en afgestemd op de woonfunctie, ze voorzien in de directe bereikbaarheid van de daarlangs gelegen woningen. De Belgiëlaan, die voor een deel van het plangebied de meest zuidelijke begrenzing vormt, voorziet in de verkeersontsluiting van de Europawijk. Daarnaast is de Belgiëlaan, door zijn verbinding met de Europaweg, de ontsluitingsweg van de Groene Zoom c.q. de Noord-Schalkwijkerweg.

Verkeerskundig gezien ligt het plangebied aan de achterkant van de relatief sterk verkeersaantrekkende activiteiten in deze Groene Zoom. Naast de rijwielpaden langs de Europaweg, vormt het Ulsterpad een belangrijke verbinding voor het rijwielverkeer van- en naar Schalkwijk. Het Ulsterpad verlengt de Engelandlaan in noordelijke richting, doorsnijdt het plangebied, kruist de Europaweg en sluit aan op het ten noorden van de Schipholweg gelegen rijwielpad.

De Europaweg is opgenomen in het lijnennet van het openbaar busvervoer. Langs deze in het plangebied gelegen verkeersweg zijn halteplaatsen gesitueerd welke direkt en indirekt voorzien in bereikbaarheid van het plangebied uit het gehele stedelijke gebied Haarlem. Daarnaast voorzien deze halteplaatsen in relaties met zowel het IJmondgebied als het oostelijk deel van de regio.

Ook de Belgiëlaan is opgenomen in het lijnennet van het openbaar vervoer. Gezien vanuit het plangebied zal deze openbaar vervoerverbinding van mindere betekenis zijn.

2.3

Bodem, landschap en ecologie

2.3.1 Bodem

Enkele delen van het plangebied zijn indertijd bij de eerste ontwikkelingen van Schalkwijk met zand opgehoogd tot ca. 0.40 m + NAP. Daarnaast resteren twee kleine veen-weidegebiedjes, doorsneden door de oorspronkelijke poldersloten. De weidegrond ligt op ± 1.00 - NAP, het zomerpeil van het water schommelt tussen 1.20 en 1.32 m - NAP.

2.3.2 Landschap

De Romolenpolder bevat in zijn huidige, sterk opgedeelde vorm, overblijfselen van het oorspronkelijke veenpoldergebied, dat door ontginning vanaf het Spaarne is ontstaan.

Het Spaarne vormt met zijn kleinschalige bebouwde en begroeide oeverzone een landschapselement met zowel ruimtelijke als recreatieve betekenis. De invloed ervan is slechts indirect in het plangebied aanwezig, doordat evenwijdig aan de rivier tussen oever en plangebied sportvelden gesitueerd zijn, die in maat en schaal niet inspelen op de kleinschaligheid van de oeverzone (zie tek.nr. 3 - Spaarne met oeverzone).

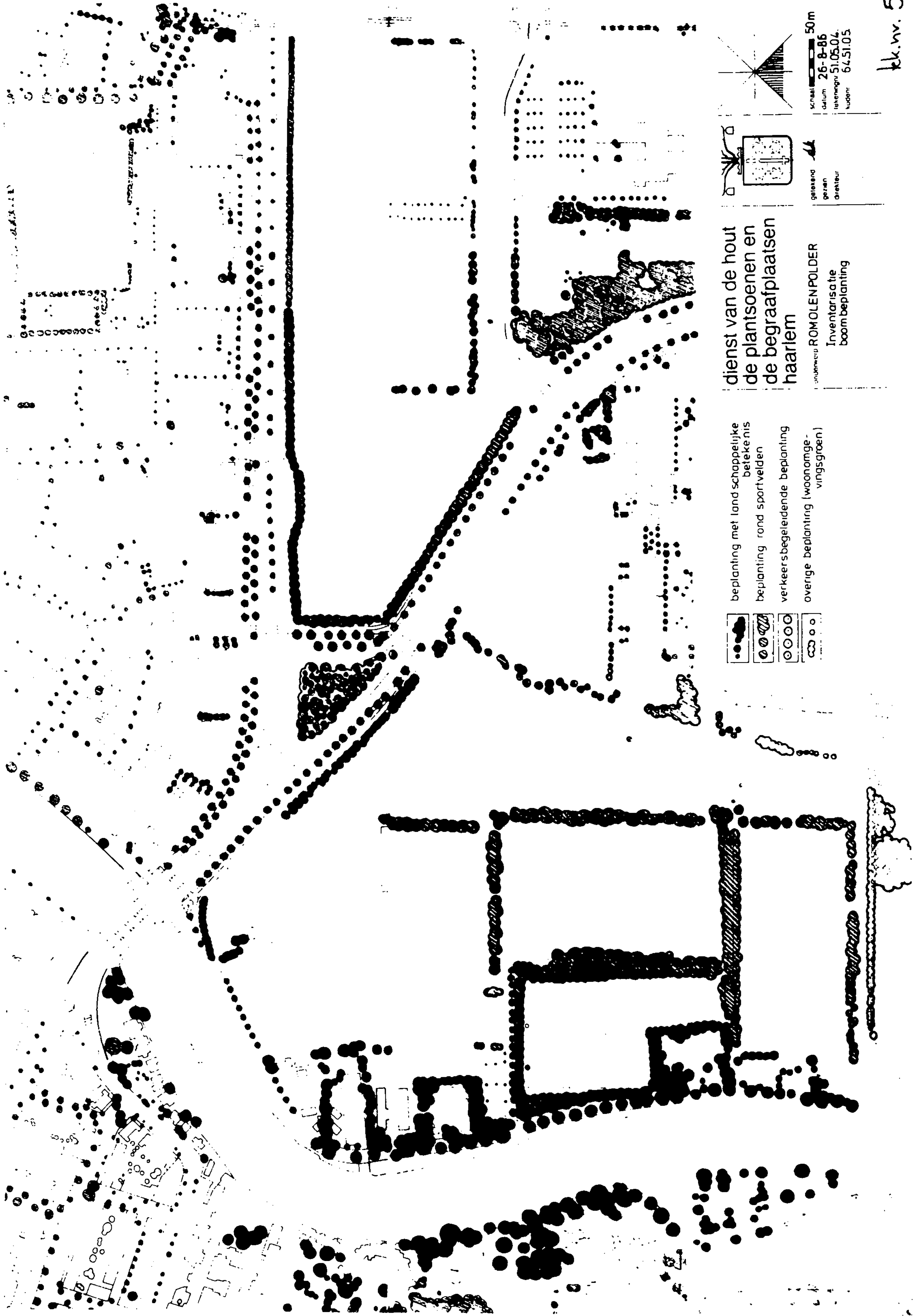
Lijnvormige, opgaande beplantingsstroken, die zowel een verkeersbegeleidende als een afschermingsfunctie hebben, delen het plangebied in visuele zin op in een aantal door groene wanden omsloten deelruimten. Deze deelruimten hebben geen relatie met de omgeving en liggen ook in sterke mate geïsoleerd ten opzichte van elkaar.

De beplantingsstroken bestaan voornamelijk uit populierensingels en iepenrijen met een dichte onderbegroeiing. Als het huidige tracé en profiel van de Europaweg ongewijzigd blijven is het slechts in beperkte mate mogelijk een betere verbinding tussen de deelgebieden tot stand te brengen. Bij de planvorming zullen voor- en nadelen van deze beplantingsstroken tegen elkaar afgewogen moeten worden. De voordelen zijn: visuele afscherming ten opzichte van verkeer en beschutting; nadeel is de scheidende werking in visueel opzicht (zie tek.nr. 4 en 5 - inventarisatie beplanting en boombeplanting).

In recreatief opzicht vormt de Spaarne-oever een belangrijk gegeven, met name voor het westelijk van de Europaweg gelegen deel van het plangebied. De oever is belangrijk als doel van een wandel- of fietstocht en als recreatieve route naar buiten het plangebied gelegen bestemmingen.

2.3.3 Ecologische aspecten

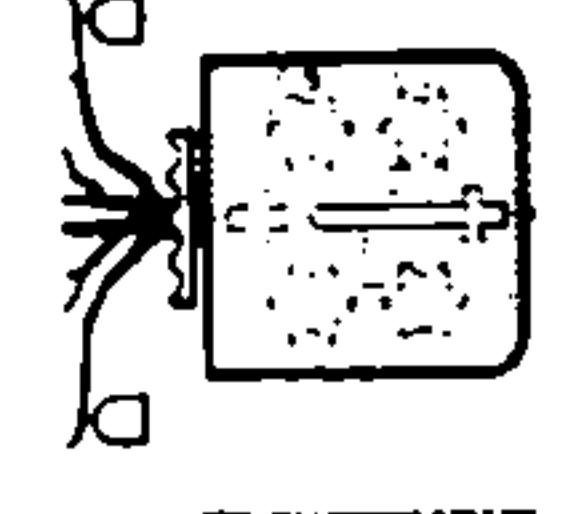
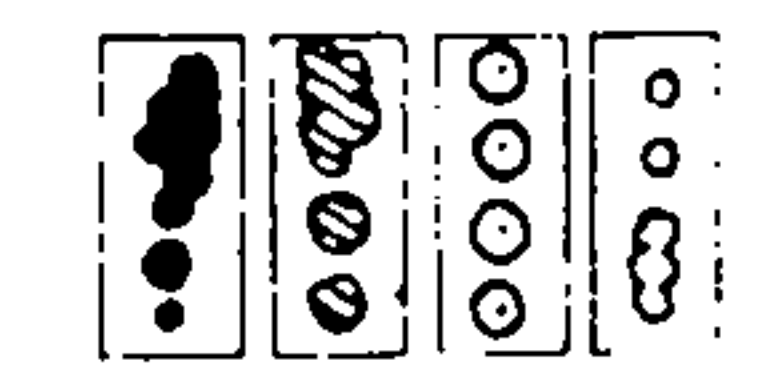
De Romolenpolder vormt als onderdeel van de Groene Zoom rond Schalkwijk een schakel in de ecologische infrastructuur, die dwars door Haarlem loopt. Deze zgn. "groene dwarsband" loopt van de binnenduinrand via de Haarlemmerhout en de Groene Zoom tot aan het Liewegje. Het Reinaldapark vormt in deze reeks een nog jong groengebied van relatief grote omvang. De betekenis van deze ecologische infrastructuur ligt in de verbinding tussen een aantal verschillende milieutypen, die in een dwarsdoorsnede van Haarlem voorkomen: binnenduinrandbos op zandgrond - begroeiing op veengrond in de strandvlakte - bos op de strandwal - oeverbegroeiing en begroeiing van tuinen langs het Spaarne - singelbeplanting e.d. in de Groene Zoom - jong parkgebied - oeverzone langs veenriviertje. Het gebied heeft voor de bewoners van Schalkwijk betekenis als afgelegen stiltegebied, met name vanwege het voorkomen van grote aantallen reigers.



dienst van de hout
de plantsoenen en
de begraafplaatsen
haarlem

ROMOLENPOLDER
Inventarisatie
boombeplanting

beplanting met landschappelijke
betekenis
beplanting rond sportvelden
verkeersbegeleidende beplanting
overige beplanting (woonomgeving, vingsgroen)



Schaal 1:500
datum 26-8-86
tekstnr 51.05.04
tussen 64.51.05

tk.nv. 5

De uitwisseling van planten en dieren via deze aaneengesloten route veroorzaakt een verrijking van het woonmilieu. In het Romolenpoldergebied zijn het vooral de oost-west gesitueerde begroeiingselementen, die voor deze ekologische infrastructuur van belang zijn.

In het plangebied komen verschillen in bodemsoorten voor: enerzijds een tweetal percelen waar de oorspronkelijke veenbodem aanwezig is; anderzijds de met zand opgehoogde sportvelden. In het zuidelijk deel - Engelandlaan 0 - is een markante overgang aanwezig tussen het laaggelegen natte veengebied en de ophogingsrand van Schalkwijk.

Een aantal sloten en watergangen is van belang voor de ontwatering, maar heeft ook ekologische betekenis.

2.4

Voorzieningen, werkgelegenheid en dienstverlening

2.4.1 Winkels

De toekomstige bewoners van de Romolenpolder zullen voor hun dagelijkse inkopen aangewezen zijn op het op betrekkelijk korte afstand gelegen winkelcentrum Belgiëlaan. Ten tijde van het regionaal distributie-planologisch onderzoek (1980) werd hier een bedrijfseconomisch redelijke situatie aangetroffen en een vloerproductiviteit (omzet per m² verkoopvloeroppervlak) die wat aan de lage kant was. Woningbouw in de Romolenpolder betekent een forse ondersteuning voor dit centrum, zeker gezien het dalende bevolkingsverloop in Europawijk. Een beperkte uitbreiding van het winkeloppervlak lijkt overigens mogelijk. Wat de overige boodschappen betreft: het nieuwe woongebied ligt gunstig temidden van Haarlem-centrum en Schalkwijk-centrum.

2.4.2 Scholen

Europawijk telt 3 basisscholen: een openbare, een r.k. en een bijzonder neutrale (Rudolf Steiner), alle gunstig gelegen ten opzichte van het nieuwe woongebied. De extra leerlingen die hier vanwege de nieuwbouw zijn te verwachten (150 à 200) kunnen naar het zich laat aanzien door deze scholen voor een groot deel worden opgevangen.

2.4.3 Rekreatie

Ondanks de ligging in de Groene Zoom van Schalkwijk zijn de mogelijkheden voor openluchtrekreatie in de directe omgeving van de Romolenpolder beperkt: het Spaarne en het Engeland(laan)park liggen toch nog op enige afstand. Het Sportpark tussen Europawijk en Spaarne biedt een rijk scala aan sportfaciliteiten, waartussen paden naar het Spaarne.

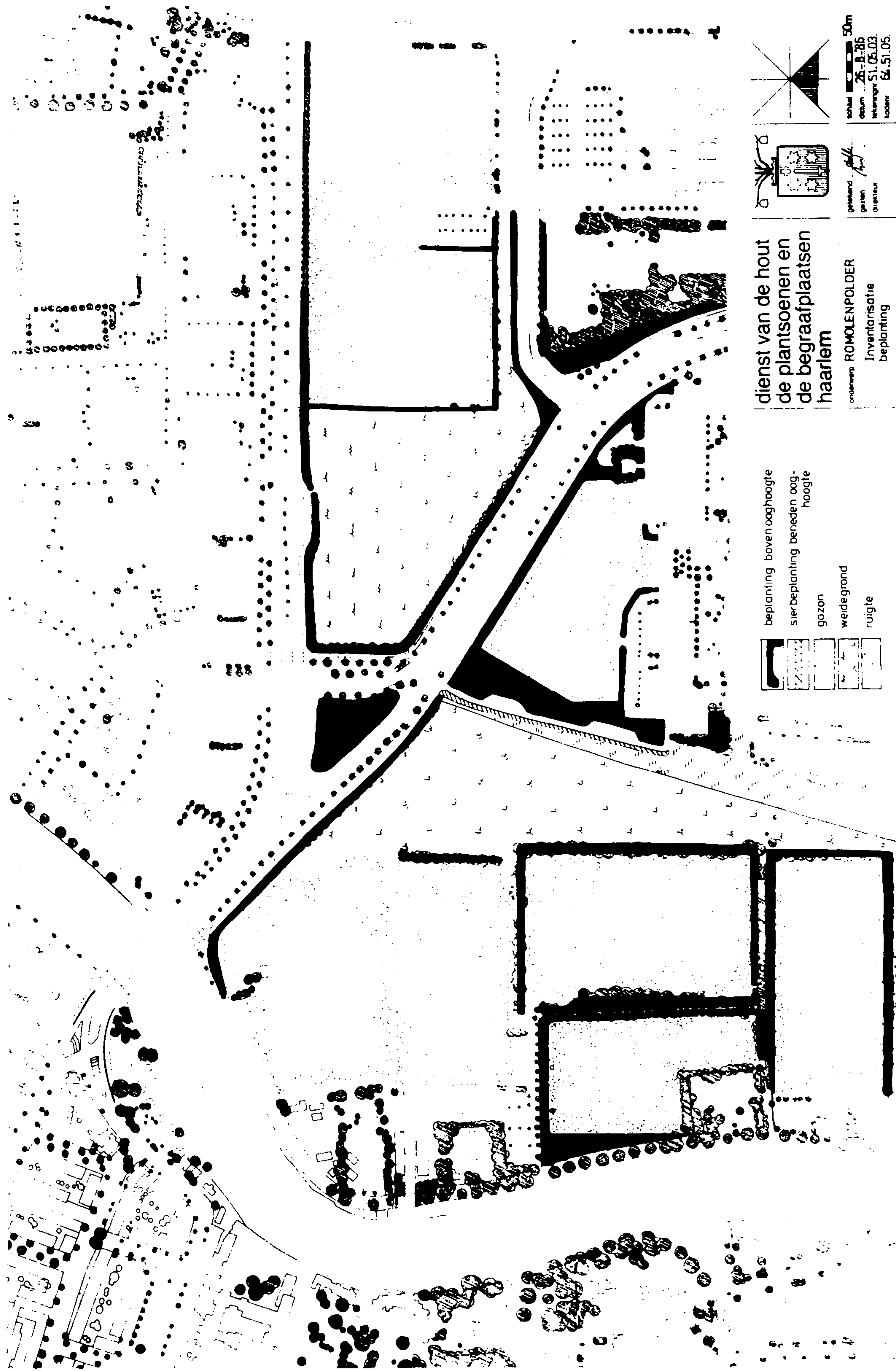
Grotere speelvoorzieningen in de Europawijk liggen op zo grote afstand, dat zij geen betekenis hebben voor het plangebied.

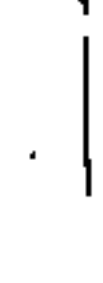
2.5

Civiel-technische situatie

Maaiveldhoogten

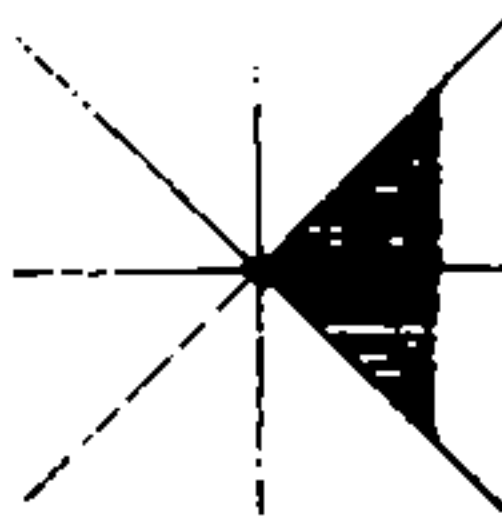
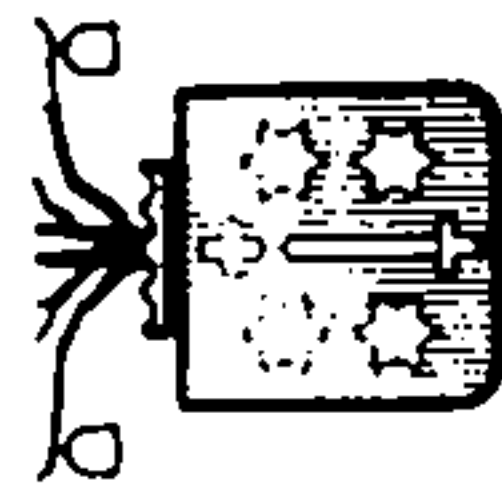
Het middengedeelte van het plangebied is in de zestiger jaren opgehoogd tot het nivo van Schalkwijk, zijnde ca. 0.6 m + NAP. Het westelijk gedeelte van het plangebied bestaat uit weiland en is gelegen op een hoogte van ca. 1,0 - NAP. Het oostelijk gedeelte van het plangebied bestaat eveneens uit weiland en is gelegen op een hoogte van ca. 1,1 m - NAP (zie tek.nr. 6 - globale terreinhoogten).



