

Zijlwege.o.

bestemmingsplan "Zijlweg e.o." (vastgesteld)

Inhoudsopgave

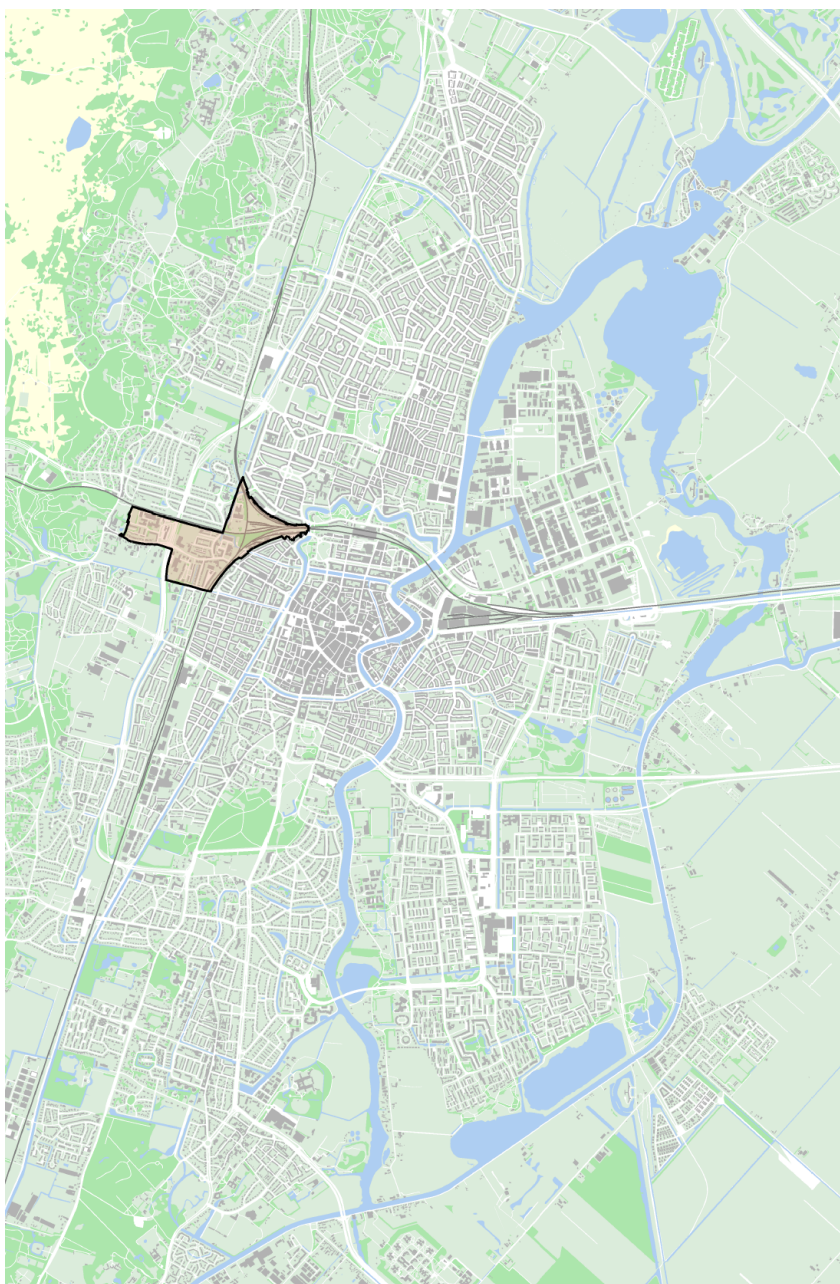
Toelichting		7
Hoofdstuk 1	INLEIDING	9
1.1	Begrenzing van het plangebied	9
1.2	Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan	9
1.3	Doel van het bestemmingsplan	10
1.4	Geldende planologische regelingen	10
1.5	Bestemmingsplanprocedure	11
1.6	Leeswijzer plantoelichting	12
Hoofdstuk 2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	15
2.1	Historische schets	15
2.2	Ruimtelijke structuur	21
2.3	Functionele structuur	22
2.4	Openbare ruimte	24
Hoofdstuk 3	BELEIDSKADER	25
3.1	Samenvatting rijks- en provinciaal beleid	25
3.2	Structuurplan Haarlem 2020	26
3.3	Masterplan Spoorzone	28
3.4	Gebiedsvisie Spoorwegstraat e.o	29
3.5	Gebiedsvisie Zijlweg- Randweg	30
3.6	Ontwikkelingskader Lieven de Key	31
3.7	Wonen	33
3.8	Economie	33
3.9	Maatschappelijk	34
3.10	Ruimtelijke kwaliteit	34
3.11	Openbare ruimte	35
3.12	Groen	38
3.13	Ecologie	41
3.14	Water	41
3.15	Verkeer	43
Hoofdstuk 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	47
4.1	Milieuzoneringen	47
4.2	Geluid	48
4.3	Bodem	49
4.4	Waterparagraaf	50
4.5	Luchtkwaliteit	54
4.6	Natuurwaarden	54
4.7	MER-beoordeling	56
4.8	Cultuurhistorie	56
4.9	Archeologie	59
4.10	Vliegverkeer	62
4.11	Duurzaamheid en energie	62
4.12	Externe veiligheid	65
4.13	Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen	66
Hoofdstuk 5	PLANBESCHRIJVING	67
5.1	Visie op het plangebied	67
5.2	Toekomstige ontwikkelingen	69

Hoofdstuk 6	JURIDISCHE ASPECTEN	73
6.1	Inleiding	73
6.2	Juridische planopzet	73
6.3	Inleidende bepalingen	74
6.4	Bestemmingsbepalingen	74
6.5	Algemene bepalingen	87
6.6	Overgangs- en slotrecht	88
6.7	Hoofdropzet waarderingkaart	88
6.8	Hoofdropzet verbeelding	89
6.9	Handhavingsparagraaf	92
Hoofdstuk 7	UITVOERBAARHEID, OVERLEG EN INSPRAAK	95
7.1	Financiële uitvoerbaarheid	95
7.2	Uitkomst watertoets	95
7.3	Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening	95
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		99
Bijlage 1	Waarderingkaart	101
Bijlage 2	Redengevende omschrijving orde 2 panden	105
Bijlage 3	Aanwezige bedrijven, etc.	129
Bijlage 4	Geluid	133
Bijlage 5	Indicatief milieuonderzoek Zijlweg 245	157
Bijlage 6	Lucht en geluidonderzoek Zijlweg 245	167
Bijlage 7	Bodem	201
Bijlage 8	Reactie Rijnland op concept bestemmingsplan	205
Bijlage 9	Luchtkwaliteit	209
Bijlage 10	Onderzoek externe veiligheid Zijlweg 245	213
Bijlage 11	Advies Brandweer op concept bestemmingsplan	223
Bijlage 12	Trendkaart	233
Bijlage 13	Deelnemers art. 3.1.1 Bro	237
Bijlage 14	Informatie brief bewoners Zijlweg e.o.	239
Bijlage 15	Ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder	245
Regels		249
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	251
Artikel 1	Begrippen	251
Artikel 2	Wijze van meten	261
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	265
Artikel 3	Bedrijf	265
Artikel 4	Detailhandel	269
Artikel 5	Gemengd - 1	271
Artikel 6	Gemengd - 2	277
Artikel 7	Gemengd - 4	283
Artikel 8	Gemengd - 5	289
Artikel 9	Groen	293
Artikel 10	Maatschappelijk	295
Artikel 11	Recreatie	297
Artikel 12	Tuin - 1	299
Artikel 13	Tuin - 2	301
Artikel 14	Tuin - 3	305
Artikel 15	Verkeer	309
Artikel 16	Verkeer - Railverkeer	311
Artikel 17	Water	313
Artikel 18	Wonen	315

Artikel 19	Waarde - archeologie	321
Hoofdstuk 3	Algemene regels	325
Artikel 20	Anti-dubbelregel	325
Artikel 21	Algemene gebruiksregels	327
Artikel 22	Algemene afwijkingsregels	329
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	331
Artikel 23	Overgangsrecht	331
Artikel 24	Slotregel	333
Bijlagen bij de regels		335
Bijlage 1	Zoneringslijst	337

bestemmingsplan "Zijlweg e.o." (vastgesteld)

Toelichting



Afbeelding 1: Ligging van het bestemmingsplangebied

bestemmingsplan "Zijlweg e.o." (vastgesteld)

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan Zijlweg e.o. ligt ten westen van de binnenstad van Haarlem en beslaat een oppervlakte van 49.63 ha. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door Bijdorplan, aan de noordzijde door gemeentegrens, aan de oostzijde door de spoorwegdriehoek en aan de zuidzijde door Tulpenkade (zie afbeelding 1 en 1.1).



Afbeelding 1.1 Plangebied

1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

Belangrijkste aanleiding voor het maken van een nieuw bestemmingsplan voor Zijlweg e.o. is dat voor het plangebied een aantal verouderde bestemmingsplannen van kracht is. Voor een deel van het plangebied geldt zelfs geen enkel bestemmingsplan. Dit biedt onvoldoende rechtszekerheid en onvoldoende bescherming tegen ongewenste ontwikkelingen. Daarom dienen bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar te worden geactualiseerd.

Ten behoeve van mogelijke ontwikkelingen in het gebied zijn twee visies opgesteld, te weten de gebiedsvisie Spoorwegstraat en het ontwikkelingskader Lieven de Key (Korte verspronckweg 7-9). De ontwerpgebiedsvisie Spoorwegstraat en het ontwikkelingskader Lieven de Key zijn uiteindelijk niet vastgesteld en worden daarom niet meegenomen in dit bestemmingsplan (zie ook hoofdstuk 3.4).

Dit bestemmingsplan maakt een transformatie van de kantoorlocatie Zijlweg 245 naar andere functies mogelijk. Hierdoor wordt onder andere de

woonfunctie mogelijk gemaakt in dit leegstaande kantoorpand.

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Zijlweg e.o. bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De regels bevatten juridische voorschriften over het gebruik van de ruimte.

Deze regels geven aan of, en zo ja hoe, de ruimte bebouwd mag worden en welke functies (bestemmingen) zijn toegestaan. De verbeelding geeft de exacte plaats van de bestemmingen aan en verwijst naar de regels. De toelichting, tenslotte, is de onderbouwing van regels en verbeelding. Hierin wordt beschreven wat het doel is van het bestemmingsplan en wat de toekomstige ontwikkeling van het gebied is. Er wordt ingegaan op onderwerpen die voor die ontwikkelingen in het gebied van belang zijn, zoals de stedenbouwkundige structuur, de haalbaarheid van het plan en milieuhygiënische aspecten.

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

Het plangebied grenst aan het beschermd stadsgezicht. Gelet op de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden is aan de hand van cultuurhistorisch onderzoek een waarderingskaart opgesteld met daarop de monumentale - en beeldbepalende panden in het gebied. Deze waarderingskaart is vertaald naar de verbeelding. In de regels is voor de betreffende panden en objecten een beschermde regeling opgenomen.

Tweede doel van dit bestemmingsplan is aan te geven waar ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, zowel wat betreft gebruik als wat betreft bebouwingmogelijkheden. In het plan wordt bijvoorbeeld, waar mogelijk en wenselijk, ruimte geboden voor niet verstorende functieverandering of uitbreiding van bebouwing. Zo zijn in dit bestemmingsplan de gebruiksmogelijkheden van het kantoorpand Zijlweg 245 verruimd. Het resultaat van deze wijze van bestemmen is dat inzichtelijk is wat wel en niet kan in het plangebied, maar dat bovenal duidelijk is aangegeven, dat consolideren geen stilstand betekent.

1.4 Geldende planologische regelingen

Binnen het plangebied Zijlweg e.o. gelden de volgende bestemmingsplannen (aangevuld met de zogeheten "aanvullende bebouwingsvoorschriften" uit 1974):

nr.	Naam van het plan	Vastgesteld	Goedgekeurd
802bp007	Zijlweg West e.o.	06-02-2002	14-05-2002
802bp005	Trini	13-01-1999	24-08-1999

802-14	Zijlweg Westelijke Randweg oost	10-06-1987	09-02-1988
801-1	Omgeving korte Verspronckweg	08-01-1958	19-11-1958
802bp004	Zijlweg Hinterrein	13-01-1999	17-08-1999
802-15	1ste herziening Zijlweg westelijke randweg-oost	30-08-1989	30-08-1989
B6 / Haarlemse bouwverordening	Verordening art. 43 WW 1901, Sectie A 1e blad	14-08-1935	30-10-1935 (NB vervallen per 01-07-2013 vervangen door Hbv)

Tabel 1.2 Vigerende bestemmingsplannen op moment van opstellen bestemmingsplan Zijlweg e.o.:

Voor het Spoorwegdriehoekgebied geldt geen enkel bestemmingsplan. Binnen dit gebied zijn de "stedenbouwkundige voorschriften" van de Haarlemse Bouwverordening van kracht.

Bij het van kracht worden van het bestemmingsplan Zijlweg e.o. zullen de in tabel 1.2 genoemde plannen hun rechtskracht verliezen binnen het plangebied Zijlweg e.o..

1.5 Bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan Zijlweg e.o. doorloopt de wettelijk vereiste procedure. In het kader van participatie is in een vroeg stadium de wijk met een huis-aan-huis brief geïnformeerd over de komst van het nieuwe bestemmingsplan (zie bijlage 14). Daarbij is de concept-plankaart met aanvullende informatie beschikbaar gesteld op de Haarlemse website (MijnWijk). Het concept ontwerp bestemmingsplan is voor het wettelijk vooroverleg ex art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) naar verschillende (semi)overheden en belangenorganisaties toegestuurd. De reacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan (zie ook hoofdstuk 7.3).

Vervolgens heeft het college van Burgemeester en Wethouders, na bespreking in de commissie Ontwikkeling, het ontwerpbestemmingsplan vrij gegeven voor ter visie legging conform art 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Na publicatie op 16 januari 2014 is het ontwerp gedurende zes weken ter inzage gelegd. In die tijd konden door een ieder zowel mondelinge als schriftelijke (ook digitaal) zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad. De gemeente heeft op 4 februari 2014 een informatiebijeenkomst georganiseerd in het gebouw het Seinwezen, waarin het bestemmingsplan is toegelicht. Er zijn zienswijzen ingediend. Deze zijn opgenomen in het zienswijzen- en wijzigingsoverzicht. Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen en ambshalve aanpassingen zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Vervolgens besluit de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Na aanpassing van het bestemmingsplan met inachtneming van de door de raad aangebrachte wijzigingen wordt het vastgestelde bestemmingsplan

gepubliceerd en wederom zes weken ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn). Belanghebbenden die een zienswijze bij de gemeenteraad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft aangebracht.

1.6 Leeswijzer plantoelichting

Hoofdstuk 2 gaat in op de bestaande ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied.

In hoofdstuk 3 passeren de voor het plangebied relevante beleidsdocumenten de revue.

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

In hoofdstuk 5 wordt de visie op het plangebied beschreven, waarbij ingegaan wordt op de ontwikkelingen die in het plangebied spelen.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de juridische aspecten waarbij een toelichting op de planregels, bedrijvenlijst, verbeelding, waarderingskaart en de regeling voor bebouwing wordt gegeven.

In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid, uitkomsten van de watertoets en de uitkomsten van overleg en inspraak.

In de bijlagen bij de toelichting zijn naast de waarderingskaart en de beschrijving van de beeldbepalende panden, ook de verrichte onderzoeken en de reacties van de deelnemers van het wettelijk vooroverleg, het wateradvies en de reacties van de inspraak opgenomen.

bestemmingsplan "Zijlweg e.o." (vastgesteld)

bestemmingsplan "Zijlweg e.o." (vastgesteld)

Hoofdstuk 2 **BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE**

2.1 **Historische schets**

Ontginning

Haarlem ontwikkelde zich evenals vele andere oude nederzettingen op een strandwal. Langs de Hollandse kuststrook vormden de parallel aan elkaar gelegen strandwallen de hoger gelegen gronden, die de bewoners droge voeten garandeerden in het waterrijke gebied. Tussen de strandwallen lagen de vroegere strandvlaktes, waarop zich na daling van de zeespiegel dikke lagen veen hadden gevormd. Deze lage, natte gebieden lieten zich moeilijk bedwingen en werden pas veel later in ontwikkeling gebracht. In de periode van de 8^{ste}-9^{de} eeuw raakte de strandwal in de omgeving van Haarlem bewoond. Haarlem vormde zich eerst als agrarische 'geestnederzetting'. Een geest is een langwerpig akkercomplex dat doorgaans is gelegen op het hoogste gedeelte van een strandwal. Kenmerkend zijn de langgerekte noord-zuid georiënteerde doorgaande wegen tussen de nederzettingen op de strandwallen.

In de lager gelegen gebieden westelijk van de oostelijke strandwal, waar zich ook het projectgebied bevindt, werden ter ontwatering parallelle sloten gegraven in oost-westrichting. Vanaf de twaalfde en de dertiende is het veen vanuit de nederzettingen op de strandwallen ontgonnen. Het veen werd systematisch afgewaterd door middel van een regelmatig patroon van rechte afwateringssloten. Dientengevolge ontstonden in het gebied de zo kenmerkende regelmatige verkavelingspatronen, maar ook de oude bannegrenzen. De loop van al bestaande riviertjes en andere omstandigheden waren van invloed op het verkavelingspatroon. Door de voortdurende afwatering klonk het veen steeds verder in, wat een gestage daling van het maaiveld tot gevolg had. Ook door het turfsteken daalde het maaiveld. Het is dan ook niet vreemd, dat de veengebieden uiteindelijk aanzienlijk lager dan de strandwallen kwamen te liggen.

Ook op de strandwal westelijk van Haarlem ontwikkelden zich nederzettingen (Velsen, Bloemendaal, Overveen), die met elkaar verbonden waren door een tweede noord-zuid gerichte route. De wegen op de parallel lopende strandwallen werden op enkele plaatsen door dwarsverbindingen met elkaar verbonden. De Zijlweg is zo'n oude dwarsverbinding, die het oude centrum van Haarlem verbond met de hoofdweg door Bloemendaal en Overveen op de westelijke strandwal. Al in 1475 wordt de Zijlweg, ook wel "Heerwech buyten de Zijlpoorte" in bronnen genoemd. De naam verwijst naar de "zijl" of de "sluis" in deze weg, waarmee de waterloop westelijk van Haarlem (de veenwatering, gevormd door de Houtvaart en de Delft, die vroeger met elkaar verbonden waren), werd afgedamd.

In de veenontginning ten westen van Haarlem vormden de Delft en de Houtvaart de centrale (noord-zuidlopende) afwateringsstructuren naar het noordelijk gelegen IJ. De vaarten waren bepalend voor de richting en de vorm van de kavels in het gebied. De Delft, al genoemd in een akte uit 1336, is vermoedelijk in de 14^{de} eeuw gegraven. De vaart stond zoals gezegd in open verbinding met de Houtvaart, maar eindigde iets ten noorden van de Zijlweg. Via de

Garenkokersvaart was de Delft gekoppeld aan de stadssingel. De Delft had net als de Houtvaart een belangrijke regionale vervoersfunctie in het veengebied. De aansluiting van de Garenkokersvaart (waarvan het laatste westelijke stukje ook wel Delft werd genoemd) op de Delft ligt binnen het projectgebied.

Ontwikkelingen na de ontginningen

Toen Haarlem zich ontwikkelde tot belangrijke en relatief grote stad, in de periode van de 12^{de}-17^{de} eeuw beperkte het agrarisch gebruik zich niet meer tot de geestgronden alleen, maar strekte zich uit tot de hele strandwal en de naastliggende veengebieden. Op de zandgrond van de strandwal vond onder andere akkerbouw plaats en in de randzones werd de grond ook als weide gebruikt. Dicht tegen de stad aan was waarschijnlijk ook al vroeg sprake van tuinbouw. Nog tot ver in de 19^{de} eeuw was het veengebied ten westen van Haarlem vooral als wei- en grasland in gebruik. Buiten de gemeente Haarlem was de bloemen- en groenteteelt tot ontwikkeling gekomen. In de veengebieden ten westen van de stad ontwikkelde zich ook bedrijvigheid die profijt trok van de aanwezigheid van het vele water. Zo vestigden zich hier verschillende linnenblekerijen en ook brouwerijen waren er actief. Woonbebouwing en niet agrarische bedrijvigheid concentreerde zich langs de oude linten in het gebied: de Zijlweg en de Brouwersvaart. Langs de Zijlweg bevonden zich enkele korenmolens, zoals molen De Haan. Deze stond ongeveer daar waar de Spoorwegstraat op de Zijlweg aansluit. Van het vroegere complex met korenmolen en molenhuis is niets meer over.



Afbeelding 2.1 Het bestemmingsplangebied volgens de Topografische Militaire Kaart uit 1877 (bron: watwaswaar.nl).

Grote veranderingen in de 19^{de} eeuw

In de 19^{de} eeuw ontwikkelde Haarlem zich buiten de middeleeuwse en 17^{de}-eeuwse wallen tot een stad van formaat. Nieuwe wijken werden aangelegd,

waarbij in veel gevallen bestaande wegen- en waterstructuren leidend waren in de ontwikkeling. Een andere vormende factor van belang in de stadsuitbreidingen waren de spoorwegen. De Hollandsche IJzeren Spoorweg-Maatschappij (HIJSM) opende in 1839 Nederlands eerste spoorlijn, die Amsterdam met Haarlem verbond. Deze "Oude Lijn" werd in de jaren 1841-1846 via Leiden en Den Haag doorgetrokken naar Rotterdam, waarbij het spoor met een ruime bocht door het veengebied westelijk van Haarlem naar het zuiden werd geleid. Hierbij werd een groot aantal bestaande weg- en waterstructuren gelijkvloers gekruist. In 1867 opende de "Noord-Hollandsche lijn" die Haarlem met Uitgeest (en Alkmaar-Den Helder) verbond. Ook deze lijn werd geëxploiteerd door de HIJSM. Met de komst van deze spoorlijn ontstond de markante splitsing van lijnen in het gebied tussen de noordwestelijke binnenstadsrand en de gemeentegrens Haarlem-Bloemendaal. Het spoorknoppunt was compleet met de aanleg van de spoorlijn Haarlem-Zandvoort, die in 1881 voor het publiek geopend werd (met brug over de Delft bij Overveen). Daarnaast werd ook nog een verbinding gemaakt tussen de lijnen naar Rotterdam en Uitgeest. De grote driehoek tussen de spoorlijnen vormde een soort niemandsland. De Spoorwegen bouwden er een locomotievenloods, die vanaf het hoofdemplacement bereikbaar was. Tegenwoordig bevindt zich hier een rangeerterrein.

Het bestemmingsplangebied in de 19^{de} eeuw

Het plangebied lag rond het midden van de 19^{de} eeuw nog ver buiten het stadsgebied van Haarlem. De Zijlweg liep als een spaarzaam bebouwde landweg door een uitgestrekt gebied met weiden en tuinderijen, grotendeels door Bloemendaals grondgebied. De Julianalaan bestond nog niet. De Delft, die binnen het gebied een haakse bocht naar het oosten (Garenkokersvaart) maakte, bepaalde de richting van de percelen, waaraan parallel enkele sloten in noord-zuidrichting verliepen. Zuidelijk van de Zijlweg waren de historische verkavelingsstructuren met een hele reeks van noord-zuidverlopende sloten naar de Brouwersvaart nog ongeschonden aanwezig.

Prominent aan de Zijlweg, net na de knik in de weg, stond het molencomplex De Haan, met korenmolen en molenaarshuis, van Izak de Vos. Verder bepaalden weiden het beeld. Door de vele latere ingrepen is deze situatie gewijzigd. Met het verdichten van de bebouwing van de Zijlweg is de molen, afgaande op topografische kaarten van rond 1865-1870 naar het noorden, richting Delftoever verplaatst. In 1877 is de molen afgebrand. Van het oost-westverlopende deel van de Delft (het westelijke stukje Garenkokersvaart) resteert na gedeeltelijke demping slechts het oostelijke stuk. Het naar het noorden lopende deel is intact gebleven. De oostelijke van de oude noord-zuidverlopende sloten is er ook nog en wel langs de Zijlweg-Zijweg.

Verstedelijking eind 19^{de} eeuw

In de laatste decennia van de 19^{de} eeuw volgden verschillende stadsuitbreidingen buiten de wallen van Haarlem en al gauw reikte de westelijke stadsgrens aan de "zandgemeenten" Bloemendaal en Heemstede. In 1883 werd in het plangebied, dat toen tegen de gemeentegrens van Bloemendaal

aan lag een kleine woonbuurt gerealiseerd, waarvan de straatjes de namen Delftstraat, Spoorwegstraat en Delftkade kregen. De Delftstraat en de Spoorwegstraat liepen parallel aan elkaar en volgden de oude verkavelingsstructuren tussen Delft en Zijlweg. De straatjes waren bebouwd met eenvoudige huizen. Aan de Delftkade (vanaf 1883) hoekte het woningblok om. De huizen aan de westkant van de Delftstraat grensden aan de achterzijde aan de sloot, die naar het noorden toe uitmondde in de Delft. Dit slootje was het relict van het in 1886 gedempte meest zuidelijke stuk van de Delft. Ten westen hiervan lag een weg, die de gemeentegrens met Bloemendaal vormde. Het weggetje liep via het spoorviaduct naar de ijsbaan. De korenmolen is uit beeld verdwenen. Aan de Zijlweg was een grote villa verrezen en langs de Zijlweg Zijweg stond vanaf 1892 een broodfabriek met "voor- en achtermolen, wagenhuis en paardenstal". Opmerkelijk is dat nog in 1892 een woonhuis met ruime koeienstal en paardenstalling werd gebouwd aan dit weggetje, een teken dat de agrarische betekenis van het gebied nog niet helemaal was uitgespeeld. De boer weidde zijn koeien op de resterende weiltes ten zuiden en noorden van de Delft.

Langs de verdere Zijlweg begon zich heel geleidelijk een lintbebouwing te ontwikkelen, merendeels bestaande uit grote woningen voor de gegoede klassen (herenhuizen).

Uit deze periode resteren enkele grote villa's aan de Zijlweg en het complex van de vroegere broodfabriek en het begeleidend straatje, de Zijlweg-Zijweg. Ook resteert een stukje Delftstraat, zij het zonder oude bebouwing, want het 19^{de}-eeuwse woonbuurtje is volledig verdwenen. De Spoorwegstraat ligt er eveneens nog.