-  beplanting boven ooghoogte
-  sierbeplanting beneden ooghoogte
-  gazon
-  weidegrond
-  ruigte

dienst van de hout
de plantsoenen en
de begraaftplaatsen
haarlem

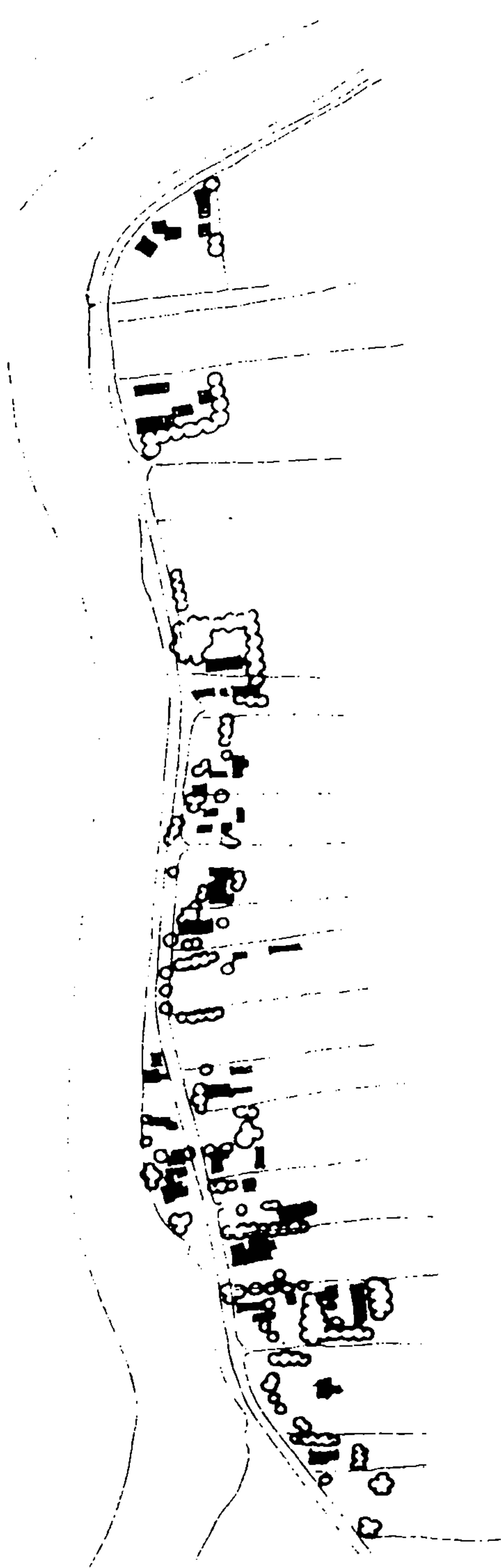
onderwerp ROMOLENPOLDER
Inventarisatie
beplanting



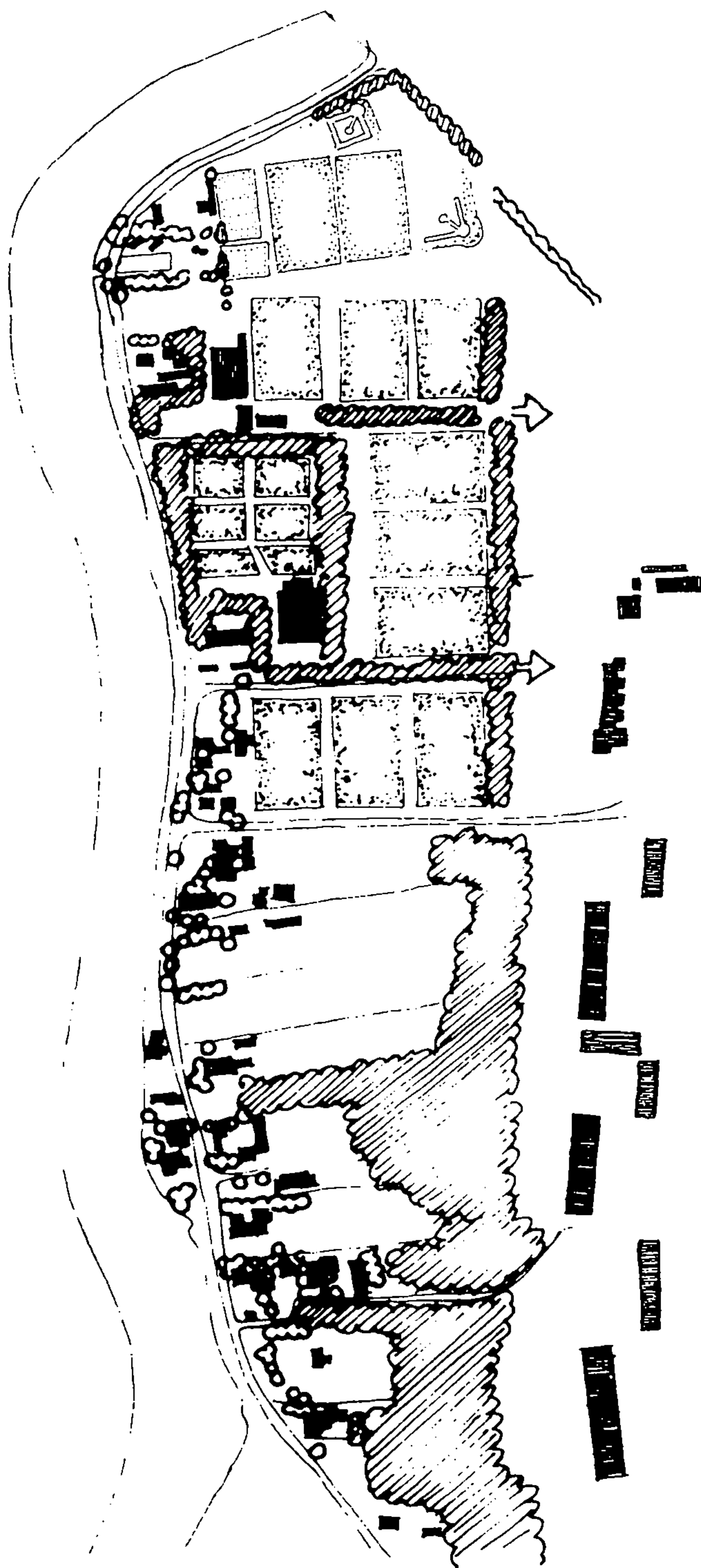
schaal 50m
datum 26-8-86
tekening 51.05.03
tekening 64.51.05

getekend
getekend
directeur

tek. nr. 4



1. Spaarne met gevarieerde oeverzone



2. De grootschalige nieuwbouwwijk ligt d.m.v. een groenstrook gescheiden van het oude wegdorp

Waterhuishouding

De ontwatering van de verhardingen op het middengebied vindt deels plaats via de bermen en deels via de riolering. De ontwatering van het westelijk gedeelte geschiedt in zuidelijke richting via greppels en sloten naar het gemaal van de voormalige Romolenpolder. De waterstand in dit gedeelte wordt gehandhaafd op ca. 1,3 m - NAP.

De ontwatering van het oostelijke gedeelte geschiedt via greppels en sloten naar een gemaal bij de Amerikaweg. De waterstand in dit gedeelte wordt gehandhaafd op ca. 1,3 m - NAP.

Ondergrondse infrastructuur

In het middengedeelte van het plangebied zijn voor wat betreft de riolering alleen kolk- en straatriolen van beperkte afmetingen aanwezig.

Daarnaast zijn als leidingen in het plangebied aanwezig:

- langs het Ulsterpad:
 - . een 50 KV-kabel van het GEB langs de oostzijde van het pad;
 - . een telekommando-kabel van het GEB langs de westzijde van het pad;
- langs de berm aan de zuid-westzijde van de Europaweg:
 - . een telekommunikatie-kabel van de PTT;
 - . een telekommando-kabel van het GEB;
 - . een hogedruk-gasleiding van het GEB;
- onder het fietspad aan de zuid-westzijde van de Europaweg:
 - . een 50 KV-kabel van het GEB, die zijn weg vervolgt langs het Ulsterpad;
- aan de oostzijde van de Europaweg van Schipholweg tot Ulsterpad:
 - . een telekommando-kabel van het GEB, deze vervolgt zijn route langs het Ulsterpad;
 - . een 150 AC-hoofdwaterleiding, deze steekt ter hoogte van het Ulsterpad onder de Europaweg door en vervolgt zijn route in zuidelijke richting onder het fietspad ten zuid-westen van de Europaweg;
- ten westen van de Rudolf Steinerschool en ten noorden van de Schotland- en Ierlandstraat ligt een dubbele watertransportleiding van de Amsterdamse duinwaterleiding. Tot 10 m ter weerszijden van deze leidingen geldt een zakelijk recht-strook waarin onder andere niet mag worden gebouwd.

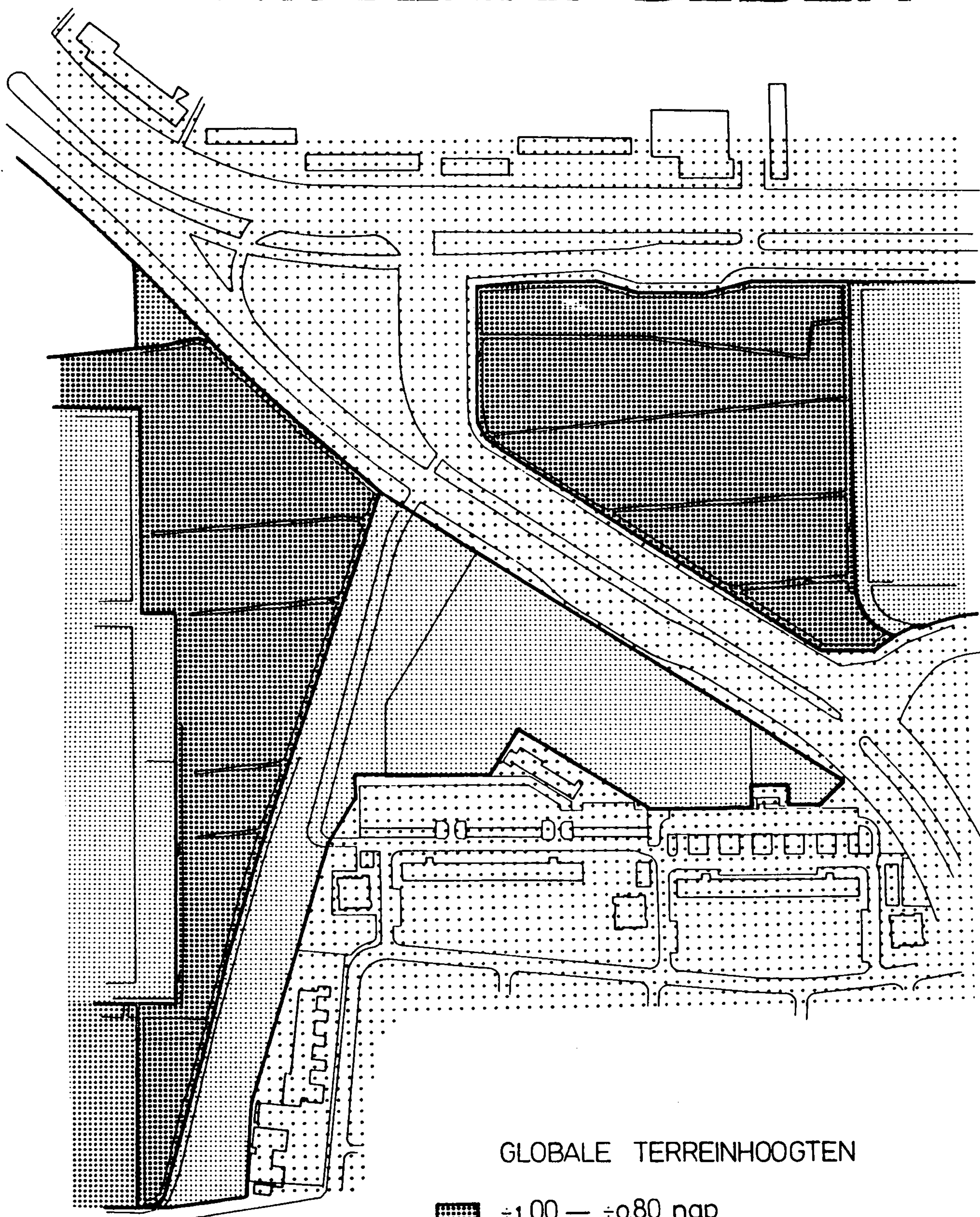
Overigens zijn onder de bestaande wegen aanwezig straatriolen en dienstleidingen ten behoeve van de openbare verlichting (zie tek.nr. 7 - kabels en leidingen).

2.6

Wegverkeerslawaaï

Ingevolge de Wet Geluidhinder (WGH) dienen bestemmingsplannen getoetst te worden aan de daartoe opgestelde normwaarden. In het kader van een vooronderzoek, waarbij alleen aan wegverkeerslawaaï aandacht is geschonken, als zijnde de enige relevante geluidbron, is voor een aantal relevante punten de geluidbelasting berekend.

ROMOLENPOLDER



GLOBALE TERREINHOOGTEN

	±1.00 — ±0.80 nap
	±0.60 — ±0.40 "
	+0.20 — +0.40 "
	+0.50 — +0.60 "

In en rond het plangebied zijn de navolgende zoneringsplichtige wegen (voertuigintensiteit 2.450 per etmaal) gelegen:

Weg	aantal rijstroken	zonebreedte ingevolge de WGH
Schipholweg	2 x 2	350 m
Europaweg	2 x 2	350 m
Boerhaavelaan	2 x 1	200 m
Belgiëlaan ten oosten van Engelandlaan	2 x 1	100 m
Engelandlaan ten zuiden van Belgiëlaan	2 x 1	100 m

De aangegeven zone is bedoeld als onderzoeksgebied. Indien geluidgevoelige bestemmingen binnen de zone zullen komen te liggen dient eerst akoestisch onderzoek te worden ingesteld.

Door de afd. Verkeer van het Bedrijf Openbare Werken zijn voor de desbetreffende wegen verkeersintensiteiten vastgesteld. Deze staan onderstaand samengevat.

Tabel 1: verkeersintensiteitsgegevens Romolenpolder, per uur

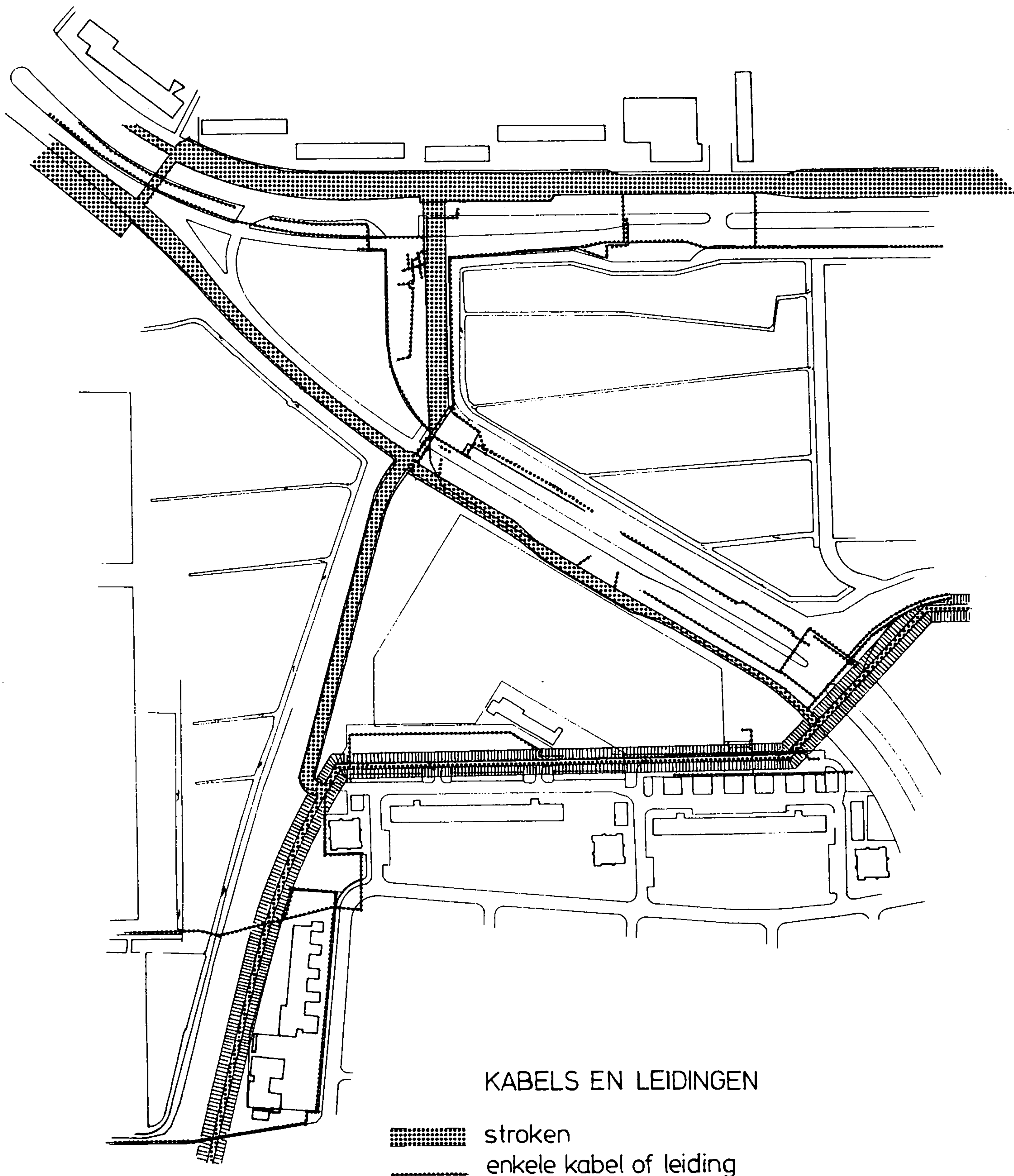
Weg	Rich-ting	dag voertuigcategorie				nacht voertuigcategorie			
		1	2	3	4	1	2	3	4
Schipholweg t.o.v.	W	5	455	58	9	1	64	4	1
Europaweg	O	8	735	82	8		104	6	
Schipholweg t.w.v.	W	13	912	75	10	1	126	6	1
Europaweg	O	8	1074	117	8	1	150	9	1
Europaweg t.n.v.	N	3	600	35	2	1	64	4	0
Boerhaaveln	Z	3	560	33	1	1	66	4	0
Boerhaavelaan	W	1	247	17	2		n.v.t.		
	O	1	190	14	1		n.v.t.		
Belgiëlaan t.o.v.									
Engelandln	O+W	1	236	27	1		n.v.t.		
Engelandlaan t.z.v.									
Belgiëlaan	N+Z	1	159	21	1		n.v.t.		

Voor de nabije toekomst wordt rekening gehouden met een autonome groei van het wegverkeer van 10 % over de komende 10 jaar.

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer is voor een aantal relevante punten met behulp van standaardrekenmethode II met gebruikmaking van voornoemde verkeersgegevens vastgesteld.

Voor de situering van de punten: zie tek.nr. 8 - geluidbelasting.

ROMOLENPOLDER



De berekeningsresultaten staan onderstaand samengevat.

Bereke- ningspnt	afstand tot wegas	waarneem- hoogte(m)	scherm- hoogte(m)	leq dag dB(A)	leq nacht	leq etmaal
1	37	5	0	63	54	64
2	25	5	0	-	54	64
3	28	5	0	67	n.v.t.	67

Bij de berekeningsresultaten worden de navolgende kanttekeningen geplaatst:

- met betrekking tot berekeningspunt 3 is slechts voor de dagperiode een berekening uitgevoerd gelet op de alhier mogelijk te realiseren bestemmingen (kantoren). In de overige gevallen blijkt steeds de nachtperiode maatgevend;
- op de aangegeven waarden is de aftrek van 5 dB(A) konform artikel 103 van de Wet nog niet toegepast.

2.7

Bodemonderzoek

Eind jaren zeventig, begin jaren tachtig drong de bodemverontreinigingsproblematiek met name door de affaire Lekkerkerk in haar volle omvang tot ons door.

Op vele duizenden lokaties in Nederland bleken bodem en grondwater verontreinigd te zijn.

Op rijksnivo werd door het parlement de Interimwet Bodemsanering (I.B.S.) aanvaard, waarmee de wettelijke en de financiële mogelijkheden werden geboden om tot de aanpak van deze problematiek te komen. De I.B.S. zal worden opgenomen in de Wet Bodembescherming waardoor niet alleen kuratief maar ook preventief maatregelen kunnen worden genomen om gevallen van bodemverontreiniging te voorkomen.

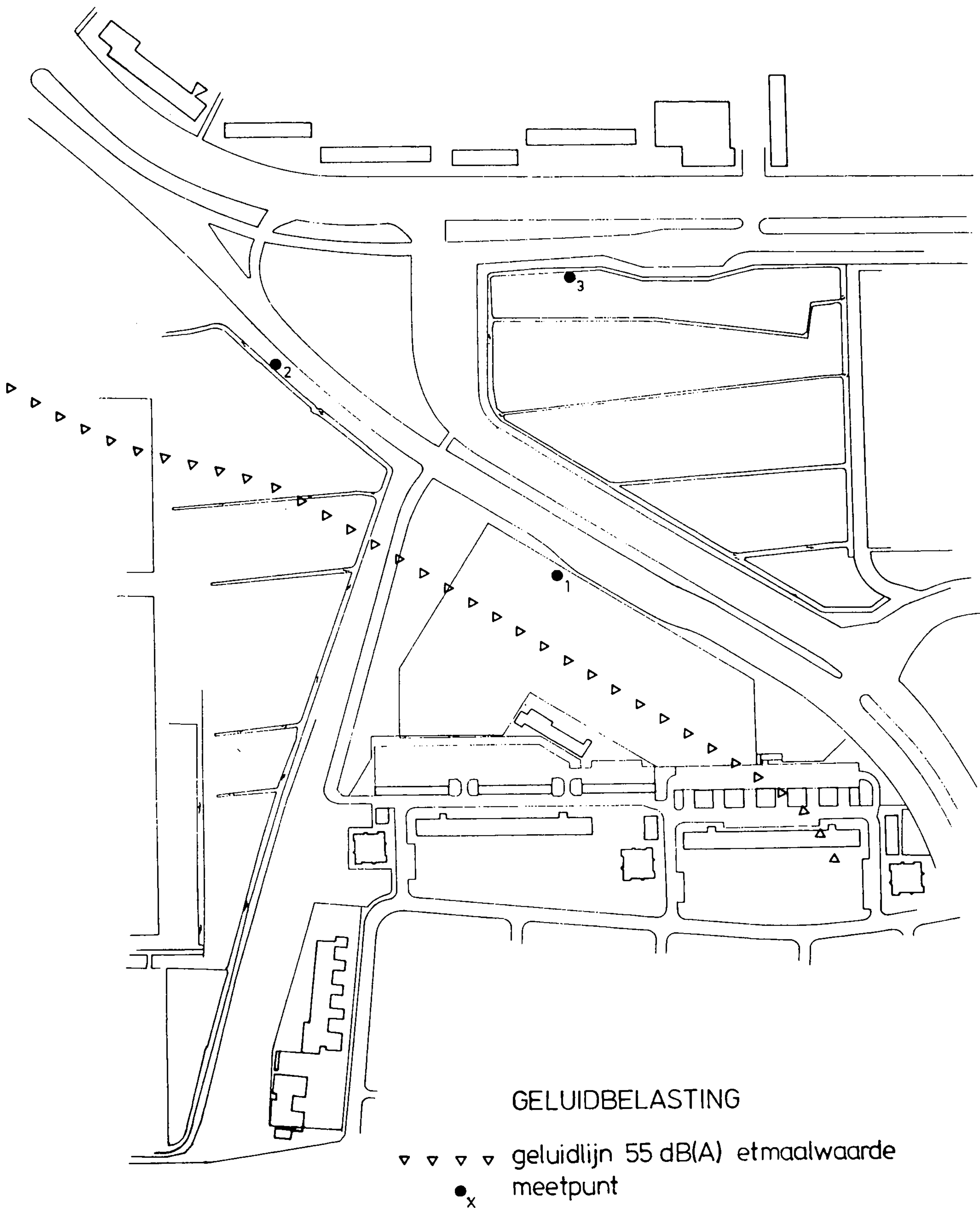
Op gemeentelijk nivo is het beleid er op gericht bij bouw- en bestemmingsplannen de nodige aandacht aan het aspekt bodemverontreiniging te besteden. Voor de Romolenpolder houdt dit in dat in eerste instantie onderzoek zal moeten worden uitgevoerd op en rond "verdachte" lokaties binnen en in de naaste omgeving van het plangebied. Het betreft hier de voormalige vatenspoelerij aan de Noord-Schalkwijkerweg, waar reeds in het kader van de I.B.S. een oriënterend onderzoek is opgestart.

Rond de benzinestations aan de Schipholweg en de Europaweg dient eveneens onderzoek te worden uitgevoerd. Voorgesteld wordt op vier punten rond deze lokaties boringen uit te voeren waarmee bodem en grondwater geanalyseerd kunnen worden op milieuverontreinigende componenten zoals vluchtige organische verbindingen en minerale olie. De kosten van dit onderzoek zullen globaal f 7.500,- bedragen.

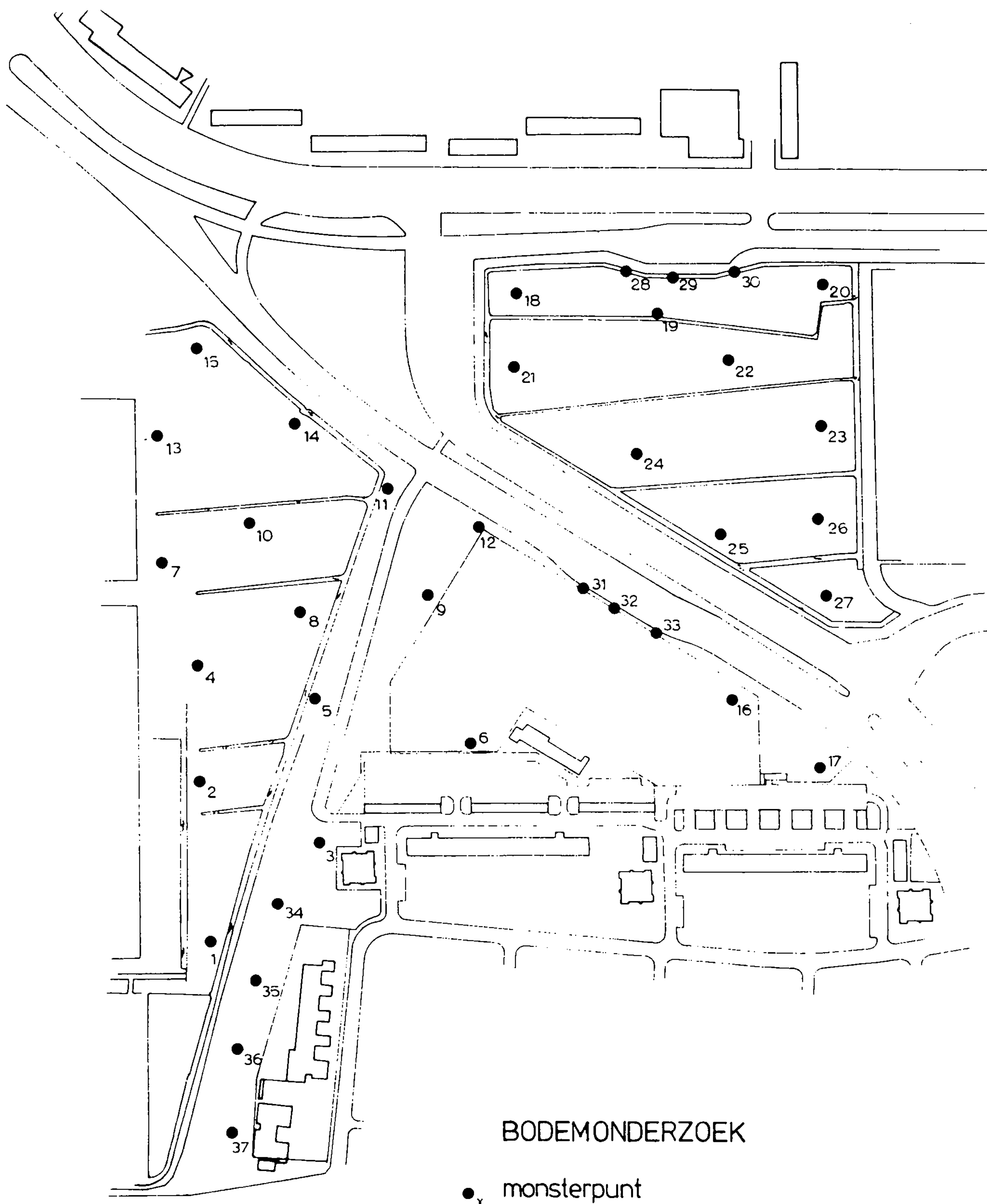
In tweede instantie zal in de rest van het plangebied oriënterend onderzoek dienen te worden uitgevoerd.

Een opzet hiervoor zal in een later stadium gepresenteerd worden (zie tek.nr. 9 - bodemonderzoek).

ROMOLENPOLDER



ROMOLENPOLDER



3. PLANONTWIKKELING

3.1 Aan het plan ten grondslag liggende visie

het college heeft grote aandacht voor het opvoeren van het haarleemse woningbestand met betaalbare kwalitatief goede woningen. In dat licht is de ligging van de Komolenpolder bij uitstek geschikt voor bebouwing in plaats van de eertijds geprojecteerde functies. Dergelijke stedelijke bebouwing kan een verbindende schakel vormen tussen de oudere stad en de nieuwbouwwijk Schalkwijk. Dit betreft niet alleen een schakel in bebouwde ruimte maar dit gegeven moet ook herkenbaar zijn in de inhoudelijke benadering van de planopzet. Daarbij wordt er naar gestreefd dat de Komolenpolder niet enkel een reactie zal zijn op de negatieve ervaringen in Schalkwijk, maar juist een verrijkende aanvulling, een positieve impuls met name voor het noordelijk deel van de Europawijk.

De opzet van Schalkwijk is gebaseerd op het uiteen leggen van functies. Daarbij zijn monofunktionele woonwijken ontstaan met een aantal negatieve gevolgen vandien.

Deze overwegingen en de antwoorden daarop van de "Stichting Mens- en Milieuvriendelijk Wonen en Werken (MW2) Komolenpolder" leiden tot een aantal uitgangspunten als grondslag voor dit bestemmingsplan en de planontwikkeling.

Anderzijds is er de gemeentelijke taakstelling inzake de volkshuisvesting, gericht op een inspelen op de meest urgente woningbehoefte, die vooral is gelegen in de goedkope (huur)eengezinswoningen. Dit gegeven dwingt ook tot een realisatie in een hoog tempo: start half 1988 en laatste oplevering eind 1990.

Beide zaken kunnen hier en daar strijdig met elkaar zijn. Dat zal zonodig moeten leiden tot zorgvuldige afweging tussen inhoudelijke wensen, realisatietempo en financiële haalbaarheid.

Daarnaast is de te handhaven Europaweg een realiteit die dwingt tot onderscheid van het noord-oostelijk en het zuid-westelijk plandeel. Voor het zuid-westelijk plandeel worden drie algemene uitgangspunten beoogd:

1. Voorzien in de behoefte naar betaalbare en kwalitatief gespecificeerde woningen binnen de korte periode 1988 - 1989.
2. Diversiteit van woonvormen en werkplaatsen. In het gebied zal het wonen en werken plaatsvinden in vormen en met technieken die enerzijds milieuvriendelijk zijn en anderzijds zoveel mogelijk rekening houden met de aanwezige gegevenheden.
3. Een planontwikkeling waarin toekomstige bewoners en gebruikers alsmede omwonenden gestimuleerd worden aan de ontwikkeling van de wijk een aandeel te leveren.

Deze opvattingen kunnen worden gekonkretiseerd in de volgende punten:

1. Diversiteit van wonen naar woonvorm en woninggrootte waarbij voor zoveel mogelijk diverse woningzoekenden gebouwd zal moeten worden. Zodoende zal het woningbouwprogramma niet alleen afhankelijk gesteld moeten worden van een vooraf bepaald aantal maar ook van de gewenste woonvorm en gewenste verkaveling. Er zal een zeer hoog percentage eengezinswoningen moeten komen, waarbij incidentele beperkte stapeling niet hoeft te worden uitgesloten. Een efficiënte organisatie van de participatie van toekomstige bewoners en gebruikers zal mogelijkheden moeten bieden voor zinvolle bijdragen aan een afgewogen programma.

2. Een woningdifferentiatie gericht op een zeer belangrijk deel in de sociale huursektor of zoveel mogelijk daarmee verwant. In dit verband moeten woonlasten uiteindelijk zwaarder wegen dan stichtingskosten, financieringscategorieën en grondexploitatie.
3. Introduceren van een aantal woonvriendelijke werkplekken; hierbij kan ook gedacht worden aan het bewust kreëren van "restpercelen" ten behoeve van wijkontwikkeling op termijn.
4. Energiebewust bouwen, wonen en werken door toepassing van energiebesparende maatregelen en alternatief energiegebruik, waterbesparing e.d.. Indien door energievoorzieningen de stichtingskosten hoger worden dan zullen de woonlasten uiteindelijk zwaarder wegen dan stichtingskosten.
5. Bij de bouwvormen waar mogelijk rekening houden met veranderbaarheid zoals bv. het toevoegen van extra bouwvolume op of aan de bebouwing.
6. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer afstemmen op het eigen gebied en sluipverkeer ontmoedigen; streven naar een beperkt verhard oppervlak.
7. Introduceren van waterpartijen, die gebruik maken van nabij aanwezig schoon oppervlakte- dan wel grondwater, om zodoende het schone regenwater langer vast te houden.
8. Bij het bouwrijpmaken van delen van het plangebied streven naar verschillende maaiveldhoogten, bv. door middel van beperkte ophoging.
9. Bij de planontwikkeling rekening houden met het streven naar vermindering van de milieubelasting bij de afvalverwerking en de waterhuishouding na realisatie van de wijk.
10. Het nastreven van een ononderbroken schakel in een stedelijke ecologische infrastructuur. Daartoe zal een doorlopende groenstrook moeten aansluiten op de bestaande oost-west groenstructuren buiten het plangebied.
11. De verkaveling van het woongebied zal rekening houden met langzaam verkeersroutes die onder meer in verbinding staan met de bestaande en geprojecteerde paden tussen de sportvelden naar het Spaarne.
12. In het woongebied wordt voldoende ruimte gereserveerd voor recreatievoorzieningen op buurtniveau.
13. De bewoners van de buurt zullen gebruik (moeten) maken van de bestaande voorzieningen (bv. winkels en scholen) in de Europawijk.

Het noord-oostelijk deel van het plangebied ligt zodanig geïsoleerd dat woningbouw ter plaatse niet wenselijk wordt geacht vanwege onvoldoende samenhang met nabijgelegen woonwijken. Zodoende wordt voor dit gebied gedacht aan bebouwing voor stedelijke en bovenstedelijke voorzieningen. Gesteld kan worden dat - om de leefbaarheid en veiligheid in het gebied te waarborgen - voor dit plandeel gestreefd moet worden naar het (mede) introduceren van functies die maken dat dit gebied ook 's-avonds en in de weekeinden levendig is.

Van het noord-westelijk deel van het plangebied wordt de zone nabij de Schipholweg zodanig door verkeerslawaaï belast dat woningbouw minder goed mogelijk is. voor dit gebied wordt gedacht aan realisering van kantorenbouw die in maat en schaal wordt aangepast aan de overige ruimtelijke gegevens.

Bij de ontwikkeling van het plangebied volgens de hiervoor omschreven uitgangspunten moet er rekening mee worden gehouden dat toekomstige inzichten zouden kunnen leiden tot bebouwingsontwikkelingen ter weerszijden van het huidige plangebied. Bij de ontsluiting van het plangebied zullen daarom mogelijkheden voor interne relaties naar de dan eventueel te ontwikkelen gebieden moeten worden opengehouden.

De ontwikkeling in het plangebied zal ook zijn weerslag hebben op de Europaweg. Daartoe behoort onder meer indien mogelijk aanpassing van het profiel van de Europaweg, de mogelijkheid van bebouwing langs de weg, toevoeging van aansluitpunten op de weg, alsmede een aangepaste aansluiting op de Schipholweg. Een en ander biedt mogelijkheden het verkeersgedrag op de Europaweg te doen aanpassen.

Ten aanzien van de Schipholweg in relatie met de bebouwing van de Romolenpolder zal er sprake zijn van een wisselwerking. Kwa potenties leent de zone direkt langs de Schipholweg zich voor bebouwing van een schaal die zich enerzijds verhoudt met de allure van deze haarlemse toenaderingsweg, anderzijds met de achterliggende wijk (voornamelijk eengezinswoningen). Daardoor zal het karakter van de Schipholweg ter plaatse veranderen van meer buitenstedelijk naar stedelijk.

3.2

Programmabepaling per sektor

3.2.1 De woningen

Nieuwbouw is het antwoord op dat deel van de woningbehoefte waarin de bestaande woningvoorraad niet kan voorzien. Kwa differentiatie is nieuwbouw dus een aanvulling op de al bestaande mogelijkheden binnen de haarlemse woningvoorraad. Voor de aan te bevelen woningdifferentiatie in de Romolenpolder zal dit gegeven medebepalend zijn.

Het algemene beeld van de haarlemse woningbehoefte, zoals dit uit woningmarktonderzoek naar voren komt, afgezet tegen het huidige aanbod, is als volgt:

Het enorme tekort aan eengezinswoningen tekent zich steeds duidelijker af, ondanks het feit dat het aantal een- en tweepersoons huishoudens sterk is toegenomen. De vroegere veronderstelling dat kleine huishoudens ook klein willen wonen is door onderzoek bepaald niet bevestigd. In het algemeen is er - in vergelijking met 10 jaar geleden - wel sprake van een toenemende vraag naar woningen met minder kamers, maar die kamers moeten veel ruimer zijn. Het individualiseringsproces en de daarmee samenhangende diversiteit aan samenlevingsvormen vereist meer ruimte per persoon en meervoudige gebruiksmogelijkheden per vertrek. Daarom wordt de zgn. eengezinswoning niet meer alleen in verband gebracht met het traditionele gezin, maar wordt deze ook als gewenst gezien door andere samenlevingsvormen, mits voldoende aan genoemde voorwaarden.

De behoefte aan meergezinswoningen is beperkt. Uit de vraag- en aanbodverhoudingen blijkt dat binnen de bestaande woningvoorraad er ruimschoots aan deze behoefte kan worden voldaan; het ontstaan van een overschot is niet ondenkbaar.

De algemene konklusie kan zijn dat het verstandig is nieuwbouw te doen plaatsvinden in de vorm van eengezinswoningen; dit gaat ook op voor de Komolenpolder.

Kwa financieringscategorie kunnen voor de Komolenpolder vooral woningen met inkomensafhankelijke woonlasten worden aanbevolen. Dat betekent: gesubsidieerde of ongesubsidieerde huurwoningen, waarvan de kale huur niet meer bedraagt dan f 600,- per maand of gesubsidieerde koopwoningen (premiekoop-A) waarvan de stichtingskosten ca. f 110.000,- tot f 120.000,- bedragen.

Daarnaast kunnen er - in beperkte mate - ongesubsidieerde of gesubsidieerde (premiekoop-B) koopwoningen worden gebouwd. De stichtingskosten zullen f 110.000,- tot f 120.000,- of f 120.000,- tot f 150.000,- moeten bedragen.

Bij de eengezinswoningen kunnen voor de woninggrootte de volgende vuistregels worden gehanteerd:

- 4-kamerwoningen met kap of andere extra ruimte, waar desgewenst een 5e kamer kan worden gerealiseerd. De oppervlakte van de woonkamer moet minimaal 30 m² bedragen;
- 3-kamerwoningen met kap of andere extra ruimte, waar desgewenst een 4e kamer kan worden gerealiseerd. De oppervlakte van de woonkamer moet rond de 30 m² bedragen.

Kwa aantallen zal het hoofdaksent op de 4-kamer eengezinswoningen moeten liggen, aangezien hier sprake is van de grootste tekorten. In ieder geval zal er altijd een indeelbare zolderverdieping moeten zijn. Er is voorts behoefte aan enkele grote huur-eengezinswoningen vooral ten behoeve van grote gezinnen.

Naast de hoofdlijn, zoals die in paragraaf 3.1 is verwoord (een zeer hoog percentage eengezinswoningen) kunnen een aantal woonvormen worden onderscheiden die om uiteenlopende redenen in het programma opgenomen kunnen worden, te weten:

a. gestapelde woningen

Alhoewel uit oogpunt van de haarsemse woningmarkt gestapelde woningen niet gewenst zijn, kunnen er andere redenen zijn om dit woningtype toch in overweging te nemen. Het aantal woningen in deze vorm zal beperkt moeten blijven en getracht moet worden de kwaliteit van eengezinswoningen zoveel mogelijk te benaderen. Dat betekent dat eisen gesteld moeten worden aan de toegankelijkheid van de woning (zonder trappen) en aan de afmetingen en privacy van de buitenruimte.

Het hoofdaksent bij deze woningen kan verlegd worden naar de 3-kamerwoningen. De hoogte van stapeling moet beperkt blijven tot 4 à 5 lagen.

b. bijzondere woonvormen

Een deel van de woningen in de Komolenpolder zal ten deel vallen aan bijzondere woonvormen die maatschappelijk gezien steeds meer erkenning krijgen of dit behoeven: projecten voor groepswonen, woongroepen voor ouderen (55-plussers), enz.

c. overige woonvormen

Verder is het gewenst dat plaats wordt ingeruimd voor de mogelijkheid tot een woonwagenlokatie, aangepaste woningen voor gehandicapten.

Samenvattend dient de woningdifferentiatie er dan globaal als volgt uit te zien:

- een nader te bepalen percentage woningen in bijzondere woonvormen (overigens voornamelijk bestaand uit eengezinswoningen),
- 1 % 6-kamer eengezinswoningen, zoals eerder omschreven.

Voor het overige zullen eengezinswoningen worden gebouwd, waarnaast gestapelde bouw volgens de gestelde eisen niet geheel wordt uitgesloten. De gewenste woninggrootte en financieringscategorieën staan hier eerder vermeld.

Tenslotte kan de mogelijkheid moeten worden opengehouden voor een kleine woonwagenlokatie met 7 à 8 standplaatsen.

Het wonen

Belangrijke aspecten die meer in verband staan met het wonen in de Romolenpolder, afgeleid uit de eerdergeformuleerde aan het plan ten grondslag liggende visie, zijn:

- participatie in de woningbouwplannen door toekomstige bewoners;
- diversiteit in bouwvormen. Aansluitend op de te verwachten (maar ook de huidige) diversiteit aan samenlevingsvormen wordt uitdrukkelijk gepleit voor een flexibele c.q. veranderbare indeling van de woning. Hierdoor worden mogelijkheden geboden voor individuele ont-plooiing van gezinsleden, maar ook bv. een lossere samenwoningsverband binnen een woning.