Afbeelding 2.2 Vroeg 20^{ste}-eeuwse herenhuizen en een woning uit de prestedelijke fase aan de Zijlweg, augustus 2012

Begin 20^{ste} eeuw

De expansie van Haarlem zette in het begin van de 20^{ste} eeuw verder door. De Zijlweg raakte steeds intensiever bebouwd en vormde tot aan de gemeentegrens de ontsluiting voor diverse aanpalende buurten. Op het perceel direct westelijk van de aansluiting van de Delftstraat werd in 1910 een groot woonhuis gebouwd door de Naamloze Vennootschap Maatschappij tot Exploitatie van onroerende goederen "Arbeid Adelt". Het huis (thans Julianalaan 323) stond midden op de grens tussen Haarlem en Bloemendaal, waarmee al vooruit werd gelopen op de annexatie van een deel van de gemeente Bloemendaal, die in het begin van de jaren '20 noodzakelijk werd geacht en in 1927 zijn beslag kreeg. Al eerder was door de gemeente Bloemendaal overgegaan tot de aanleg van de Julianalaan (1910), waarvan het gedeelte tussen het vernieuwde spoorviaduct en Zijlweg een opvallende kromming kreeg in westelijke richting. De laan was een voortzetting van de riante woonbuurt, die ten noorden van het spoor naar Zandvoort gestalte kreeg. Het oude pad langs de gemeentegrens en de daarlangs lopende sloot naar De Delft kwamen hiermee te vervallen. Tussen circa 1915 en 1930 kwam de oostelijke straatwand tot stand. Het zijn in kleine projecten gerealiseerde geschakelde herenhuizen, die op karakteristieke wijze de kromming van de straat volgen. Op de nrs. 293-299 verrees een garagebedrijf met bovenwoningen. Nr. 287 is de enige vrijstaande woning, een landhuisachtig ontwerp uit 1928 van architect C.C. van Beaumont. Ook aan de westzijde van de Julianalaan ontstond in de eerste decennia van de 20^{ste} eeuw een aaneengesloten bebouwing van geschakelde herenhuizen en middenstandswoningen, niet alleen aan de Julianalaan zelf, maar ook aan de nieuw aangelegde zijstraten, de Emmalaan en de Regentesselaan, en aan het nog iets jongere verbindingsstraatje, de Prinsesselaan. Ten zuiden van de Zijlweg werden aan de Hyacintenlaan geschakelde middenstandswoningen gebouwd in het interbellum.

Voorts verrees in de eerste decennia van de 20^{ste} eeuw aan de Zijlweg enkele bijzondere complexen, zoals het HIN-complex, op een terrein zuidelijk van de Zijlweg, aansluitend op het spoortracé. De bekende kousenfabriek groeide vanaf de vestiging aan de Zijlweg in 1909 uit tot een omvangrijk complex. Het expeditiekantoor en de directiewoning van Cornelis Nicolaas Hin bevonden zich in de panden Zijlweg 142-144 (nu gemeentelijke monumenten). In 1923 vestigde de RK HBS (RK Triniteits Lyceum) met aanpalend Augustijnenklooster zich aan de Zijlweg, op nr. 199. In 1927 werd de grote schoolkapel opgeleverd. In 1984 is het klooster opgeheven, de school werd in 1989 gesloopt. Thans resteren alleen nog het kloostergebouw en de kapel.

De verstedelijking van Haarlems stadsrand bracht meer verandering. Als gevolg van de toenemende frequentie van het treinverkeer ontstond in de drukker wordende stad steeds meer oponthoud bij de gelijkvloerse spoorwegovergangen. Hierdoor werd rond 1905 besloten tot het verhogen van de sporen en het plaatsen van viaducten. Behalve het gietijzeren viaduct over de Zijlweg ontstonden zo de vergelijkbare spoorbrug over het Spaarne (vervangen circa 1950) en de gietijzeren viaducten over de Kinderhuissingel, de Jansweg, en de Kruisweg. De aanleg van de viaducten hing samen met de grootschalige vernieuwing en verhoging van het Haarlemse station, die in 1905-1908 in opdracht van de HJSM plaats vond naar een ontwerp van architect D.A.N.

Margadant (1849-1915).

Een groot deel van de historische bebouwing van de Zijlweg, de Julianalaan met het aanpalende woonbuurtje, de Hyacintenlaan met bebouwing, het voormalige klooster en het op een hoog talud gebrachte spoor en de spoorwegviaducten in de Zijlweg en de Julianalaan zijn de belangrijkste relictten uit deze periode in het projectgebied.

Na de Tweede Wereldoorlog

Ten noorden van de villa's aan het westelijke deel van de Zijlweg was na de Tweede Wereldoorlog nog steeds veel onbebouwde ruimte. Hier werd een kleine wijk ontwikkeld met eenvoudige blokken met etagewoningen in een voor deze periode karakteristieke open verkaveling. Langs het spoor reserveerde men ruimte voor enkele onderwijsinstellingen (thans Hogeschool Haarlem) en op de hoek met de Westelijke Randweg verrees het imposante kantoorgebouw van de Provinciale Waterstaat van Noord-Holland, een ontwerp van H. T. Zwiers uit 1960. In deze periode werd ook druk gewerkt aan de Westelijke Randweg, die dwars door de merendeels in het interbellum aangelegde wijken van Haarlem en Bloemendaal werd getrokken.

In de jaren zestig van de 20^{ste} eeuw kregen nieuwe plannen voor de Spoorwegbuurt vorm. Vooruitlopend op een complete sanering van het oude woonbuurtje en de bouw van een bedrijvenstrook ten noorden van de Delftstraat werd de Delft/Garenkokersvaart omgeleid naar het noorden, richting spoortalud, achter het nieuw te bouwen project langs. Bij de sanering van het gebied is de oude bebouwing van de Spoorwegstraat en de Delftstraat volledig gesloopt. Aan de Zijlweg verrees begin jaren '70 een L-vormig appartementengebouw met kantoorruimte in de onderbouw. Een nieuw gevormd binnenplein tussen Spoorwegstraat en Delftstraat werd aan de zuidzijde begrensd door een tweede appartementengebouw en aan de noordzijde door een bedrijvenstrip: een reeks geschakelde bedrijfsgebouwen, waarvan een enkele met een bovenwoning. Aan de westzijde van het plan kwam een uitbreiding van het garagebedrijf aan de Julianalaan en ook op het plein is een bedrijfsruimte gebouwd. Recentelijk is de oostzijde van het plein volledig vernieuwd. Ter plekke van de vroegere garage Guit en de machinefabriek Diesel-Holland verrees in 2006-2007 een complex van 120 studentenwoningen en een Albert Heijnsupermarkt met parkeerkelder in de onderbouw. Opdrachtgever was Pré Wonen uit Haarlem, het ontwerp is afkomstig van Van Oostrum Architecten bv, eveneens uit Haarlem. Bij de nieuwbouw bleef de oude villa van Heringa & Wüthrich intact, evenals de inmiddels sterk verbouwde voormalige broodfabriek aan de Zijlweg Zijweg. De in 1892 gebouwde boerderij is gesloopt. In de noordoosthoek van het terrein is recentelijk een skateboardvoorziening gerealiseerd.



Afbeelding 2.3 Het kantoor van de Provinciale Waterstaat Noord-Holland kort na de bouw (coll. Noord-Hollands Archief)

Ten noorden van het spoor Haarlem-Zandvoort werden op het door sporen en Delft omgeven terrein in de jaren '60/'70 onderwijsvoorzieningen gebouwd, zoals de Prof. Dr. Gunningschool (huidige Lieven de Keycomplex).

Ten zuiden van de Zijlweg zijn aan het Narcisplantsoen (rond 1985) en de Irisstraat (rond 1999) nieuwe woonbuurten gerealiseerd. Het buurtje aan de Irisstraat werd aangelegd op het zuidelijke deel van het terrein van het in 1969 gesloten HIN-complex. Op het noordelijke deel werd een klein bedrijvenpark ontwikkeld. Na de sloop van het RK Triniteits Lyceum aan de Zijlweg kwam veel ruimte vrij voor de nieuwbouw van het Regionaal Opleidingen Centrum Nova College (2002).

2.2 Ruimtelijke structuur

Hoofdstructuur

Het bestemmingsplangebied Zijlweg e.o. kenmerkt zich door grote verscheidenheid. De hoofdas in het gebied is de Zijlweg, de oude uitvalsweg van Haarlem richting Overveen. Deze as wordt gekruist door jongere hoofdstructuren, zoals de spoorlijn Haarlem-Leiden en de Westelijke Randweg. Voorts wordt het gebied begrensd en doorkruist door andere spoorlijnen, die in het noordoostelijke deel van het plangebied een knooppunt vormen. Tussen deze structuren kwamen vanaf de late 19^{de} eeuw in verschillende fasen buurten en complexen tot ontwikkeling, veelal met een mix aan functies of juist met overwegend een woonfunctie.

Het gebied heeft voor een deel een relatief hoge bebouwingsdichtheid. De

oudste stedelijke bebouwing staat langs de Zijlweg (vanaf het einde van de 19^{de} eeuw). De jongste bevindt zich in buurtjes ten zuiden van Zijlweg (omgeving Narcisplantsoen en Irisstraat). De oudste bebouwing gaat in de kern terug tot circa 1850 en bevindt zich tussen de herenhuisbebouwing van de Zijlweg. Deze oudste bebouwing dateert uit de prestedelijke fase.

Het plangebied is een onderdeel van het westelijke stadsgebied van Haarlem. In hoofdzaak bestaat het uit het tracé van de Zijlweg, met een aantal kleine aangrenzende buurten. Pas vanaf het einde van de 19^{de} volgde een geleidelijke transformatie van het oorspronkelijk landelijke gebied tot intensief bebouwd stadsdeel. Een aantal oude structuren bleef daarbij herkenbaar. De Zijlweg, de aloude verbindingsweg van Haarlem naar Overveen, is één van de historische hoofdstructuren. Deze weg wordt deels gekenmerkt door een representatieve villa- en herenhuisbebouwing, waartussen zich, vooral in het westelijke gedeelte nog relictten uit de prestedelijke periode bevinden. Achter deze hoofdstructuur ontwikkelden zich woon- en werkgebieden zoals de Spoorwegbuurt (oostelijk van de Julianalaan), een vroeg 20^{ste}-eeuwse woonbuurt (westelijk van de Julianalaan, oorspronkelijk onderdeel van de gemeente Bloemendaal) en een naoorlogse wijk met etagewoningen, onderwijsinstellingen en het kantoor van de Provinciale Waterstaat. Ten zuiden van de Zijlweg bevindt zich een woongebied met de Hyacintenlaan (met bebouwing uit het interbellum) als oudste element en woonbuurten uit het laatste kwart van de 20^{ste} eeuw.

2.3 Functionele structuur

De hoofdfunctie in het gebied is wonen: langs de Zijlweg en de Julianalaan in relatief grote villa's en (kleine) geschakelde herenhuizen uit de periode 1890-1920; in het buurtje ten westen van de Julianalaan in geschakelde kleine herenhuizen en middenstandswoningen uit het interbellum. De Hyacintenstraat is een woonstraat met middenstandswoningen uit het interbellum. Jongere woonbuurten (deels in laagbouw, deels etagewoningen) bevinden zich ten westen van de Westelijke Randweg en ten zuiden van de Zijlweg. Detailhandel is vertegenwoordigd in de Spoorwegbuurt. Voorts bevinden zich in het gebied enkele grote onderwijsinstellingen en een klein bedrijvenpark zuidelijk van de Zijlweg (HIN-terrein). Binnen het woongebied ligt een knooppunt van spoorwegen met in het binnengebied spoorgerelateerde activiteiten.

Statistische gegevens Wonen

Op basis van gegevens van de afdeling Onderzoek en Statistiek van de gemeente Haarlem kan het gebied Zijlweg-west vergeleken worden met Haarlem in 2011. Het plangebied Zijlweg e.o. bestaat voornamelijk uit grote koopwoningen. In januari 2011 stonden er 1.705 inwoners geregistreerd in 930 woningen. De gemiddelde woningbezetting komt in dit gebied daarmee op 1,83 personen per woning. Haarlem heeft per januari 2011 150.695 inwoners in 71.251 woningen ofwel 2,11 personen per woning.

Van de woningvoorraad in Zijlweg e.o. betreft 57 procent koopwoningen, 26 procent particuliere huurwoningen en 17 procent sociale huurwoningen. In de gemeente Haarlem is het aandeel koopwoningen 51 procent, het aandeel particuliere huurwoningen 16 procent en het aandeel sociale huurwoningen 33 procent. Het aandeel koopwoningen is daarmee hoger en het aandeel sociale

huurwoningen veel kleiner dan in Haarlem. In Zijlweg e.o. is het aandeel eengezinswoningen met 31 procent kleiner dan in Haarlem waar dit 52 procent betreft.

Bedrijven en voorzieningen

Haarlem-zuidwest valt uiteen in een aantal buurten die fysiek van elkaar zijn gescheiden door water, spoorlijnen of doorgaande wegen. Op basis van gegevens van Onderzoek en Statistiek van de gemeente Haarlem (gebaseerd op gegevens van het LISA) wordt ingegaan op enkele kenmerken van de werkgelegenheid in Zijlweg e.o. In 2010 stonden in het plangebied 138 bedrijven ingeschreven met 2.459 banen (inclusief zelfstandigen). Daarvan betreffen 67 bedrijven eenpersoonsbedrijven (vaak aan huis gevestigd) en zijn er 26 ondernemingen met meer dan 10 werknemers.



Afbeelding 2.4

Onderverdeeld naar de deelbuurten 8101, 8102, 8103 en 8104 van het gebied Zijlweg West kan de werkgelegenheid worden getypeerd naar aantal vestigingen, aantal werknemers.

<i>Zijlweg West</i>	Vestigingen	Banen
8101	39	1187
8102	45	616
8103	5	52
8104	49	604

Afbeelding 2.5 Werkgelegenheid 2010

Er zijn verschillende bedrijven gevestigd aan de Delftlaan. Hier is ook de Albert Heijn gevestigd. De winkelvoorzieningen zijn vooral buurt- en wijkverzorgend, waarbij de nadruk ligt op winkels voor de dagelijkse boodschappen.

In het bestemmingsplangebied komen relatief veel maatschappelijke voorzieningen voor. Aan beide zijden van de Randweg zijn grote onderwijsvoorzieningen gevestigd. En aan de Zijlweg zijn een Brandweerkazerne, een uitvaartcentrum, een bijbelgenootschap en een kerk gelegen. Kinderopvang zit in de Regentesselaan en aan de Zijlweg.

2.4 Openbare ruimte

Het openbaar vervoer en de infrastructuur in noord-zuidelijke richting is mager ontwikkeld met uitzondering van de Westelijk Randweg. Er zijn verschillende oost-westverbindingen richting de kust waarvan de Zijlweg onderdeel uitmaakt. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich de spoorlijn Haarlem -Zandvoort. Het treinverkeer op dit traject doet het station Overveen aan. Dit station zorgt voor de nodige ontsluiting en bereikbaarheid van het gebied; met name leerlingen van de Hogeschool maken gebruik van de aanwezigheid van station Overveen om van en naar school te gaan. Tussen het station en de Hogeschool ligt een langzaamverkeersroute.

Het parkeren gebeurt veelal in de openbare ruimte langs de weg. Tussen de Zijlweg en de Bijdorplaan bevinden zich enkele garageboxen. Op het terrein van Zijlweg 245 bevindt zich een ruime parkeergelegenheid en in het gebied Spoorwegstraat e.o. is met de ontwikkeling van de Albert Heijn een parkaargarage gerealiseerd.

De waterstructuur (oppervlaktewater) in dit bestemmingsplan is overwegend gelegen langs de spoorlijnen.

Het openbare groen is woon- en omgevingsgroen dat met name functie heeft als beeldgroen en gebruiksgroen: aankleding, ordening, orientatie, afscherming en recreatie. Langs de spoorlijn loopt een stedelijke ecologische hoofdstructuur, welke is aangegeven in het Haarlemse Structuurplan 2020. Dit betekent dat langs het spoor de gevarieerde groenstrook dient te worden behouden en waar mogelijk dient te worden versterkt. De spoorzone is een belangrijke groencorridor van het duingebied naar de stad. Nabij het spoor omringt door water ligt ter hoogte van de Delftstraat een jongerenvoorziening "Het Landje".

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het gemeentelijke beleid belicht voor zover dat leidend is voor het bestemmingsplan. Eerst wordt kort ingegaan op de relevante (ruimtelijke) beleidskaders van Rijk en Provincie. Het rijks- en provinciaal beleid ten aanzien van archeologie wordt samen met het gemeentelijk beleid beschreven in de paragraaf archeologie. Het rijks- en provinciaal beleid met betrekking tot water en het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland wordt samen met het gemeentelijk beleid beschreven in de paragraaf water.

3.1 Samenvatting rijks- en provinciaal beleid

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Een belangrijk basisprincipe is het leggen van verantwoordelijkheden en bevoegdheden op het juiste niveau. Rijk, provincie en gemeente zijn verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er is pas sprake van bemoeienis van rijk of provincie met het gemeentelijk ruimtelijk beleid indien dat noodzakelijk is vanwege onderscheiden "nationale", respectievelijk "provinciale" belangen.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor middellange termijn (2028):

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

De belangen van het nationale ruimtelijke beleid worden geborgd in de Algemene maatregel van Bestuur Ruimte (AMvB Ruimte), een juridische vertaling van het rijksbeleid. De nationale ruimtelijke belangen omvatten globaal de nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking, de ontwikkeling van de mainports, het kustfundament, de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën en ruimtelijke garanties met betrekking tot defensiedoeleinden en energieproductie en -voorziening.

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

Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de provinciale structuurvisie zijn de uitgangspunten van de Nota Ruimte verder uitgewerkt. De provincie zet in op "kwaliteit door veelzijdigheid". Het Noord-Hollandse landschap is namelijk gevarieerd, open, heeft hoge cultuurhistorische waarden en is over het algemeen goed bereikbaar vanuit de

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

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

Om het toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de Provincie Noord-Holland provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen: ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. Deze zijn verankerd in de provinciale structuurvisie. De structuurvisie en de provinciale verordening vormen enerzijds het toetsingskader voor de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van Noord-Holland (ruimtelijke kwaliteit) en anderzijds de juridische beleidsuitwerking.

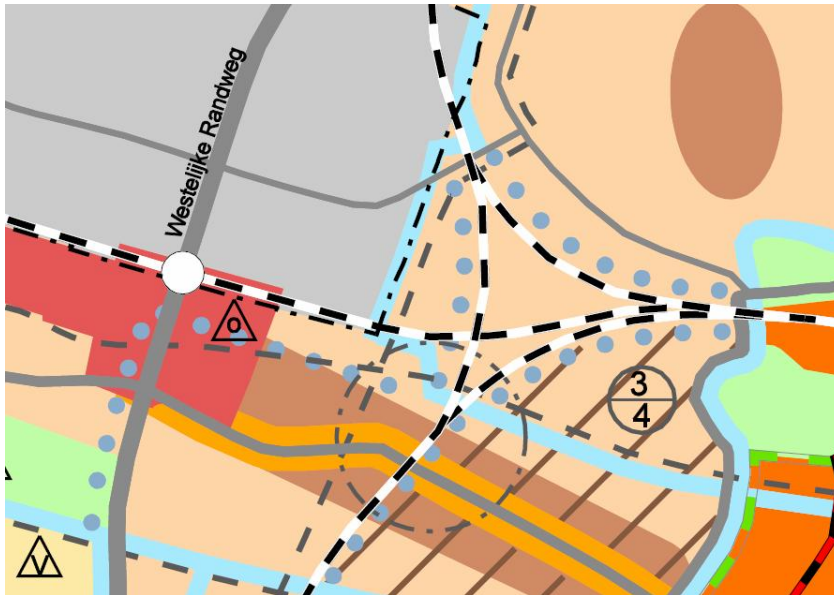
In het kader van het hoofdbelang duurzaam ruimtegebruik worden gemeenten gestimuleerd het bestaand stedelijke gebied beter te benutten door de aanwijzing van het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Het BBG vervangt hiermee de rode contouren uit het oude Streekplan. Door te verdichten, stationslocaties en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

Het plangebied behoort tot het BBG. Voor ontwikkelingen binnen bestaand bebouwd gebied gelden geen aanvullende eisen uit de provinciale ruimtelijke verordening. Dit bestemmingsplan is niet in strijd met het provinciale beleid zoals vervat in de structuurvisie en met provinciale belangen zoals verwoord in de verordening.

3.2 Structuurplan Haarlem 2020

Het Structuurplan Haarlem 2020 (2005) legt voor de periode 2005 tot 2020 op hoofdlijnen de ambities en wensen vast die alles te maken hebben met ruimte en de verdeling van ruimte in Haarlem. Daarbij is de samenwerking in de Noordvleugel van de Randstad als stedelijk netwerk vertrekpunt. Het structuurplan vormt de ruimtelijke vertaling van de Toekomstvisie Haarlem uit 1999 en laat de mogelijkheden zien voor uitvoering van de stedelijke opgaven. De speerpunten van beleid zijn profilering op een duurzaam goed woonklimaat, versterking van de zakelijke dienstverlening en versterking van de culturele en toeristische wervingskracht.

Het structuurplan geeft inzicht in de verandergebieden en dynamische knooppunten en de gebieden die consolideren. Het geeft de kaders aan en bestemmingsplannen zorgen vervolgens voor juridische verankering.



Afbeelding 3.1 Uitsnede uit het Structuurplan Haarlem 2020

Verandergebied Spoorwegdriehoek / Zijlweg-Oost

Dit gebied kan aanmerkelijk versterkt worden door verandering en intensivering van het ruimtegebruik. Hier spelen verdichting, functiemenging en meervoudig grondgebruik veelvuldig een rol. Voor het verandergebied is in 2003 het Masterplan Spoorzone vastgesteld. In het structuurplan wordt verwezen naar het Masterplan voor de gewenste ontwikkelingen in dit gebied

Knooppunt Overbouwing Westelijke Randweg

In het structuurplan is nog de ambitie opgenomen om de west/zuidwest-zijde van de stad beter te ontsluiten via een hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) netwerk en de locaties in Haarlem met de meeste potenties daarvoor te benutten. Ingezet was op zowel de ontwikkeling van de locatie bij het voormalig EKP-terrein aan de Westergracht als op de scholenconcentratie bij de Zijlweg. Voor het EKP-terrein geldt dat de inzichten qua vervoerswaarde en daarmee beperkte belangen van de NS er toe hebben geleid dat die locatie is geschrapt als knooppunt.

De ontwikkeling van het plangebied bij de Hogeschool tot onderwijsknoop en bijbehorende overbouwing (Campuspark Haarlem) geven wel basis tot een haalbaarheidsstudie voor de ontwikkeling van een station. De Hogeschool en het NOVA-college staan nu nog te geïsoleerd ten opzichte van de stad en van elkaar, om sprake te laten zijn van een geïntegreerd onderwijscluster waar de stad zich mee kan identificeren. Completering van de nieuwbouw en realisering van de overbouwing van de Westelijke Randweg met (studenten)huizen, kantoren en voorzieningen in een intieme, stedelijke sfeer, nieuwe HOV-halte en markante architectuur, kan daar een eenheid van maken en verrijkt tegelijkertijd Haarlem met een herkenningspunt aan de westkant van de stad.

Het opstellen van de gebiedsvisie Zijlweg-Randweg, waarin deze ontwikkelingen verder moeten worden uitgewerkt, ligt door de huidige economische crisis (2013/2014) stil (zie ook paragraaf 3.5).

Consolidatiegebied

In de Haarlemse wijken buiten de verandergebieden en knooppunten (de 'consolidatiegebieden') worden vooral ambities van het speerpunt Duurzaam Goed Wonen waargemaakt en zal de nadruk liggen op versterking van de eigen buurtidentiteit. In die gebieden vindt geen toevoeging van substantieel programma plaats, maar wordt ruimte gezocht voor de vestiging van nieuwe functies met vooral betekenis op wijk- of buurniveau en soms op stadsdeelniveau (sociaal-maatschappelijke voorzieningen, kleinschalig buurtgroen etc.).

Zijlweg

De bebouwing langs de Zijlweg worden in het structuurplan gekenmerkt als geschikt voor ontwikkeling tot woonwerk-as. In het bestemmingsplangebied is al een gemengd karakter aanwezig. Dit kan groeien tot een as met een stedelijk karakter en een kenmerkend profiel. De Zijlweg is eveneens aangewezen als 'Zone versterken met sociaal-maatschappelijke functies'.

Ecologische- en waterverbindingen

In het gebied van de Lieven de Keylocatie is een nieuwe watergang gewenst als verbinding tussen de Houtvaart en de Delft. Ook heeft dit gebied een rol voor de versterking van de ecologische relatie(ecologische verbindingzone) tussen de binnenduinrand en het Kenaupark/Bolwerkengebied (langs spoor en (nieuwe) waterwegen).

3.3 Masterplan Spoorzone

De Spoorzone is in het Ontwikkelingsprogramma 2000 – 2004 van de gemeente Haarlem opgenomen als een belangrijke ontwikkelingszone, omdat hierin zowel vele problemen als kansen als vele initiatieven en projecten samenkomen. Deze zone begint aan de oostzijde bij station Haarlem Spaarnwoude en loopt via het zuidelijk deel van de Waarderpolder en de werkplaats van Nedtrain (beter bekend als de 'NS-werkplaats') naar de Spaarne-oever rond de Prinsenbrug, het station, de Bolwerken en de Spoorwegdriehoek.

De Spoorzone heeft een bijzondere strategische positie in de stad Haarlem en in de regio. Het gebied heeft een voornamelijk entreefunctie voor de stad, terwijl het bovendien Haarlem dat van oudsher van noord naar zuid is opgebouwd, van oost naar west doorsnijdt. De betekenis van de (rail)infrastructuur in de Spoorzone is meerledig. Het brengt scheiding met zich mee in ruimtelijk, infrastructureel, programmatisch en sociaal opzicht. Maar de infrastructuur in de Spoorzone zorgt ook voor verbindingen en daarmee voor een goede bereikbaarheid. Toch domineert de scheidende werking op veel plaatsen. Dit is terug te vinden in de omgeving van de Spoorwegdriehoek.

Ambitie Spoorwegdriehoek

De ambitie is om belangrijke delen van de Spoorwegdriehoek en omgeving te

integreren in de stad. Er kan een hoogwaardig woonmilieu gemaakt worden dat aansluit bij het binnenduinrandmilieu (kleinschalig, rustig en hoogwaardig wonen). Deze ontwikkeling is gedeeltelijk een lange termijn ambitie, omdat daarvoor het gebruik en het ruimtebeslag van het rangeerterrein en het goederenspoor zal moeten veranderen. Ook moeten de problemen van geluidshinder, bodemverontreiniging en externe veiligheid opgelost worden. De korte termijn ontwikkelingen dienen mogelijkheden voor de langere termijn te bevorderen en open te houden. Aan de zuidoostkant van de Spoorwegdriehoek is openbare ruimte en groen erg belangrijk voor de nu dichte en stenige buurt. De omgeving van de Spoorwegstraat leent zich voor een transformatie tot hoogwaardig woongebied, omdat deze locatie niet afhankelijk is van de ontwikkelingen met de spoorinfrastructuur. Deze ambitie is uitgebreid tot en met het gebied waar de Lieven de Keyschool gevestigd was.