Verder moeten er - naar behoefte - mogelijkheden aanwezig kunnen zijn voor:

- energiebewust bouwen, dit voor zover mogelijk ter beperking van de woonlasten;
- milieubewust bouwen (o.a. met betrekking tot afvalverwerking en waterhuishouding),
- biologisch bouwen (gericht op de gezondheid van de bewoners),
- wonen aan autovrije erven.

Woningbouwprogramma, rekenmodel

Als grondslag voor de opdracht voor de voorbereiding van het bestemmingsplan Romolenpolder heeft de nota "Uitbreidingsgebieden" 1984 gelegen. Daarbij diende differentiatie en ruimtegebruiksnormen vanuit de Zuiderpolder, in verband met de noodzakelijke haalbaarheid, als voorbeeld.

Deze nota ging uit van 425 woningen voor de Romolenpolder, waarvan ca. 70 % eengezinswoningen.

In 1986 kwam het volkshuisvestingsplan uit en de nota 1000 woningen. De laatste voorziet in 100 % eengezinswoningen in de Romolenpolder, wat leidde tot 390 woningen waarvan 250 (65 %) in de sociale en, kwa huurprijs daarmee vergelijkbare vrije sektorhuur (premie C), 60 (15 %) in de zgn. goedkope vrije sektorkoop (premie 0) en 60 (15 %) in de premiekoop-A.

Daarenboven bestaat er belangstelling voor het bouwen van woningen voor ouderen in de sociale huursektor (5 %).

Ten behoeve van de grondexploitatieberekening is een rekenmodel opgesteld waarbij laatstgenoemd wensprogramma de basis vormt. Daarvan uitgaande is gemanipuleerd naar een model met naar verhouding dezelfde verdeling in categorieën maar op een kleiner gebied met toegevoegd enige kantoren in de noordwestpunt (dus minder woningen), mede ten koste van enig wijkgroen (zie tabel - bijl. 10).

Roadleerontwer
aanpak tekening bestemmingsplan
01-Dec-27

	Best.pl	
	ooo	%
bruto woningen	6.8	12.6%
bruto hotel	2.5	11.9%
bruto werkgeb.o.o.	1.4	8.2%
bruto werkgeb.o.o.	1.3	8.2%
bovenw. wegen	5.1	24.5%
bovenw. groen + water	2.0	9.7%
aanpak + report o.	1.8	8.8%
total	20.9	100.0%

	aantal	%
fin. cat.		
acc. huur eq	18	5.0%
acc. huur mq	0	.0%
pr c huur eq	128	65.0%
pr c huur mq	0	.0%
p 0/c huur eq	50	15.0%
pr a huur eq	50	15.0%
pr a huur mq	0	.0%
pr c huur eq	0	.0%
pr a huur eq	0	.0%
andere huur	0	.0%
total	186	100.0%

	aantal	%
wonen/and		
woningen - an	15	10.0%
woningen - an	1	.7%
woningen - an	0	.0%
total	16	100.0%

	aantal	%
andere		
andere	145	70.0%
andere	105	50.0%
total	250	100.0%

	ooo. inat	%
fin. cat.		
acc. huur eq	116.0	5.0%
acc. huur eq	62.0	.0%
pr c huur eq	116.0	62.0%
pr c huur mq	62.0	.0%
p 0/c huur eq	116.0	15.0%
pr a huur eq	116.0	15.0%
pr a huur mq	62.0	.0%
pr c huur eq	116.0	.0%
pr a huur eq	116.0	.0%
andere huur	116.0	.0%
total	411	100.0%

	ooo. inat	%
andere		
andere	411	89.5%
andere	2.5	10.4%
andere	1.1	4.1%
andere	1.0	.0%
andere	1.8	40.5%
andere	6.8	100.0%

andere - 116.0 - 116.0

Dit model gaat uit van wegverlegging van de westelijke aansluiting van de Europaweg op de Schipholweg. De kantoren in de noordwestelijke hoek dienen daarbij tevens als buffer tussen het verkeerslawaaï van de Schipholweg en de woningen.

Het woningbouwprogramma is gericht op feitelijke realisatie zoveel mogelijk gebaseerd op de wenselijkheid vanuit de volkshuisvesting, maar ook rekening houdend met de MW2-visie, inzake milieubewust zijn en participatie en anderzijds op financiële haalbaarheid met betrekking tot de grondexploitatie.

Met betrekking tot dat laatste zij vermeld dat de geprojecteerde kantoren ter plaatse tevens gezien kunnen worden als belangrijke kosten-drager.

Het rekenmodel gaat uit van het invoeren van de volgende uitgangspunten (zie tek.nr. 11 - oppervlaktes):

- woningdifferentiatie (in percentages)
- terreinoppervlakte per plandeel naar functie in m²
- ruimtegebruiksnormen per woning
- grondprijsfactor per woning.

Bij dit alles moet beseft worden dat al deze grootheden (in de praktijk) variabel zijn. Daarbij zij vermeld dat de ruimtegebruiksnormen zijn overgenomen uit de zgn. WORG-nota en getoetst aan de praktijk in de Zuiderpolder. Uit de normen, oppervlakten en percentages volgen de aantallen woningen.

Het reëel aantal woningen kan worden omgerekend in een fiktief aantal. Dit laatste getal vormt de basis voor berekening van de grond-opbrengst in de exploitatie-opzet.

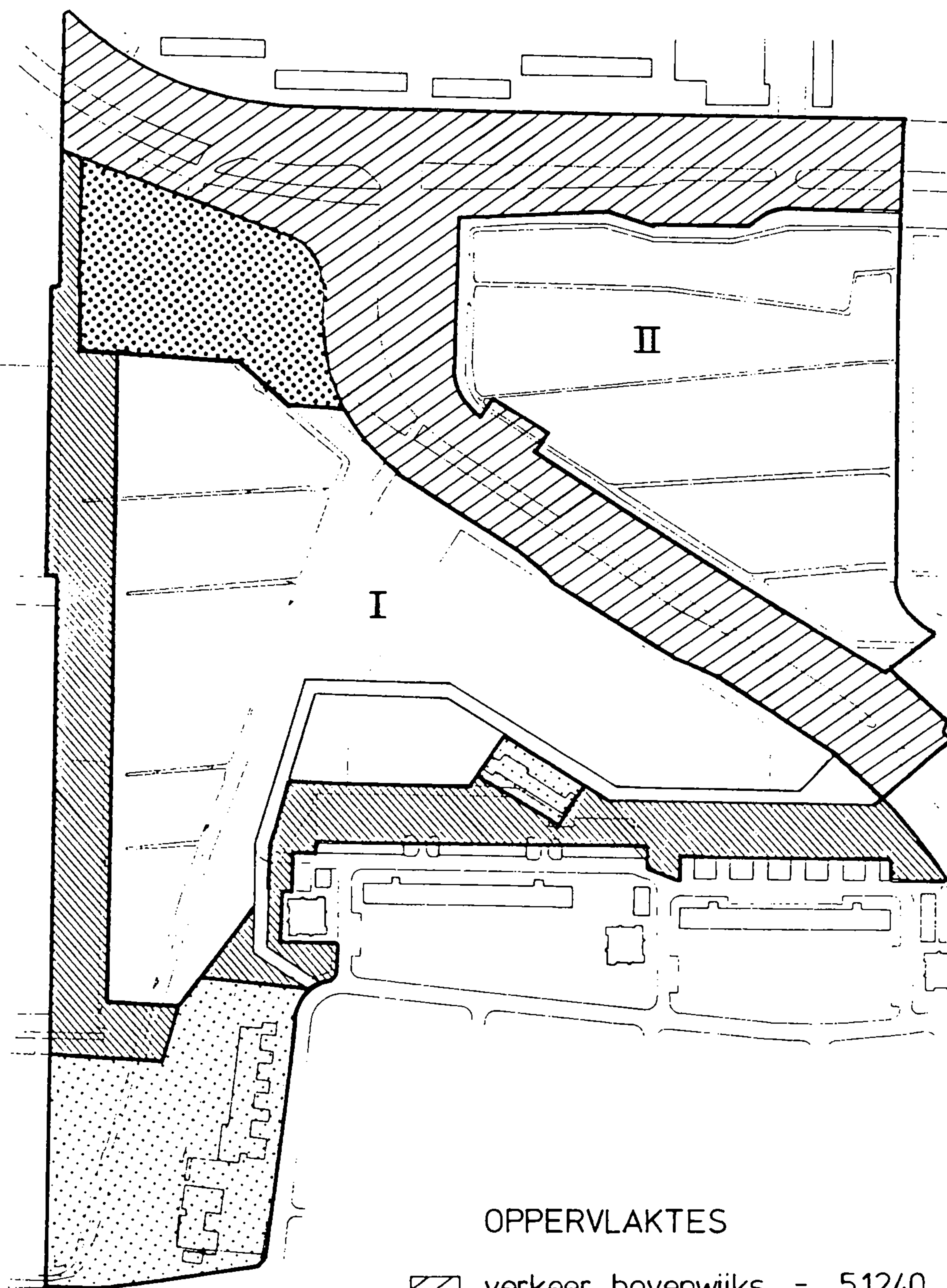
3.2.2 Werkgelegenheid

Bij de programmabepaling voor deze sektor moet onderscheid worden gemaakt tussen het woongebied in het zuid-westelijk deel van het plangebied, waar gestreefd wordt naar een menging van de - overheersende - woonfunctie met kleinschalige bedrijfsfuncties, het noord-oostelijk deel waar ingevolge de opdracht een aksent dient te liggen op stedelijke voorzieningen en/of werkgelegenheid in het kader van een wervend beleid, en de noord-westhoek die gereserveerd is voor een of meerdere kantoren.

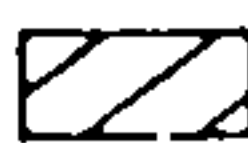
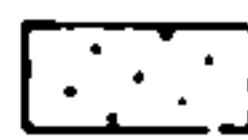
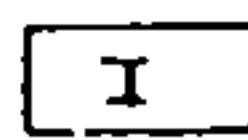
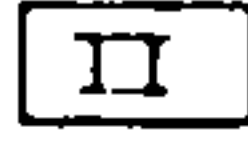
Zuid-westelijk deel

De menging van wonen en werken vormt een belangrijk uitgangspunt voor het plan. De hiermee gepaard gaande onderlinge nabijheid stelt eisen aan het type werkfunctie: gedacht wordt aan kleinschalige bedrijvigheid ("woonvriendelijk") en vestigingen in de dienstverlening. Vooral in nieuwbouwwijken zijn tot nu toe weinig geschikte kleine en goedkope bedrijfsruimten beschikbaar, terwijl dit wel het type ruimte is waar bijvoorbeeld een startende ondernemer behoefte aan heeft.

ROMOLENPOLDER



OPPERVLAKTES

	verkeer bovenwijks	=	5,1240	ha.
	openbaar groen/water	=	1,9550	ha.
	noordwesthoek	=	1,0895	ha.
	diversen	=	1,8320	ha.
	wonen	=	7,0155	ha.
	motelvestiging	=	3,9170	ha.
	totaal	=	<u>20,9330</u>	ha.

In eerste instantie dient in het plan rekening te worden gehouden met de realisering van vijf à tien bedrijfsruimten, die aan de volgende eisen moeten voldoen:

- bedrijven zullen, vanwege de hinderaspecten ten opzichte van de woonomgeving, maximaal mogen voorkomen in categorie 2 van de zoneringslijst;
- het maximale bedrijfsvloeroppervlak per eenheid zal $\pm$ 50 m² moeten bedragen;
- het prijsnivo zal zodanig moeten zijn dat starters er gebruik van kunnen maken; dit betekent dat wat de grondkosten betreft uitgegaan moet worden van een bescheiden prijsnivo, waarbij overigens vermeld moet worden dat de grondexploitatie van het totale plan nauwelijks beïnvloed zal worden;
- bij het bepalen van de plaats waar de bedrijfsruimten gesitueerd zouden moeten worden zal de voorwaarde van een goede bereikbaarheid gelden. Hoewel bedrijven t/m categorie 2 in principe geen ernstige verkeersoverlast met zich mee brengen, moet toch rekening gehouden worden met bevoorradingsverkeer.

Teneinde flexibel te kunnen ingaan op de mogelijke toekomstige extra vraag naar bedrijfsruimte zouden in het plan reserve-lokaties kunnen worden opgenomen die voorlopig als openbaar groen fungeren. De grenzen aan de totale omvang van de te reserveren bedrijfsruimte worden gesteld door exploitatie-overwegingen en woningbouw-doelstellingen.

De startende ondernemer in de Romolenpolder komt in principe niet in aanmerking voor een gemeentelijke subsidie. B & W kunnen wel subsidie toekennen als alle bedrijfsruimte wordt gerealiseerd in een zogenaamd bedrijfsverzamelgebouw. Dit valt te overwegen, al komt het aspekt van de funktiemenging dan minder tot zijn recht.

Ook bij de indeling van de woningen kan rekening gehouden worden met het inpassen van bedrijfsmatige activiteiten, in die mate waarin dat binnen de woonbestemming is toegelaten.

Noord-oostelijk deel

De zone langs de Schipholweg is, zowel in gemeentelijke en provinciale optiek, een aangewezen vestigingsplaats voor centrumfuncties (voorzieningen van bovenlokale betekenis) en werkfunkties (met name kantoren). Oorspronkelijk gingen de gedachten hier uit naar een evenemententerrein, maar aangezien deze plek zich meer leent voor een intensief stedelijk gebruik, gaat de voorkeur uit naar één van de eerdergenoemde funkties of een combinatie hiervan.

Hierbij gelden de volgende randvoorwaarden:

- de funktionele invulling dient zodanig te zijn dat ook 's-avonds en in de weekeinden de nodige levendigheid is gewaarborgd (zie ook 3.1);
- alleen vestigingen tot en met categorie 4 uit de zoneringslijst zijn toelaatbaar.

Dit plandeel komt niet in aanmerking voor woningbouw, behalve als het gaat om een incidentele bedrijfs-/dienstwoning.

In de uiterste noord-westhoek wordt uitgegaan van enige kantoorbebouwing. Daarbij spelen de volgende zaken een rol. Gezien de ligging aan de Schipholweg is het in stedenbouwkundige zin een uitstekende (vestigings-)plaats, kwa funktie passend in het gemeentelijk voorwaarden-scheppend beleid.

De plek is verder, met name vanwege de geluidhinder, niet geschikt voor woonbebouwing, terwijl kantoren een afschermdende functie kunnen hebben.

Gestreefd wordt naar de vestiging van een ca. 14.000 m² bruto kantoorvloeroppervlak, waarbij sprake is van verlegging van de westpoot van de Europaweg.

3.2.3 Landschap en recreatie

1. Relatie met Spaarne

De verbindingen tussen de nieuwe woonwijk en het Spaarne dienen in het verkavelingsplan voortgezet/opgenomen te worden om een zo groot mogelijke oriëntatie op dit belangrijke landschapselement tot stand te brengen. Dit is te meer van belang vanwege de geïsoleerde positie van de bouwlocatie.

2. Groenvoorzieningen

Uitgangspunt voor de groenaanleg is de vaststelling dat de Romolenpolder in aanzet een onderdeel vormt van een groene oost-west doorsnede door Haarlem met een ekologische betekenis. In het plangebied zal het groen met een wijkparkfunctie zodanig gesitueerd worden dat dit een onderdeel vormt van deze ekologische infrastructuur. Deze wijkparkzone heeft voor een optimale betekenis een minimale breedte van 30 meter.

Om tot een verdere programmabepaling te komen wordt een onderscheid in groensoorten of -typen gehanteerd, waarvan voor het Romolenpolderwoongebied van belang zijn:

1. wijkpark, al dan niet onderdeel van de stedelijke groenstructuur;
2. infrastruktureel groen, langs wegen en spoorwegen en wateren van hoogste stedelijk nivo;
3. woonomgevingsgroen als onderdeel van wijkgroenstructuur;
4. vrijliggend woonomgevingsgroen;
5. windsingel.

Type 1: wijkpark

De omvang van het woongebied is zodanig dat konsentratie in een wijkgroenvoorziening voor de hand ligt. De situering ervan wordt afgestemd op de betekenis van de Romolenpolder binnen de eerdergenoemde oost-west groenstructuur en zal eveneens een oost-west oriëntatie krijgen. De minimumbreedte is 30 meter. Uitgaande van de meest voor de hand liggende situering: tussen de bestaande bebouwing van Europawijk en de Romolenpolder betekent dit een groenvoorziening met een oppervlakte van ca. 1 ha (zie tek.nr. 12 - relatie tot groenstructuur).

PM. Deze maat is exclusief de voor verkeersdoeleinden benodigde oppervlakte aan verhardingen. Wanneer deze binnen de wijkparkstrook worden opgenomen, leidt dit tot een evenredige verbreding van de totale zone.

Type 2: infrastruktureel groen

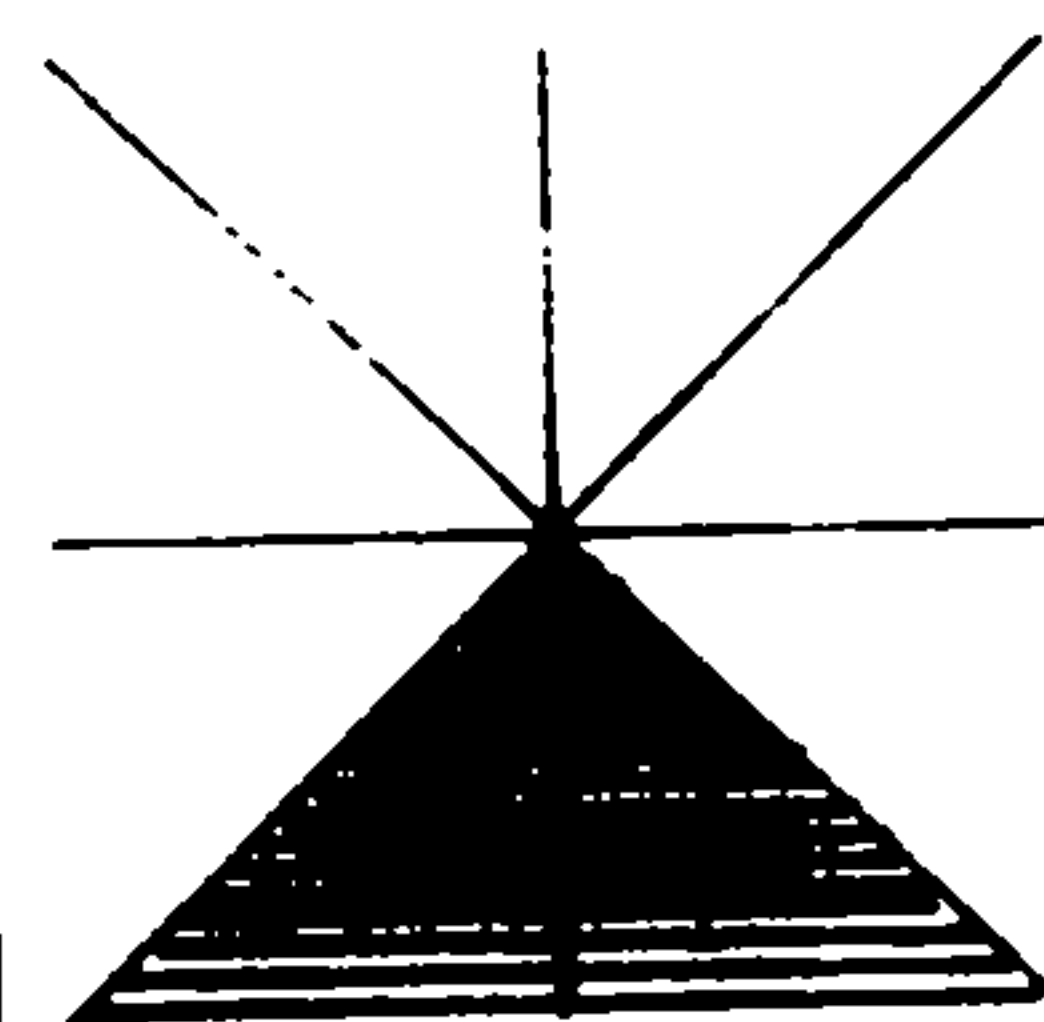
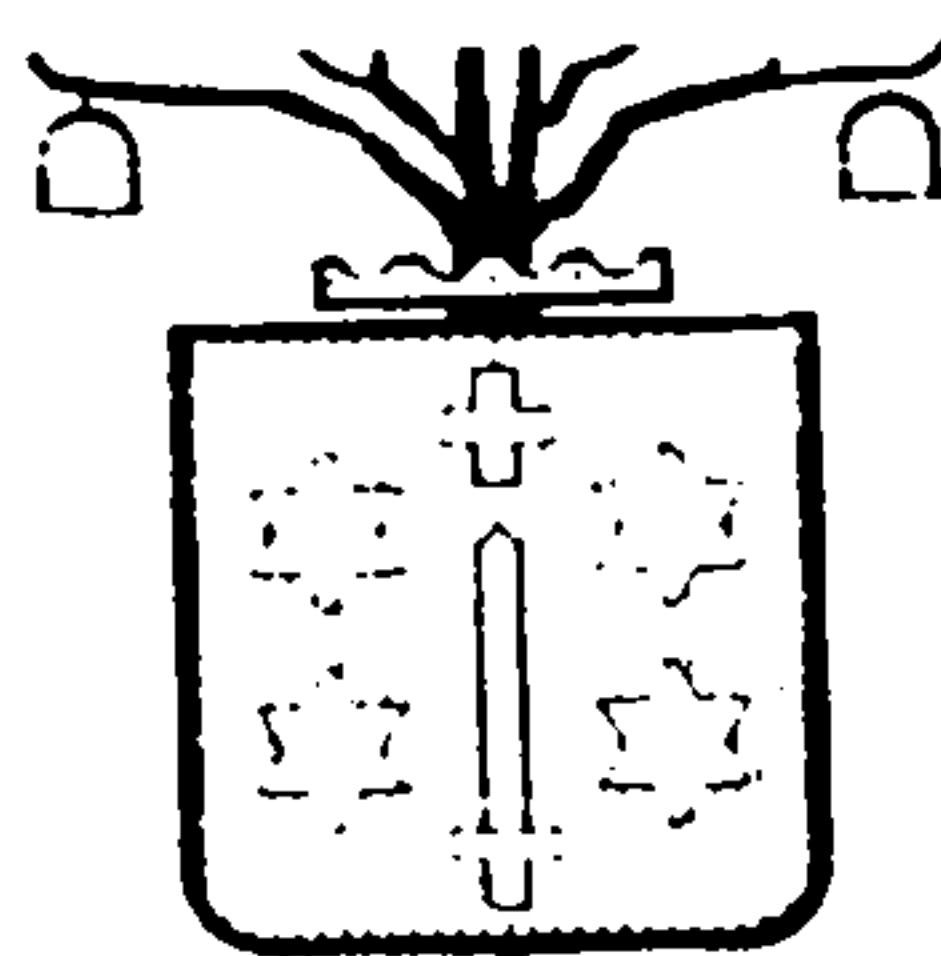
Groen langs stedelijke infrastructuur. Hieronder worden de bermen langs Schipholweg en Europaweg gerekend. De opgaande boombeplanting heeft vooral ruimtelijk betekenis: oriëntatie en gebiedsafbakening. Daarnaast is ook de windkerende functie van belang.



dienst van de hout
de plantsoenen en
de begraafplaatsen
haarlem

onderwerp

Romolenpolder
in relatie tot
groenstructuur



getekend Mw

gezien lw

directeur _____

schaal _____

datum 26.8.86

tekeningnr _____

Aangezien de Europaweg voor het grootste deel zijn huidige tracee behoudt, is deze markering ook bij de inrichting tot woon- resp. werkgebied gewenst. Het belang van de heesterbeplanting is mede afhankelijk van de stedenbouwkundige inrichting.