Afbeelding 3.2: Uitsnede uit Masterplan Spoorzone 2003

3.4 Gebiedsvisie Spoorwegstraate.o

Er is een ontwerpgebiedsvisie opgesteld voor het gebied Spoorwegstraat e.o. Deze gebiedsvisie zette in op een verdere transformatie van het huidige bedrijvengebied naar een woonwerkgebied. Speerpunten voor ontwikkelingen nabij de Spoorwegstraat en Zijlweg zijn functiemenging en flexibiliteit.



Afbeelding 3.3

Een van de aspecten die uit de gebiedsvisie naar voren is gekomen is dat er een extra autoverkeersontsluiting noodzakelijk is indien ontwikkelingen in het gebied gaan plaatsvinden waarbij het aantal autoverkeersbewegingen gaat toenemen. Uiteindelijk is de gebiedsvisie niet vastgesteld omdat er niet tot overeenstemming is gekomen over de realisatie van de tweede auto-ontsluiting. Voor haalbare initiatieven in dit gebied gedurende de looptijd van het bestemmingsplan geldt dat deze met een aparte ruimtelijke procedure mogelijk gemaakt moeten worden.

3.5 Gebiedsvisie Zijlweg- Randweg

In 2004-2005 is voor de knoop Westelijke Randweg- Zijlweg een studie met ontwerpvoorstel gemaakt. Hierin wordt een groot programma voorgesteld, onder andere om de voorgestelde overkluizing van de Randweg te kunnen bekostigen. Dit programma bestaat uit appartementen, woningen, kantoren, onderwijs en maatschappelijke functies. In totaal 52.000m². Het programma is niet verder uitgewerkt.

Om inzicht te krijgen welke onderdelen van de studie uit 2004-2005 nog actueel zijn is er in 2011 gestart met het opstellen van een gebiedsvisie Randweg-Zijlweg.

In het huidige economische klimaat zijn de kansen voor een grootschalig kantoorprogramma beperkt. Het programma uit 2004 zal nu niet zoals voorgesteld kunnen worden uitgevoerd. Op korte termijn zal overkluizing eveneens niet aan de orde zijn. Voor de lange termijn worden mogelijke overkluizing, lightrail en extra station echter niet uitgesloten. Ontwikkelingen op kortere termijn in dit gebied mogen niet conflicteren met (mogelijke) ontwikkelingen op de lange termijn.

Het nieuwe bestemmingsplan is daarom zo opgesteld dat dit plan genoemde ontwikkelingen op de lange termijn niet onmogelijk maakt.

Het is niet bekend wanneer de gebiedsvisie Randweg - Zijlweg wordt afgerond.

3.6 Ontwikkelingskader Lieven de Key

Er is voor de ontwikkeling van het voormalige schoolterrein van Lieven de Key (Korte Verspronckweg 7-9) een ontwikkelingskader opgesteld die nog niet is vastgesteld.

De ontwikkeling van het gebied behelst een transformatie van een onderwijslocatie naar een woonlocatie. Het ontwikkelingskader schept de randvoorwaarden om een kleinschalig, hoogwaardig en ontspannen woonmilieu op deze locatie te realiseren. De gemiddelde bouwhoogte is 2-4 lagen, de verkaveling gaat uit van gesloten bouwblokken en grondgebonden woningen ontsloten door lanen en singels.

Het ontwikkelingskader bestaat uit twee submilieu waarbij het water als scheidend element dient. Het milieu aan de westkant (eiland) gaat uit van het binnenduinrandmilieu met grondgebonden woningen en voor de oostkant van een stedelijke variant van het binnenduinrandmilieu; stadswoningen en appartementen.

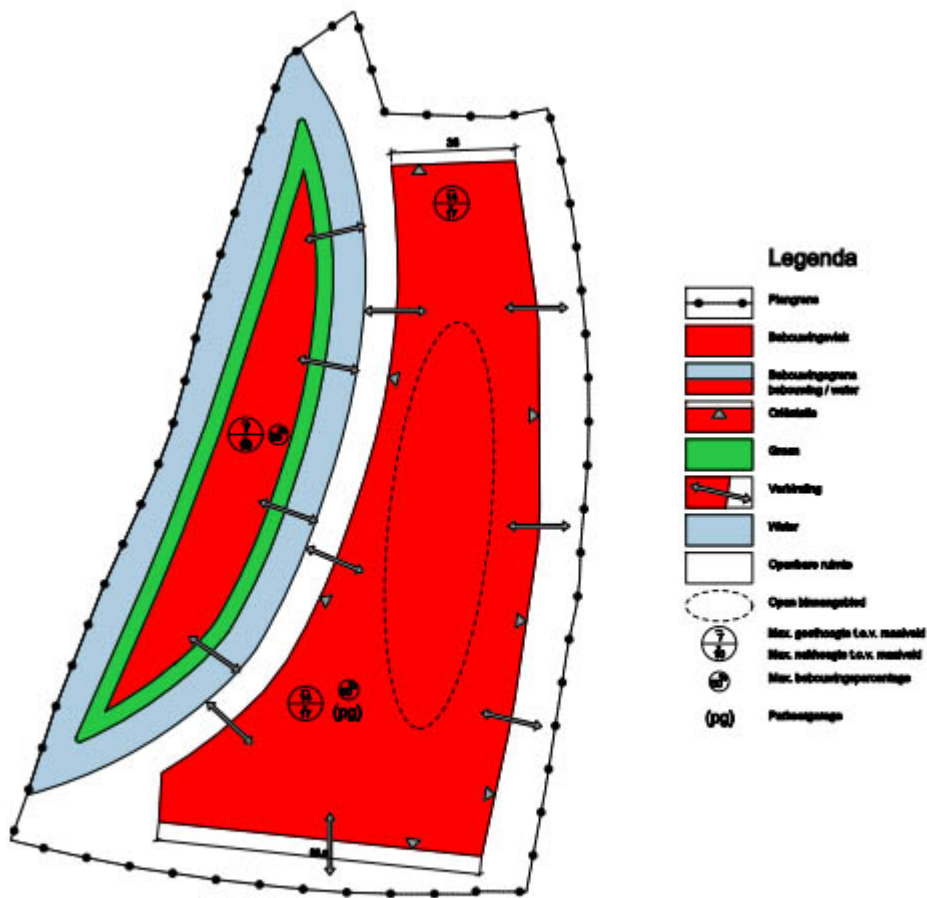
Water

De waterlopen langs de spoordijk worden verbeterd om de ecologische zone te beschermen. Vanwege de toevoeging van extra vierkante meters verharding dient er te worden gecompenseerd in de vorm van extra oppervlaktewater. Hiervoor wordt een extra watergang gemaakt, rondom een wooneiland.

Oppervlakte totale gebied ca. 28000 m². Het oppervlak huidige verharding is ca. 6300 m². Dit betekent dat het oppervlak aan watercompensatie bij maximale verharding ca. 3250 m² bedraagt.

Verkeer

Het gebied wordt ontsloten door gebruik te maken van de huidige ontsluiting aan de Korte Verspronckweg. Het gebied krijgt een autoluwe inrichting. Parkeren, inclusief het bezoekersparkeren, dient op eigen terrein te worden opgelost in een halfverdiepte parkeergarage (behalve op het eiland). Volledig verdiept parkeren mag ook. Het ontwikkelingskader maakt het mogelijk om een noord-zuid fietsverbinding te maken met de Spoorwegstraat. Deze verbinding kan aansluiten op de autoluwe woonstraat.



Afbeelding 3.3 Ontwikkelingskader Lieven de Key

Groen

Het plangebied wordt omsloten door een groene zone, deze loopt langs het talud van de spoorlijnen en het water De Delft. De groene zones zijn ecologisch waardevol. Op het terrein zijn 176 bomen geïnventariseerd, allen met een redelijke tot goede levensverwachting. Veel bomen zijn kapvergunningplichtig. Hoewel geen van de individuele bomen of boomstructuur vooralsnog als monumentaal of waardevol te boek staan dient bij de planontwikkeling te worden gekeken naar zoveel mogelijk behoud of verplanten van de bomen.

Duurzaamheid

Het toekomstige bouwplan dient te voldoen aan het door de gemeente vastgestelde beleid met betrekking tot duurzaam bouwen en klimaatneutraliteit.

Stand van zaken

Het ontwikkelingskader is door de economische crisis stil komen te liggen. Er ligt geen haalbaar plan dat meegenomen kan worden in het bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 van de toelichting wordt deze locatie aangemerkt als locatie waar

binnen de planperiode (komende 10 jaar) ontwikkelingen voorzien zijn. Deze ontwikkelingen worden met een afzonderlijke procedure mogelijk gemaakt.

3.7 Wonen

Haarlem kiest in de Woonvisie Haarlem 2012-2020 (2012) voor behoud en versterking van de aantrekkelijkheid van Haarlem als kwalitatieve goede woonstad. Wonen vormt een belangrijke factor bij de duurzame stedelijke ontwikkeling in Haarlem. Ruimtelijke kwaliteit geldt als uitgangspunt en aantasting van het groen in en om de stad wordt niet geaccepteerd. In de Woonvisie zijn uiteenlopende maatregelen opgesomd die een bijdrage moeten leveren aan de doelstellingen. Daarbij wordt zorgvuldig omgegaan met behoud en versterking van historisch interessante woonwijken en beschermde stadsgezichten.

Haarlem is onderdeel van de Metropoolregio Amsterdam. In dat verband zijn afspraken gemaakt over de regionale woningbouwopgave in het Regionaal Actie Programma (RAP). Hieraan zal Haarlem ook moeten bijdragen.

De grootste uitdaging ligt binnen de bestaande woningvoorraad. Het gaat om verduurzaming van deze voorraad en van de openbare ruimte, leefbaarheid en mobiliteit. Een kleinschaliger, meer organische aanpak past hierbij, met stapsgewijze, flexibele verbeteringen in plaats van grote masterplannen.

Het gemeentelijk woningbeleid wordt toegepast bij de transformatie van het (voormalig provinciale) kantoorpand Zijlweg 245. In dit kantoorgebouw wordt ook studenten-, zorg- en starterswoningen mogelijk gemaakt.

De transformatie van het bedrijventerrein aan de Spoorwegstraat naar een woonwerkgebied en de transformatie van de onderwijslocatie Lieven de Key naar een duurzame woonlocatie zijn zoals al eerder is aangegeven stilgelegd.

3.8 Economie

Het beleid Detailhandelsnota, Haarlem Winkelstad 2002-2012 (2002) van de gemeente heeft tot doel een fijnmazig netwerk van winkels te handhaven, zodat iedere Haarlemmer binnen een redelijke afstand van zijn woning de dagelijkse boodschappen kan doen. Supermarkten worden zoveel mogelijk in de nabijheid van een winkelcentrum gerealiseerd, zodat beide elkaar versterken. In het plangebied, in de Spoorwegstraat, is een solitaire supermarkt gevestigd. Het economische beleid is er niet op gericht om dit gebied verder te ontwikkelen als winkelgebied.

In 2003 is er een distributie planologisch onderzoek (DPO) opgesteld door het bureau Droogh Trommelen Broekhuis "Haarlem Zuidwest: visie toekomstige winkelstructuur". Er is gekozen om het EKP terrein aan de Westergracht te ontwikkelen als winkelconcentratie.

3.9 Maatschappelijk

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

Het bestemmingsplangebied is in deze beleidsnota aangewezen als locatie voor Hoger Onderwijsvoorzieningen. Het beleid is erop gericht om hier een campusontwikkeling te realiseren.

De onderwijsvoorzieningen die in dit bestemmingsplangebied zijn gelegen zijn Hoger Beroepsonderwijs (HBO) en Middelbaar Beroepsonderwijs (MBO). Op grond van de onderwijswetgeving is de gemeente niet verantwoordelijk voor de onderwijshuisvesting van HBO en MBO scholen. In het Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs (2012) zijn er geen richtlijnen opgenomen voor de ontwikkeling van deze scholen.

3.10 Ruimtelijke kwaliteit

In de nota Ruimtelijke Kwaliteit (2012) wordt een integrale stadsbrede visie gegeven op ruimtelijke kwaliteit die voor ieder nieuw ruimtelijk plan de basis vormt. Met deze visie wil Haarlem kernachtig uitdragen waar haar kracht en haar ambitie ligt. De relatie tussen duurzaamheid, in de zin van toekomstbestendigheid en de kwaliteit van de leefomgeving, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit is een belangrijk thema van de visie. Er zijn tien gouden regels geformuleerd die een prioriteit voor ruimtelijke ontwikkeling in Haarlem uitspreken.

Voor het bestemmingsplangebied geldt volgens de nota met uitzondering van de Zijlweg en de Westelijke Randweg een consolidatieregie. Plannen en ontwikkelingen moeten zich voegen naar de stedenbouwkundige context: naar het stratenpatroon, het bouwbloktype en de bestaande massa- en gevelopbouw. Er is vrijheid mogelijk in architectonische expressie en materialisering op pandniveau. In het algemeen geldt hier: hoe meer een plan zich voegt naar zijn context, hoe groter de vrijheid op pandniveau. Bij panden die deel uitmaken van een serie (vrijwel) identieke gebouwen kunnen ingrepen afwijken van de buurpanden, zolang het verbouwde pand blijft passen binnen de maat- en schaalverhoudingen van de wand als geheel. In de openbare ruimte is de opgave een samenhangende inrichting te ontwerpen, waarbij de parkeerdruk in combinatie met de behoefte aan groen en speelruimte wordt aangepakt.

Het gebied ten noorden van de Zijlweg maakt deel uit van de gebiedstypering 'Divers' en het gebied ten zuiden van de Zijlweg 'Gebieden 1920 - 1960'.

Voor de typologie 'Divers' geldt:

Stratenpatroon en bebouwing zijn weinig coherent. Het overgrote deel van het

gebied is in de jaren al ingrijpend veranderd.

Voor de typologie 'Gebieden 1920 - 1960' geldt:

Ontworpen, hiërarchisch stratenpatroon waarin stedenbouw, architectuur en openbare ruimte nauw samenhangen. Symmetrische pleinen, gespiegelde straatwanden, wooncomplexen, pleinen en poorten hebben naar één ontwerp gebouwde gevelwanden waarin horizontaliteit overheerst. Overgang privé - openbaar is geleidelijk door erkers, voortuinen met (gemetselde) erfafscheidingen, ambachtelijk materiaalgebruik, veel siermetselwerk.

Voor de Zijlweg en enkele bijzonder plekken en pleinen in het gebied geldt de 'bijzondere regie'. Voor de openbare ruimte van "de lange lijnen" in het gebied betekent deze 'Bijzondere regie' dat ontwikkelingen van een klein stukje van de lijn altijd in het grotere geheel moeten worden bekeken. De opgave is voldoende samenhang in het lengteprofiel te creëren (door bomen, verlichting, detaillering margestroken) zodat afwisseling in het breedte profiel mogelijk is. De beoordelingskaders voor de openbare ruimte van de structuurlijnen geven hiervoor concrete criteria.

De Zijlweg heeft als typering 'Historische route': Het netwerk van historische lange lijnen bevat oude topografische routes en oude toegangswegen tot de stad. Door opname in het stedelijk netwerk verbeelden ze de ontstaansgeschiedenis van de stad. Vaak samenvallend met de verschillende functionele lijnen door de stad zijn het die routes, die door de stadsbewoners (ook nu nog) het meest intensief worden gebruikt. De bijzondere plekken en pleinen vormen stedelijke ruimtes die plek kunnen geven aan ontmoeting, aan sport en spel een verblijf in zijn algemeenheid. Ze vormen ruimtelijke oriëntatiepunten in het stedelijk weefsel en zijn ook vaak functionele knooppunten in het netwerk van routes. Het samenspel tussen bebouwing en ruimte is alles bepalend voor de uiteindelijke beleving en gebruik van de ruimte. Dit alles bij elkaar vormt de gecompliceerde ontwerpogave die een integrale benadering vraagt vanuit alle disciplines.

De Westelijke Randweg valt onder de 'bijzondere regie' met als typologie 'Nieuwe routes': De nieuwe lange lijnen zijn van recentere datum. Ontworpen zijn gedimensioneerd op de verkeersfunctie en vaak gekoppeld aan brede groenstructuren. De nieuwe lijnen liggen veelal in transformatiegebieden en zijn daarmee ook (stedenbouwkundig) aan verandering onderhevig.

De gemeenteraad heeft op 28 juni 2012 de nota Dak vastgesteld. Deze nota is een bijlage van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. In de nota Dak is vastgelegd hoe het Haarlemse daklandschap op een duurzame manier kan bijdragen aan enerzijds het behouden en vergroten van de ruimtelijke kwaliteit en anderzijds aan een intensievere ruimtegebruik. Dit is opgenomen in paragraaf 4.11.

3.11 Openbare ruimte

Er wordt momenteel een Structuurvisie Openbare Ruimte (SOR) opgesteld. In de eerste fase van de opstelling van deze Structuurvisie is een hoofdlijnennotitie opgesteld. Bij het opstellen van deze verkenning zijn drie ijkpunten gebruikt, die ook terugkomen als uitgangspunten in rijks- en provinciaalbeleid. Dat zijn [1] bereikbaarheid, [2] kwaliteit leefomgeving en [3] economische groei.

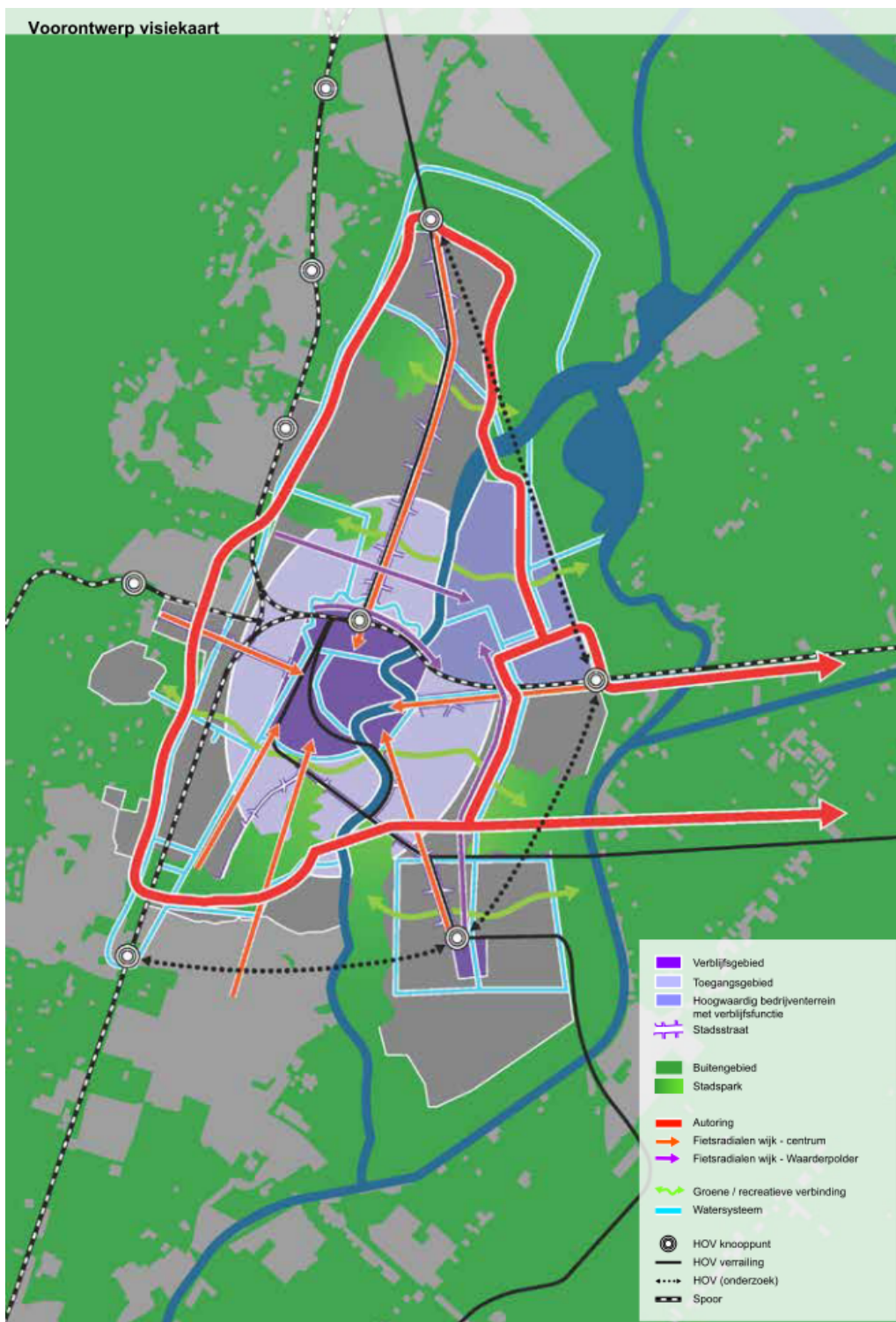
Deze ijkpunten zijn in de hoofdlijnennotitie gebruikt als toetsingscriteria en helpen daarom bij de argumentatie van expliciete keuzes en het inzichtelijk maken van de verwevenheid van de thema's.

De belangrijkste discussiepunten zijn:

1. Toegankelijkheid en doorstroming
2. Leefbaarheid
3. Ongedeeld Haarlem
4. Verbreding economische scope van Haarlem

De uiteindelijke SOR zal kwantitatief aangeven waar bepaalde ingrepen in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd. Datum van vaststelling is nog niet bekend. In juli 2013 heeft het college van B&W besloten de concept-Structuurvisie Openbare Ruimte vrij te geven voor de inspraak.

In het coalitieprogramma (2014-2018) is opgenomen dat het voorontwerp SOR verder zal worden uitgewerkt.



Afbeelding 3.6 Visiekaart voorontwerp Structuurvisie Openbare Ruimte

3.12 Groen

De hoofdgroenstructuur is tevens vastgelegd in het Structuurplan Haarlem 2020. Doelstelling is zowel versterking van groen met ecologische waarde als van groen met stedelijke waarde. Dit wordt bereikt door het in stand houden en versterken van de bestaande stedelijke hoofdgroenstructuur en de hoofdbomenstructuur; door uitbreiding van (kleinschalig) groen vooral in dichtbebouwde laagbouwwijken met een tekort aan buurtgroen, door het vergroten van de gebruiksintensiteit van het bestaande groen door de inrichting beter af te stemmen op recreatief gebruik en door het verbeteren van de toegankelijkheid en bereikbaarheid voor langzaam verkeer; en door herkenbare, aantrekkelijke en doorgaande recreatieve routes voor langzaam verkeer.

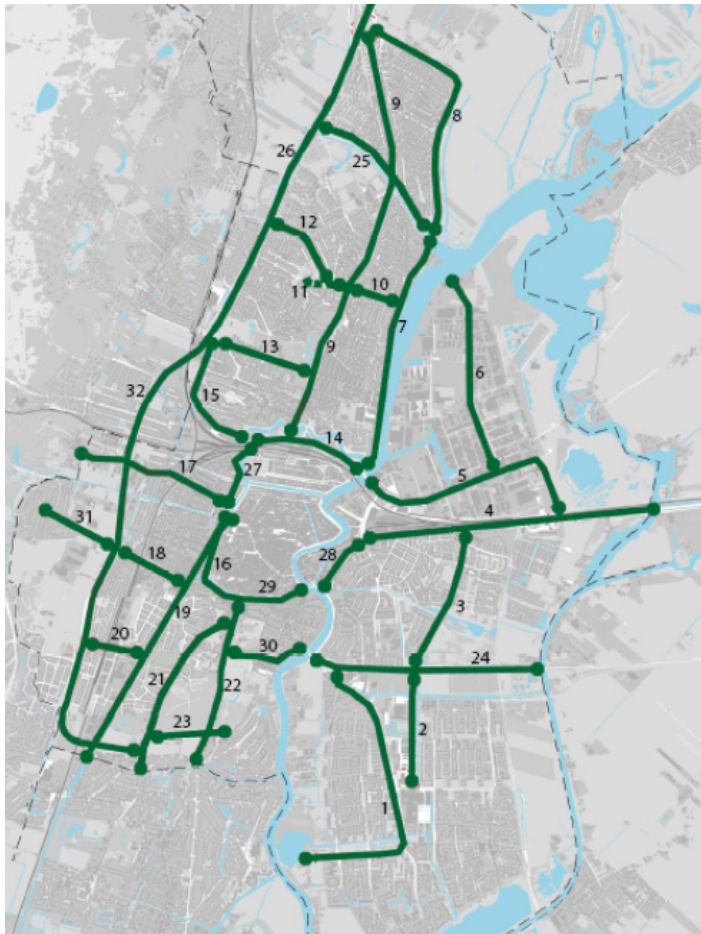


Afbeelding 3.3 Groenstructuur

Het bestemmingsplangebied is gelegen aan belangrijke groene zones, de zones langs het talud van de spoorlijnen. Deze groene zones zijn ecologisch zeer waardevol. Menselijke betreding van deze taluds is vanuit ecologisch oogpunt niet gewenst, dit kan middels een waterloop of afsluiting middels een hek voorkomen worden. Deze zone is aangewezen als stedelijke ecologische hoofdstructuur (structuurplan). Behouden en versterken met behoud van een minimum aan natuurwaarden is uitgangspunt.

In Haarlem zijn in totaal zo'n 58.000 bomen die staan in de plantsoenen, parken en langs straten, begraafplaatsen, kinderboerderijen, sportcomplexen en openbare speelgelegenheden. Het bomenbeleid geeft de visie van de gemeente Haarlem op bomen en scheidt samenhang in de uitvoering van het

bomenbeleid. Doel is te komen tot een gezond, veilig en goed onderhouden bomenbestand. Met het Bomenbeleidsplan 2009-2019 (2010) zijn de hoofdbomenstructuur en de monumentale bomenlijst vastgesteld.



Afbeelding 3.4 Hoofdbomenstructuur

De Zijlweg behoort tot de hoofdbomenstructuur. Uitgangspunten voor de bomenstructuur is het maken van een samenhangend structuurbeeld als toetsingskader en als streefbeeld voor een verdere uitbouw en verbetering van het Haarlemse bomenbestand. De kwaliteit van het bomenbestand dient te worden verbeterd. Dit betekent onder meer het toepassen van ecologisch waardevolle soorten met een lange levensduur, het verbeteren van de standplaatsen en het uitbreiden van de onderhoudsintensiteit.

Oude en bijzondere bomen zijn zeer beeld- en sfeerbepalend en geven een extra dimensie aan de openbare ruimte. Oude bomen dragen de omgevingsgeschiedenis van vele jaren met zich mee. Daarom wil de gemeente Haarlem deze monumentale bomen extra beschermen. Hiervoor zijn alle monumentale bomen in de openbare ruimte geïnventariseerd en op de Haarlemse Monumentale Bomenlijst (2009) geplaatst. Het betreft bomen van minimaal 80 jaar oud dan wel herdenkingsbomen of bomen met een grote dendrologische waarde (zeldzame soort of variëteit of bijzondere natuurlijke groeivorm). De bomen zijn beeldbepalend en/of hebben een cultuurhistorische waarde (herdenkingsbomen, markeringsbomen, kruis/kapelbomen, bijzondere

snoeivormen) en/of natuurwaarde (er leven zeldzame planten of dieren in), en de levensverwachting is nog minimaal 10 jaar.

Vanwege de waarden van monumentale bomen zal in beginsel voor deze bomen geen omgevingsvergunning voor kappen worden verleend, tenzij sprake is van een ernstige bedreiging van de openbare veiligheid, noodtoestand of bijzondere situatie (zie artikel 5.1 Bomenverordening Haarlem).



Afbeelding 3.5 Monumentale bomen

De Monumentale bomen zijn onderverdeeld in vier categorieën en als zodanig ook op kaarten terug te vinden door middel van gekleurde stippen.

Een A-boom (rood) is een boom van 80 jaar of ouder die op de landelijke lijst van de Bomenstichting staat of daarvoor aangemeld is (landelijk monumentaal). Een B-boom (groen) is een boom van 80 jaar of ouder die van Haarlems belang is (plaatselijk monumentaal) plus de gedenkbomen. Een C-boom (blauw) is een boom van 50 jaar tot 80 jaar met potentie om monumentaal te worden (waardevol). Een D-boom (roze) is een boom die aangeplant wordt om minstens 100 jaar te worden. Buitengewone aandacht is hierbij besteed aan groeiplaatsomstandigheden om de boom te helpen oud te worden (aankomend monumentaal).

Relatie bestemmingsplan

In het plangebied zijn geen bomen aanwezig die voorkomen op de Monumentale Bomenlijst. Op deze lijst staan vooralsnog alleen monumentale bomen die voorkomen in de openbare ruimte van Haarlem. Er wordt gewerkt aan een inventarisatie naar alle monumentale bomen in particuliere tuinen. In deze inventarisatie worden ook de bomen onderzocht die op terreinen staan die in beheer zijn bij de afdeling Vastgoed (locatie Lieven de Key). Ten tijde van vaststelling van dit bestemmingsplan was deze inventarisatie nog niet afgerond.

3.13 Ecologie

In januari 2014 heeft de raad het Ecologisch beleidsplan 2013-2030 vastgesteld. In dit plan wordt een aanzet gedaan voor de versterking van de natuur en het groen in de stad. In het bestemmingsplangebied ligt een belangrijke ecologische oostwest route. Dit is een belangrijke ontsluiting omdat via deze route flora en fauna de stad in kan worden geleid. De route loopt langs de spoorlijn Zandvoort -Amsterdam door naar de Bolwerken. Het groen langs het spoor is de enige doorlopende ecologische verbindingszone in de stad. Deze verbinding is zeer waardevol en dient behouden te blijven.

De ecologische structuur bestaat in Haarlem niet alleen uit verbindingen maar ook uit losse waardevolle plekken. De spoorwegdriehoek is zo'n waardevolle plek; het is één van de ecologische hotspots van Haarlem. In de omschrijving is opgenomen dat het een verwaarloosd droog bloemrijk grasland en struweel is waar struweelvogels en een nesthol van de vos aanwezig is. In het ecologisch beleidsplan worden geen voorstellen gedaan voor verbetering van deze hotspot.



Afbeelding 3.6 Uitsnede kaart ecologisch beleidsplan

Bovenstaande afbeelding is een uitsnede van de kaart uit het ecologisch beleidsplan. De ecologische hotspot is hier op aangegeven (H17), de spoorlijnverbinding (rode lijn) en de belangrijke ecologische oost-west verbinding (bruine lijn).

3.14 Water

Haarlems waterbeleid: Integraal Waterplan (IWP 2004 en actualisatie 2012)

Centrale doelstelling van het Integraal Waterplan is het creëren van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. Om ervoor te zorgen dat het Haarlemse waternetwerk bestand is tegen klimaatsverandering (toename neerslag) en verstedelijking (toename verhard oppervlak) is ruimte voor oppervlaktewater nodig. Ruimte voor extra oppervlaktewater kan worden gevonden door het verbreden van bestaande watergangen, het graven van nieuwe watergangen en het weer open leggen van gedempte grachten.

Doelstelling voor het oppervlaktewater voor de periode tot 2015 is het creëren van een veilig watersysteem met voldoende afwaterend en bergend vermogen, een adequate doorstroming en maximale benutting van gebiedseigen water. Als

streefbeeld heeft de gemeente voor ogen een verbeterd waternetwerk dat uitgebreid is met nieuw water. Voor het vergroten van de hoeveelheid oppervlaktewater zijn in het bestemmingsplangebied mogelijkheden aan de westzijde van de Westelijke Randweg. Met het aanleggen van nieuw te graven open water kan een belangrijke verbindingsschakel van ongeveer 200 meter lengte in het oppervlaktewatersysteem gerealiseerd worden tussen de spoorlijn Zandvoort-Haarlem en de Westelijke Randweg.

Tevens onderschrijft het Waterplan de noodzaak op het vlak van baggeren, afkoppelen, saneren van de overstorten, inrichten natuurvriendelijke oevers en afkoppelen schone verharding.



Afbeelding 3.7 Uitsnede uit Integraal Waterplan Haarlem (2004)

In dit plangebied wordt een nieuwe waterverbinding voorgesteld. Op afbeelding 3.6 is deze nieuwe waterverbinding met een blauwe stippellijn aangeven.

Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.

Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen

Het Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland is te vinden op de website: <http://www.rijnland.net/plannen/waterbeheerplan>

Haarlems waterbeleid: Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP 2007-2011)

Het huidige GRP als wettelijk verplichte planvorm geldt nog steeds als beleid; een nieuw GRP (2012-2017) is in voorbereiding. Centraal in de GRP's staan de drie wettelijke zorgplichten in de afvalwaterketen: de afvalwaterzorgplicht, hemelwaterzorgplicht en de grondwaterzorgplicht.

De afvalwaterzorgplicht is een resultaatsverplichting ten aanzien van de volksgezondheid. De hemelwaterzorgplicht en de grondwaterzorgplicht zijn inspanningsverplichtingen.

De gemeente draagt zorg voor transport en verwerking van hemelwater. Tevens heeft de gemeente een zorgplicht in het tegengaan van grondwateroverlast. De eerste opvang en zorg rust in dit geval bij de particuliere eigenaar. De gemeente heeft de plicht om door particuliere eigenaren aangeboden hemel- en grondwater te verwerken en/of te transporteren. De particuliere eigenaar is primair verantwoordelijk voor het drooghouden van de eigen opstallen. Echter, bij structurele en ernstige overlast treft de gemeente maatregelen alleen in de openbare ruimte voor zover mogelijk en voor zover doelmatig (tegen laagst maatschappelijke kosten en niet verder reikend dan het oplossen van het specifieke probleem).

Haarlems waterbeleid: Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP 2014-2017)

Het grondwaterbeleid van de gemeente houdt in dat grondwateroverlast bestreden wordt en minimale grondwaterdiepten nagestreefd worden om grondwateronderlast (droogstaande houten paalfunderingen) te voorkomen. Met de aanleg van drainagesystemen worden deze doelstellingen nagestreefd. Om in te spelen op klimaatsveranderingen wordt voor nieuwbouwingebieden voor een zwaardere ontwerpnorm (bui 09 met een herhalingsstijd van 5 jaar) gehanteerd.

3.15 Verkeer

Het Haarlems- verkeer en vervoersplan (HVVP) (2003) beschrijft het beleid op het gebied van verkeer en vervoer voor de komende 10 jaar. Het HVVP is een plan op hoofdlijnen. In het HVVP wordt een beschrijving gegeven van de hoofdstructuren voor het autoverkeer, het openbaar vervoer en de fiets, waarbij de voetganger een prominente plek heeft.

In het HVVP is het wegennet in de stad gecategoriseerd om binnen de stad grote stadsleefgebieden te creëren. Dit zijn gebieden waarin, ter wille van het leefgenot, geen gebiedsvreemd autoverkeer wordt toegelaten. De wegen in het plangebied zijn woonstraten ofwel erftoegangswegen. Deze vallen onder een 30 km/h snelheidsregime en zijn of worden ingericht als verblijfsgebied.

De Zijweg en de Korte Verspronckweg zijn gebiedsontsluitingswegen type A (50 km/h). Deze wegen zijn voorzien van vrijliggende/aanliggende

fietsvoorzieningen. De Julianalaan is een gebiedsontsluitingsweg type B (50 km/h). De buiten het plangebied gelegen Westelijke Randweg is een gebiedsontsluitingsweg 70 km/h.

In het HVVP worden daarnaast drie op de fiets gerichte beleidslijnen uitgezet om het fietsgebruik te stimuleren:

1. Verbetering van de bestaande fietsroutes en voorzieningen;
2. Uitgangspunt is dat bij kruisingen voorrang wordt gegeven aan fiets boven autoverkeer;
3. Uitbreiding van het fietsnet.



Afbeelding 3.8 Nieuwe schakels in fietsroutes

Dit plangebied heeft een rol als onderdeel van een oost-west langzaam verkeeroute door de stad. De provincie is voornemens het kruispunt met de Zijlweg veiliger te maken (ongelijkvloerse oversteek langzaam verkeer). Tezamen heffen deze ingrepen ter plaatse de barrièrewerking van de Randweg op.



*Afbeelding 3.9 Uitsnede Structuurplan Haarlem met oost-west
langzaamverkeersverbinding*

bestemmingsplan "Zijlweg e.o." (vastgesteld)

Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, alsmede de resultaten van de verschillende onderzoeken.

4.1 Milieuzonerings

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Het gebruik van milieuzonering biedt de mogelijkheid om gevoelige functies te vrijwaren van (zware) bedrijvigheid, maar biedt ook de mogelijkheid bepaalde bedrijvigheid te versterken.

In de milieuzonering staat de typering van (woon)gebieden centraal. Bij het wel of niet toelaten van bepaalde bedrijvigheid in (woon)gebieden is gelet op onder andere de ligging van (potentiële) bedrijven ten opzichte van de omgeving, de mate van eventueel te verwachte hinder en het na te streven karakter van de buurt/wijk.

Door middel van een passende bestemmings- en gebruiksregeling kan het bestemmingsplan een bijdrage leveren aan een afname van overlast binnen het plangebied, door niet passende bedrijvigheid of activiteiten zo veel mogelijk te weren, te reduceren, of door hinderbepalende maatregelen te treffen.

Categorisering van bedrijven in het plangebied

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones. Deze opdeling is bepaald door de specifieke kenmerken van die gebieden. Het plangebied rond de Spoorwegstraat is getypeerd als bedrijventerrein en flatwijk. De maximaal toegestane milieucategorie is B. Langs de Zijlweg wordt een corridor onderscheiden met een maximale milieucategorie C. Gelet op de woonfuncties langs de Zijlweg is gekozen hier in principe maximaal categorie B toe te staan.

Toetsing bestaande bedrijven aan beoogde milieuzonering

Aan de hand van een lijst met bedrijven, vallend onder de Wet milieubeheer (Wm) die binnen het plangebied zijn gelegen kan een onderzoek worden uitgevoerd naar de potentiële hinder daarvan.

Per bedrijf is onderzocht welke categorie van toepassing is (bijlage 3). Deze categorieën worden bepaald aan de hand van de zoneringlijst welke is bijgevoegd (bijlage 1 bij de regels).

Uit het onderzoek is gebleken dat vrijwel alle bedrijven passen binnen het plangebied en positief kunnen worden bestemd.

In het te bestemmen gebied zijn onderstaande activiteiten met een hogere dan de gewenste milieucategorie.

- J.F. van Galen & Zoon (Delfstraat 40)
Het bedrijf is een Smederij/constructiebedrijf (cat. C). Het bedrijf voldoet aan de Wet milieubeheer. Er zijn geen klachten bekend. Het bedrijf is positief bestemd.
- J.G. van Heerden en Zoon BV (Delfstraat 44)

Het bedrijf is een timmerfabriek (cat. C). Het bedrijf voldoet aan de Wet milieubeheer. Er zijn geen klachten bekend. Het bedrijf is positief bestemd.

- Stal Vosse (Kinderhuissingel 2)

Het bedrijf is een manege-stalhouderij (cat. C). Het bedrijf voldoet aan de Wet milieubeheer. Er zijn geen klachten bekend. Het bedrijf is positief bestemd.

- Brandweer (Zijlweg 200)

Voor de brandweer (inclusief hulpdiensten) is de bestaande vergunde situatie overgenomen. Er zijn geen uitbreidingsmogelijkheden opgenomen. De brandweer inclusief hulpdiensten is positief bestemd.

- Spoorwegemplacement Haarlem Reizigers

Het Spoorwegemplacement beschikt over een milieuvergunning. De vergunning is sinds december 2003 onherroepelijk.

Op 2 mei 2012 heeft ProRail BV, Regio Randstad Noord, een aanvraag omgevingsvergunning, activiteit milieu, ingediend. De inrichting valt onder categorie 14.1 van bijlage 1 van het Besluit Omgevingsrecht. Totdat deze omgevingsvergunning onherroepelijk is, zal de eerdere vergunning, d.d. 4 november 2003, van kracht blijven. Het spoorwegemplacement is positief bestemd.

4.2 Geluid

Bestaande situatie

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, spoorwegverkeer en/of industrie, het (woon)milieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van gevoelige bestemmingen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde.

Uit de resultaten (zie bijlage 4) blijkt dat de geluidsgevoelige bestemmingen binnen het bestemmingsplan een geluidbelasting ondervinden ten gevolge van wegverkeer en railverkeer.

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai van 48 dB wordt langs de beschouwde wegen overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB voor bestaande situaties wordt niet overschreden. De geluidbelasting is maximaal 65 dB. De geluidbelasting binnen het plangebied overschrijdt langs de Zijlweg, de Westelijke Randweg en de Julianalaan de maximale ontheffingswaarde voor nieuwe situaties. Geluidsonderzoek in het kader van het opstellen van een bestemmingsplan is alleen vereist voor nieuwe situaties. Voor bestaande situaties is geen geluidsonderzoek vereist.

Voor spoorweglawaai wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt niet overschreden.

Nieuwe situatie

1. Zijlweg 245 (voormalig pand provinciale waterstaat)

Dit voormalig kantoorgebouw van Provinciale Waterstaat krijgt in dit nieuwe bestemmingsplan een ruimere bestemming. Naast de bestaande kantoorfunctie krijgt deze locatie onder meer ook een woonbestemming (studentenhuisvesting,

starterswoningen, zorgwoningen). Er is een indicatief milieuonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 5) om na te gaan of geluidgevoelige functies zoals wonen mogelijk zijn op de locatie Zijlweg 245. Geconcludeerd is dat er wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn maar dat voor de oost- en zuidzijde aanvullend geluidonderzoek noodzakelijk is. Dit akoestisch onderzoek is uitgevoerd langs de Westelijke Randweg, de Zijlweg en de Schoonzichtlaan. Uit dat onderzoek (bijlage 6) blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer de voorkeursgrenswaarde ter hoogte van de gevels van dit gebouw overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde (63 dB) wordt niet overschreden.

Besluit hogere waarden

Om de woonfunctie mogelijk te maken wordt ontheffing van de voorkeursgrenswaarde verleend. Dit is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Het ontwerpbesluit hogere waarden is gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan Zijlweg e.o. ter inzage gelegd.

Er is overeenkomstig artikel 3 van de Beleidsregels onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om de geluidsbelasting te verlagen. Bij de bron (de omliggende wegen) en in het overdrachtsgebied zijn geen mogelijkheden om het geluidniveau als gevolg van het wegverkeerslawaai onder de voorkeursgrenswaarden te brengen.

In de gemeentelijke Beleidsregels Hogere Waarden Wet Geluidhinder is vastgelegd dat bij een verhoogde geluidbelasting bij de woning, minimaal één zijde van de woning een geluidluwe (stille) gevel moet hebben. Bij de uiteindelijke indeling/inrichting van dit gebouw dient hiermee rekening gehouden te worden. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor deze functies moeten de maatregelen worden meegenomen die ertoe leiden dat het binnenniveau van deze geluidgevoelige functie binnen de toegestane normen blijft.

4.3 Bodem

In het kader van dit bestemmingsplan is nagegaan in hoeverre de nu bekende bodemkwaliteit een belemmering voor het huidige gebruik vormt. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 7.

Het onderzoek is gedaan op basis van de verwachte bodemkwaliteit uit de Haarlemse bodemkwaliteitskaart en op basis van conclusies uit in het plangebied uitgevoerde bodemonderzoeken. In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per bodemkwaliteitszone is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. Het plangebied is gelegen in de bodemkwaliteitszone 3.

Uitgevoerde bodemonderzoeken

In het gebied is een aantal bedrijven/bedrijfsactiviteiten bekend die een bodemverontreiniging kunnen hebben veroorzaakt en er is een aantal gevallen van ernstige bodemverontreiniging bekend. Enkele daarvan zijn gesaneerd zodat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Binnen het bestemmingsplangebied (buiten het spoorweggebied) zijn een aantal gevallen van ernstige bodemverontreinigingen bekend. De verontreinigingen zijn geen belemmering voor de bestaande functies. De

verontreinigingen hoeven niet met spoed te worden gesaneerd. Onderstaand een overzicht van de huidig bekende gevallen met ernstige verontreiniging.

Ter plaatse van Kinderhuissingel 2, verontreiniging met minerale olie.

Ter plaatse van Regentesselaan 40 is een sterke verontreiniging met vinylchloride aangetoond.

Ter plaatse van Julianalaan 295 is een verontreiniging met minerale olie en aromaten gesaneerd. Er is een restverontreiniging achtergebleven die wordt gemonitord. De laatste gegevens zijn uit 2008. In 2013 is de eerstvolgende monitoringronde.

Op het voormalig Hin-terrein (Haarlems kousenfabriek) ten zuiden van de Zijlweg, tegenwoordig bekend onder Prinsessenhof heeft een bodemsanering van minerale olie, PAK en metalen plaatsgevonden. De sanering is uitgevoerd voorafgaand aan de bouw van woningen. Bij deze sanering is een restverontreiniging achtergebleven die sindsdien is gemonitord. Tijdens de monitoring is in grondwater een verontreiniging geconstateerd met vluchtige aromatische koolwaterstoffen in het grondwater. Er is onderzoek in uitvoering om de bron en omvang van deze verontreiniging in kaart te brengen. De verontreiniging in het grondwater heeft geen gevolgen voor het huidige gebruik van de locatie.

Overige gevallen van verontreinigingen buiten het spoorwegemplacement zijn functioneel gesaneerd.

Een deel van het plangebied wordt ingenomen door het spoorwegemplacement van NS. In opdracht van SBNS zijn bodemonderzoeken uitgevoerd op dit emplacement. Hierbij zijn ernstige verontreinigingen aangetoond. In een raamsaneringsplan is opgenomen dat deze verontreinigingen gesaneerd worden als grond verkocht wordt of als er sprake is van grondverzet binnen dit gebied.

Uit de inventarisatie van de ondergrondse brandstoftanks blijkt dat de in onbruik zijnde ondergrondse tanks zijn gesaneerd. De eventuele bodemverontreiniging in het gebied als gevolg van deze ondergrondse tanks is in voldoende mate gesaneerd.

Overige bodemonderzoeken die zijn uitgevoerd, laten resultaten zien die passen binnen het beeld van de bodemkwaliteitskaart. De aangetoonde verontreinigingen uit deze onderzoeken vormen geen belemmering voor het beoogde gebruik in het gebied.

Conclusie

De op dit moment bekende bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het huidige gebruik. Indien bestemmingen worden gewijzigd of nieuwe bestemmingen worden toegevoegd moet een onderzoek worden uitgevoerd, dan wel moet er worden gesaneerd.

4.4 Waterparagraaf

Watertoets

Een belangrijk ordenend principe bij ruimtelijke plannen is het waterbeheer: de

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

De resultaten van het doorlopen van dit proces van afstemming zijn weergegeven in onderhavige waterparagraaf. In het onderhavig plangebied is het Hoogheemraadschap van Rijnland de waterbeheerder.

Er heeft met Rijnland in het kader van de Watertoets afstemming plaatsgevonden (bijlage 8). Rijnland heeft geadviseerd over en beoordeeld op het relevante waterbeleid, de wetgeving en de regelgeving zoals opgenomen in hoofdstuk 3 van deze toelichting. Rijnland heeft een positief wateradvies gegeven (zie paragraaf 7.2 van deze toelichting).

Beschrijving van het watersysteem

Oppervlaktewater en oevers

Het open water dat in het plangebied is opgenomen betreft de Garenkokersvaart. Deze behoort tot het boezemstelsel van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Naast een bergende functie heeft het water in de buurt ook een esthetische en een ecologische functie. Aan de inrichting van de oevers worden geen specifieke eisen gesteld, maar de voorkeur wordt gegeven aan zachte, begroeide en natuurvriendelijk ingerichte oevers.

Overeenkomstig Rijnlands Keur moet aan weerszijden van de watergangen een obstakelvrije strook grond aanwezig zijn met een breedte van 2,5 m ten behoeve van het uitvoeren van het onderhoud aan en ter bescherming van het profiel van de watergangen, alsmede voor de inspectie.

Grondwater

De grondwaterstanden in Haarlem zijn over het algemeen vrij hoog. Om grondwateroverlast te voorkomen zijn dan ook onder een groot aantal wijken drainagesystemen aangelegd. Deze systemen hebben grote invloed op het functioneren van het lokale grondwatersysteem. In het plangebied komen voor Haarlemse begrippen hoge grondwaterstanden voor. Over grote delen van het plangebied is de ontwateringsdiepte (hoogste grondwaterstanden onder maaiveld) 0,5 meter of minder in maatgevend natte omstandigheden. In veel straten is daarom drainage aangebracht. Het bestemmingsplangebied is een grondwateroverlastgebied volgens het GGP, maar er zijn al maatregelen getroffen. Volgens het grondwaterbeleid wordt in het plangebied nog wel aanvullende nieuwe drainage aangebracht.

Riolering

Het bestemmingsplangebied heeft een gemengd rioolstelsel. Hierin worden zowel het afvalwater als het hemelwater verzameld en naar de rioolzuivering gevoerd. Het bestemmingsplangebied leent zich door het consoliderende karakter niet voor een grootschalige vervanging van het gemengde stelsel door een (al dan niet verbeterd) gescheiden stelsel. Dit betekent dat de mogelijkheden voor het afkoppelen van schone verharding goed onderzocht en benut moeten worden. Bij het afkoppelen van verharding zullen tevens maatregelen ter voorkoming van uitloging door bouwmaterialen (voornamelijk

zink en lood) genomen moeten worden. De gemeente neemt afkoppelkansen mee in de technische uitwerking van het basisrioleringsplan voor het gebied.

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

Waterkwantiteit

Het boezemstelsel heeft op de eerste plaats een belangrijke functie voor het op orde houden van de waterkwantiteit. In een situatie van wateroverschot wordt in het boezemstelsel water afgevoerd via het Spaarne bij Spaarndam uitgemalen op het Noordzeekanaal. In een situatie van watertekort wordt water via de Ringvaart vanuit de Hollandsche IJssel aangevoerd. Vanwege het zoutgehalte wordt geen water ingelaten vanuit het Noordzeekanaal. In Rijnlands boezem wordt het waterpeil 0,60m - NAP gehandhaafd.

(Ecologische) waterkwaliteit

Het Spaarne heeft niet alleen een belangrijke functie voor het op orde houden van de waterkwaliteit. Het water vervult ook een functie voor de recreatie- en beroepsvaart.

De kwaliteit van het boezemwater in Haarlem wordt bepaald door lozingen in het achterland (bollenteelt) en door lozingen in Haarlem zelf. Het water is zeer voedselrijk; de stikstof en fosforconcentraties overschrijden op alle meetlocaties in de boezem ruim de norm.

In de ecologische beoordeling scoort het Haarlemse boezemwater voor wat betreft de belevingswaarde matig tot slecht. Dit vanwege de afwezigheid van oever- of watervegetatie. Deze locaties zijn vaak voorzien van een harde beschoeiing. Tevens heeft het beheer een grote invloed op de ontwikkeling van water- en oevervegetatie. De ecologische kwaliteit van de oevers is bij alle onderzochte locaties zeer slecht tot slecht. De oevers zijn beschoeid of bestaan uit kademuren, waardoor oevervegetatie weinig kans heeft zich te ontwikkelen. De vegetatie die aanwezig is, is vaak eentonig met niet tot nauwelijks kritische soorten. De ecologische kwaliteit van het water bij de onderzochte locaties in Haarlem is slecht tot matig. De meeste boezemwateren hebben voldoende doorzicht, maar de relatief grote waterdiepte aan de oeverlijn is dan de beperkende factor voor de ontwikkeling van waterplanten.

De waterbodems van de Haarlemse boezemwateren zijn over het algemeen matig tot zwaar verontreinigd. De kwaliteit valt voor het grootste deel in verontreinigingsklasse 3 en 4. De klassebepalende parameter betreft in de meeste gevallen de gehalten zware metalen, met name zink. De belangrijkste emissies die debet zijn aan de verontreinigingen in de waterbodems zijn de

riooloverstorten, directe lozingen, oeverbeschoeiing, uitloging van bouwmaterialen, afspoeling van verhard oppervlak en inlaatwater.

Compensatieregeling

In de toekomst zal de rol van water belangrijker worden. Door verhoging van de zeespiegel, de toename van de hoeveelheid en intensiteit van de neerslag, de inklinking van de bodem en toename van het verhard oppervlak, zal Nederland natter worden. Om dit water op te kunnen vangen is toename van oppervlaktewater ter compensatie van toename verhard oppervlak noodzakelijk. In bestaande buurten met capaciteitsproblemen met de waterafvoer is het echter niet altijd eenvoudig om tot een vergroting van het percentage water te komen. Het uiteindelijk te compenseren oppervlak hangt af van overige maatregelen die de waterhuishouding in een gebied ten goede kunnen komen, zoals het vertraagd afvoeren van hemelwater. Voorbeelden zijn grasdaken en ontkoppeling van het rioolstelsel, waarbij het ontkoppelde water in de bodem geïnfiltrerd wordt of direct afgevoerd naar het open water.

Indien verharding in een plangebied toeneemt zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezwaar als gevolg van toegenomen verharding te voorkomen. Rijnland's beleid is dat als meer dan 500 m² onverhard oppervlak omgezet wordt naar verhard oppervlak, 15% van dit verhard oppervlak als extra oppervlaktewater dient te worden aangebracht.

In dit bestemmingsplan wordt geen toename van verharding die groter is dan 500m², er hoven zodoende geen compenserende maatregelen genomen te worden.

Keur en Beleidsregels 2009 van Rijnland

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die per 27 mei 2011 geactualiseerd zijn. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.