Type 3/4: woonomgevingsgroen structureel en vrijliggend

De beide typen worden in het programma van eisen bij elkaar genomen. Het onderscheid wordt bij de uitwerking pas van belang.

De keuze voor structureel of vrijliggend groen hangt samen met de gehele inrichting van de woonwijk; met name de afweging tussen (grote) eigen tuinen in combinatie met laagbouw is hierop van invloed. Gegeven de ruimtelijke, rekreatieve en onderhoudstechnische factoren, zijn voor de groenvoorzieningen op buurnivo de volgende criteria van belang.

Groen wordt niet in snippers, maar alleen in grotere ruimtelijke eenheden aangelegd; daaronder kunnen bermen langs wegen worden verstaan, die - eventueel in combinatie met bomen - een minimale breedte van 3.00 meter behoeven. Pas bij een breedte van 5.00 meter kan sprake zijn van volwaardige groenaanleg.

Kwantitatieve benadering

Uitgaande van een wijkpark aan de zuidzijde (groenstrook ten noorden van flats aan Schotland- en Ierlandstraat) en een groenstrook (inklusief windsingel) aan de westzijde tesamen bijna 2 ha, alsmede een normatief gemiddelde van 7 à 8 m² groen per woning aan woonomgevingsgroen, dat wil zeggen 2.600 m² bij een aantal van 330 woningen, is de konklusie dat ten behoeve van de woonwijk 2,22 ha aan groenvoorzieningen geboden wordt.

Bij een gemiddelde woningbezetting van 3 betekent dit een hoeveelheid van 22,4 m² per inwoner. Het bermgroen langs de Europaweg is hierin begrepen.

Als vergelijking mogen dienen de cijfers voor

het landelijk gemiddelde	40 m ² /inw
het Haarlemse gemiddelde	20 m ² /inw
het Schalkwijkse "	30 m ² /inw
Europawijk "	24 m ² /inw *

* alle soorten gebruiks- en overig groen.

Gezien het feit dat de westelijk gelegen wijkgroenstrook gedeeltelijk van bovenwijken belang is en dus niet slechts aan het woongebied ten goede komt, moet de groenvoorziening als aan de lage kant worden beschouwd.

Boombeplanting

Afhankelijk van het belang van de ontsluitingswegen worden bomen aan-geplant: langs stedelijke infrastructuur bomen van de 1e grootte (3e 20 m). Langs wijkontsluitingswegen bomen van 2e grootte: 10 - 15 m in een berm met een breedte van min. 3.00 m of een plantgat dat min. 1.50 x 1.50 m bedraagt.

Boombeplanting in woonstraten 3e grootte of 2e grootte op speciale plaatsen: 6 - 10/10 - 15 m. Boomcirkel in woonstraten minimaal 0.90 m doorsnede.

Voor straten met boombeplanting geldt in het algemeen een voorkeur voor open (klinker)verharding in plaats van asfalt in verband met de benodigde lucht-vochttoetreding.

3. ekologische aspecten

Het is gewenst de in het plangebied voorkomende variatie in bodem en reliëf mede als uitgangspunt te hanteren bij de inrichting van groenvoorzieningen om verschillen in beleving, gebruik en milieu aan te brengen.

Het gewenste of benodigde wateroppervlak dient zoveel mogelijk volgens ekologische principes te worden ingericht en beheerd.

Dit geldt zowel voor het westelijk als oostelijk plangebied.

4. speelvoorzieningen

Als uitgangspunt geldt hier: integratie van speelmogelijkheden in de direkte omgeving. Hiertoe dient de inrichting van de openbare ruimte aan bepaalde eisen te voldoen. Veiligheid is een belangrijke voorwaarde om de woonomgeving te kunnen benutten als speelruimte; vooral jonge kinderen spelen het liefst dicht bij huis. Dit betekent onder andere dat autoverkeer in de wijk beperkt moet blijven.

De "informele" speelruimte bepaalt zich naast woning en tuin tot stoepen, straten, pleintjes, openbaar groen en braakliggende terreintjes. Bezigheden als rennen, fietsen of gewoon zitten, rondhangen en elkaar ontmoeten moeten daar mogelijk zijn. Een wijk die voldoende "speelvriendelijk" is behoeft geen uitgebreid net van aangelegde speelvoorzieningen.

De normatief benodigde speelvoorzieningen (+ 2,5 m² per inwoner begrepen in de bij het groen genoemde oppervlakken) zouden dan ook gekonsentreerd moeten worden in twee lokaties:

- een centraal in de wijk gelegen speelvoorziening gekombineerd met groenaanleg, meervoudig bruikbaar, met tevens een algemene ontmoetingsfunctie; een oppervlakte van + 1000 m²; de lokatie moet veilig bereikbaar zijn en bij voorkeur gelegen aan een route waar veel (ouders met) kinderen langskomen, dit met het oog op een noodzakelijke integratie in de buurt;
- een meer perifeer gelegen speelterrein voor oudere kinderen (vanaf acht jaar), voor een deel verhard (basketbal-plato), voor een deel groen (trapveld) en voor een deel "ruig" speelterrein (totaal oppervlakte 1500 à 2000 m²).

Gekozen kan worden voor een zodanig situering dat het speelterrein ook een functie kan hebben ten behoeve van Europawijk-noord waar, zoals eerder gemeld, speelmogelijkheden van dit type weinig aanwezig zijn. De zuidwestelijke punt van het plangebied lijkt een geschikte lokatie.

Naast de realisatie van op de woonomgeving gerichte maatregelen en van beide speelterreinen is het gewenst de meest door kinderen gebruikte routes (bv. de schoolroutes naar Europawijk) op te luisteren met speelaksenten, waarbij aan het inschakelen van beeldend kunstenaars kan worden gedacht.

3.2.4 Verkeersproduktie en parkeerbehoefte

De activiteiten in het plangebied zijn te verdelen in voornamelijk wonen ten zuid-westen van de Europaweg en voornamelijk recreatie-horeka ten noord-oosten van de Europaweg.

De verkeersproduktie van het woongebied wordt bepaald door de mogelijk max. 400 te realiseren woningen welke zullen leiden tot ca. 1200 verkeersbewegingen per dag, waarvan ca. 200 voertuigen het gebied tijdens de spitsuren zullen verlaten, dan wel arriveren.

De voor dit gebied aangegeven ontsluitingsstructuur is gebaseerd op deze verkeersproduktie.

Voor de in dit gebied te realiseren vestigingen zijn de benodigde parkeer- en stallingsplaatsen opgenomen volgens de basis-parkeerbehoefte gelijk aan één parkeerplaats per woning.

Op basis van de voorkomende verschillende woonfuncties kan, uitgaande van deze verhouding, een andere behoefte-raming worden ingevuld. Afhankelijk van de aard en omvang van mogelijke andere activiteiten in dit gebied zal een zekere vorm van uitwisselbaar gebruik in parkeervoorzieningen worden nagestreefd.

Voor wat betreft het noord-oostelijk plangebied zal, afhankelijk van de aard en omvang van de te realiseren vestigingen, voldoende parkeergelegenheid worden gerealiseerd. Mogelijk te vestigen kantoorfuncties zullen voor wat betreft het parkeren voorzien in één parkeerplaats per 45 m² bruto kantooroppervlakte.

Met name voor dit deel van het plangebied is het van belang voldoende parkeerruimte voor alle activiteiten te realiseren en de ontsluiting, gebaseerd op het te verwachten spitsverkeer, op zodanige wijze aan te brengen dat de verkeersafwikkeling zowel op de Europaweg als op de Schipholweg niet onaanvaardbaar wordt belemmerd.

Bereikbaarheid en ontsluiting

De verkeersontsluiting van het plangebied ten zuid-westen van de Europaweg heeft tot doel dit plangebied direkt, dan wel indirekt aan te sluiten op de stedelijke hoofdverkeersstructuur.

Verder dient de verkeersontsluiting te voorzien in de noodzakelijke "wijk-wijkrelatie" tussen bestemmingen in dit gebied en met name de bestemmingen in het noordelijk deel van de Europawijk.

De keuze van de ontsluitingsstructuur is tevens gericht op het voorkomen van verkeersbewegingen door het plangebied als gevolg van niet-bestemmingsverkeer zijnde autoverkeer.

Ten behoeve van voetgangers en fietsverkeer is het streven bestaande verbindingen als bv. het Ulsterpad te handhaven binnen de nieuwe planstructuur. Verder is het van belang nieuwe relaties voor voetgangers en fietsverkeer door, of uit het plangebied naar omliggende gebieden te kreëren.

Voetgangers- en fietsverbindingen uit dit plangebied naar sportactiviteiten in de Groene Zoom houden echter het gevaar voor parkeeroverlast in zich.

In het noorden van dit deel van het plangebied, kan sprake zijn van een meer markante omvangrijke bebouwingskonsentratie.

De aansluiting van dit gebied op de Europaweg kan onafhankelijk van de woonbuurt worden gekombineerd met die van het noordoostelijk gebied.

De verkeersontsluiting van het plangebied ten noord-oosten van de Europaweg wordt voornamelijk bepaald door de verkeerstechnische mogelijkheden om de te verwachten verkeersproduktie van een recreatie/horekavestiging met aanvullende kantoorfuncties via de Europaweg af te wikkelen.

Met het oog op de voorkomende wachtrij voor het aansluitpunt Europaweg/Schipholweg, moet de aansluiting zijn gelegen op ten minste 100 meter ten zuiden van de kruising met het Ulsterpad.

Aansluiting Europaweg-Schipholweg

De huidige aansluiting van de Europaweg op de Schipholweg kenmerkt zich door het karakter van een niet stedelijke verkeersaansluiting met een relatief groot ruimtebeslag.

Vanuit de benadering van de stedelijke afwikkeling is het streven gericht het ruimtebeslag van verkeersaansluitingen zoveel als mogelijk te beperken. Door het mogelijk komprimeren van deze aansluiting ontstaat een meer stedelijke verkeersaansluiting. Door middel van de daar aanwezige verkeerslichtenregeling ontstaat dan de mogelijkheid potentieel gevaarlijke fiets-voetgangersoversteken op dit punt te konsentreren c.q. te beveiligen.

Omdat de grondslag voor deze wijziging gevonden zal moeten worden in een positieve kosten- en batenbalans dient in dit verband rekening te worden gehouden met de mogelijke toename van rijtijd van het openbaar vervoer en derhalve met een kostenverhogende faktor.

3.2.5 Waterhuishouding

Civiel-technische voorzieningen

De rijbanen in laag gelegen gedeelten aan de oost- en westzijde van het plangebied zullen opgehoogd worden tot het nivo van het midden-gedeelte van het plangebied, dat wil zeggen ca. 0,6 m + N.A.P. Dat afgezien is van partiële ophoging van de rijbanen in laag gelegen gedeelten van het plangebied heeft de volgende redenen.

De in het plangebied op te richten bebouwing en aan te leggen rijwegen dienen aangesloten te worden op de in het plangebied aan te leggen riolering. Het is echter ondoenlijk om de riolering zodanig ruim aan te leggen dat de op het plangebied vallende regen te allen tijde volledig daarin geborgen kan worden. Een aantal malen per jaar (in het gebied waar de kwaliteit van het oppervlaktewater onder beheer van Rijnland valt, gemiddeld 6 maal) zal daarom - met regenwater verdund - rioolwater op oppervlaktewater over moeten kunnen storten. Zouden de rijbanen in laag gelegen gedeelten aan de oost- en westzijde van het plangebied partieel opgehoogd worden, dan zouden genoemde overstorten plaats moeten vinden op de watergangen direkt ten oosten en ten westen van het plangebied. Het zelfreinigend vermogen van deze watergangen is daar door hun beperkte inhoud echter niet voldoende voor; ze zouden op den duur door deze overstorten ontoelaatbaar vervuild raken.

Door de rijbanen in laag gelegen gedeelten van het plangebied op te hogen tot het nivo van het middengedeelte wordt het mogelijk om de in het plangebied aan te leggen riolering in geval van zware regenbuien over te laten storten op het Zuider Buiten Spaarne (waterstand ca. 0,6 m - N.A.P.

3.2.6 Milieu

Uit het vooronderzoek (zie 2.2.6) is naar voren gekomen dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer langs de Europaweg en Schipholweg respectievelijk 64 en 67 dB(A) bedraagt.

Indien deze niveaus worden gecorrigeerd konform artikel 103 WGH - hetgeen inhoudt dat een aftrek van 5 dB(A) wordt toegepast op de berekende waarden in verband met het in de toekomst stiller worden van het wegverkeer - blijkt dat de in de WGH gehanteerde voorkeursgrenswaarden voor woningen en kantoren van respectievelijk 50 en 55 dB(A) worden overschreden.

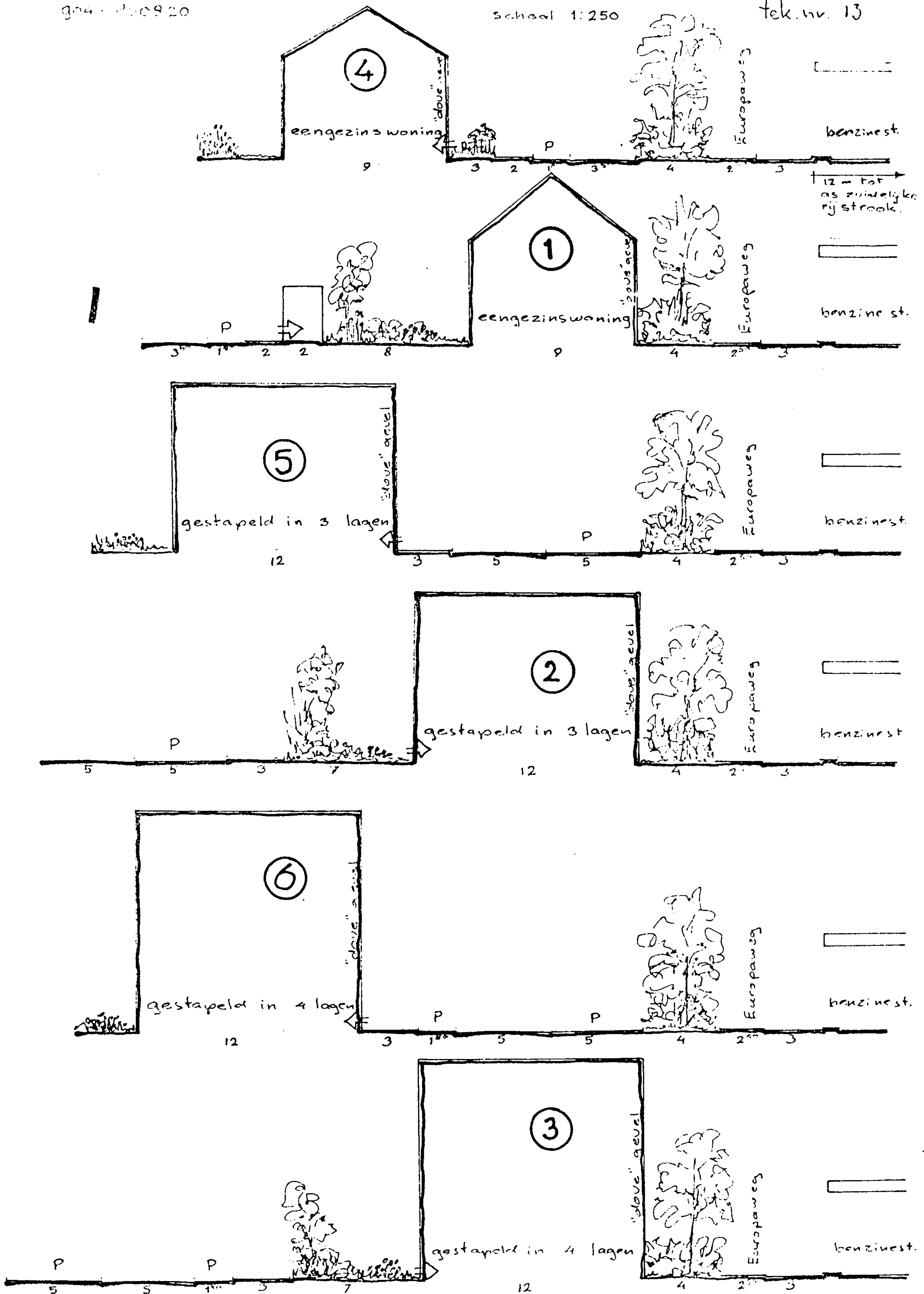
Aangezien de functie van de genoemde wegen - stadsstructuurwegen - niet zal veranderen en derhalve significante wijzigingen in verkeersintensiteit niet te verwachten zullen zijn, zal het wegverkeerslawaaï zoveel mogelijk dienen te worden teruggedrongen. Ofwel via een voldoende ruime afstand tussen bebouwing en weg ofwel via geluidbeperkende dan wel geluidwerende voorzieningen.

In eerste instantie is beoordeeld in hoeverre via voldoende afstand houden van de weg voldaan zou kunnen worden aan de voorkeursgrenswaarde van de WGH. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat de 50 dB(A) kontour ten gevolge van het wegverkeerslawaaï (gecorrigeerd konform artikel 103 WGH) is gelegen op 85 meter uit de as van de Europaweg.

De strook niet voor woondoeleinden beschikbare grond zou hiermede onaanvaardbaar groot worden.

Vervolgens zijn indikatief aan de hand van een "verkenning profielen woonbebouwing zuid-west van Europaweg" (zie tek.nr. 13) aanvullende berekeningen uitgevoerd ter vaststelling van de daarbij heersende geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer.

De berekeningsresultaten voor diverse waarneemhoogten met en zonder scherm, geprojecteerd op circa 16 meter uit de wegas, staan onderstaand samengevat:



Geluidbelasting Romolenpolder

berekeningspunt	waarneemhoogte(m)	schermhoogte(m)	etmaalwaarde geluid belasting in dB(A)*
1-2-3	5	0	64
"	2	2	57
"	5	2	63
"	8	2	64
4	5	0	62
"	2	2	56
"	5	2	60
5	5	0	62
"	2	2	55
"	5	2	60
"	8	2	62
6	5	0	62
"	2	2	55
"	5	2	59
"	8	2	61

* Exklusief aftrek konform artikel 103 Wet Geluidhinder.