De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website:
http://www.rijnland.net/regels/keur_algemene

4.5 Luchtkwaliteit

In het kader van dit bestemmingsplan is onderzocht (bijlage 9) in hoeverre luchtkwaliteitseisen voor de buitenlucht, zoals beschreven in de Wet Luchtkwaliteit (Wet Milieubeheer) in acht worden genomen. De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van bestemmingsplan Zijlweg.

Het bestemmingsplan maakt met een transformatie mogelijk voor de locatie te Zijlweg 245. Gelet op de ruime afstand tot de grenswaarden in de bestaande situatie en de geringe (NIBM) invloed van herontwikkeling op de luchtkwaliteit staat voldoende vast dat deze ontwikkelingen ook geen overschrijding tot gevolg zullen hebben (bijlage 9).

4.6 Natuurwaarden

De natuurwetgeving in Nederland richt zich enerzijds op soortenbescherming en anderzijds op gebiedsbescherming. Er is onderzoek gedaan naar de consequenties van natuurwetgeving voor dit bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

In het kader van de natuurtoets is nagegaan of het plangebied binnen een speciale beschermingszone volgens de Natuurbeschermingswet valt. Tevens is nagegaan of vanuit het bestemmingsplangebied invloed wordt uitgeoefend op Natura-2000 gebieden in de omgeving.

Het bestemmingsplangebied Zijlweg e.o. maakt geen deel uit van een Natura-2000 gebied. Het plangebied ligt op minimaal 900 meter afstand van de Duinen van Zuid-Kennemerland en is daarvan voor een klein deel alleen gescheiden door villabebouwing. Het grootste deel van het bestemmingsplangebied is van het Natura 2000 gebied gescheiden door een drukke weg en hoogbouw. Dat betekent, dat het grootste deel van het bestemmingsplangebied geen significante externe effecten voor het Natura 2000-gebied kan hebben. Het kleine deel, dat enigszins in de nabijheid van het Natura 2000 gebied ligt, bestaat uit villa-achtige bebouwing, wat eventueel foerageergebied zou kunnen zijn voor [wettelijk beschermde] soorten, maar geen voortplantingsbiotoop. De externe werking van dit deel van het bestemmingsplangebied is daarom minimaal en daarin veranderd niets, zolang de bestaande situatie niet veranderd door grootschalige ingrepen als wegeaanleg of hoogbouw. Bestemmingsplan Zijlweg e.o. maakt geen deel uit van de nationale ecologische hoofdstructuur (EHS).

Binnen het bestemmingsplangebied ligt de ecologisch hotspot spoorwegdriehoek (Hotspot H17 ecologisch beleidsplan). De spoorwegdriehoek is een hoofdelement van de gemeentelijke ecologisch hoofdstructuur en de spoorlijnen zijn in de broedtijd migratieroutes voor trekkende zangvogeltjes. Zie ook paragraaf 3.13

In het bestemmingsplangebied liggen enkele karakteristieke en ecologisch effectieve landschapselementen: de elzensingel langs de Prinsessenlaan en de

gemengde beplantingssingel aan de oostzijde van de Westelijke randweg.

Soortenbescherming

In de Flora- en faunawet is bepaald dat alle in Nederland van nature voorkomende soorten vallen onder de algemene zorgplicht. Voor soorten die een wettelijke beschermde status genieten, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Uit het plangebied "Zijlweg e.o." zijn geen betrouwbare waarnemingen bekend van voortplantingslocaties van gierzwaluwen of vleermuizen. Het is praktisch onmogelijk om alle nestlocatie en verblijfsplaatsen op te sporen. Daarom zal men er van moeten uitgaan, dat gierzwaluwen en vleermuizen potentieel vaste bewoners van het plangebied zijn. Dit betreft dan de dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Deze soorten wonen in gebouwen. Wanneer deze soorten vleermuis of gierzwaluw aanwezig zijn in een af te breken of een te renoveren pand, dient ontheffing van de beschermingsverplichting te worden aangevraagd.

De egel en andere algemeen voorkomende kleine zoogdieren en de bruine kikker, kleine watersalamander en gewone pad komen voor in tuin en parken en in de spoorwegdriehoek. Deze soorten zijn wel wettelijk beschermd, maar niet meer ontheffingsplichtig. Voor deze soorten geldt nog wel de zwaardere beschermingsverplichting. Zij mogen niet worden gedood of verstoord in hun winterslaap en hun voortplantingsplekken mogen niet worden vernietigd, voor zover die in redelijkheid bekend (kunnen) zijn en voor zover in redelijkheid uitvoerbaar is om schade te voorkomen. Men is wel verplicht bij de vernietiging van een leefgebied de dieren door iemand met een daartoe strekkende vergunning te laten verplaatsen naar een ander geschikt leefgebied, voor zover het in redelijkheid mogelijk is de bedreigde exemplaren te vangen.

Er zijn regelmatig waarnemingen, die wijzen op een vaste verblijfsplaats van de vos in de spoorwegdriehoek, sommige jaren waarschijnlijk ook met een nest jongen. In dit bestemmingsplangebied grenzend aan de duinen is de vos wettelijk beschermd, in tegenstelling tot de terrein ten oosten van de stad.

Concrete richtlijnen voor activiteiten binnen het conserverende gedeelte van het bestemmingsplangebied

In het bestemmingsplangebied moet bij het uitvoeren van werken en van beheer en verbouwen van opstallen rekening worden gehouden met het mogelijk voorkomen van gierzwaluwen en vleermuizen. (Gier)zwaluwen verdienen als beschermde soort extra aandacht. Deze vogels nestelen onder dakpannen of dakranden of in gebouwen. Zij hebben jaar in jaar uit dezelfde broedplek en weigeren een andere broedplek te accepteren wanneer hun vaste plek is verdwenen. Dit betekent, dat bij verbouwen of afbraak van daken met broedplekken van de gierzwaluw ontheffing moet worden aangevraagd in het kader van de Flora- en faunawet. Er wordt immers een vaste broedplaats vernietigd. Dit geldt ook bij afbraak buiten het broedseizoen. Voor de gierzwaluw geldt de zelfde soort verplichtingen als voor vleermuizen.

Voorafgaand aan ruimtelijke ingrepen en bij (ver)bouwactiviteiten zal in opdracht van de initiatiefnemer aan de hand van veldonderzoek nader geïnventariseerd moeten worden of zwaluwen en eventueel vleermuizen en andere wettelijk

beschermde soorten als muurvarens inderdaad aanwezig zijn. Mocht dat het geval zijn dan zal de initiatiefnemer van de betreffende ruimtelijke ingreep of verbouwing een ontheffing van de Flora- en faunawet moeten aanvragen, waarin onder andere aangegeven wordt welke compenserende maatregelen genomen gaan worden.

4.7 MER-beoordeling

In de Wet milieubeheer en het op grond van deze wet vastgestelde Besluit milieu-effectrapportage 1994 is bepaald dat voor bepaalde activiteiten, plannen of besluiten een milieu-effectrapportage (MER) moet worden opgesteld. Dit is van toepassing op nieuwe activiteiten.

Het Besluit mer maakt onderscheid tussen drie groepen:

- activiteiten, plannen en besluiten genoemd in de C-lijst van het Besluit, waarvoor een milieueffectrapportage dient te worden opgesteld;
- activiteiten, plannen en besluiten genoemd in de D-lijst van het Besluit, die boven de in de lijst genoemde drempelwaarde vallen. Hiervoor dient een mer-beoordeling uitgevoerd te worden;
- activiteiten, plannen en besluiten genoemd in de D-lijst van het Besluit, die onder de in de lijst genoemde drempelwaarde vallen. Hiervoor dient een vormvrije mer-beoordeling uitgevoerd te worden;

Relevante ontwikkeling in het plangebied:

- de transformatie van kantoor naar gemengde functie (Zijlweg 245)

Het voorliggende bestemmingsplan bevat geen nieuwe ontwikkelingen (activiteiten) waarvoor een MER-beoordeling moet worden opgesteld.

4.8 Cultuurhistorie

Cultuurhistorische bebouwingskarakteristiek

Van de bebouwing uit de prestedelijke periode van het bestemmingsplangebied resteert vrijwel niets. Eén van de oudste panden is Zijlweg 261 (gemeentelijk monument), een voormalige tuinderswoning uit 1871, die in de bescheiden hoofdvorm (één bouwlaag met dwarskap) duidelijk afwijkt van de belendende herenhuisbebouwing uit de periode rond 1900. Ook aan de overzijde van de Zijlweg, maar buiten het bestemmingsplangebied, bevinden zich nog enkele panden uit de periode rond het midden van de 19de eeuw.

Aan het oostelijke deel van de Zijlweg bevinden zich enkele woningen en herenhuizen uit de late 19^{de} eeuw, uit de beginperiode dus van de ontwikkeling tot representatieve woonstraat. In deze omgeving (noord- en zuidzijde van de Zijlweg, ter hoogte van de aansluiting van de Julianalaan) verrees rond 1900-1910 in meestal individuele bouwcampagnes een zeer representatieve herenhuisbebouwing, bestaande uit forse panden in de destijds gangbare schilderachtige bouwstijlen met historiserende kenmerken en vernieuwende elementen. Bakstenen gevels met erkers en balkons, complexe daken met pannendekking, overstekken, veel houtwerk en grillige contouren bepalen hier

het beeld. Opmerkelijk zijn de licht verspringende rooilijnen, waardoor de gevelwanden een zeer speels en afwisselend karakter hebben. In vergelijkbare trant verrees aan de noordzijde van het westelijke deel van de Zijlweg een grote reeks herenhuizen, villa's en landhuizen, met trapgevels, ver overstekende daken en torentjes. De schilderachtige architectuur krijgt hier meer de ruimte door de aanwezigheid van flinke voortuinen. Een groot aantal van deze huizen is beschermd als gemeentelijk monument (Zijlweg 263, 265, 267, 269, 271, 279, 281, 283). De bebouwing aan de Julianalaan, de Regentesselaan, de Emmalaan en de Prinsesselaan is in het interbellum gebouwd. Ze bestaat uit meest geschakelde herenhuizen en grote middenstandswoningen met bakstenen gevels en nadrukkelijk aanwezige pannendaken. Erkers en balkons, topgevelaccenten en decoratief benadrukte ingangspartijen verlevendigen het gevelbeeld. In de bouwstijlen zien we een opeenvolging van de decoratieve baksteenromantiek uit de periode rond 1920 tot de meer zakelijk vormgegeven, soberder ontwerpen uit de tijd rond 1930. Tussen de geschakelde woningen bevinden ook twee-onder-éénkapwoningen en vrijstaande, landhuisachtige objecten. Door de vele geschakelde huizen zijn de bouwblokken relatief gesloten. Ook de Hyacintenlaan is in het interbellum bebouwd, hier met geschakelde beneden- en bovenwoningen en kleine middenstandswoningen, in bescheiden projecten. Naar het zuiden toe en bij de Tulpenkade krijgen de woningblokken een bijna tuindorpachtig karakter door de kleinschaligheid en de nadrukkelijk aanwezige voortuinen.

Eveneens uit het interbellum is het voormalige kloostercomplex met kapel van het Augustijnenklooster aan de Zijlweg (1923-1937), een fors bakstenen gebouw met nadrukkelijk aanwezige kappen, gebouwd in traditioneel-zakelijke stijl. In de details zijn invloeden van de Amsterdamse school te zien.

Uit de periode na de Tweede Wereldoorlog dateren enkele blokken etagewoningen in het buurtje rond de Schoonzichtlaan en de Bijdorplaan. De portiekflats uit 1964 en de galerijflat uit 1965 hebben eenvoudige rechthoekige (geschakelde) volumes met platte daken en staan in een open verkaveling. Het kantoorgebouw van de Provinciale Waterstaat van Noord-Holland op de hoek van de Zijlweg en de Schoonzichtlaan is een ontwerp van H. T. Zwijs uit 1960. Het in gematigd modernistische trant uitgevoerde gebouw heeft een rechthoekig volume, vier hoofdbouwlagen en plat dak met extra dakverdieping. De bakstenen gevels hebben lange vensterstrips. Aan de zuidelijke kopgevel is een monumentale geveldecoratie van travertin aangebracht, een ontwerp van Jan Willem Rådecker uit 1962. Helaas is deze geveldecoratie door de provincie verwijderd en verplaatst naar het nieuwe provinciehuis.

Beschermde monumenten

In het bestemmingsplangebied zijn verschillende panden die vanwege hun cultuurhistorische betekenis bescherming genieten. Het betreft panden die als gemeentelijk monument (GM) wettelijk zijn beschermd. In het plangebied heeft alleen de spoorbrug over de Zijlweg de status van Rijksmonument. Volgens het in Haarlem gehanteerde systeem vallen die panden in de hoogste architectonische orde, te weten Orde 1.

In het plangebied bevinden zich de volgende beschermde monumenten:

Straat en huisnummer	Type bouwwerk, bijzonderheden	Status
Julianalaan 287	Landhuis	GM
Julianalaan 322	Herenhuis	GM
Kinderhuissingel 1 D,H,J	Industrieel (het Seinwezen)	GM
Kinderhuissingel 2 B,C,F	Industrieel	GM
Zijlweg 263	Villa	GM
Zijlweg 265	Villa	GM
Zijlweg 267	Onderdeel blok geschakelde herenhuizen	GM
Zijlweg 269	Onderdeel blok geschakelde herenhuizen	GM
Zijlweg 271	Onderdeel blok geschakelde herenhuizen	GM
Zijlweg 279	Helft dubbele villa	GM
Zijlweg 281	Helft dubbele villa	GM
Zijlweg 283	Villa	GM
Zijlweg 142-144	Herenhuis met kantoor en magazijn	GM
Zijlweg 168 / Hyacintenlaan 2	Dubbel herenhuis	GM
Zijlweg zn	Spoorbrug	RM

Erfgoed en ruimte

In 2013 is Haarlem gestart met een actualisering van het gemeentelijk erfgoedbeleid. In juli 2013 is de conceptnota Aanpak Erfgoed & Ruimte door het college van B&W vrijgegeven voor de inspraak. Deze nota geeft een koers en een uitvoeringsprogramma voor het erfgoedbeleid in de komende jaren. Het naoorlogse/wederopbouw erfgoed en industrieel erfgoed maakt onderdeel uit van dit geactualiseerde erfgoedbeleid. Uiteindelijke doel is een interactieve erfgoedkaart met daaraan gekoppeld een beleidskader. In de erfgoedkaart worden de cultuurhistorische waarden in verschillende kaartlagen digitaal vastgelegd. Naast een informatieve functie kan de informatie van de erfgoedkaart meegenomen worden (dienen als uitgangspunt) bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Ten tijde van de afronding van dit bestemmingsplan was de inventarisatie van het erfgoed nog niet gereed.

Bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen wordt cultuurhistorisch onderzoek gedaan. Nadat dit ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen heeft aanvullend cultuurhistorisch onderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek heeft geresulteerd in een lijst met beeldbepalende panden, die nadere bescherming behoeven. Er is alsnog een Waarderingskaart gemaakt. De Waarderingskaart is vertaald naar de verbeelding en de regels.

Beeldbepalende panden

In het bestemmingsplangebied zijn verschillende panden die niet de status van rijks- of gemeentelijk monument hebben (Orde 1 panden), maar die vanwege hun hoge architectonische kwaliteit en/of hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld van het bestemmingsplangebied Zijlweg e.o. Deze panden hebben de zogenaamde Orde 2 gekregen.

In de waardering van de Orde 2 panden is gezocht naar de samenhang tussen

stadsbeeld en de individuele panden en complexen. De hoofdstructuren in de gebied, zoals de oude uitvalsweg van Haarlem richting Overveen (Zijlweg), de hoofdwijkstraten (zoals Julianalaan) en de daarop aansluitende woonstraten (Emmalaan, Regentesselaan, Prinsesselaan) zijn de toonaangevende lijnen en plekken in de wijk. De hier gesitueerde panden en complexen hebben vanwege hun veelal hoge beeldwaarde extra aandacht gekregen.

In Orde 3 vallen de bouwwerken van voor 1950 van wisselende architectonische kwaliteit, die voor wat schaal en detaillering betreft passen in de gevelwanden, maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben. In het plangebied zijn het in feite alle van voor 1950 daterende gebouwen en complexen, die niet de Orde 2 kwaliteit bezitten.

Op de Waarderingskaart, behorenden bij dit bestemmingsplan zijn alleen de beschermde monumenten (in rood = Orde 1) en de Orde 2 panden en complexen (in oranje) weergegeven.

In de lijst (zie bijlage 2) worden de beeldbepalende panden en complexen die de Orde 2 status hebben gekregen beschreven.

De aan meerdere straten grenzende bouwblokken en complexen worden in één item beschreven, uitgaande van de hoofdadressen. Hier is altijd vermeld of het een complex / blok betreft en welke andere complexonderdelen / adressen erbij horen. Het kan dan gaan op separaat gelegen blokken woningen of hoekwoningen, waarvan de ingang zich in een zijgevel aan een andere straat bevindt. Die adressen zijn ook in de lijst opgenomen, waarbij met de opmerking "Onderdeel complex NAAM" verwezen wordt naar het hoofdadres met de beschrijving. De huisnummering volgt die van de GBKN, waarbij de bovenwoningnummers de toevoeging "rd" (rood) krijgen.

4.9 Archeologie

Het huidige Haarlem ligt zowel op de oudste strandwal, 56 eeuwen geleden ontstaan, als de op een na oudste strandwal van Nederland. Op deze strandwallen bouwden jagers en vissers in de nieuwe steentijd (vanaf 3600 v. Chr.) eenvoudige onderkomens. Vanaf de bronstijd (2000-800 v. Chr.) bouwden de mensen boerderijen en legden ze akkers aan. Vele eeuwen later, in de -8^e eeuw n. Chr. onstond op een strategische plek aan het Spaarne de nederzetting Harulahem. Harulahem, dat huis(en) op een open plek in een op zandgrond gelegen bos betekent, is later verbasterd tot Haarlem. Haarlem ontwikkelde zich al snel tot een belangrijke stad in Holland en kreeg in 1245 stadsrechten.

De resten van woningen, huisraad en andere sporen van vroegere bewoning zijn in de loop der eeuwen door natuurlijke processen en kunstmatige ophogingen verborgen geraakt in de Haarlemse bodem. Zo is de Haarlemse bodem een opeenstapeling geworden van diverse lagen van 56 eeuwen bewoningsgeschiedenis.

Beleid ten aanzien van archeologie

Rijksbeleid

De drie belangrijkste uitgangspunten van de wetgeving voor de archeologische

monumentenzorg zijn:

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

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

Provinciaal beleid

Het archeologisch beleid van het provinciaal bestuur van Noord-Holland is vastgelegd in het Cultuurconvenant tussen het rijk en de provincie Noord-Holland, de Provinciale Cultuurnota en de Cultuurhistorische Regio-profielen. Het beleid is gebaseerd op wettelijke verplichtingen en autonoom cultuurhistorisch provinciaal beleid.

Een belangrijk instrument voor het provinciaal beleid is de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). De CHW heeft een archeologische kaartlaag. De terreinen die op deze kaartlaag staan moeten vanuit cultuurhistorisch oogpunt bescherming krijgen. Daarom moet de gemeente in de ruimtelijke afweging rekening houden met deze terreinen.

Beleid gemeente Haarlem

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

De uitgangspunten voor gemeentelijke beslissingen in Haarlem zijn vastgelegd in een beleidsnota archeologie. De archeologische verwachtingen die voor het Haarlems grondgebied gelden zijn vertaald naar de voorlopige Archeologische Beleidskaart Haarlem.

De kaart geeft aan in welke gebieden bodemverstorende activiteiten van een bepaalde omvang vergunningplichtig zijn. Dit wordt aangegeven in de vorm van verschillende categorieën. Voor elk van deze categorieën heeft de gemeente bepaald vanaf welke planomvang rekening gehouden moet worden met het (laten) opstellen van een archeologisch rapport, het zogenaamde regime.

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

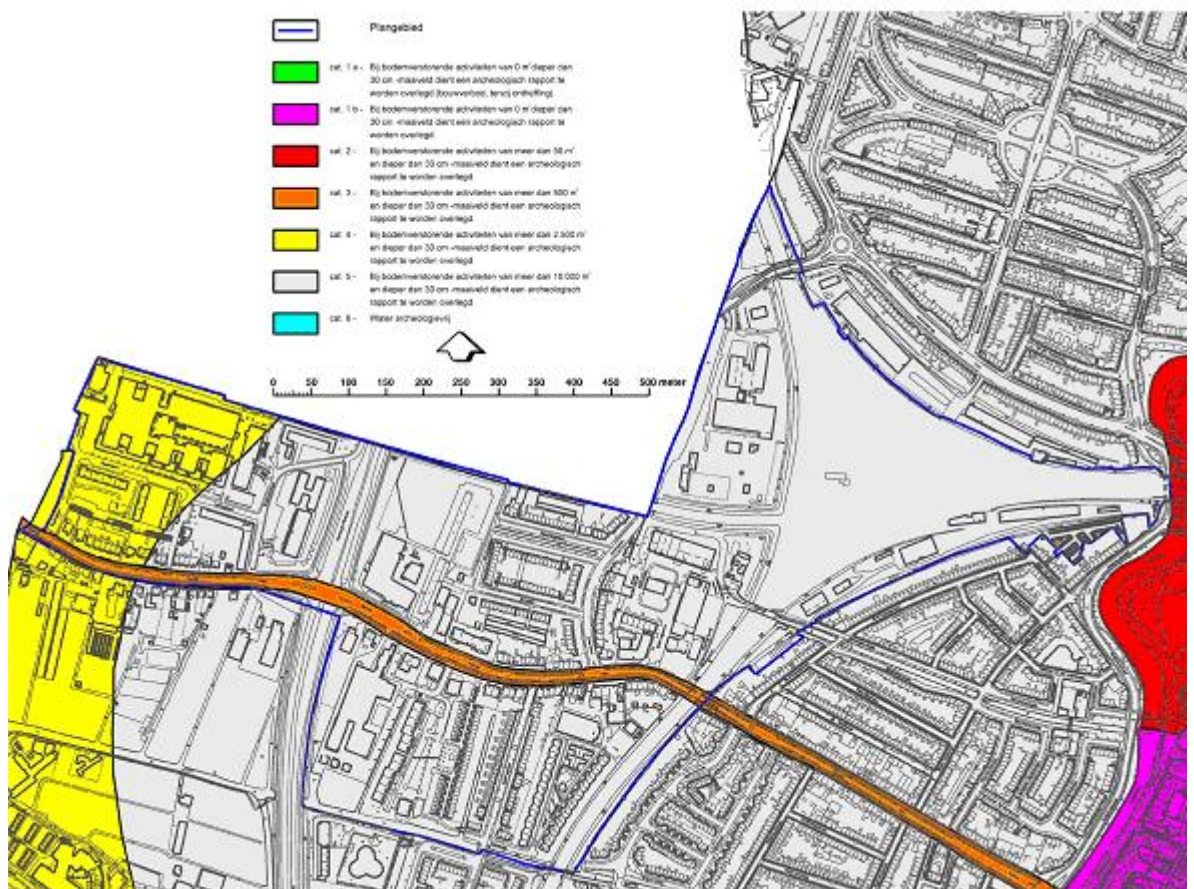
- een reguliere bouwvergunning;
- een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- een omgevingsvergunning het slopen van een bouwwerk binnen beschermd stadsgezicht.

De gebieden die zijn weergegeven op de ABH worden in bestemmingsplannen opgenomen met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie'. In de planregels worden de relevante begrippen gedefinieerd en wordt aangegeven welke archeologische voorwaarden aan een reguliere bouwvergunning of aanlegvergunning kunnen worden verbonden.

Archeologische verwachting plangebied

Op de Archeologische Beleidskaart Haarlem valt het plangebied Zijlweg in categorie 3,4 en categorie 5.



Categorie 3 (ORANJE)

Een klein deel van het plangebied behoort tot categorie 3. Categorie 3 is onder meer van toepassing op terreinen die op de Haarlemse strandwal gelegen zijn. De begrenzing van deze strandwal in detail is complex. Onderzoek heeft aangetoond dat de Haarlemse strandwal en omgeving een intensieve bewoning heeft gekend.

In het plangebied Zijlweg valt de Zijlweg en directe omgeving in categorie 3. De Zijlweg is al vanaf de Middeleeuwen een belangrijke doorgangsroute (oost-west) aan de westkant van de stad. Hij sluit aan op de Zijlstraat, die vroeger binnen de stadsmuren lag, de Zijlweg lag daarbuiten. De weg ligt op

een voormalige waterverloop waarin aan de stadskant een sluisje (zijl) lag dat het veenwater uit de duinen moest tegenhouden. De Zijlweg is ongeveer 1,6 km lang en loopt vanaf de Zijlsingel naar de Bloemendaalseweg in Overveen.

Voor categorie 3 geldt dat bij plannen waarbij bodemversturende activiteiten plaatsvinden van 500 m² en groter en die dieper gaan dan 30 cm –mv archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.

Categorie 4 (GEEL)

Aan de westkant van het plangebied ligt een gebied met middellage archeologische verwachting. Gezien de aard van deze archeologische waarden geldt hier een regime dat door middel van het verbinden van voorwaar-

den aan een bouw-, aanleg-, en/of sloopvergunning bij bodemversturende activiteiten met een oppervlakte van 2500m² en groter en dieper dan 30 cm onder het maaiveld van toepassing is.

Categorie 5 (GRIJS)

Het grootste deel van het plangebied behoort tot categorie 5. De vijfde categorie geldt voor die gedeelten van het grondgebied van Haarlem die relatief laat voor bewoning geschikt gemaakt zijn. Dit gebied wordt begrensd door de westelijke gemeentegrens en de Haarlemse strandwal: de westelijke Haarlemse strandvlakte. Er zijn sporen daterend vanaf de Middeleeuwen tot de Nieuwe Tijd te verwachten.

Met name uit de periode van de 17e-19e eeuw zijn vondsten gedaan. De te verwachten archeologische sporen kunnen zich reeds binnen enkele decimeters onder de oppervlakte bevinden en bestaan concreet uit fundamente van huizen, ophogingen, waterputten, beerputten/gemetselde riolering en gebruiksvoorwerpen.

Voor deze categorie geldt een regime door middel van het verbinden van voorwaarden aan een vergunning bij bodemversturende activiteiten met een oppervlakte groter dan 10.000m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld.

4.10 Vliegverkeer

Met ingang van 1 februari 2003 is het zogenoemde Luchthavenindelingbesluit (LIB) van kracht. In het LIB, onderdeel van de gewijzigde Wet Luchtvaart (ofwel de 'Schipholwet'), is rond de luchthaven Schiphol een beperkingengebied aangewezen. Hierbinnen gelden regels omtrent beperking van bestemming en gebruik van grond in verband met het externe veiligheidsrisico en de geluidbelasting vanwege het luchthavenverkeer. Daarnaast worden regels gesteld omtrent beperkingen van de maximale hoogte van objecten, en van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik.

Voor het gehele bestemmingsplangebied valt buiten het zogeheten beperkingengebied.

4.11 Duurzaamheid en energie

Duurzame stedelijk ontwikkeling

De gemeente Haarlem heeft in de beleidsnota "Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw" bepaald dat alle ruimtelijk relevante plannen vanaf 2006 moeten voldoen aan de basiskwaliteit duurzame stedenbouw en waar mogelijk aan een streefkwaliteit. De praktijkrichtlijn duurzame stedenbouw bestaat uit uitgangspunten en een checklist duurzame stedenbouw op basis van de ervaringen in Haarlem. Hierbij is gebruik gemaakt van het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw (NPDS, 1999).

Toepassen van maatregelen zijn afhankelijk van het stedelijk milieutype, bijvoorbeeld een grote waterberging past in niet in een hoog stedelijk gebied.

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

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

Daarnaast is een checklist Energie maatregelen is bestemmingsplannen beschikbaar die toepasbaar is voor gebieden met herontwikkeling en nieuwbouw.

Duurzaam bouwen

De gemeenteraad heeft op 15 november 2005 het beleid voor duurzame woningbouw vastgesteld. Bij alle nieuwe woningbouwprojecten waar de gemeente direct bij betrokken is moet de zogenoemde basiskwaliteit Duurzaam bouwen (Dubo) worden toegepast. Deze basiskwaliteit kan worden bereikt door het toepassen van kostenneutrale duurzame maatregelen. De basiskwaliteit is gebaseerd op een voortschrijdende normstelling en zal worden aangescherpt.

De basiskwaliteit duurzame nieuwbouw binnen het plangebied kan op twee manieren worden bereikt:

- Het toepassen van de voorkeurslijst duurzaam bouwen maatregelen nieuwbouw.
- Door het instrument GPR-gebouwen toe te passen. Met dit rekeninstrument kunnen projecteigenaren zelf een alternatief maatregelenpakket samenstellen.

De gemeente kan het initiatief nemen om samen de projecteigenaar een hogere kwaliteit te bereiken (streefkwaliteit).

De Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Duurzaam Bouwen (GPR) is het resultaat van praktijkervaringen in de gemeente Tilburg en andere steden (80 gemeenten). Met het rekeninstrument kunnen projecteigenaren zelf een alternatief maatregelenpakket samenstellen. Ter toelichting hierop het volgende: Invullen van maatregelen conform het Bouwbesluit levert een score van 5 op. Invullen van de voorkeurslijst levert een 6 op. (Zie voor meer informatie www.gprgebouw.nl)

Haarlem Klimaatneutraal

In maart 2007 heeft de Haarlemse gemeenteraad in meerderheid uitgesproken dat Haarlem in 2030 een klimaatneutrale stad moet zijn. Voor de eigen organisatie geldt dit al vanaf 2015. Hiertoe heeft de gemeenteraad op 9 oktober 2008 een plan van aanpak vastgesteld.

Kern van de aanpak is dat bij ieder (nieuw)bouwproject het energieaspect nader aandacht moet krijgen, waarbij in eerste instantie het gebruik van energie zo beperkt mogelijk moet worden gemaakt via bijvoorbeeld isolatie en zuinige apparatuur. Daarnaast dient zo veel mogelijk van duurzame energie gebruik te worden gemaakt, door bijvoorbeeld zonne-energie i.c.m. warmte-koude opslag toe te passen. In de laatste plaats kan eventueel naar compensatiemaatregelen worden gezocht. Deze compensatiemaatregelen kunnen ook bestaan uit investeren in andere energie maatregelen buiten het gebied.

Nieuwbouw

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

Nota Dak

De gemeenteraad heeft op 28 juni 2012 de nota Dak vastgesteld. Deze nota is een bijlage van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. In de nota Dak is vastgelegd hoe het Haarlemse daklandschap op een duurzame manier kan bijdragen aan enerzijds het behouden en vergroten van de ruimtelijke kwaliteit en anderzijds aan een intensievere ruimtegebruik.

Zonne-energie:

Vanuit duurzame overwegingen (o.a. de ambitie Haarlem klimaat Neutraal in 2030) en vanuit het oogpunt van kostenbesparing is de opwekking van zonne-energie van groot belang. In Haarlem zijn veel kansen voor de toepassing van producten om zonne-energie op te wekken. Afhankelijk van het type dak (plat of hellend) en de oriëntatie ervan kan het rendement worden bepaald. In de Nota Dak zijn de kansen en mogelijkheden van de toepassing van zonne-energie uitgewerkt. Het bestemmingsplangebied Zijlweg e.o. is volgens de Nota Dak kansrijk voor zonne-energie. Enkele locaties in het gebied bieden zeker de mogelijkheid voor de toepassing van zonne-energie. Gedacht kan worden aan de platte daken van onder meer het Nova-college, de brandweerkazerne en omliggende panden, aan de gebouwen op de campus en aan het pand van voormalig provinciale waterstaat (Zijlweg 245). Voorkomen moet worden dat een bestemmingsplan een belemmerende werking heeft op de toepassing van duurzame energie. Het bestemmingsplangebied ligt buiten het beschermd stadsgezicht. Het plaatsen van zonnepanelen buiten het beschermd stadsgezicht is meestal vergunningsvrij.

Windenergie:

De interesse in kleinschalige gebouwgebonden windmolens neemt nog steeds toe. De verwachting is dat de aanschafprijs verder omlaag zal gaan en de opbrengst omhoog. Het plaatsen van kleinschalige windmolens heeft uiteraard visueel meer gevolgen dan de toepassing van de meer onzichtbare zonne-energiesystemen. Met name hogere gebouwen lenen zich voor het plaatsen van kleinschalige windmolens. Door het toestaan van individuele molens kan echter verrommeling van het gebied ontstaan. Om die reden dienen kleinschalige windmolens ruimtelijk goed ingepast te worden. Dat wil zeggen dat de molen een onderdeel wordt van het ontwerp, zowel van het gebouw als van de omgeving.

Het bestemmingsplangebied Zijlweg e.o. is een gebied dat gunstig is voor het opwekken van windenergie in verband met de aanwezigheid van hoge bebouwing. Binnen het bestemmingsplan is dit via een binnenplanse afwijkingmogelijkheid gefaciliteerd.

4.12 Externe veiligheid

Binnen het plangebied en in de naaste omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vallen. Blijkens de risicokaart van de Provincie Noord-Holland lopen er door het plangebied geen leidingen, waarlangs zone's dienen te worden aangehouden. En in het plangebied komen geen watergangen voor waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaats vindt.

Binnen het bestemmingsplangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats via de Randweg. Recent onderzoek van de Provincie Noord-Holland naar het vervoer van gevaarlijke stoffen heeft aangetoond dat het groepsrisico ter plaatse laag is, minder dan 10 procent van de orientatiewaarde. Het groepsrisico kan oplopen als gevolg van enerzijds toename van het transport van gevaarlijke stoffen en anderzijds door toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied.

Er is in het kader van de transformatie van Zijlweg 245 onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheid (bijlage 10).

Voor kwetsbare objecten moet het bestemmingsplan er voor zorgen dat deze niet binnen de grenswaarden van het plaatsgebonden risico liggen. Het aantal transporten brandbaar gas over de N208 is minder dan 50 per jaar. Provinciale wegen waarover het transport van brandbaar gas minder is dan 500 per jaar voldoen aan de gestelde grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Het vereiste basisbeschermingsniveau van de individuele burger is ruimschoots gehaald.

De berekening van het groepsrisico wijst uit dat het groepsrisico minimaal 27 keer kleiner is dan de orientatiewaarde. Wanneer het groepsrisico kleiner is dan de orientatiewaarde is er geen verantwoording vereist.

Dit betekent dat er vanuit externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de transformatie van Zijlweg 245.

De Westelijke Randweg gaat uiteindelijk over in gemeentewegen. Besloten is dat wegen in Haarlem (met uitzondering van wegen in de Waarderpolder) niet

open staan voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Het vervoer is alleen mogelijk indien daarvoor een ontheffing is verleend.

Andere risico bronnen zijn niet aanwezig of niet relevant voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. Zie Advies brandweer (bijlage 11).

4.13 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen

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

Er liggen blijkens de bij het streekplan Noord-Holland-Zuid behorende kaart "milieubeschermingsgebieden, geluids- en veiligheidszones en technische infrastructuur" geen hoofdgasleidingen of landelijke/ regionale leidingstroken in of nabij het plangebied die planologisch relevant zijn. In dit licht zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 PLANBESCHRIJVING

5.1 Visie op het plangebied

Het bestemmingsplan Zijlweg e.o. is in hoofdzaak een consoliderend bestemmingsplan. Dat houdt in dat de stedenbouwkundige structuur qua onder meer rooilijn en maximale goot- en bouwhoogten uitgangspunt is bij het juridisch vastleggen van het bestemmingsplan. Het consoliderende karakter van dit plan krijgt gestalte door het huidig gebruik en de bestaande bebouwing juridisch vast te leggen.

Economische functies

Aan onder meer de Zijlweg zijn enkele kleine bedrijven en winkels gevestigd die als gemengde bestemming in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Functiemening is uitgangspunt voor de Zijlweg. Door een gemengde bestemming op te nemen op de begane grondverdieping geeft dat enige flexibiliteit en biedt dit ruimte voor functieverandering in die gebouwen. Detailhandel is enkel mogelijk gemaakt op de panden waar nu een winkel is gevestigd of het "oude"bestemmingsplan een winkel toestond. Bedrijven zijn enkel mogelijk gemaakt op de panden waar nu een bedrijf gevestigd is danwel waar deze op basis van het vigerende plan reeds waren toegestaan.

Wonen op de verdieping blijft uitgangspunt. Parkeren in de voortuin wordt niet overal toegestaan. Dit is enkel toegestaan bij de panden waar ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan (2013) reeds geparkeerd werd in de voortuin.

De maatschappelijke voorzieningen langs de Zijlweg zullen de komende jaren naar verwachting niet ingrijpend veranderen. De Brandweerkazerne/ hulpdiensten, het uitvaartcentrum, de onderwijslocaties en de kerk zijn mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. Uitgangspunt bij deze bestemmingen is de bestaande, veelal vergunde situatie en de gebruiksrechten uit het vigerende bestemmingsplan.

Er is een beperkte uitbreiding van ondergeschikte horeca toegestaan bij de onderwijsvoorzieningen. In de regels is gelimiteerd welke maatschappelijke functies mogelijk zijn.

Langs het spoor is een rommelig gebied gelegen waar voormalige spoorwegbebouwing staat. De gemeente heeft geen uitgewerkte visie voor dit gebied en er ligt geen bestemmingsplan voor dit gebied. In de gebouwen zijn verschillende functies gevestigd die als passend worden gezien. Zo zijn er enkele bedrijven gevestigd, een manege, opslag en enkele woningen. Er worden in deze zone geen extra bouwmogelijkheden toegestaan. De functies die er gevestigd zijn worden positief bestemd.

Woongebieden

In de straten achter de Zijlweg is sprake van "pure" woonstraten. Binnen de woonfunctie zijn beroepsmatige activiteiten aan huis mogelijk. Werken aan huis kan een bijdrage leveren aan het plaatselijk (met name dienstverlenend)

voorzieningenniveau. Het toestaan van beroepsmatige activiteiten aan huis kan een stimulans geven aan de economische ontwikkeling, het starten van een bedrijf is op deze wijze heel laagdrempelig. Veel ondernemers zijn op deze manier begonnen. Binnen de ruimtelijk-functionele opzet van bestaande woonwijken zijn de mogelijkheden van het toestaan van beroepsmatige activiteiten aan huis uiteraard beperkt. Overlast voor het wonen moet voorkomen worden, omdat bijvoorbeeld het verkeerssysteem en de verkaveling niet inspelen op andere functies en de gevolgen van die andere functies. Ook mag het werken de woonfunctie niet verdrijven. Kortom: de gemeente staat in principe positief tegenover deze ontwikkeling zonder de mogelijke nadelen uit het oog te verliezen. De omvang van de beroepsmatige activiteiten wordt daarom in de regels gelimiteerd: 35 procent van het brutovloeroppervlak van een woning tot een maximum van 50 m² mag voor beroepsmatige activiteiten aan huis worden gebruikt. Gastouderschap en bed and breakfast behoort ook tot de mogelijkheden.

Het bestaande openbare groen is bestemd als Groen. Binnen de bestemming groen is ook stadslandbouw mogelijk. In verschillende hoofdbestemmingen is water toegestaan zodat dit bestemmingsplan het mogelijk maakt om waterverbindingen te realiseren. Het is niet haalbaar om alle gewenste waterverbindingen in één keer aan te leggen; deze verbindingen zullen stapsgewijs tot stand komen.

Uitbreiding/aanpassing van de woning

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

In dit plan wordt hierin voorzien door regels op te nemen voor standaard uitbreidingen waarvan verwacht wordt dat deze geen onevenredige invloed hebben op het straatbeeld, de privacy en de bezonning van de directe omgeving en het daklandschap. Te denken valt hierbij aan aan- en uitbouwen, dakkapellen, bijgebouwen en andere ondergeschikte uitbreidingen.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is onderzocht of uitbreiding van de woningen in het plangebied mogelijk en gewenst is. Bij deze afweging spelen diverse aspecten een rol, zoals stedenbouw, architectuur, welstand en cultuur-historische waarde.

Trends

Trends zijn de binnen een (deel van een) straat voorkomende nagenoeg identieke dakopbouwen (uitbreiding ten opzichte van de oorspronkelijke woning), kapvormen of dakkapellen welke juridisch, technisch en vanuit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit passend zijn en daardoor de 'blauwdruk' vormen van

toekomstige uitbreidingen. In het geval dat er meerdere dakopbouwen zijn gerealiseerd wordt in principe de meest voorkomende vorm als trend benoemd (50% criterium).

Per straat of straatdeel zijn trends toegekend in de vorm van dakopbouwen en kappen. Hiermee wordt voorkomen dat een kakofonie van opbouwen ontstaat. Het vastleggen van de aanwezige trends behoudt dan wel bevordert een rustig straatbeeld.

In het bestemmingsplangebied komen twee verschillende trends voor. Deze deze zijn schematisch toegelicht in paragraaf 6.4.2.

Op bijgevoegde afbeelding is aangegeven waar de trends voorkomen (zie bijlage 12). Als er geen trend is aangegeven zijn de standaard uitbreidingen toegestaan. Zie paragraaf 6.4.2.

Reeds ingezette ontwikkelingen

Voor het gebouw Seinwezen is een ruime bestemming opgenomen. Het Seinwezen is onlangs duurzaam gerenoveerd. Functies die ondergebracht kunnen worden zijn onder meer kantoor, bedrijven, praktijkruimte, zaalverhuur, bijeenkomstfunctie, horeca t/m categorie 2, dagbesteding ouderen en stadslandbouw.

Een ontwikkeling die in dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt is de transformatie van de kantoorlocatie Zijlweg 245. In dit bestemmingsplan is een ruimere bestemming opgenomen waardoor onder andere de woonfunctie toegestaan is in dit leegstaande kantoorpand. Dit sluit aan bij het economisch beleid dat erop gericht is om (gericht) kantoorruimte te onttrekken in Haarlem. Dit pand komt in aanmerking om te onttrekken als kantoor en geschikt te maken voor andere functies.

5.2 Toekomstige ontwikkelingen

Er worden ook ontwikkelingen verwacht binnen de planperiode van dit bestemmingsplan, die nog niet concreet genoeg zijn om op te nemen in het bestemmingsplan maar waarvan het de verwachting is dat er de komende tien jaar ontwikkelingen zijn.

1. Gebied Spoorwegstraat

Er is een ambitie om het gebied Spoorwegstraat e.o. te transformeren naar een woon-werkgebied. Er is hiervoor een gebiedsvisie opgesteld. Een van de aspecten die uit de gebiedsvisie naar voren is gekomen is dat er een extra autoverkeersontsluiting noodzakelijk is indien ontwikkelingen in het gebied gaan plaatsvinden waarbij het aantal autoverkeersbewegingen gaat toenemen. Uiteindelijk is de gebiedsvisie niet vastgesteld omdat er niet tot overeenstemming is gekomen over de realisatie van de tweede auto-ontsluiting. Voor haalbare initiatieven in dit gebied gedurende de looptijd van het bestemmingsplan geldt dat daarvoor een aparte ruimtelijke procedure doorlopen moet worden met de daarbij behorende zienswijzen- en beroepsmogelijkheden.

2. Gebied Lieven de Key (Korte Verspronckweg 7-9)

Er zijn plannen om de voormalige onderwijslocatie Lieven de Key te transformeren naar een duurzame woonlocatie. Het (ontwerp)Ontwikkelingskader dat daarvoor is opgesteld is nog niet vastgesteld door de gemeenteraad. De vigerende bestemming, te weten Maatschappelijk is mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. Voor haalbare initiatieven in dit gebied gedurende de looptijd van het bestemmingsplan geldt dat daarvoor een aparte ruimtelijke procedure doorlopen moet worden met de daarbij behorende zienswijzen- en beroepsmogelijkheden.

3. Locatie Zijlweg 201

Bij de gemeente is een particulier initiatief ingediend voor een kleinschalige onderwijsvoorziening. Om deze voorziening mogelijk te maken op deze locatie zijn onderzoeken nodig die op dit moment niet beschikbaar zijn. De onderwijsvoorziening wordt daarom nog niet mogelijk gemaakt in dit ontwerpbestemmingsplan. Voor haalbare initiatieven op deze locatie gedurende de looptijd van het bestemmingsplan geldt dat daarvoor een aparte ruimtelijke procedure doorlopen moet worden met de daarbij behorende zienswijzen- en beroepsmogelijkheden.

4. Tuincentrum PrimaVera

Binnen de looptijd van dit bestemmingsplan (10 jaar) zijn bij het tuincentrum PrimaVera nieuwe ontwikkelingen te verwachten, maar op dit moment is nog niet duidelijk welke ontwikkelingen dit zullen zijn. Voor haalbare initiatieven in dit gebied gedurende de looptijd van het bestemmingsplan geldt dat daarvoor een aparte ruimtelijke procedure doorlopen moet worden met de daarbij behorende zienswijzen- en beroepsmogelijkheden.

De bestaande situatie, te weten het tuincentrum, is opgenomen in dit bestemmingsplan. Andere detailhandel zoals een supermarkt is niet toegestaan binnen deze bestemming.

5. Hinterrein

Een enigszins verstopte locatie aan de Zijlweg is de bedrijvenlocatie Hinterrein. De toekomstige ontwikkelingen van deze locatie zijn nog onzeker. Er wordt nagedacht over het toevoegen van de woonfunctie op de locatie Zijlweg 148c, maar hiervoor dienen meer onderzoeken gedaan te worden of dit haalbaar is. In dit bestemmingsplan wordt een bestemming opgenomen die overeenkomt met het vigerend cq vergund recht. Het vigerend recht maakt binnen de locatie 148 a en b ook kinderopvang mogelijk op de begane grond. Het onbebouwde terrein en de daken van de bebouwing kunnen ingezet worden voor duurzame voorzieningen of stadslandbouw.

6. Onbebouwde grond naast Zijlweg 245

De onbebouwde gronden naast Zijlweg 245 waren in het vorige bestemmingsplan opgenomen in een Uitwerkingsgebied. In het uitwerkingsgebied was de realisatie van een groot programma mogelijk. Er zijn nieuwe ontwikkelingen te verwachten, maar op dit moment is nog niet duidelijk welke ontwikkelingen dit zullen zijn. Voor haalbare initiatieven in dit gebied gedurende de looptijd van het bestemmingsplan geldt dat deze met een aparte

ruimtelijke procedure mogelijk gemaakt moeten worden met de daarbij behorende zienswijzen- en beroepsmogelijkheden.

De bestaande situatie, te weten groen en verkeer, is opgenomen in dit bestemmingsplan.

7. Marinehospitaal

Grenzend aan het bestemmingsplangebied Zijweg e.o. ligt op Bloemendaals grondgebied het terrein van het voormalig marinehospitaal. Dit terrein is in het daar geldende bestemmingsplan Zijweg West e.o. aangemerkt als Uitwerkingsgebied (U). Bloemendaal is bezig met de planontwikkeling van dit gebied. Haarlem wordt betrokken bij deze planontwikkeling.

bestemmingsplan "Zijlweg e.o." (vastgesteld)

Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke bestemmingen in het plan zijn opgenomen en hoe deze de inhoud van het plan regelen. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

6.1 Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van ontheffingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Er is één landelijke voorziening waar alle ruimtelijke plannen voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn te weten www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiertoe dienen alle bestemmingsplannen te voldoen aan landelijk vastgestelde standaarden. In de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (hierna SVBP) zijn de hoofdgroepen van bestemmingen bepaald, zoals Wonen, Bedrijven e.d. Ook geeft de SVBP bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Dat leidt ertoe dat de systematiek zoals gehanteerd in dit bestemmingsplan, op ondergeschikte onderdelen af kan wijken van de voorheen geldende planologische regelingen.

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

6.2 Juridische planopzet

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

De Standaard Vergelijkbare Bestemmings Plannen 2012 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan en zo ook voor de regels.

De regels van het bestemmingsplan vallen conform het SVBP in 4 hoofdstukken uiteen.

1. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels
2. Hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik
3. Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels
4. Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels

6.3 Inleidende bepalingen

Op de artikelen in de regels kan de volgende toelichting worden gegeven:

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten gemeten moeten worden. Een aantal bepalingen zijn op grond van de SVBP 2012 dwingend voorgeschreven. Om misverstanden over de bedoeling van het bestemmingsplan te voorkomen is het nodig voor sommige begrippen aan te geven hoe deze gemeten moeten worden. In het algemeen spraakgebruik is wel duidelijk wat wordt bedoeld met bijvoorbeeld de dakhelling, hoogte, goothoogte en lengte en breedte van een gebouw. Voor iemand die een bouwvergunning aanvraagt is het belangrijk dat duidelijk is hoe deze maten bij de toets aan het bestemmingsplan gemeten worden.

6.4 Bestemmingsbepalingen

6.4.1 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

De bestemming 'Bedrijf' is bedoeld voor bestaande bedrijfsgebouwen of gronden die uitsluitend bestemd zijn voor bedrijfsmatige activiteiten. Deze enkelvoudige bedrijfsbestemming is opgenomen voor de bedrijven gelegen aan de Spoorwegstraat, de Delftstraat en de Julianalaan

Bedrijven tot en met milieuzonering categorie B zijn binnen de bedrijfsbestemming toegestaan. De bedrijven J.F. van Galen & Zoon

(Delftstraat 40) en J.G. van Heerden en Zoon BV (Delftstraat 44) hebben een hogere hindercategorie (milieuzonering). Deze bedrijven zijn afzonderlijk bestemd met een maatwerkvoorschrift.

Funcctieaanduidingen

Waar op de verbeelding de aanduiding Wonen (w) is opgenomen is op de verdieping (of een gedeelte daarvan) wonen toegestaan.

Waar op de verbeelding de aanduiding nutsvoorzieningen (nv) is opgenomen is een nutsvoorzieningen groter dan 10m² toegestaan. Nutsvoorzieningen kleiner dan 10m² worden niet apart mogelijk gemaakt maar zijn toegestaan in het hele plangebied.

Waar op de verbeelding de aanduiding verkooppunt motorbrandstoffen (vm) is opgenomen is een tankstation toegestaan (verkoop motorbrandstoffen zonder LPG) met ondergeschikte detailhandel. Een carwashvoorziening aan de achterzijde is toegestaan binnen de bedrijfsbestemming.

Binnen de gemengde bestemming 2 zijn bedrijven toegestaan op de begane grond. Binnen de gemengde bestemming 5 zijn bedrijven toegestaan. Binnen de gemengde bestemming 1 en 4, zijn bedrijven enkel toegestaan als er een functieaanduiding (b) opgenomen is op de verbeelding.

Artikel 4 Detailhandel

De bestemming Detailhandel met de aanduiding (tc) tuincentrum is opgenomen ter plaatse van het tuincentrum aan de korte Verspronckweg. Hier is uitsluitend een tuincentrum toegestaan, andere detailhandel is niet toegestaan.

Voor het gehele bouwvlak is een bebouwingspercentage opgenomen waar kassen of bebouwing ten behoeve van het tuincentrum gerealiseerd mag worden. De maximale bouwhoogte staat opgenomen op de verbeelding. De hoogte voor erfafscheidingen is bij deze bestemming 3 meter.

Binnen de gemengde bestemming 2, is detailhandel mogelijk gemaakt op de begane grond.

Artikel 5,6,7,8 Gemengd 1, 2, 4, 5

Binnen de bestemming " Gemengd" worden vijf standaard typen onderscheiden, variërend van woongebouwen met beperkte mogelijkheden voor economische functies tot gebouwen waarin alleen een menging van werkfuncties is toegestaan. Binnen het plangebied Zijlweg e.o. komen de typen Gemengd 1, 2, 4 en 5 voor.

Overzicht Gemengd

Begane grond	GD1	GD2	GD4	GD5
	wonen	wonen	wonen	
		detailhandel		
		bedrijven		bedrijven
	praktijk-ruimten	praktijkruimten	praktijkruimten	praktijkruimten

	kantoor	kantoor	kantoor	kantoor
		dienstverlening		
Verdiepingen	wonen	wonen	wonen	
				bedrijven
			praktijkruimten	praktijkruimten
			kantoor	kantoor
Aanduidingen	(kdv)	(su)	(kdv) (begane grond)	(kdv)
	(atl)		(b)	(w)
	(b)			(ma)
				(pg)
				(bw)
				(m)
				(h < 1)
				(h < 2)
				(lv)

Tabel 6.1 Gebruiksmogelijkheden Gemengd 1,2,4,5

GD 1: (wonen en op de begane grond functies met beperkt verkeeraantrekende karakter): Deze bestemming wordt vooral gebruikt voor gebouwen in gebieden waar hoofdzakelijk wordt gewoond. Op de begane grond zijn zowel wonen als kleinschalige functies met een beperkte verkeeraantrekende werking en hinder toegestaan, zoals kantoor zonder loketfunctie en praktijkruimten. Op de overige verdiepingen is uitsluitend wonen toegestaan. Binnen de woonfunctie behoren beroepsuitoefening aan huis, gastouderschap en bed en breakfast ook tot de mogelijkheden.

GD 2: (wonen en op de begane grond functies met een meer verkeeraantrekend karakter): Deze bestemming wordt vooral gebruikt voor gebouwen in aanloopstraten naar het centrum waar op de begane grond zowel wonen als meer verkeeraantrekende, kleinschalige functies zijn toegestaan, zoals detailhandel, kantoor, praktijkruimten, dienstverlening en kleinschalige bedrijven. Op de overige verdiepingen is uitsluitend wonen toegestaan. Binnen de woonfunctie behoren beroepsuitoefening aan huis, gastouderschap en bed en breakfast ook tot de mogelijkheden.