De belangrijkste konklusie uit bovenstaande is dat bij de profielen 4 t/m 6 de geluidbelasting het geringst is. Bijkomend voordeel in deze situaties is dat het ontsluitingsverkeer plaatsvindt aan de meest geluidbelaste kant terwijl daarnaast voldoende afstand wordt aangehouden ten opzichte van het aan de Europaweg gesitueerde benzine-station.

De schermwerking blijkt voor de beganegrond aanzienlijk te zijn. Op de eerste verdieping, bij een waarneemhoogte van 8 meter, blijkt het scherm geen geluidreducerend effect te sorteren.

Bij alle hierboven beschreven profielen fungeren de meest geluidbelaste woningen als geluidscherm voor het achterliggende gebied. Ten-einde een optimaal effect te bereiken zal bij de uitwerking aan de navolgende eisen worden voldaan:

- de woningen worden zoveel mogelijk aaneengesloten gebouwd;
- de woningen worden voldoende hoog om het achterliggende gebied afdoende af te schermen;
- binnen de woningen worden de geluidgevoelige ruimten zoveel mogelijk aan de geluidluwe kant gesitueerd.

3.2.7 Energiebeheer

Bij de opzet en uitwerking van het plan wordt gestreefd naar stimulering van doelmatiger en dus minder energieverbruik en het bieden van mogelijkheden voor gebruik van alternatieve vormen van energievoorzieningen.

Het grootste potentieel aan besparing ligt bij de beperking van het warmteverlies van ruimten. Maatregelen op dit gebied verdienen derhalve grote prioriteit.

Daarnaast behoort actief of passief gebruik van zonne-energie tot de bereikbare mogelijkheden. Andere toepassingen van alternatieve vormen van energievoorziening - zoals bv. warmtekrachtkoppeling (WKK) en windenergie - bleken bij eerste verkenning niet rendabel te zijn. Ter beperking van het warmteverlies is de warmteweerstandeis in de model bouwverordening (R-waarde) van wanden en daken per 1 januari 1987 van 1,3 gebracht op 2,0 m² K/W, waarbij de mogelijkheid wordt opgehouden op een later tijdstip de eis voor wanden te verhogen tot 2,5 m² K/W.

Uit praktijkgegevens blijkt dat met een K-waarde van 2,5 het aardgasverbruik voor ruimteverwarming van een eengezinswoning kan worden teruggebracht tot ca. 800 m³ per jaar. Op het stedenbouwkundig vlak zijn maatregelen tegen warmteverlies denkbaar zoals:

- het tegengaan van windhinder, bv. door het gericht plaatsen van bomen,
- aaneengesloten bebouwing, compacte bouwvormen.

Bij de planontwikkeling voor woningen en gebouwen dient rekening te worden gehouden met de mogelijkheden van passief gebruik van zonne-energie en de plaatsing van zonne-energie-installaties. Gedacht moet worden aan:

- samenhang met het ontwerp van de diverse woningtypen het zoveel mogelijk oriënteren van de woningen op het zuiden,
- het vermijden van slagschaduw op gevels.

Daarmee legt men de passieve maatregelen grotendeels vast. Aktieve maatregelen zijn achteraf nog mogelijk; ze behoeven geen ruimtereservering. Wel kunnen zij het uiterlijk van de gebouwen sterk beïnvloeden.

3.3

Planbeschrijving

3.3.0 Inleiding

In het plan zijn te onderscheiden een gebied voor stedelijke voorzieningen ten noord-oosten van de Europaweg en ten zuid-westen van deze weg een woonbuurt. Grenzend aan deze woonbuurt zijn langs de zuid- en westzijde (bovenwijkse) groenstroken geprojecteerd en in de noord-westhoek enige kantoorbebouwing welke onafhankelijk zal worden ontsloten.

In de zuidwesthoek van het plangebied ligt de Rudolf Steinerschool en is ten behoeve van sportvelden een parkeerterrein geprojecteerd. Ten zuidwesten van de hoek Europaweg - Schipholweg is bebouwing van bijzondere vorm geprojecteerd ter aksentuering van de stedelijke situatie ter plaatse. Deze bebouwing zal dan niet hoger mogen worden dan 30 meter aan de kant van de Schipholweg aflopend tot ca. 10 meter aan de kant van de woonbuurt.

3.3.1 Wonen

Het gebied tussen Europaweg, de noordgrens van de Europawijk en de sportvelden langs de Schalkwijkerweg is grotendeels bestemd voor wonen met daarbij behorende functies. Het ligt in de bedoeling het wonen geheel of merendeels te realiseren in eengezinswoningen. Kwa typologie wordt beoogd zoveel mogelijk deze te richten op de eerder beschreven visie met betrekking tot mens- en milieuvriendelijk wonen.

Van de woningen dient de rand langs de Europaweg zodanig te worden ontwikkeld dat een aaneengesloten geluidwering voor dit erachter gelegen woongebied ontstaat. De eventueel plaatselijk te realiseren gestapelde woningbouw kan zodanig worden gesitueerd dat daarmee een aksent kan worden gemaakt nabij de centraal gelegen verdichtingsmogelijkheid. Voorkomen moet echter worden dat onevenredig grote verkeersstromen door de woonwijk gaan.

Aksentuering van bijzondere plekken in de buurt kan ook worden verkregen door juist daar de gewenste bijzondere woonvormen te projekte-
teren.

Aan de westkant van de woonbuurt is de mogelijkheid aanwezig om bij toepassing van een aangepast woningontwerp middels gedeeltelijke op-
hoging nivoverschillen - bv. tussen openbare weg en tuinen en groen -
te introduceren.

3.3.2 Werkgelegenheid

Het ligt in de bedoeling dat in het woongebied kleinschalige werk-
gelegenheid wordt gerealiseerd die zich voegt in de woonomgeving. Mogelijk zou ter plaatse van de centraal gelegen verdichtingsmogelijkheid een bedrijfsverzamelgebouw direkt kunnen worden gerealiseerd opdat vanaf de start van de woonwijk een reële vestigingsmogelijkheid voor bedrijfjes kan worden geboden. Ook gebruik van het door DIO te verlaten klubgebouw ten behoeve van bedrijfjes behoort tot de mogelijkheden. Daarnaast is voorgesteld om verspreid door de wijk enkele percelen te reserveren ten behoeve van latere bebouwing door bedrijven. De situering van alle bedrijven en kantoren in de wijk dient zodanig te zijn dat zij direkt vanaf de buurtontsluitingsstraat zijn te bereiken.

Het terrein ten noordoosten alsmede in de noordwest punt ten opzichte van de Europaweg is in zijn geheel aangewezen voor stedelijke voorzieningen. De ontsluiting van deze terreinen zal plaatsvinden vanaf de Europaweg.

Het plan gaat uit van een motel-restaurant, alsmede ca. 12.500 m² bruto-kantoorvloeroppervlak in het noordoostelijk plandeel en van 14.000 m² bruto kantoorvloeroppervlak in de noordwesthoek van het plangebied. Daarbij zal de aansluiting van de Europaweg op de Schipholweg gerekonstrueerd dienen te worden.

3.3.3 Landschap en recreatie

In het plangebied zijn twee groenstroken opgenomen waarvan bestaan en ligging voortkomt uit invloeden van buitenaf.

Tevens zijn de twee groenstroken in hun situering afgestemd op visuele, funktionele en ekologische relaties met de omgeving.

De eerste strook ligt ten westen en ten noorden van de Schotlandstraat - Ierlandstraat, deels ter plaatse van een zakelijk rechtstrook van de Amsterdamse Waterleiding.

Ten noorden van genoemde straten houdt de groenstrook tevens in een invulling van de slagschaduw veroorzaakt door de bestaande hoge flatgebouwen langs deze straten.

De groenstrook zal zodanig van omvang en inrichting zijn dat door verbindingen met groengebieden op korte afstand (groen bij Elisabeths Gasthuis aan de oostkant en singel- en erfbeplanting langs de Noord-Schalkwijkerweg aan de westkant) een verrijking van het woonmilieu tot stand kan komen. De begroeiing dient daarom voor een deel te bestaan uit opgaande en dichte struweel en boombeplanting.

Ten behoeve van rekreatief gebruik worden wandelpaden aangelegd. Ook wordt de mogelijkheid geboden tot speelgelegenheid in of grenzend aan de groenstrook.

De tweede strook vormt de grens tussen sportvelden langs de Noord-Schalkwijkerweg en het plangebied.

In deze strook zullen bij de inrichting gevarieerde overgangen gekreegd worden tussen het laaggelegen polderland en de omstreeks 2 meter hoger liggende woongebieden. De in deze strook aanwezige sloot zal zo mogelijk tot de zandondergrond worden uitgegraven en een functie krijgen als schoonwatersloot. Tracering, afmetingen en oeverafwerking zullen worden afgestemd op wensen ten aanzien van milieuwaarden en gebruiksaspecten. Deze strook heeft in geringere mate betekenis vanwege functionele en ekologische relaties met de omgeving en heeft daarom niet van dezelfde omvang (breedte en lengte) te zijn als de eerste strook.

In de tweede groenstrook is een vervangend klubgebouw voor DIO geprojecteerd. Overigens kan deze groenstrook mede dienst doen als wandelroute voor de buurt en de Europawijk. Dwars door deze groenstrook worden voetgangersverbindingen gemaakt die de nieuwe woonbuurt verbinden met de bestaande en ontworpen paden tussen de sportvelden naar de Schalkwijkerweg.

Ten behoeve van variatie in gebruik en beleving zullen beide groenstroken op verschillende wijze worden ingericht.

Overigens is bovenwijks groen aanwezig, of zal worden aangelegd, als bermgroen langs de Europaweg en de Schipholweg.

In de woonbuurt zullen gekombineerde groen/speelplekken worden ontworpen. Daarbij zal voor het meest westelijke woondeel gestreefd worden naar combinatie met water en met nivoverschillen zoals in 3.3.1 uiteengezet. Bij verdichting zal dat niet te voorziene consequenties voor mogelijkheden hebben.

De centraal gelegen verdichtingsmogelijkheid zal de rekreatieve functie, in de vorm van een plek met mogelijkheden voor spel en ontmoeting, worden geïntegreerd.

De groengebieden in de woonbuurt zullen - mede met het oog op efficiënt onderhoud - van voldoende omvang zijn.

Bij de inrichting van de openbare ruimte zal ernstig rekening gehouden worden met aspecten van sociale veiligheid.

3.3.4 Verkeer

Het planontwerp is mede gebaseerd op handhaving van de Schipholweg en de Europaweg. Alleen voor het noordelijk deel van de Europaweg voorziet het plan in verlegging van de westelijke rijbaan naar een tracee parallel aan de oostelijke.

De ontsluiting van het noordoostelijk plandeel is geprojecteerd vanaf de Europaweg ongeveer tussen het huidige Ulsterpad en het benzinestation. De verkeersbewegingen op het terrein zullen vorm krijgen in samenhang met het bouwontwerp voor het geprojecteerde motel-restaurant.

De ontsluiting van het woongebied ten zuidwesten van de Europaweg is geprojecteerd aanhakend aan het kruispunt Europaweg - Boerhaavelaan. Vanaf dit kruispunt zal een buurtstraat met eventueel een enkele zijtak de ontsluiting van de buurt verzorgen. Deze buurtstraat sluit aan op het noordeinde van de Engelandlaan in de Europawijk. Het beloop van de straat is zodanig dat daardoor sluipverkeer door de buurt wordt ontmoedigd. Het plan voorziet er in dat tevens de Schotlandstraat en Ierlandstraat met alle parkeergelegenheid voor de daaraan gelegen flatgebouwen worden ontsloten vanaf genoemde buurtstraat. Samenhangend daarmee wordt voorgesteld om in het noorden van de Europawijk enkele straatdelen voor (auto-)verkeer af te sluiten. Dit betreft de aansluiting van de Nederlandlaan op de Europaweg en de middelste en westelijke verbindingsweg tussen Schotlandstraat en Nederlandlaan.

In de woongebieden langs de buurtstraat zijn ontsluitingen gedacht waar de verkeers- en parkeermogelijkheden worden beperkt. Overig parkeren is gedacht aan de buurtstraat te liggen.

De buurtstraat is tevens gedacht te zijn een belangrijke schakel voor de langzaam-verkeersroutes door de woonbuurt. In belangrijke mate geldt dit voor de routes vanaf de Buitenrustbruggen naar de Europawijk en vanaf het kruispunt Europaweg - Schipholweg naar de Europawijk. In dit kader wordt voorgesteld om tussen Schotlandstraat en Noorwegenstraat een fietspad te handhaven.

Waar in het woongebied een langzaam-verkeersroute samenvalt met een woonerf zal ten behoeve van deze route extra ruimte moeten worden gereserveerd. Als langzaam-verkeersroutes zijn in het plan tevens aangegeven een drietal voetgangersverbindingen naar paden die de buurt via het sportveldengebied verbinden met de Schalkwijkerweg. Ten behoeve van de nieuwe situatie van sportklub DIO is aan de Belgiëlaan een parkeerterrein geprojecteerd.

In de noord-westhoek van het plangebied zijn kantoorgebouwen geprojecteerd als omschreven in 3.2.2. Deze zullen ontsloten worden vanaf de Europaweg gekombineerd met de ontsluiting voor het noordoostelijk gebied. Deze ontsluiting heeft geen autoverkeersrelatie met de woonbuurt.

3.3.5 Civiel-technische voorzieningen

De oevervoorzieningen van de ten oosten en ten westen van het plangebied te graven watergangen zullen een milieuvriendelijk karakter krijgen. Zij zullen zo goed mogelijk bij de omgeving aansluiten en daarmee een harmonieus geheel vormen.

Het water in deze watergangen zal zoveel mogelijk aangevuld en ververst worden met relatief schoon regenwater. Indien mogelijk en uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar (kunstmest, bestrijdingsmiddelen) zal daartoe mede gebruik gemaakt worden van drainagewater van de nabij gelegen sportvelden.

De waterstand in de te graven watergangen zal gehandhaafd worden op ongeveer 1,3 m - N.A.P.. Als gevolg van de voorgenomen voeding van deze watergangen met regenwater zal deze waterstand echter wat sterker kunnen wisselen dan gebruikelijk is bij een mechanisch beheerste polderwaterstand.

De afvoer van rioolwater en op de rijbaan gevallen hemelwater zal plaatsvinden middels riolering op peil gelijk aan overig Schalkwijk. Gedacht wordt aan een overstort die zal uitmonden op het Zuider Buiten Spaarne.

Het open water in het plangebied wordt gedacht op peil van en aansluitend aan de bestaande watergangen langs de sportvelden. Gezien dit uitgangspunt zal open water in het woongebied nagenoeg beperkt blijven tot het plandeel dat thans nog laag gelegen weidegebied is. Gedacht wordt aan schoonwaterberging van o.a. kwelwater in de westelijk gelegen groenstrook, die afvoert via een watergang door of langs voornoemd plandeel. Dit water kan mede dienen ter opvang van het nivoverschil in het terrein.

3.3.6 Milieu

Geluidwering van het wegverkeerslawaai van de Schipholweg en Europaweg is gedacht middels woonbebouwing langs deze wegen met naar de weg gekeerde "dove" gevels, dan wel waar de geluidbelasting langs de Schipholweg te hoog is, door middel van kantoorbebouwing. Door daarmee langs deze wegen een ononderbroken geluidwering te realiseren wordt het achterliggend woongebied gevrijwaard van wegverkeerslawaai. Het globale karakter van het plan biedt de mogelijkheid bij nadere uitwerking speciale aandacht te besteden aan energiebewust bouwen - bv. middels (passief) gebruik van zonne-energie - aan beheersing/beperking van vuilwaterproduktie en aan andere aspecten van milieubewust wonen en werken.

3.3.7 Juridische opzet - toelichting

Het bestemmingsplan zal dienen als toetsingskader van een aantal bouwontwikkelingen waarvan de gedetailleerde vorm nog niet vast staat. Daarom is gekozen voor een globaal bestemmingsplan in de geest van de herziene Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO '85). De gewenste ontwikkelingen worden van een dusdanig belang geacht dat overheidssturing daarbij nodig is. Dit komt o.m. tot uitdrukking in een globale, uit te werken bestemming "stadsinbreiding" (ex art. 11 WRO). Realisering van de gewenste ontwikkelingen is slechts via planuitwerking toegestaan.

Zolang de bestemming niet is verwezenlijkt in de zin van art. 11 lid 8 WRO beschikken burgemeester en wethouders over ruime mogelijkheden tot sturing van de planinvulling; na realisering van de bestemming biedt het plan slechts een beperkte ruimte om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen. In de fase voor uitwerking is de zekerheid voor de burger voornamelijk gelegen in de voorgeschreven procedures; daarna wordt voor alle belanghebbenden een grote mate van materiële rechtszekerheid bereikt.

De ruimtelijke en functionele kwaliteit van de uiteindelijke realisering wordt gewaarborgd door middel van de formulering van doelstellingen en regels die bij de planuitwerking door burgemeester en wethouders in acht moeten worden genomen. Deze formuleringen zijn in belangrijke mate opgenomen in een "beschrijving in hoofdlijnen". Deze beschrijving omvat een aantal vrij globale aanwijzingen, gekoppeld aan veelal indicatieve aanduidingen op de plankaart. Hierin komt tot uitdrukking dat op dit moment nog onvoldoende inzicht bestaat over de mogelijke eindvormen van de stadsinbreiding, hoewel de ruimtelijke

ontwikkelingsvisie al wel bekend is. Daarbij spelen ook programma-tische aspecten een rol; aspecten die worden nagestreefd met het oog op een goede ruimtelijke ordening doch die als zodanig niet pasten in de wet-systematiek onder vigeur van de oude WRO.

In het plan is echter ook een bestemming opgenomen die niet op grond van art. 11 WRO uitgewerkt moet worden. Het betreft de bestemming verkeersdoeleinden, waarvan de mogelijke eindvormen voldoende bekend geacht worden. Ten aanzien van de (her-)inrichting van de betrokken gronden kan volstaan worden met sturing door middel van het stellen van nadere eisen.

3.4

Uitvoering

De globale delen van het bestemmingsplan dienen door burgemeester en wethouders uitgewerkt te worden ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Dit zal geschieden op basis van bouwplannen, die op zich wellicht volgens artikel 19 WRO-procedure gerealiseerd zullen worden.

De realisering van de meeste woningbouw zal gefaseerd in een periode van ca. 3 jaar plaatsvinden, te beginnen in het westelijk deel ter plaatse van de weilanden in de eerste fase, zoveel mogelijk aansluitend op de Europawijk. Vervolgens, na verplaatsing DIO, in het zuidelijk deel.

Realisatie van stedelijke voorzieningen in het noord-oostelijk plan-deel is onafhankelijk van de overige fasering en kan van start gaan zodra er een grondverkoopovereenkomst en een bouwplan (in procedure geweest) is.

Eventuele realisatie van kantoren in de noord-west punt hangt samen met de omlegging van de Europaweg en konkrete gegadigden voor deze kantoren.

Voor de eerste fase is een planning opgesteld. Deze gaat uit van start woningbouw zomer 1988.

4.

FINANCIELE UITVOERBAARHEID

Een globale doorrekening van het plan gebaseerd op het model met weg-omlegging Europaweg, 360 eengezinswoningen en 14.000 m2 bruto kantoorvloeroppervlak in het westelijk plandeel, alsmede 12.500 m2 bruto kantoorvloeroppervlak + motel/restaurant in het noordoostelijk plandeel, laat een sluitende exploitatie zien bij hantering van het normgrondkostenbedrag ad f 20.000,- voor een normale eengezinswoning.

Een gekomprimeerd kosten/batenoverzicht ziet er als volgt uit:

Kosten

- boekwaarde	f 1.600.000,-
- civiele werken	- 9.199.000,-
- andere kosten	- 3.080.000,-
totaal	f 13.799.000,-

Baten

- niet woningbouw	f 7.777.000,-
- woningbouw	- 6.000.000,-
totaal	f 13.777.000,-

Hoofdstuk 5

MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.1

Het betrekken van de bevolking bij de planvorming

Het uitgangspunt - participatie van toekomstige bewoners en gebruikers - inhoud te geven, impliceert dat vanaf het begin van de ontwikkeling van de deelplannen de toekomstige bewoners betrokken worden bij de uitwerking. De participatie dient zich te voegen in de planning van de woningbouw.

Een goede samenwerking tussen gemeente, de opdrachtgever en de wijkraad Europawijk en de Stichting Mens- en Milieuvriendelijk Wonen en Werken Romolenpolder, wordt hieraan inhoud gegeven. Middels b.v. tentoonstelling, publiciteit en informatiebijeenkomsten worden belangstellenden geworven voor deelname aan het overleg in de bouwvoorbereiding. In overleg met de dienst woonruimteverdeling worden die belangstellenden bij de planontwikkeling betrokken waarvan redelijkerwijs mag worden verondersteld dat zij op grond van Haarlemse woonrechten bewoner zullen/kunnen worden in de betrokken buurt.