GD 4: (wonen en werken): Deze bestemming wordt gebruikt voor gebouwen waar op de begane grond én op de overige verdiepingen zowel wonen als kantoor en praktijkruimte zijn toegestaan. Vaak gaat het om gebouwen die (onder meer door hun ligging, grootte en/of monumentale status) een bijzonder uitstraling hebben. Detailhandel is niet toegestaan. Binnen de woonfunctie behoren beroepsuitoefening aan huis, gastouderschap en bed en breakfast ook tot de mogelijkheden.

GD 5: Deze bestemming betreft vooral de locaties waar zich in hoofdzaak werkfuncties bevinden. Toegestaan zijn de functies kantoor, bedrijven en praktijkruimten.

De locatie Zijlweg 201 heeft de bestemming Gemengd 5 gekregen. Er is een initiatief ingediend voor onderwijs op deze locatie. Voor dit pand is de functie 'onderwijs' niet bij recht opgenomen omdat onderzoek eerst moet uitwijzen dat milieu/gezondheidsbezwaren tegen deze functie zijn. Ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan was dit onderzoek nog niet ontvangen. Zo nodig kan dit initiatief met een aparte ruimtelijke procedure mogelijk worden gemaakt.

Maatschappelijke voorzieningen die de uitstralingen van een kantoor hebben (bijvoorbeeld stichtingen) zijn binnen alle GD bestemmingen mogelijk waar ook kantoor mogelijk gemaakt wordt.

Binnen de bestemming GD4 en GD5 zijn groenvoorzieningen waaronder stadslandbouw toestaan.

Functieaanduidingen

Het is mogelijk om binnen 'Gemengd' functies toe te laten door middel van een aanduiding. Op deze manier kunnen bestaande of gewenste situaties die niet binnen de systematiek passen wel positief bestemd worden.

Waar op de verbeelding een aanduiding wonen (w) is opgenomen zijn binnen de GD5 bestemming, zorgwoningen, starterswoningen en studentenwoningen toegestaan. Deze aanduiding is opgenomen op de locatie Zijlweg 245.

Waar op de verbeelding een aanduiding voor een kinderdagverblijf (kdv) is opgenomen is een kinderdagverblijf toegestaan. The little gym op de locatie Zijlweg 148a valt hieronder. Op de locatie Zijlweg 145 is uitsluitend een medisch kinderdagverblijf toegestaan op de begane grond en de verdieping. Er is een onderscheid gemaakt tussen kinderdagverblijf en medisch kinderdagverblijf omdat de verkeersaantrekkende werking van een kinderdagverblijf groter is dan een medisch kinderdagverblijf. Bij een medisch kinderdagverblijf worden de kinderen met busjes gebracht en gehaald.

Waar op de verbeelding een aanduiding voor een supermarkt (su) is opgenomen is een supermarkt tot maximaal 2000m² bvo (1600m² wo) toegestaan.

Waar op de verbeelding een aanduiding voor een manege (ma) is opgenomen is een managebedrijf/ stalhouderij t/m categorie C van de milieuzoneringslijst toegestaan.

Waar op de verbeelding een aanduiding voor parkeren (pg) is opgenomen zijn (ondergrondse) parkeervoorzieningen toegestaan.

Waar op de verbeelding een aanduiding voor atelier (atl) is opgenomen, is op de begane grond en de verdieping een atelier inclusief galerie toegestaan.

Waar op de verbeelding een aanduiding voor horeca gelijk of kleiner dan de categorie 2 ($h \leq 2$) is opgenomen is een restaurant (inclusief zaalverhuur etc....) toegestaan. Deze aanduiding is opgenomen op de locatie Seinwezen.

Een uitvaartcentrum is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'uitvaartcentrum' (uv).

Op de locatie Zijlweg 245 is binnen de bestemmingen GD5 de lichte vorm van

horeca toegestaan (horeca tot max categorie 1; $h \leq 1$). Dit zijn horecabedrijven die hoofdzakelijk overdag eenvoudige etenswaren verstrekken en als nevenactiviteit licht- en niet-alcoholische dranken verstrekken. Hierbij kan gedacht worden aan lunchrooms, ijssalons, koffie/theehuizen en gelijkwaardige horecabedrijven.

Waar op de verbeelding de aanduiding maatschappelijk (m) is opgenomen, zijn religieuze, educatieve, welzijnsvoorzieningen en praktijkruimte toegestaan.

Artikel 9 Groen

De openbare groengebieden van structurele aard zijn specifiek bestemd als 'Groen'. Bermen en bomen langs wegen maken onderdeel uit van de bestemming 'Verkeer'.

Binnen de bestemming 'Groen' is de bouw van gebouwen ten behoeve van groenvoorzieningen toegestaan, waaronder nutsgebouwtjes. Tevens zijn ondergrondse duurzame energievoorzieningen,abri's, (ondergrondse) afval- en recyclebakken, bergbezinkbassins en andere bouwwerken zoals fietsenrekken toegestaan. Deels zijn deze voorzieningen vergunningvrij. De oppervlakte van gebouwen mag per gebouw niet meer bedragen dan 10 m² en de hoogte niet meer dan 3 meter. Langs het spoor zijn geluidschermen toegestaan.

Binnen de bestemming 'Groen' zijn speelvoorzieningen toegestaan. Waar op de verbeelding een aanduiding jongerenontmoetingplek (jop) is opgenomen, is tevens een skatevoorziening toegestaan.

Binnen de bestemming Groen is ook stadslandbouw toegestaan. Kenmerkend is dat deze vorm van landbouw gebruik maakt van producten en diensten uit de stad en vervolgens weer producten en diensten terug levert aan de stad. Dit kan zowel commercieel als niet-commercieel zijn. Er mogen geen bouwwerken worden opgericht in de bestemming Groen ten behoeve van de stadslandbouw. De bestemming Groen is, zoals hierboven reeds is aangegeven, opgenomen voor openbare groengebieden. Particuliere initiatieven moeten toestemming krijgen van de gemeente om de gemeentegrond te gebruiken ten behoeve van stadslandbouw.

Artikel 10 Maatschappelijk

De bestemming 'Maatschappelijk' is bedoeld voor gebouwen en onbebouwde gronden die worden gebruikt ten behoeve van verschillende soorten maatschappelijke voorzieningen. De aard van de maatschappelijke voorzieningen die in het plangebied gelegen verschillen dusdanig van elkaar dat ervoor is gekozen om te werken met drie verschillende maatschappelijke bestemmingen (maatwerk), te weten;

1. M
2. M(brk)
3. M(on)

ad 1: De M bestemming is van toepassing op de locatie Lieven de Key en de locatie van de kerk van Nazarener aan de Zijlweg. Binnen deze M bestemming zijn religieuze-, educatieve en welzindoeleinden toegestaan evenals praktijkruimte. Waar op de verbeelding een aanduiding bedrijfswoning (bw) is opgenomen is een bedrijfswoning toegestaan. Er was reeds een dienstwoning toegestaan bij de kerk in het oude bestemmingsplan.

ad 2: M (brk) zijn uitsluitend hulpdiensten (Brandweerkazerne en Ambulance) en gezondheidsdienst (GGD) toegestaan. Ook zijn bijbehorende voorzieningen toegestaan zoals oefenruimten, opleidingsfaciliteiten, sportvoorzieningen en logiesvoorzieningen. Omdat de bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan voor een groot deel afwijken van de vergunde situatie is ervoor gekozen om de vergunde situatie 1 op 1 over te nemen (dus met verschillende hoogtematen).

ad 3: Bij M(on) zijn uitsluitend educatieve voorzieningen toegestaan.

Binnen alle Maatschappelijke bestemmingen (M, M(on) en M(brk)) zijn aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel, sportvoorzieningen en horeca-activiteiten (horecacategorie 1,2) toegestaan tot maximaal 20% van het bruto vloeroppervlak. Dit betekent dat bij de onderwijsvoorzieningen bijvoorbeeld een lunchgelegenheid, restaurant of schoolboekenwinkel toegestaan is.

Waar op de verbeelding een aanduiding studentenhuisvesting (sth) is opgenomen is studentenhuisvesting toegestaan.

Waar op de verbeelding de aanduiding sv-fis (specifieke vorm van verkeer-fietsenstalling) is een grootschalige fietsenstalling met bijbehorende voorzieningen toegestaan. Kleinschalige fietsvoorzieningen zijn binnen de bestemming Maatschappelijk overal toegestaan.

Binnen de maatschappelijke bestemmingen zijn bijbehorende voorzieningen zoals (ondergrondse) parkeervoorzieningen toegestaan.

Artikel 11 Recreatie

Met de bestemming Recreatie aanduiding volkstuinten (vt) worden volkstuinten en stadslandbouw mogelijk gemaakt. Er is geen bebouwing zoals kassen of tuinhuisjes toegestaan, met uitzondering van een (vergunde) berging.

Artikel 12 Tuin -1

De op de verbeelding voor 'Tuin 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing. Binnen deze bestemming zijn slechts erkers, tuinen en verhardingen toegestaan. Onder voorwaarden zijn andere bouwwerken toegestaan zoals erfafscheidingen. Een aan- of uitbouw of een bijgebouw zoals een berging kan niet binnen deze bestemming worden gebouwd. Een uitzondering hierop zijn fietsenbergingen. Deze zijn onder voorwaarden toegestaan in Tuin-1. Deze bestemming komt vaak voor aan de voorzijde van woningen. Bebouwing aan de voorzijde van woningen geeft een rommelig beeld

en kan met name bij hoekwoningen het uitzicht voor automobilisten verminderen waardoor gevaarlijke situaties kunnen ontstaan.

Parkeren in tuinen met bestemming 'Tuin-1' is slechts toegestaan waar dit met een aanduiding in de verbeelding is aangegeven.

Artikel 13 Tuin - 2

De op de verbeelding voor 'Tuin 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing. De Tuin-2 bestemming komt met name voor in tuinen aan de achterkant van gebouwen. Op deze gronden mogen onder voorwaarden aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. Het is niet toegestaan dat de gronden met de bestemming 'Tuin-2' geheel worden volgebouwd. Dit in het belang van de woonkwaliteit (waarborgen voldoende openheid). In de planregels zijn daarom bouwregels opgenomen. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 procent van het bestemmingsvlak met een maximum oppervlakte van 40 m².

Dakterrassen zijn onder voorwaarden toegestaan op aan- en uitbouwen, tenzij er sprake is van privaatrechtelijke belemmeringen.

Parkeren in tuinen met bestemming 'Tuin-2' is (behalve in bebouwing) slechts toegestaan waar dit met een aanduiding op de verbeelding is aangegeven. Ter plaatse van de aanduiding garage, zijn garages toegestaan met een hogere bouwhoogte dan standaard in de tuinbestemming is toegestaan.

Artikel 14 Tuin- 3

De 'Tuin-3' bestemming komt incidenteel voor in tuinen aan de achterkant van gebouwen. Op deze gronden mogen onder voorwaarden aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. Het is toegestaan dat de gronden met de bestemming 'Tuin-3' geheel worden volgebouwd. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag maximaal 4 meter bedragen; de bouwhoogte van bijgebouwen en van andere bouwwerken mag maximaal 3 meter bedragen. Legale bebouwing die hoger is dan 3 meter wordt via een aanduiding op de kaart mogelijk gemaakt. Dakterrassen zijn toegestaan op aan- en uitbouwen tenzij er sprake is van privaatrechtelijke belemmeringen.

Parkeren op gronden met de bestemming 'Tuin 3' is toegestaan in gebouwde voorzieningen én waar dit met een aanduiding in de verbeelding is aangegeven.

Artikel 15 Verkeer

De in het plangebied voorkomende wegen, met bijbehorende bermen, parkeerplaatsen, bomen, fiets- en voetpaden en alle andere bijbehorende voorzieningen zijn ondergebracht in de verzamelbestemming 'Verkeer'. Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn groen-, water- en speelvoorzieningen toegestaan evenals bouwwerken ten behoeve van de verkeers- en verblijfsfunctie, waaronder nutsvoorzieningen,abri's, (ondergrondse) afval- en recyclebakken, verkeers- en lichtmasten en andere bouwwerken zoals fietsenrekken. Tenzij anders aangegeven op de verbeelding mag de hoogte van gebouwen niet meer bedragen dan 3 meter en mag de oppervlakte (met uitzondering van autostalling

en opslag) niet meer bedragen dan 10 m².

Binnen de bestemming 'Verkeer' is ruimte gelaten worden om zonodig veranderingen te kunnen aanbrengen in de inrichting van de openbare ruimte, afgestemd op gewijzigde behoeften. Gedacht kan worden aan ruimte voor diverse verkeerstechnische aanpassingen (zoals veiligere inrichtingen).

Waar op de verbeelding de aanduiding brug 'br' (brug) is opgenomen is een brug voor (motor)voertuigen mogelijk gemaakt.

Garage- en opslagboxen zijn mogelijk gemaakt waar op de verbeelding de aanduiding (ga) garage en (op) opslag is opgenomen. De bouwhoogte van de garages en opslagruimtes mag niet meer dan 3 m bedragen, tenzij anders op de verbeelding staat aangegeven;

kiosken en standplaatsen

In het bestemmingsplan is het mogelijk gemaakt om binnen de Verkeersbestemming kiosken toe te staan. Ter regulering van de standplaatsenvergunningen is in de vorm van Standplaatsenbeleid 2010 een toetsingskader geformuleerd. Artikel 151 van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) biedt de juridische basis voor het verlenen of weigeren van een standplaatsvergunning. Nieuwe standplaatsvergunning worden voor een periode van 5 jaar uitgegeven en moeten mobiel zijn. De verkoopinrichting moet na sluitingstijd verwijderd worden.

Artikel 16 Verkeer-Railverkeer

De spoorlijnen, spoorbruggen, het rangeerterrein die in het plangebied gelegen zijn, zijn in het bestemmingsplan als Verkeer- railverkeer bestemd. Binnen deze bestemming mogen voorzieningen gerealiseerd worden ten behoeve van het betreffende railverkeer zoals bouwwerken, hoogspanningsmasten, bovenleidingen, geluidsschermen en regelstations. Gebouwen ten behoeve van het railverkeer mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gerealiseerd.

Artikel 17 Water

De in het plangebied voorkomende waterlopen, waterwegen en waterpartijen, en bijbehorende voorzieningen zijn ondergebracht in de bestemming 'Water'. Deze gronden zijn bestemd voor verkeer over water, waterberging en de waterhuishouding, waterlopen en waterpartijen, groenvoorzieningen, oevers, kunstwerken en bijbehorende voorzieningen, zoals bruggen, sluisen, stuwen, dammen, steigers, duikers, gemalen. Op gronden met de bestemming 'Water' mag niet worden gebouwd, behoudens waar het gaat om het veranderen of vernieuwen van bestaande beschoeiingen, kaden, aanlegplaatsen, remmingen, meerpalen en dukdalven. Woonschepen, hotel- en horecaschepen zijn niet toegestaan.

Voor het oprichten van een steiger groter dan 5 m² is een omgevingsvergunning van de gemeente én een keurvergunning van het Hoogheemraadschap van Rijnland nodig.

Artikel 18 Wonen

De bestemming 'Wonen' is bedoeld voor gebouwen binnen het plangebied die

primair voor woningen worden gebruikt. Beroepsmatige activiteiten aan huis zijn binnen de woonfunctie toegestaan. Dit kunnen bijvoorbeeld zijn: kleine adviesbureaus, kleine financiële instellingen, pedicures en praktijkruimten voor de zogenaamde vrije beroepen zoals arts, tandarts en notaris. Voorts is gastouderopvang en bed and breakfast toegestaan onder de voorwaarde dat deze activiteiten (in combinatie met andere toegestane activiteiten) ondergeschikt zijn aan het wonen en niet meer ruimte in beslag nemen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak van een woning met een maximum van 50 m².

Binnen de woonfunctie is begeleid wonen ook toegestaan. Onder begeleid wonen worden vormen van wonen verstaan waarbij de begeleiding door externen plaatsvindt. Zelfstandig wonen wordt of blijft hierdoor mogelijk. Kenmerk van begeleid wonen is dat de externen niet voortdurend of nagenoeg voortdurend aanwezig zijn en in de woning geen afzonderlijke ruimte voor de begeleiding aanwezig is.

Wanneer verzorging voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvindt en in het gebouw afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig is dan wordt het gezien als zorgwonen. Zorgwonen is niet direct toegestaan onder de woonfunctie, uitzondering hierop is de locatie Zijlweg 245; daar zijn zorgwoningen wel toegestaan.

6.4.2 Afwijken van bouwregels

Binnen de bestemmingen is de bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders (bevoegd gezag) om van bepaalde bouwregels af te mogen wijken. Bij de uitoefening van deze bevoegdheid wordt aan een aantal criteria getoetst, afhankelijk van het soort afwijking:

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de privacy en bezonning van de omwonenden;
3. de verkeerssituatie ter plaatse;
4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
5. cultuurhistorische waarden

1. Het straat- en bebouwingsbeeld

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het in stand houden dan wel tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte-breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
- behoud dan wel versterken van de aanwezige trends

2. De privacy en bezonning van de omwonenden

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening gehouden te worden met het instandhouden dan wel tot stand brengen

van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy. Bij privacy wordt gekeken naar het gebruik van het bouwwerk en de invloed daarvan op de omliggende gronden. Naar mate de invloed van het betreffende gebruik op de omgeving toeneemt, dient een grotere afstand tot de omliggende gronden te worden aangehouden. Voor bezonning is momenteel beleid in voorbereiding. Het doel hierbij is om te komen tot een 'Haarlemse bezonningsnorm'. Zodra dit beleid is vastgesteld vormt dit het toetsingskader.

3. De verkeerssituatie ter plaatse

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

4. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

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

5. De cultuurhistorische waarden

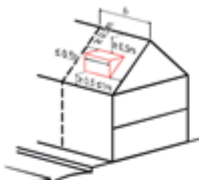
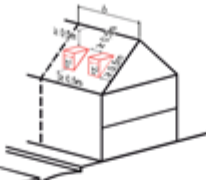

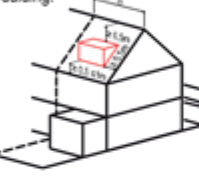
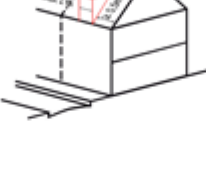

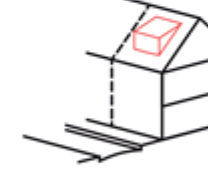



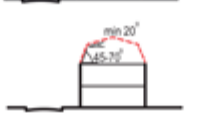
Het plangebied ligt buiten het beschermd stadsgezicht. Maar ook buiten het beschermd stadsgezicht dient rekening te worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden, waarbij wordt gestreefd naar het in stand houden dan wel versterken van deze waarden.

Voor dit onderwerp zal getoetst worden aan:

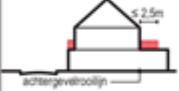

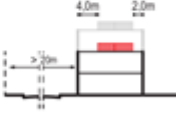
- de Nota Ruimtelijke Kwaliteit;
- de Nota Dak;
- de aanwezigheid van ensembles en seriebouw.

In onderstaande tabel is schematisch opgenomen welke dakkapellen, kappen, trends dakopbouwen en dakterrassen mogelijk zijn. Dit is gekoppeld aan de verbeelding. De standaardregels gelden voor dakkapellen en kappen.

Schematische verbeelding van reeds toegestane dakkapellen en kappen en de afwijkingsmogelijkheden

	Basis:	Varianten:	Afwijkingen:
Dakkapellen	<p>Standaardregels dakkapel voorzijde; Geen specifieke bouw-aan-uiding.</p> 	<p>Som van de breedte van de afzonderlijke dakkapellen is maximaal gelijk aan de helft van de breedte van het dakvlak;</p> 	<p>Dakkapel breder dan helft breedte dakvlak;</p> 
	<p>Standaardregels dakkapel achterzijde; Geen specifieke bouw-aan-uiding.</p> 	<p>Dakkapel in de goot;</p> 	<p>Dakkapel in of binnen 0,5 meter van de daknok of dakvoet;</p>  <p>Hogere dakkapel tbv andere dakvorm aansluitend op de trend;</p>  
Kap	<p>Op de kaart: Goothoogte; Geen specifieke bouw-aan-uiding.</p> 	 	

Schematische verbeelding van reeds toegestane dakterrassen en de afwijkingsmogelijkheden.

	Basis:	Varianten:	Afwijkingen:
Dakterrassen	<p>Op de kaart: ter plaatse van T2 of T3.</p> 		<p>Let op! voor plaatsen hekwerk op de erfgrans is toestemming van de eigenaren van naastgelegen panden nodig anders een afstand van 2 m bewaren.</p>  <p>dakterras op de hoofdbebouwing</p> 

6.4.3 Trends

Trends zijn de binnen een (deel van een) straat voorkomende nagenoeg identieke dakopbouwen. Ter behoudt dan wel bevordering van een rustig straatbeeld zijn per straat trends in dakopbouwen geïnventariseerd en direct mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Er komen in dit plangebied twee trends voor; de opbouw en het recht optrekken van de achterzijde.

Op bijgevoegde afbeelding is aangegeven waar de trends voorkomen (zie bijlage 12). Als er geen trend is aangegeven zijn de standaard uitbreidingen toegestaan. Zie paragraaf 6.4.2. Op de verbeelding zijn de trends voor dakopbouwen is opgenomen met de bouwaanduiding: [sba-ob] en [sba-roat].

Trend Opbouw (70-70); op verbeelding [sba-ob]

Dakopbouw maximaal 3 meter boven maximale goothoogte met aangegeven hellingshoeken.

Indien aanwezig aansluiten op de bestaande kap aan de voorgevelzijde.

Variant met recht optrekken achtergevel mits wordt voldaan aan voldoende afstand ten opzichte van omliggende bebouwing zoals weergegeven in de regels.

Gezien het aantal gerealiseerde opbouwen ontstaat een eenheid qua straatbeeld met behoud van aanwezige schaal. Beoogde straatbeeld voldoet aan gestelde uitgangspunten met betrekking tot straatbeeld, schaal en samenhang. Materialisering aansluitend op bestaande.

Trend Recht optrekken achterzijde; op verbeelding [sba-roat]

Achtergevel mag recht worden opgetrokken aan achterzijde tot maximaal 3 meter boven de maximale goothoogte. De toegestane uitbreiding biedt mogelijkheid tot vergroten wooncomfort passend in het straatbeeld en schaal. Beoogde straatbeeld voldoet aan gestelde uitgangspunten met betrekking tot straatbeeld, schaal en samenhang. Materialisering aansluitend op bestaande.

Schematische verbeelding van reeds toegestane dakopbouwen als er sprake is van een trend.

	Basis:	Varianten:	Afwijkingen:
Trends dakopbouwen	<p>Op de kaart: Goothoogte i.c.m. specifieke bouwaanwijzing 'Opbouw (70-70)' [sba-ob].</p>	<p>Recht optrekken achtergevel (mits voldaan aan voldoende afstand tov omliggende bebouwing).</p>	<p>Het uitgangspunt is eenheid en aansluiten op de trend.</p>
	<p>Op de kaart: Goothoogte i.c.m. specifieke bouwaanwijzing 'Recht optrekken achterzijde' [sba-roa].</p>		<p>Het uitgangspunt is om aan te sluiten op de trend.</p>

6.4.4 Afwijken van gebruiksregels

Binnen een aantal bestemmingen is de bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders (bevoegd gezag) om van bepaalde regels binnen bestemmingsomschrijving af te mogen wijken. Bij toepassing van deze bevoegdheid wordt gekeken of de nieuw functie passend is binnen de bestemming en een vergelijkbare invloed op de omgeving heeft als de al toegestane functies.

6.4.5 Dubbelbestemming

Artikel 19 Waarde – archeologie (dubbelbestemming)

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

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de Archeologische Beleidskaart Haarlem. Voor de aangeduide categorieën dient een waardestellend archeologisch rapport te worden overlegd bij de volgende bodemversturende activiteiten dieper dan 30 centimeter onder maaiveld:

Tabel 7. Archeologische categorieën

Categorie	bij een oppervlak
1a	= 0 m ²

1b	= 0 m ²
2	> 50 m ²
3	> 500 m ²
4	> 2.500 m ²
5	> 10.000 m ²
6	n.v.t.

In het bestemmingsplan komen de categorieën 3, 4 en 5 voor een nadere omschrijving van de categorieën wordt verwezen naar paragraaf 4.9.

6.5 Algemene bepalingen

Artikel 20 Anti dubbeltelbepaling

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

Artikel 21 Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels zijn die zaken geregeld die gelden voor alle bestemmingen, bijvoorbeeld het strijdig gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie.

Artikel 22 Algemene afwijkingsregels

Het bestemmingsplan als bindende verordening is opgebouwd uit objectief vastgelegde ruimtelijke begrenzingsen. De mogelijkheden en onmogelijkheden voor het bouwen en het gebruik zijn nauwkeurig vastgelegd. Die ruimtelijke begrenzing is een afgeleide van kadastrale gegevens en de lijnen van de grootschalige basiskaart. Die gegevens in combinatie met planontwikkelingen, kunnen in de praktijk maatafwijkingen opleveren. Ook kan, gelet op voortschrijdende ontwikkelingen toch behoefte zijn een aan grotere hoogte van bouwwerken ten behoeve van algemeen nut. Starheid van bestemmingsregels mag niet de oorzaak zijn van gekunstelde oplossingen, waarmee de kwalitatieve doelstelling van het bestemmingsplan niet gediend is. Binnen een kader van bescherming van belangen, is door middel van dit artikel enigermate van flexibiliteit mogelijk. Afwijken gebeurt altijd met inachtneming van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, zodat belanghebbenden de mogelijkheid tot bezwaar/beroep hebben wanneer op grond van dit artikel van het plan wordt afgeweken.

6.6 Overgangs- en slotrecht

Artikel 23 Overgangsregels

Het overgangsrecht is van toepassing op situaties (gebruik) die op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan van het nieuwe plan afwijken, dan wel op basis van een geldige omgevingsvergunning nog gebouwd mogen worden (bouwwerken). Met deze overgangsregels wordt duidelijk dat die afwijking toegestaan is, maar wel begrensd is tot de bestaande afwijking. Dus de bestaande afwijking qua gebruik mag niet vergroot worden en het bouwwerk mag alleen maar goed onderhouden worden en niet volledig worden herbouwd. Het overgangsrecht is nadrukkelijk niet bedoeld voor bouwwerken die een gebruik kennen dat onrechtmatig is op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan. Hoewel Haarlem een actief handhavingsbeleid kent, is het onmogelijk om alle eventuele strijdigheden tijdig te ontdekken. Om die strijdigheden uit te sluiten van het legaliserende effect van de overgangsbepalingen, wordt deze categorie nadrukkelijk uitgesloten van overgangsrecht. Ten behoeve van de bestuurlijke zorgvuldigheid en om in te kunnen spelen op praktische situaties, kennen de overgangsbepalingen ook een afwijkingsmogelijkheid.