In samenwerking met de opdrachtgevers wordt door de projectgroep leiding gegeven aan de planontwikkelingen.

Daarbij worden doelgroepen samengesteld die vertegenwoordigd zijn in de betreffende deelplanwerkgroepen (te denken aan bv.: eengezinswoningen, centraal wonen, bouwen voor ouderen, wonen-werken, kasko, woongroep).

Belangrijk is dat er tijdens dit participatie-proces aandacht is voor de uitgangspunten die nagestreefd worden, daar het welslagen van die doelstelling mede zeer nauw afhangt van het begrip en de medewerking van de participanten.

Essentieel is in ieder geval voorlichting over de mogelijkheden. Voor de architectenkeuze is het mede van belang om bij de selectie het criterium: "onderschrijven en uitwerking kunnen geven aan de inhoudelijke en participatiedoelstellingen van het bestemmingsplan", voorop te stellen.

De architectenkeuze vindt plaats in overleg tussen opdrachtgevers, projectgroep en toekomstige bewoners.

Belangrijke voorwaarden om doelgericht de participatie op te kunnen zetten zijn verder: aanwijzen van deelgebieden, aantrekken van een inspraakbegeleider, vastleggen van randvoorwaarden kwa tijdsplanning en budgettering en het werken op basis van een (schriftelijke) overeenkomst tussen gemeente, opdrachtgever en participanten.

Onafhankelijk van vooromschreven participatie-proces(sen) worden de (uitgewerkte) plannen voorgelegd aan en besproken met omwonenden, belanghebbenden en belangstellenden.

5.2

Uitvoering

De algemene beleidslijnen en de randvoorwaarden voor het opereren met mogelijke opdrachtgevers zijn door het college als volgt vastgelegd: de Dienst Volkshuisvesting voert de onderhandelingen met potentiële opdrachtgevers, waarna het college bepaalt met wie wordt verdergegaan. Wanneer dat bepaald is, wordt in projectgroepverband het plan verder uitgewerkt.

In de projektgroep zal dus de koördinatie van de uitvoering plaatsvinden. Specifieke activiteiten zullen normaal via de lijnorganisatie lopen, met terugkoppeling naar de projektgroep. Eventuele knelpunten komen in de Stuurgroep Nieuwbouwlokaties aan de orde.

Voor wat betreft de woningbouw worden er gefaseerd deelplannen ontwikkeld in zgn. deelplanwerkgroepen. Daarin participeren: opdrachtgevers, architecten, zo mogelijk een afvaardiging van de toekomstige bewoners en de meest in aanmerking komende disciplines vanuit de projektgroep.

Resultaten zullen voor toetsing in de projektgroep komen met vandaar uit terugkoppeling naar de ambtelijke organisatie, wijkraad, en overigens naar opdrachtgevers en participanten.

Direkt na de bouwplanontwikkeling zullen op soortgelijke wijze plannen voor de buitenruimte (het groen en het mikromilieu) opgezet moeten worden, waarbij de inbreng van (reeds bekende) toekomstige bewoners van groot belang is.

5.3

Resultaten van het overleg ex art. 10 BRO

In het kader van het wettelijk overleg ex art. 10 BRO is het ontwerpplan aan de volgende instanties toegestuurd:

- Inspektie voor de Volksgezondheid
- Inspektie van de Ruimtelijke Ordening in Noord-Holland
- Provinciaal Planologische Dienst van Noord-Holland
- Rijkswaterstaat, direktie Noord-Holland
- Direktie voor de Volkshuisvesting in de provincie Noord-Holland
- Rijkskonsulent voor handel, Ambacht en Diensten in de provincie Noord-Holland
- Provinciale Waterstaat van Noord-Holland
- Direktoraat-Generaal voor de Energievoorziening van het Ministerie van Economische Zaken
- N.V. Nederlandse Spoorwegen
- N.V. Nederlandse Gasunie
- Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Haarlem e.o.
- wijkraad Europawijk
- Noord-zuid hollandse Vervoersmaatschappij

Hieronder volgt in het kort de weergave van de gemaakte opmerkingen, alsmede de beantwoording c.q. aanpassingen in het plan.

1. N.V. Nederlandse Spoorwegen

De NS is het met bebouwing van de Romolenpolder eens. Men is teleurgesteld dat voor het minimummodel van 400 woningen is gekozen. Zoals bekend is het model van 400 woningen gekozen omdat het noordoostelijk deel door de ligging tussen wegen uit milieu-overwegingen niet geschikt voor woningbouw is.

2. Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

De H1D merkt met betrekking tot de eventueel te realiseren woonwagendstandplaatsen op dat deze moeten worden opgenomen in exploitatie-berekening en dat de situering zodanig moet zijn dat in de woonwagens geen hogere binnenwaarde zal optreden dan de voor woningen maximaal toelaatbare belasting van 35 db(A).

In het algemeen moet worden gesteld dat het niet zeker is of er woonwagenstandplaatsen in de Romolenpolder zullen worden gerealiseerd, omdat in Schalkwijk al drie woonwagenlokaties zijn. Indien de woonwagens er toch komen zal met de financiële- en milieu--aspecten rekening worden gehouden.

De H1D dringt aan op een gespecificeerde exploitatie-opzet zodat hij de grondkosten van de te bouwen woningen en woonwagens kan vaststellen.

In de toelichting bij dit bestemmingsplan is een globale exploitatie-opzet opgenomen. Bij de uitwerking van dit globale plan zal de exploitatie-opzet worden "verfijnd".

De door de H1D gesignaleerde omissie is komen te vervallen omdat de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" is geschrapt.

3. NZH

De NZH is het eens met het principe van handhaving van het huidige tracé van de Europaweg. Wanneer toch verlegging gaat plaatsvinden dan moet dit op een zodanige wijze gebeuren dat de toename van de rijtijden wordt geminimaliseerd. Dit geldt ook voor de te realiseren ontsluitingen op de Europaweg. Er zal volgens de NZH rekening moeten worden gehouden met kosten voor prioriteitsmaatregelen voor het openbaar vervoer.

Opgemerkt wordt dat waarschijnlijk de Europaweg verlegd zal gaan worden omdat het maximum kantoren-model gerealiseerd kan worden. Dit zal kunnen leiden tot een gering verlies aan tijd omdat het openbaar vervoer naar Schalkwijk op de hoek Schipholweg/Europaweg in tegenstelling tot nu met verkeerslichten te maken zal krijgen. Op de Europaweg zullen ook meer verkeerslichten komen. Op de Europaweg zal echter de "groene golf" in stand blijven. Tegenover deze mogelijke kostenverhogende factoren staat echter een verhoogd aanbod van passagiers. Bovendien wordt de overstapmogelijkheid verbeterd.

4. Ministerie van Economische Zaken

De Rijkskonsulent spreekt zijn waardering uit over de stimulering van doelmatiger energiegebruik en het bieden van alternatieve energievormen.

Het eerder ingenomen standpunt over de zoneringslijst wordt herhaald. Hij acht het bieden van mogelijkheden voor vestiging van kleinschalige en startende bedrijven een goede zaak. Het bieden van mogelijkheden voor detailhandel acht hij niet gewenst gezien de aanwezigheid van winkels in de nabijheid van dit bestemmingsplangebied.

Opgemerkt kan worden dat de mogelijkheid van kleinschalige detailhandel is opgenomen als uitvloeisel van het uitgangspunt van milieuvriendelijk wonen en werken. Het gaat om kleine winkels, waaruit hoofdzakelijk ter plaatse gemaakte produkten worden verkocht. Het is niet de bedoeling dat er concurrenten van de bestaande winkels komen. Door middel van de zoneringslijst en bij de uitwerkingsplannen zal dit worden geregeld.

5. De Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Haarlem e.o.

De Kamer meent dat het gebied A (noordwest) bestemd is voor een motel c.a. Dit is niet juist. Het gebied US 2 (noordoost) is hiervoor bedoeld. De opmerkingen hierover kunnen derhalve buiten beschouwing blijven. Met instemming konstateert de Kamer dat ruimte is gereserveerd voor startende bedrijven. Het eventueel realiseren van een bedrijfsverzamelgebouw in het klubhuis van D10 spreekt de Kamer aan. De Kamer vraagt hoe het bedrijfsleven in de planvorming wordt betrokken.

Ten aanzien van dit laatste punt zullen bij de planvorming de betrokken bedrijven (motel, kantoren, kleine bedrijfjes, etc.) zeer nauw zijn betrokken.

6. Wijkraad Europawijk

De wijkraad is het eens met de experimentele aanpak. Veel aandacht voor de inbreng van de participanten is volgens de wijkraad gewenst, waarbij een participatie-koördinator een absolute voorwaarde is.

Met betrekking tot deze punten kan worden gesteld dat bij de uitwerking van de plannen participanten zijn en worden betrokken. Een participatie-koördinator is reeds benoemd.

Naast waardering voor een aantal punten uit het bestemmingsplan heeft de wijkraad ook een aantal grote bezwaren tegen het plan. Bij het aanwijzen van de Romolenpolder als te bebouwen gebied is nooit de bouw van kantoren c.a. naar voren gebracht. Deze kantoren wijst de wijkraad dan ook af en wel om de volgende redenen:

- de nieuwe woonwijk wordt ingeklemd tussen de hoogbouw aan de Schotlandstraat en de kantoren aan de Schipholweg
- strijd met het uitgangspunt dat in het westelijk deel van het plangebied het aksent moet liggen op woningbouw
- door de bouw van kantoren aan beide kanten van de Europaweg ontstaat een onveilige verkeerssituatie
- de kantoren niet stroken met het uitgangspunt van kleinschalige werkgelegenheid
- er is elders ruimte voor de bouw van kantoren genoeg
- het is gewenst de populieren-driehoek te handhaven
- het argument dat de bouw van kantoren nodig is ter dekking van het exploitatie-tekort lijkt de wijkraad niet juist, omdat er dure infra-strukturele maatregelen nodig zijn. Bovendien vraagt de wijkraad zich af of de kosten van het bouwrijpmaken en de civieltechnische werken niet te hoog zijn begroot. Gepleit wordt voor een alternatief voor de ontsluiting van het oostelijk deel van het plangebied.

Bij het starten van de werkzaamheden aan het ontwerp-bestemmingsplan was de bouw van kantoren op dit westelijk deel van het plangebied in eerste instantie niet voorzien. De kantoorbestemming is tijdens het maken van het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen om de volgende redenen.

- In de opdracht tot het maken van het bestemmingsplan was voorzien in 25.000 m² bruto kantoorvloeroppervlak in het noordoostelijk plandeel. Nadien is door het gemeentebestuur besloten dat ter plaatse een motel/restaurant gevestigd zou worden, aangevuld met ca. 12.500 m² kantoren. Om verschillende redenen is voorts besloten tot de ontwikkeling van kantoren in de noordwest punt, omdat:
- woningbouw langs de Schipholweg in verband met geluidproblematiek (wet Geluidhinder) ongewenst is;
 - er blijkt een grote vraag naar de bouw van kantoren langs de Schipholweg te bestaan. De bouw van kantoren langs uitvalswegen past binnen het algemeen beleid, zoals weergegeven in het Economisch Beleidsplan;
 - stedenbouwkundig wordt een stedelijke allure langs de Schipholweg nagestreefd, waarin (kantoor-)bebouwing van enig formaat past;
 - tijdens het maken van de exploitatie-opzet bleek dat er een zodanig tekort ontstond dat extra grondopbrengsten nodig waren.

De kosten van het bouwrijpmaken en de civieltechnische werken zijn op basis van het globale bestemmingsplan in het beginstadium begroot. Dat houdt in dat de bedragen op basis van de toen beschikbare beperkte gegevens zijn geschat. Tijdens de verdere uitwerking van het plan zullen de kosten beter begroot kunnen worden. Niet gesteld kan worden dat er redenen zijn om de kantoren te laten vervallen.

7. Provinciaal Planologische Dienst

De directeur van de PPD stelt dat bebouwing van de Romolenpolder past in het provinciaal beleid.

In overweging wordt gegeven om voor wat betreft de eventuele bodemverontreiniging nog een monsterpunt in het gebied A op te nemen. Wij zijn van mening dat zulks niet nodig is. Er zijn monsters genomen met een dichtheid als aangegeven in de richtlijnen van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. In de opmerkingen over het milieu wordt gesteld dat voor wat betreft het aspect geluidhinder ten gevolge van wegverkeer - in principe - uitgegaan dient te worden van een voorkeurswaarde van 50 dB(A) in uitbreidingsgebieden voor woningbouw.

Zonder verder op deze problematiek in te gaan merken we op dat het hier niet gaat om een uitbreidingsgebied maar een zogenaamd inbreidingsgebied.

Voorts vraagt de direktuer van de PPD zich af of categorie 4 van de zoneringslijst niet te hoog is voor de daartoe aangewezen gebieden aan de noordwest- en noordoost kant van het gebied.

Kategorie 4 moet mogelijk zijn, omdat het immers gaat om min of meer geïsoleerd gelegen gebieden binnen stedelijke bebouwing waar in zeer beperkte mate wordt gewoond. Er zijn aparte ontsluitingen.

Met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid wordt gesteld dat de exploitatie-opzet te weinig inzicht biedt. Verwezen wordt naar hetgeen bij punt 2 is vermeld.

Naast waardering van de toegepaste nieuwe methodiek van de plankaart en voorschriften, welke is gebaseerd op de nieuwe wet op de ruimtelijke ordening en het nieuwe besluit op de ruimtelijke ordening zijn een aantal opmerkingen over de kaart en de voorschriften gemaakt. Met uitzondering van hetgeen met betrekking tot artikel 5 lid 3 sub 1 is gesteld, wordt met de opmerkingen rekening gehouden, waarbij wordt toegevoegd dat artikel 6 (Maatschappelijke doeleinden, gedetailleerde bestemming) is vervallen. Dit gedetailleerde deel van het bestemmingsplan is opgenomen in het globale deel.

8. Provinciale Waterstaat van Noord-holland

Voor een deel heeft de reactie van de HHD betrekking op het bestemmingsplan en voor een deel op het ontheffingsverzoek ingevolge de Wet Geluidhinder tot vaststelling van hogere waarden. Volstaan wordt met hetgeen tot het ontwerp-bestemmingsplan is opgemerkt. Voor wat betreft de hogere waarden is een definitief ontheffingsverzoek ingediend en hebben gedeputeerde staten een besluit genomen.

De voorschriften van het bestemmingsplan zijn aangepast op de volgende punten:

- artikel 5 lid 2 sub 4 onder d: opgenomen is dat de geluidbelasting met betrekking tot dienstwoningen niet hoger dan 60 dB(A) mag zijn (noordoostelijk deel)

- artikel 5 lid 2 sub 3 onder f: de redaktie is zodanig aangepast dat de geluidbelasting niet meer mag bedragen dan de door gedeputeerde staten vastgestelde waarden
- artikel 5 lid 1: uitgesloten zijn de medische doeleinden, die zijn genoemd in het besluit grenswaarden binnen zones langs wegen
- artikel 7 lid 7: vervallen.

In de voorschriften is tevens opgenomen dat de geluidbelasting van woonwagens ten hoogste 55 dB(A) ongekorrigeerd mag bedragen. De begripsomschrijving van "woonschepen" is niet gewijzigd omdat deze begripsomschrijving meer in (goedgekeurde) bestemmingsplannen voorkomt. De directeur is van mening dat verlegging van de Europaweg uit akoestische overwegingen gewenst is.

Gemeente Haarlem
=====

ZONERINGSLIJST
=====

Omschrijving type activiteit	Specifikatie	Kategorie	SBI
Kartonnagefabrieken	>300 m2	3	2632b
Katoenspinnerijen, -weverijen		5	2224
Katoenspinnerijen, -twijnerijen e.d.		4	2222
Katoenvezelbewerkende fabrieken		4	2221
Kerkgebouwen e.d.		2	9100
Kledingindustrie (overige)	<150 m2	1	2330a
Kledingindustrie (overige)	150-300 m2	2	2330b
Kledingindustrie (overige)	>300 m2	3	2330c
Kleur- en verfstoffenfabrieken		6	2931
Koelinstallaties tot 300 kW (algemeen)		3	0002f
Koelinstallaties tot 300 kW		1	0002g
Koffiebranderijen	bij horeka/winkel	5	2132a
Kolenmijnbouw		6	1101
Konfektiekledingindustrie	<150 m2	2	2310a
Konfektiekledingindustrie	150-300 m2	3	2310b
Konfektiekledingindustrie	>300 m2	4	2310c
Konstruktiewerkplaatsen (overige)		6	3440
Konsumptie-ijsfabrieken		4	2023
Koudbandwalserijen		8	3331
Kunstharsenfabrieken		8	2921
Kunstmatige en synth. garen- en vezelfabr.		7	3001
Kunststofverwerkende fabrieken		8	2911
Kunststofverwerkende fabr. (zonder fenolhars)		5	3131a
Kunststofverwerkende fabr. (met fenolharsen)		7	3131b
Kurkwarenfabrieken		5	2561

L

Laboratoria (chemisch en isotopen A)		3	0002d
Lakspuiterijen en moffelbedrijven		4	3493p
Land-, zee- en luchtmacht (kazernes)		4	9050
Landbouwmachine-verhuur		4	0141c
Lederfabrieken		6	2411
Lederwarenfabrieken	<150 m2	2	2421a
Lederwarenfabrieken	150-300 m2	3	2421b
Lederwarenfabrieken	>300 m2	4	2421c
Lijm- en plakmiddelfabr. (dierl/synth.grondst)		7	2991b
Lijm- en plakmiddelenfabrieken (algemeen)		4	2991a
Linooleum- en viltzeilfabrieken		8	2261
Loopvlakvernieuingsbedrijven	<300m2	3	3121a

Gemeente Haarlem
=====

ZONERINGSLIJST
=====

Omschrijving type activiteit	Specifikatie	Kategorie	SBI
Loopvlakvernieuingsbedrijven	>300m2	5	3121b
LPG-installaties	zie Integrale Nota LPG	xxx	0001a
Luchtbehandelingsinstallatie	bij winkel	2	0002e
Luchtvaart- en luchtvaartverwante bedrijven	zie ev. Kantoren	xxx	7500
M			
Maatschappelijke dienstverlening	zie ook Kantoren	2	9400
Machine-industrie (algemeen)	prod.opp. <2000m2	4	3500a
Machine-industrie (algemeen)	prod.opp. >2000m2	5	3500b
Machine-industrie (machinaal smeden)	prod.opp. >2000m2	6	3500c
Mandenmakerijen		2	2563
Maneges		3	96121
Margarinefabrieken e.d.		9	2062
Matrassenfabrieken		3	2574
Medische laboratoria	zie Laboratoria	xxx	9386
Meelfabrieken	kap. <100 ton/uur	5	2041a
Meelfabrieken	kap. >100 ton/uur	6	2041b
Melkproductenfabrikage	prod.kap. <55000 ton/j	4	2022a
Melkproductenfabrikage	prod.kap. >55000 ton/j	5	2022b
Mengvoederfabrieken	kap. <100 ton/uur	5	2121a
Mengvoederfabrieken	kap. >100 ton/uur	6	2121b
Mergelwinning		6	1912
Metaalharderijen	<150 m2	3	3493n
Metaalharderijen	>150 m2	4	3493o
Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven (alg.)		6	3493a
Metaaloppervlaktebewerking (slijpen, polijsten)	<150 m2	2	3493b
Metaaloppervlaktebewerking (slijpen, polijsten)	150-300 m2	3	3493c
Metaaloppervlaktebewerking (slijpen, polijsten)	>300 m2	4	3493d
Metaaloppervlaktebewerking (chemisch)	<300 m2	3	3493g
Metaaloppervlaktebewerking (chemisch)	>300 m2	4	3493h
Metaalwarenindustrie (overige)	< 150 m2	3	3480a
Metaalwarenindustrie (overige)	> 150 m2	4	3480b
Meubelfabrieken	mach.verm. <7.5 kW	2	2571a
Meubelfabrieken	mach.verm. 7.5-50 kW	3	2571b
Meubelfabrieken	mach.verm. >50 kW	4	2571c
Meubelfabrieken (met lakspuiterij)		4	2571d
Meubelfabrieken (metaal)		4	3451
Minerale productenfabrieken (algemeen)		4	3279a
Minerale productenfabrieken (indien asbest)		6	3279b

Gemeente Haarlem
=====

ZONERINGSLIJST
=====

Omschrijving type activiteit

Motorrijwielfabrieken
Muziek- en balletscholen

N

Nachtclubs, bar-dancings, e.d.
Natuursteenbewerkingsbedrijven
Natuursteenbewerkingsbedrijven
Nertsfokkerij
Non-ferrometaalgietereien
Non-ferrometaalgietereien
Non-ferrometaalindustrie
Noodaggregaten

Specifikatie

<300 m2
>300 m2
smeltpotten <100 lt.
smeltpotten >100 lt.

Kategorie

4
3

SRI

3761c
9530

ZONERINGSLIJST
=====

Omschrijving type activiteit

P

Papier- en kartonfabrieken
Papier- en kartonfabrieken
Papier- en kartonfabrieken (algemeen)
Papierwarenindustrie
Papierwarenindustrie
Parfumerie- en kosmetikafabrieken
Parkeer garages
Parket- en hardhoutvloerenfabrieken
Persoonlijke dienstverlening (algemeen)
Poetsmiddelenfabrieken
Poetsmiddelenfabrieken
Polderbemalingsinrichtingen
Politiekantoren
Politiekantoren
Postagentschappen
Postkantoren (Hoofd-)
Postkantoren (algemeen)
Praktijken (individueel)
Profielzetterijen

Specifikatie

prod.kap. 70-300 ton/d
prod.kap. >300 ton/d
<300 m2
>300 m2
>100 pp.
<300 m2
>300 m2
<300 m2
>300 m2

Kategorie

5
6
3
2
3
5
4
4
1
2
3
3
2
3
2
1
1
8

SRI

2611b
2611c
2611a
2620a
2620b
2972
7241d
2532
9899a
2993a
2993b
9815
9041a
9041b
7701b
7701c
7701a
9300c
3332

R

Recreatiecentra
Reparatiebedrijven gebruiksgoederen (algemeen)
Reparatiebedrijven gebruiksgoederen (algemeen)
Reparatiebedrijven gebruiksgoederen (algemeen)
Reparatiebedrijven voor landbouwmachines e.d.
Reparatiebedrijven voor landbouwmachines e.d.
Restaurants
Rietmeubelfabrieken
Rietmeubelfabrieken
Rijwielfabrieken
Rijwielfabrieken
Rioolgemalen
Rioolwaterzuiveringsinrichtingen
Rioolwaterzuiveringsinrichtingen
Rioolwaterzuiveringsinrichtingen

<150 m2
150-300 m2
>300 m2
<150 m2
>150 m2
<300 m2
>300 m2
<300 m2
>300 m2
<100.000 i.e.
100.000-300.000 i.e.
>300.000 i.e.

4
1
2
3
3
4
2
2
3
3
4
2
5
6
7

9620a
6800a
6800b
6800c
3492a
3492b
6711
2573a
2573b
3761a
3761b
00021
9812a
9812b
9812c

Gemeente Haarlem
=====

ZONERINGSLIJST
=====

Omschrijving type activiteit	Specifikatie	Kategorie	SBI
Rioolwaterzuiveringsinrichtingen	bij therm.slibdrogen	8	9812d
Rotatiediepdrukkerijen(algemeen)		5	2714a
Rotatiediepdrukkerijen(terugwin.oplosmiddel)		4	2714b
Rubber artikelenfabrieken		4	3112
Rubberbandenfabrieken		6	3111
Rubberregeneratiebedrijven		6	3119
Ruwijzer- en staalfabrieken		10	3311
S			
Saunabaden en badhuizen		2	9892
Scheepsschilder- en schoonmaakbedrijven e.d.		7	3746a
Scheepssloperijen		8	3746b
Scheepswerven(kunststof en hout)		4	3740d
Scheepswerven(staalbouw)		4	3740a
Scheepswerven(staalbouw)		6	3740b
Scheepswerven(staalbouw)		7	3740c
Schelpenmalerij		5	3272c
Schilders-,glaszetters- en behangersbedrijven	tot.opp. <1 ha	1	5130a
Schilders-,glaszetters- en behangersbedrijven	tot.opp. 1-3 ha	2	5130b
Schilders-,glaszetters- en behangersbedrijven	tot.opp. >3 ha	3	5130c
Schoenindustrie		2	2430a
Schoenindustrie		3	2430b
Schoenindustrie		4	2430c
Schoonmaakbedrijven(overige)		2	9829
Schooneerbedrijven		4	3493q
Schoorsteenvegers		1	9922
Schroeven-, veren- e.d. industrie		4	3420
Sexhuizen, e.d.		3	9899b
Skelterbanen		8	9612f
Slachthuizen en slachterijen		5	2010
Slijp- en polijstmiddelenfabrieken		2	3271
Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen	< 150 m2	2	3491a
Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen	150-300 m2	3	3491b
Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen	>300 m2	4	3491c
Smeermolien- en vettenfabrieken		4	2824
Sociaal-kulturele instellingen	<150 m2	1	9500a
Sociaal-kulturele instellingen(algemeen)	150-300 m2	2	9500b
Sociaal-kulturele instellingen(algemeen)	>300 m2	3	9500c
Soep (aroma) fabrieken		6	2136

Gemeente Haarlem
=====

ZONERINGSLIJST
=====

Omschrijving type activiteit	Specifikatie	Kategorie	SBI
Speelgoedfabrieken	<150 m2	2	3941a
Speelgoedfabrieken	150-300 m2	3	3941b
Speelgoedfabrieken	>300 m2	4	3941c
Splijt- en kweekstoffenbewerking		10	1992
Sportartikelenfabrieken	zie Speelgoed	xxx	3942
Sporthallen	<1000 m2	3	9612c
Sporthallen	>1000 m2	4	9612d
Sportscholen,fitnesscentra	<300 m2	2	9613a
Sportscholen,fitnesscentra	>300 m2	3	9613b
Springstoffen-, vuurwerk- e.d. fabrieken		7	2995
Stadions,ijsbanen,e.d.		4	9612h
Stalen buizenfabrieken		8	3321
Stamp-, pers- e.d.- bedrijven		4	3412
Steen-, grit- en kruitmalerijen e.d.		6	3272a
Steenbrekerij e.d.		8	3272b
Steenkoolproductiefabrieken(overige)		6	2829a
Straalbedrijven		5	3493m
Studio's(film,TV,radio,geluid)	<150 m2	2	9500d
Studio's(film,TV,radio,geluid)	>150 m2	3	9500e
Stukadoorsbedrijven	<150 m2	1	5140a
Stukadoorsbedrijven	150-300 m2	2	5140b
Stukadoorsbedrijven	>300 m2	3	5140c
Suikerfabrieken		9	2051
Suikerwerkfabrieken(algemeen)		4	2092a
Suikerwerkfabrieken(suikerbranden)		6	2092b
Supermarkten	<200 m2 v.v.o.	2	6528a
Supermarkten	200-800 m2 v.v.o.	3	6528b
Supermarkten	>800 m2 v.v.o.	4	6528c
Synthetische reuk- en smaakstoffenfabrieken		9	2943
T			
Tabakverwerkende industrie		6	2170
Tank-, reservoir- en pijpleidingbouw	gesloten gebouw	5	3431a
Tank-, reservoir- en pijpleidingbouw	open lucht <3 ha.	6	3431b
Tank-, reservoir- en pijpleidingbouw	open lucht 3-10 ha.	7	3431c
Tank-, reservoir- en pijpleidingbouw	open lucht >10 ha.	8	3431d
Tapijt- en vloermattenindustrie		5	2250
Taxibedrijven		7	7221
Telefoon-, telegraafdiensten e.d.		2	7702

Gemeente Haarlem
=====

ZONERINGSLIJST
=====

Omschrijving type activiteit	Specifikatie	Kategorie	SBI
Textielindustrie (overige)	<150 m2	1	2290a
Textielindustrie (overige)	150-300 m2	2	2290b
Textielindustrie (overige)	>300 m2	3	2290c
Textielveredelingsindustrie		5	2240
Textielwareninindustrie	<150 m2	1	2270a
Textielwareninindustrie	150-300 m2	2	2270b
Textielwareninindustrie	>300 m2	3	2270c
Theepakkerijen		4	2132b
Timmerfabrieken	mach. verm. <7.5 kW	2	2531a
Timmerfabrieken	mach. verm. 7.5-50 kW	2	2531b
Timmerfabrieken	mach. verm. >50 kW	4	2531c
Total energy installaties (gasmotoren)	<40 kW	2	0002h
Total energy installaties (gasmotoren)	>40 kW	3	0002i
Touringcarbedrijven		4	7222
Touwslagerijen		3	2290f
Transformatorstations	<10 MWe	2	4012a
Transformatorstations	10-100 MWe	3	4012b
Transformatorstations	100-200 MWe	4	4012c
Transformatorstations	200-1000 MWe	5	4012d
Transformatorstations	>1000 MWe	7	4012e
Transportbedrijven		4	7230
Transportmiddelenindustrie (overige)	<150 m2	1	2790a
Transportmiddelenindustrie (overige)	>150 m2	4	2790b
Tricot- en kousenindustrie		3	2230
Triplex- en fineerfabrieken		4	2521
Tuinbouw (algemeen)		1	0121a
Tuinbouw (verwarme kas)	oliestook/gas	3	0121b
Tuinbouw (verwarme kas)	kolen	4	0121c
Tussenpersonen in de groothandel	zie Kantoren	xxx	6300

U

Uitgeverijen
Uitvaartcentra

V

Vatenspoelinstallaties
Veehouderij (intensief)

zie ook Kantoren
zie ook Hinderwet

xxx
3

2720
9891c

0002m
0111c

Gemeente Haarlem
=====

ZONERINGSLIJST
=====

Omschrijving type activiteit	Specifikatie	Kategorie	SBI
Veehouderij (rundvee)		3	0111b
Veenderijen		4	1991
Veevoederfabrieken (overige)		9	2129
Veilingbedrijven	<800 m2	3	8497a
Veilingbedrijven	>800 m2	4	8497b
Verbandmiddelenfabrieken		3	2962
Verf-, lak- en vernisfabrieken	<300 m2	4	2951a
Verf-, lak- en vernisfabrieken	>300 m2	5	2951b
Verhuurbedrijven roerende goederen (overige)	<150 m2	2	8590a
Verhuurbedrijven roerende goederen (overige)	150-300 m2	3	8590b
Verhuurbedrijven roerende goederen (overige)	>300 m2	4	8590c
Verhuurbedrijven (gebruiksgoederen)	<150 m2	1	8530a
Verhuurbedrijven (gebruiksgoederen)	150-300 m2	2	8530b
Verhuurbedrijven (gebruiksgoederen)	>300 m2	3	8530c
Verhuurbedrijven (machines)		3	8520
Vertinnerijen (thermisch)		5	3493s
Vervoer (Hulpbedrijven van het)	zie ook Kantoren	2	7600
Verzekeringswezen	zie Kantoren	xxx	8200
Verzinkerijen (thermisch)		5	3493r
Vetsmelterij	prod. kap. <10 ton/jaar	7	2016a
Vetsmelterij	prod. kap. >10 ton/jaar	8	2016b
Vezel- en spaanderplaatfabrieken		5	2522
Visbewerkingsinrichtingen (algemeen)		5	2031a
Visbewerkingsinrichtingen (drogen)		8	2031b
Visserij (vestigingen op het land)		4	0301
Vlasbewerking		5	2290e
Vlasroterijen		6	2290d
Vlechtwarenfabrieken		2	2569
Vleesafval-bewerkingsinrichtingen		6	2017
Vleeswaren- en vleeskonservenfabr.		5	2014
Vliegtuigbouw en -reparatie (algemeen)		9	3771a
Vliegtuigbouw en -reparatie (proefdraaien)		9	3771b
Voedingsmiddelenfabrieken (overige)		5	2139
Vrachtautostallingen		4	7241e
Vuilophaal- en straatreinigingsbedrijven e.d.		4	9811a
Vuilstortplaatsen		6	9811b
Vuilverbrandingsinrichtingen		6	9811c

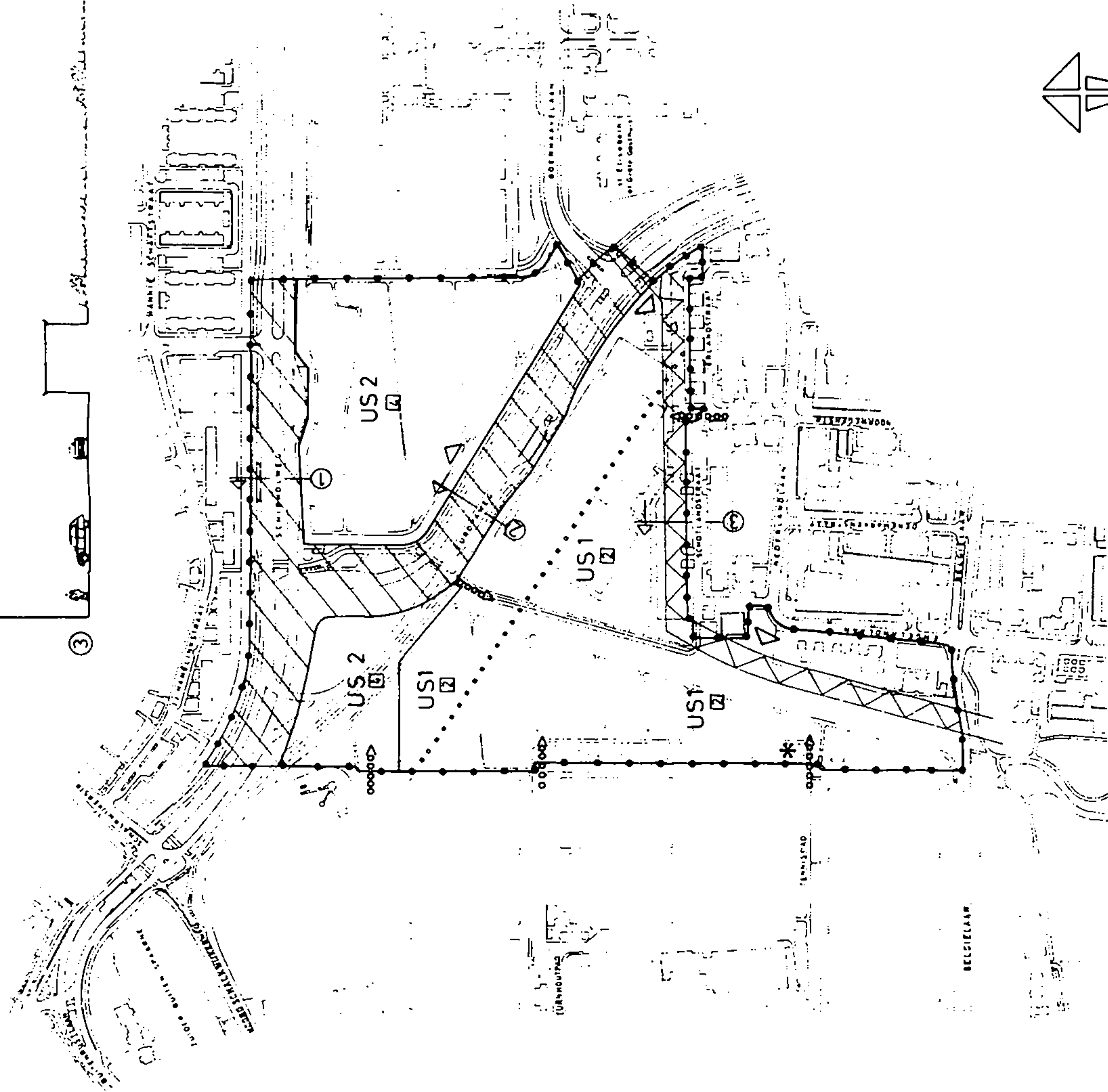
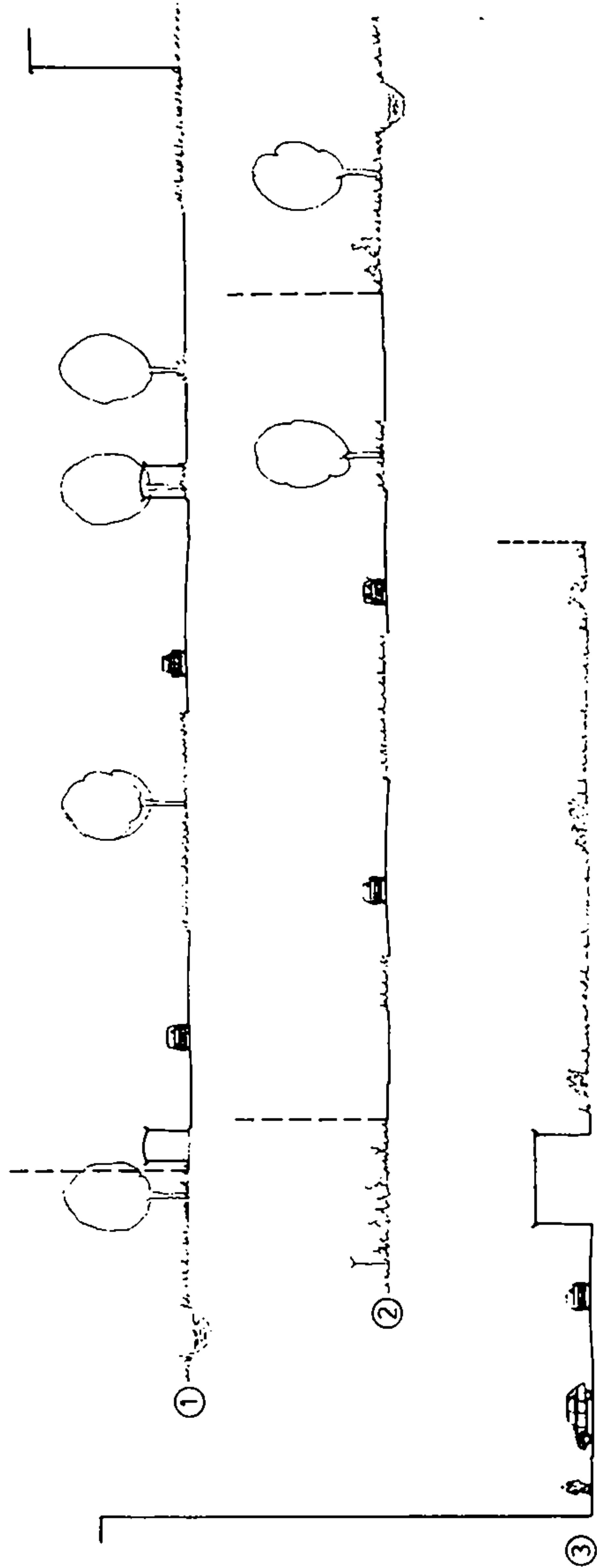
Gemeente Haarlem
=====

ZONERINGSLIJST

=====

Omschrijving type activiteit	Specificatie	Kategorie	SBI
W			
Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen		4	3751
Warenhuizen (algemeen)		3	6691a
Warenhuizen (zelfbediening)		4	6691b
Warenhuizen (zelfbediening)		4	4040a
Warmevoorzieningsbedrijven (stadsverwarming)		2	4040b
Warmevoorzieningsbedrijven (blokverwarming)		3	9831a
Wasserijen en strijkinrichtingen	<300 m2	4	9831b
Wasserijen en strijkinrichtingen	>300 m2	2	9830
Wasserijen, chemische reiniging e.d. (algemeen)		2	4032a
Water-pompstations	<1 MW	4	4032b
Water-pompstations	1-15 MW	6	4032c
Water-pompstations	>15 MW	3	4031b
Waterbereiding (met chloorbleekloog e.d.)		10	4031a
Waterwinning en -bereiding (met chloorgas)		4	7249
Wegvervoer verwante bedrijven (overige)		3	0002n
Windmolens		4	2212
Wolspinnerijen e.d.		4	2211
Wolvezelbewerkende fabrieken		5	2213
Wolweverijen		1	2575
Woningstofveerderijen			
Y			
Yssalons		1	6722
Yzer- en staalgietereien		7	3401
Z			
Zakelijke dienstverlening	zie Kantoren	xxx	8400
Zand- en grindwinning		6	1911
Zeefdrukkerijen	<150m2	1	2719a
Zeefdrukkerijen	150-300m2	2	2719b
Zeefdrukkerijen	>300m2	3	2719c
Zeefdrukkerijen		5	2971
Zee-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken		6	2111
Zetmeel (derivaten) fabrieken		3	9300d
Ziekenhuizen, klinieken, inrichtingen, e.d.	kap. <50 bedden	4	9300e
Ziekenhuizen, klinieken, inrichtingen, e.d.	kap. >50 bedden	4	1921
Zoutwinning		6	2021
Zuivelproductenfabrieken		3	9612a
Zwem- en instructiebaden (overdekt)	<300 m2	4	9612b
Zwem- en instructiebaden (overige)			

=====



AANDUIDINGEN

- plangrens
- bestemmingsgrens
- topografische gegevens
- ① verwijzing naar dwarsprofiel
- maat aanduiding in meters
- groenzone
- * clubgebouw
- ▷ ontsluitingspunt
- aanzet langzaam-verkeersroute
- max. categorie zoneringslijst
- grens zoneringslijst
- grens geluidhinder
- rechtstreekse waterleiding

BESTEMMINGEN

- art 5 **US 1/2** stadsbreedte
1 wonen
2 stedelijke voorzieningen

- art 6 **verkeersdoeleinden**



GEMEENTE HAARLEM
Openbare Werken afd. Stadsontwikkeling

bestemmingsplan
"ROMOLENPOLDER"

vastgesteld bij Raadsbesluit van
goedgekeurd bij besluit van G.S. van

dat: DEC '87 get. 148

naam: S.O.

aan: 1/901