Artikel 24 Slotregel

Dit artikel geeft aan op welke wijze dit bestemmingsplan kan worden aangehaald, namelijk als de regels van bestemmingsplan 'Zijlweg e.o.'.

Bijlage 1: Zoneringslijst

6.7 Hoofdopzet waarderingskaart

Gezien de aanwezige cultuurhistorische waarden in het plangebied is een waarderingskaart opgesteld. De waarderingskaart is een combinatie van de afzonderlijke gebouwen met de waardering van de stedenbouwkundige structuur. De waarderingskaart vormt een onderdeel van de toelichting. De waarderingskaart is door middel van een indeling in twee verschillende orden (orde 1 en 2) via de verbeelding gekoppeld aan een mate van bescherming in de planregels.

Daarnaast heeft de waarderingskaart tevens een informatieve waarde naar bewoners en gebruikers van het plangebied. De waarderingskaart geeft immers inzicht in verschillende aspecten op perceelniveau.

Objectwaardering (waardering van afzonderlijke gebouwen)

Orde 1 (rood) betreft gebouwen (ook bruggen) die beschermd zijn op grond van de Monumentenwet of de gemeentelijk monumentenverordening. In de Monumentenwet 1988 is onder meer bepaald dat het verboden is om monumenten af te breken of te wijzigen. De aangewezen beschermde monumenten zijn daarom conserverend opgenomen in het bestemmingsplan. Aangewezen gemeentelijke en rijksmonumenten worden op de waarderingskaart voorzien van de aanduiding 'Orde 1'. Dit heeft voornamelijk een informatieve waarde. De bescherming zelf is geregeld in de

Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening. Het bestemmingsplan heeft geen directe invloed op de bescherming, onderhoud en herstel van het monument. Wel zal bij het bestemmen van de betreffende gebouwen en directe omgeving in het bestemmingsplan waar nodig rekening worden gehouden met de cultuurhistorische waarde.

Orde 2 (oranje) betreft gebouwen (ook bruggen) die ouder zijn dan vijftig jaar en die op grond van hun hoge architectonische kwaliteit, hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld. De toegevoegde waarde van deze bouwwerken heeft niet alleen betrekking op de aanwezigheid binnen het (voorgenomen) beschermd stadsgezicht, maar ook op individuele architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten van de bouwwerken. Behoud van de specifieke waarden van deze gebouwen voor de gevelwand is het uitgangspunt. In de toelichting is in hoofdstuk 4.8 een omschrijving opgenomen van de specifieke waarden per orde 2 pand.

De waarderingskaart is opgenomen in bijlage 1 bij de toelichting.

6.8 Hoofdopzet verbeelding

Bestemmingen

Onder een bestemming wordt de bestemming verstaan die ingevolge artikel 3.1 Wro aan gronden wordt toegekend. Met een bestemming wordt tot uitdrukking gebracht welke gebruiksdoelen of functies, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, aan de in het plan begrepen gronden zijn toegekend. Niet iedere functie leent zich voor een eigen bestemming. Of dit zo is, hangt af van de ruimtelijke relevantie, of wel van de mate waarin de betrokken functie invloed heeft op zijn omgeving of daaraan eisen stelt. Behalve om functies gaat het bij bestemmingen altijd om concreet ruimtegebruik of om fysiek aanwezige ruimtelijke objecten. Een bestemming heeft altijd betrekking op een geometrisch bepaald vlak. Lijn- en puntbestemmingen komen niet voor. De verbeelding van een bestemming bestaat dus nooit uit een lijn of een punt.

Dubbelbestemmingen

Er is sprake van een dubbelbestemming, indien op een stuk grond twee of meer onafhankelijk van elkaar voorkomende bestemmingen voorkomen, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de dubbelbestemming en de daarmee samenvallende bestemming. In de bij de dubbelbestemming behorende planregels wordt de verhouding tussen de doeleinden (functies) van de bestemmingen aangegeven. Aan een dubbelbestemming bestaat behoefte, wanneer een bestemming onvoldoende recht doet aan de functies/gebruiksdoelen die op de betrokken gronden toelaatbaar (moeten) zijn of wanneer ruimtelijk relevante belangen veilig moeten worden gesteld die niet of onvoldoende met een bestemming kunnen worden gewaarborgd. De specifieke kenmerken van dubbelbestemmingen brengen met zich mee dat deze bestemmingen doorgaans een relatief groot gebied beslaan en veelal op meerdere bestemmingen betrekking hebben. Een dubbelbestemming heeft altijd betrekking op een geometrisch bepaald vlak. Dubbelbestemmingen in de vorm van een lijn of een punt komen niet voor. In het bestemmingsplan Zijlweg e.o. komen de volgende dubbelbestemmingen voor:

Waarde - archeologie (WR-A3, WR-A4 en WR-A5; Artikel 19)

De dubbelbestemming 'Waarde archeologie' is overgenomen uit het 'Facetbestemmingsplan archeologie'. De regels staan beschreven in artikel 19. Op de analoge verbeelding van dit bestemmingsplan wordt Waarde-archeologie aangeduid met WR-A3, WR-A4 en WR-A5.

Bebouwingsgrenzen / Rooilijnen

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

Over het algemeen zijn de bebouwingsgrenzen van de vigerende bestemmingsplannen overgenomen. Daar waar met een ontheffing is afgeweken van het vigerend beleid is de nieuw ontstane situatie opgenomen.

De bebouwingsgrens aan de openbare weg wordt de rooilijn genoemd.

Bestemmingsgrenzen

Over het algemeen vormen de aaneengesloten bebouwingsgrenzen (gesloten) bouwblokken. Het particulier bezit binnen de bouwvlakken wordt als T1, T2 of T3 bestemd. De tuinbestemmingen worden met een bestemmingsgrens omsloten. In de regels staan bebouwingsregels voor de tuinbestemmingen. Als bestaande bebouwing qua oppervlakte of hoogte niet in deze bouwregels past wordt de hoogte met een bouwvlak en een hoogteaanduiding opgenomen. Afwijkingen van de geregelde oppervlakte wordt met een percentage aanduiding op de verbeelding aangegeven.

Ook de verkeers- en de groenbestemming zijn met bestemmingsgrenzen omsloten. Bebouwingsmogelijkheden binnen deze bestemmingen zijn in de betreffende regels omschreven.

Aanduidingen

In dit bestemmingsplan zijn de volgende aanduidingen conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) opgenomen:

1. functieaanduidingen
2. bouwaanduidingen
3. maatvoeringsaanduidingen
4. gebiedsaanduidingen

1. Functieaanduidingen

Een functieaanduiding wordt gebruikt om de gebruiksmogelijkheden binnen een bestemming of een gedeelte daarvan te specificeren. Het kan hierbij gaan om een nadere specificatie van het gebruik, een expliciete verruiming daarvan of juist een beperking. Zo wordt bijvoorbeeld binnen de bestemming Bedrijf aan de

Delftstraat met een functieaanduiding 'w' een woning op de verdieping toegestaan. De aanduiding 'brk' binnen de M geeft aan dat op deze locatie een brandweerkazerne/hulpdiensten met bijbehorende voorzieningen is toegestaan. In de regels is bepaald dat er op die locatie uitsluitend een brandweerkazerne is toegestaan en dus geen andere maatschappelijke functies. Zo'n zelfde systematiek geldt voor de grote onderwijsvoorzieningen in het gebied.

2. Bouwaanduidingen

Alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken, worden bouwaanduidingen genoemd. Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet – voor zover van toepassing – van deze bouwaanduidingen gebruik worden gemaakt. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening kan het echter nodig zijn om ook met andere dan de daar genoemde bouwaanduidingen te werken. Dit kan door gebruik te maken van een verzamelaanduiding die aangeeft dat het hier om een specifieke bouwaanduiding gaat, bijvoorbeeld de bouwaanduiding 'opbouw' [sba-ob].

3. Maatvoeringsaanduidingen

Maatvoeringsaanduidingen hebben betrekking op: afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en aantallen, die kunnen gelden zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik.

De hoogtes zijn geïnventariseerd middels een bouwblok en archiefonderzoek. De opgenomen maten zijn in hele meters en naar boven afgerond.

Afhankelijk van het type bebouwing wordt een hoogte aangegeven met één van de volgende aanduidingen:

- a. maximale goothoogte
- b. maximale bouwhoogte
- c. maximale goot- en bouwhoogte
- d. maximaal bebouwingspercentage
- e. bouwhoogte
- f. goothoogte

Maximale goothoogte

De aanduiding maximale goothoogte is gebruikt in bouwvlakken die maximaal tot een op de verbeelding aangegeven goothoogte mogen worden bebouwd en waarbij het niet bezwaarlijk is om lager dan die aangegeven waarde te bouwen. Boven de goot mag worden afgedekt met een kap of dakvorm binnen de in de bouwregels geldende voorwaarden.

Maximale bouwhoogte

De aanduiding maximale bouwhoogte is gebruikt in bouwvlakken die maximaal tot een op de verbeelding aangegeven hoogte mogen worden bebouwd en waarbij het niet bezwaarlijk is om lager dan die aangegeven waarde te bouwen.

Maximale goot- en bouwhoogte

De aanduiding maximale goot- en bouwhoogte is gebruikt in bouwvlakken die

maximaal tot een op de verbeelding aangegeven hoogte mogen worden bebouwd en waarbij het niet bezwaarlijk is om lager dan die aangegeven waarde te bouwen.

Maximaal bebouwingspercentage

De maximale oppervlakte van het bouwvlak dat bebouwd mag worden uitgedrukt in percentage.

Bouwhoogte

Op de verbeelding is de bouwhoogte van de monumenten en beeldbepalende panden aangegeven met een aanduiding 'bouwhoogte'. Dit wil zeggen dat bij deze panden de bestaande bouwhoogte gehandhaafd dient te blijven. Op deze wijze wordt de bestaande situatie gefixeerd. Op de verbeelding worden hoogtematen naar boven afgerond. Dus 5,3 m of 5,8 m wordt allebei 6 m.

Goothoogte

Op de verbeelding is de goothoogte van de monumenten en beeldbepalende panden aangegeven met een aanduiding 'goothoogte'. Dit wil zeggen dat de bestaande goothoogte gehandhaafd dient te blijven. Daarmee wordt de bestaande situatie gefixeerd. Op de verbeelding worden hoogtematen naar boven afgerond. Dus 5,3 m of 5,8 m wordt allebei 6 m. Een verspringende bouw-/goothoogte kan een essentieel onderdeel zijn van een straat- en bebouwingsbeeld. Het kan zijn dat er 4 panden naast elkaar op de plankaart zijn aangegeven met een goothoogte 6 terwijl in werkelijkheid de hoogtes tot maximaal 0,9 m verspringen.

6.9 Handhavingsparagraaf

Met dit bestemmingsplan beoogt de gemeenteraad een voor de burgers duidelijk en herkenbaar ruimtelijk beleid te formuleren. Op grond daarvan mag dan ook verwacht worden dat het college van burgemeester en wethouders handhavend optreedt als iemand de regels van het bestemmingsplan niet naleeft. Immers, de ruimtelijke kwaliteit van het gebied loopt gevaar als men in strijd met het bestemmingsplan een bouwwerk bouwt of als men in strijd met het bestemmingsplan gronden of bouwwerken gebruikt. Het achterwege laten van handhaving kan ertoe leiden dat zich ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen voordoen, die negatieve gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit en de veiligheid.

Daarom wordt hier het beleid inzake de handhaving uiteengezet en aangegeven hoe de handhaving van de bestemmingsplanregels wordt opgepakt. Volgens vaste jurisprudentie bestaat er een beginselplicht om handhavend op te treden. Dit houdt in dat, gelet op het algemeen belang dat gediend is met de handhaving, in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift of regel het bestuursorgaan dat bevoegd is om met bestuursdwang of een last onder dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moet maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd, dit niet te doen. Dit kan zich voordoen als er concreet zicht op legalisatie bestaat. Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien. De gemeente Haarlem voldoet

aan deze beginselplicht door daadkrachtig en consequent op te treden.

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

Ook voor dit plangebied zal de handhaving van de kaders van het bestemmingsplan tevens plaatsvinden na het verstrekken van omgevingsvergunningen voor de activiteiten 'bouwen', 'het uitvoeren van een werk' en 'het gebruiken van gronden en bouwwerken'. Want niet alleen handelingen zonder vergunning zijn onderwerp van handhaving, maar ook handelingen in afwijking van een omgevingsvergunning vormen een overtreding. Het gemeentelijk toezicht tijdens de vergunningplichtige activiteiten is gewaarborgd doordat inspecteurs in Haarlem volgens het Landelijk Toezichtprotocol werken. Deze inspecteurs classificeren projecten volgens het protocol, waarmee zij de noodzakelijke frequentie en het niveau van de controles tijdens de bouw bepalen. De rapportage van deze controles slaan zij digitaal op. Aldus draagt het college zorg voor de handhaving van de bestemmingsplanregels.

bestemmingsplan "Zijlweg e.o." (vastgesteld)

Hoofdstuk 7 UITVOERBAARHEID, OVERLEG EN INSPRAAK

7.1 Financiële uitvoerbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard. De voorgenomen ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zijn de ontwikkelingen aan de Zijlweg 245.

Verhaal van kosten

Om gemaakte kosten te verhalen dient de gemeenteraad ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is voorzien. Van een bouwplan is sprake bij:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;

Een exploitatieplan is niet verplicht als de gemeente de grond in eigendom heeft of als de gemeente met alle eigenaren van de gronden waarop ontwikkeld kan worden, overeenkomsten heeft afgesloten.

De transformatie van Zijlweg 245 wordt gezien als een bouwplan omdat er meer dan 10 woningen gerealiseerd kunnen worden. Met de nieuwe eigenaar zijn afspraken gemaakt over de aanleveringen van alle onderzoeken en er is een planschade overeenkomst afgesloten. Hiermee voldoet de gemeenteraad aan haar verplichting en hoeft er geen exploitatieplan vast gesteld te worden.

7.2 Uitkomst watertoets

Het bestemmingsplan is 31 januari 2012 besproken met Hoogheemraadschap Rijnland. De opmerkingen die tijdens dit overleg zijn gemaakt zijn overgenomen in dit bestemmingsplan. In maart 2013 is het bestemmingsplan toegestuurd naar Hoogheemraadschap Rijnland. De gemaakte opmerkingen zijn overgenomen in het bestemmingsplan.

7.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

In maart 2013 is het conceptontwerpbestemmingsplan per mail toegestuurd

aan:

- Ministerie EL&Ienergie
- Dienst Vastgoed Defensie
- Rijkswaterstaat Noord-Holland
- Provincie Noord-Holland
- Hoogheemraadschap Rijnland
- Gemeente Bloemendaal
- Brandweer Haarlem
- NS
- Prorail
- InHolland
- Nova college
- De heer Sassen, Zijlweg 212 Haarlem

De schriftelijk ingekomen inspraakreacties zijn hieronder samen met de reactie van het gemeentebestuur samengevat.

Ontvangen reacties:

Nr.	Naam instantie/indiener	Reactie	Antwoord gemeente
1.	Hoogheemraadschap van Rijnland, I. Kramps-Luitwieler	Hoofdstuk 3 beleidskader: aanvullen beleid van Rijnland toevoegen (tekst is bijgevoegd). Paragraaf 4.4: aanvullen waterparagraaf met een verwijzing naar de Keur en Beleidsregels 2009 van Rijnland (tekstvoorstel is bijgevoegd).	Opmerkingen zijn verwerkt in het bestemmingsplan.
2.	Gemeente Bloemendaal, A. Brandenburg	De reactie heeft betrekking op het ontwikkelkader voor de Lieven de Key locatie.	De planontwikkeling bij de Lieven de Keylocatie aan de Korte Verspronckweg ligt vooralsnog stil. De bestaande situatie is met een maatschappelijke bestemming opgenomen in dit bestemmingsplan. Voor eventuele ontwikkelingen op deze locatie zal een aparte ruimtelijke procedure moeten worden doorlopen.
3.	Brandweer Kennemerland, Contactpersoon M.Rutte	Advies gaat in op externe veiligheid inrichtingen en Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.	Opmerkingen zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

4.	NS, R. de Lint	Verzocht wordt een wijzigingsbevoegdheid op te nemen bij het Tuincentrum aan de Korte Verspronckweg en deze locatie mee te nemen bij de planontwikkeling Lieven de Key.	Aangezien er geen concrete plannen zijn voor deze locatie wordt geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen in dit bestemmingsplan. De planontwikkeling Lieven de Key ligt stil.
5.	De heer Sassen, Zijlweg 212 Haarlem	<p>- geluidmetingen/geluidonderzoek bij uitrit brandweer;</p> <p>- verzoekt om op de verbeelding enkele groenstroken (voor de kerk en voor de brandweer) onder de bestemming groen te brengen.</p>	<p>- aangezien er geen uitbreiding bij de brandweer/hulpdiensten is voorzien worden er geen geluidonderzoeken verricht.</p> <p>- op de verbeelding is de situatie overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. In dat plan is de bestemming voor de kerk Maatschappelijk (onbebouwd). Overigens zijn voor wat betreft de kerk in deze ontwerpfase de bouwmogelijkheden uit het vigerende plan verwerkt.</p>

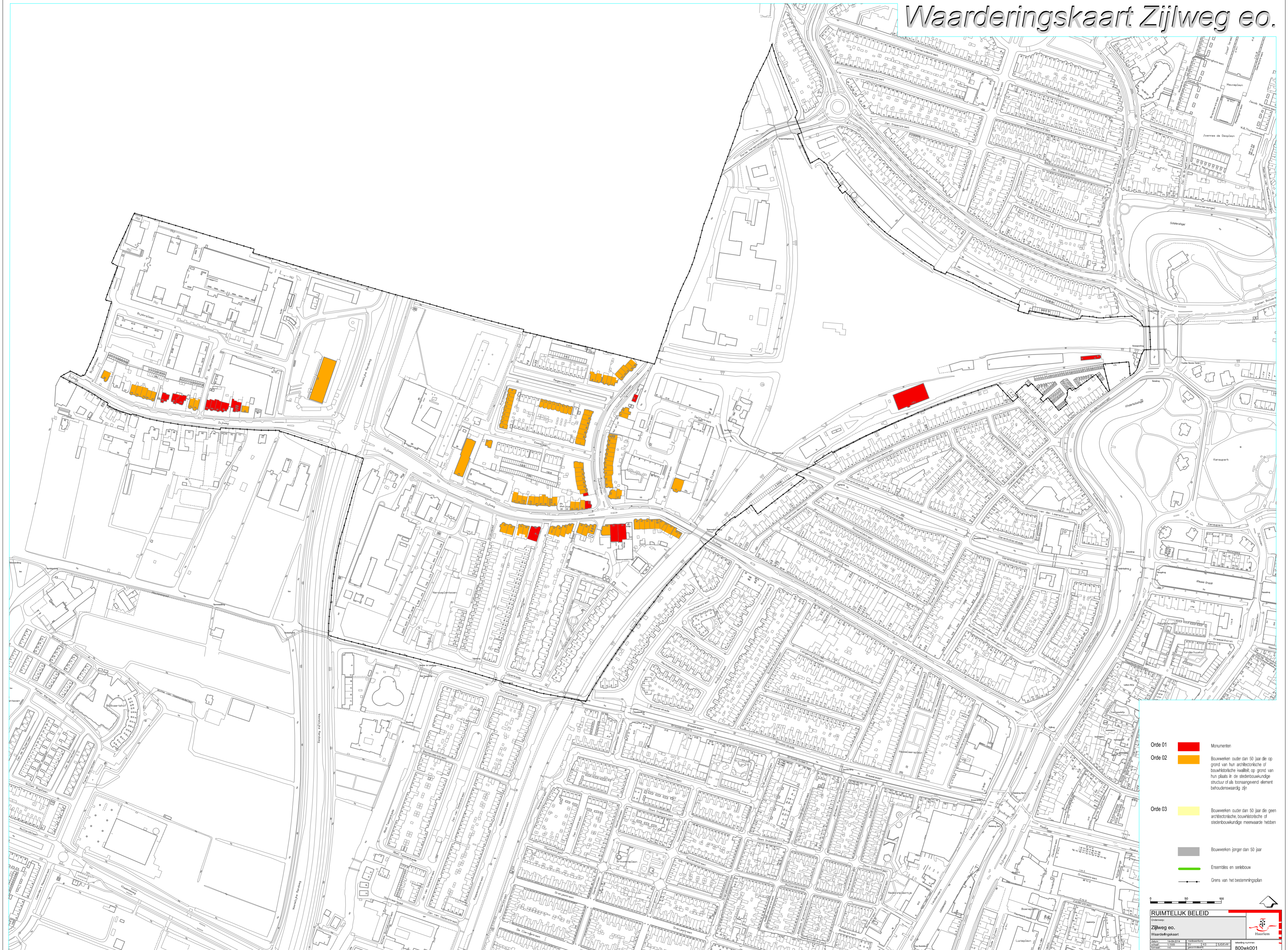
bestemmingsplan "Zijlweg e.o." (vastgesteld)

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

bestemmingsplan "Zijlweg e.o." (vastgesteld)

Bijlage 1 Waarderingskaart

Waarderingskaart Zijlweg eo.



Orde 01 ■ Monumenten

Orde 02 ■ Bouwerken ouder dan 50 jaar die op grond van hun architectonische of bouhistorische kwaliteit op grond van hun plaats in de stedenbouwkundige structuur of als toevoegend element bebouwendwaardig zijn

Orde 03 ■ Bouwerken ouder dan 50 jaar die geen architectonische, bouhistorische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben

■ Bouwerken jonger dan 50 jaar

— Ensembles en seriebouw

- - - Grens van het bestemmingsplan

0 50 100

RUIMTELIJK BELEID

Opnamery:
Zijlweg eo.
Waarderingskaart

Haarlem

datum: 11-06-2014
plan: 800wk01
tekening: 800wk01
schets: 800wk01
tekst: 800wk01

Werknummer:
800wk001

bestemmingsplan "Zijlweg e.o." (vastgesteld)

Bijlage 2 Redengevende omschrijving orde 2 panden

Bijlage 1.1**Redengevende omschrijving beeldbepalende panden orde 2.**

Emmalaan	1	Hoekwoning genaamd 'Blokhuys' uit omstreeks 1915 in traditioneel-zakelijke trant op de hoek met de Julianalaan. Het pand sluit aan op het complex Julianalaan 310-318 uit 1911. Het in hoofdvorm en details goed bewaard gebleven gebouw heeft een samengestelde plattegrond en kapvorm met sterk hellende daken. De sterke verspringingen in de gevel en de grote diversiteit aan gevelopeningen geven het ontwerp een speels en afwisselend karakter. De woning telt twee bouwlagen en een zolderverdieping. De samengestelde kap is gedekt met rode Tuiles du Nord, heeft een overstek en is in het dakvlak aan de Emmastraat voorzien van twee dakkapellen (bovenste niet oorspronkelijk) en twee forse bakstenen schoorstenen. De gevels zijn opgetrokken in baksteen (staand verband). De invullingen van de vensters zijn grotendeels oorspronkelijk. De bovenlichten van de ramen en de ramen op de verdieping hebben een roedenverdeling. De woning heeft zowel aan de Julianalaan als aan de Emmalaan een erker.
Emmalaan	31	Vrijstaande woning uit 1918, gesitueerd aan het einde van de Emmalaan aan de zuidzijde. De woning valt op vanwege zijn vrijstaande ligging en markante kapvorm. De overige bebouwing aan de Emmalaan bestaat voornamelijk uit geschakelde woningen uit de jaren 1920 en 1930. De woning heeft een nagenoeg vierkante plattegrond en omvat één bouwlaag onder een speels uitgevoerd geknikt tentdak met fors overstek. Het linker deel van de voorgevel is uitgevoerd als puntgevel waardoor het dak op deze plek wordt doorbroken. De top van deze gevel is verbijzonderd met rollagen. Het dak is gedekt met rode Tuiles du Nord, heeft aan de voorzijde twee kleine dakkapelletjes en is op de nok voorzien van een zinken piron. De gevels zijn opgetrokken in halfsteens verband en zijn boven de gevelopeningen voorzien van strekken. De voorgevel heeft ter plaatse van de puntgevel een driezijdige erker. De invullingen van de vensters zijn op details gewijzigd. In het linker zijdakvlak twee niet oorspronkelijke erkers.

Emmalaan	2	Dubbel herenhuis, ook Julianalaan 308. Dubbel herenhuis gebouwd in 1911. Het pand sluit in de Julianalaan aan op het in 1930 gebouwde complex Julianalaan 300-306. Het dubbele woonhuis is uitgevoerd in een sobere eclectische trant en heeft een opvallende asymmetrische plattegrond. De linker woning (Emmalaan 2) omvat twee bouwlagen op een rechthoekige plattegrond en heeft symmetrisch ingedeelde gevels. De rechter woning (Julianalaan 308) heeft ook een rechthoekige plattegrond maar ligt wat terug ten opzicht van de voorgevel van Emmalaan 2. Deze woning omvat eveneens twee bouwlagen en heeft een asymmetrisch ingedeelde voorgevel met een over de verdieping lopende driezijdige erker en een fraai gedetailleerde entree. Het geheel wordt afgedekt door een samengesteld plat dak met omlopende schilden. De gevels zijn opgetrokken in halfsteens verband. De detaillering van de gevels van de twee woningen is niet op elkaar afgestemd. Zo zijn er rond de vensters van Emmalaan 2 hardstenen details aangebracht en zijn de vensters voorzien van een strek. Deze detaillering ontbreekt bij Julianalaan 308. De detaillering van de vensters is (met name bij Emmalaan 2) gewijzigd.
Emmalaan	34	Onderdeel complex Prinsesselaan 15-29
Julianalaan	289-291	Speelse dubbele woning in sobere Amsterdamse School stijl gebouwd in 1924 in opdracht van J. Wiegant. Mogelijk was de aanvrager ook verantwoordelijk voor het ontwerp. De in hoofdvorm gave dubbele woning vormt en einde van de gesloten gevelwand aan de oostelijke zijde van dit deel van de Julianalaan en valt op door zijn markante hoofdvorm. Het pand telt één bouwlaag onder een samengesteld dak gedekt met rode verbeterde Hollandse pannen. In het voor- en zijdakvlak een kleine driehoekige dakkapel. De gevels zijn opgetrokken in halfsteens verband met boven de gevelopeningen een strek, er onder een rollaag. De kap wordt zowel aan de voorzijde als aan de linker zijde doorbroken door inpandig balkons. Het speelse karakter van de dubbele woning wordt versterkt door de sterke verspringingen in de gevels, luifels en opvallende door de goot stekende topgevel in

		de voorgevel. De detaillering van de gevelopeningen is gewijzigd.
Julianalaan	308	Onderdeel dubbel herenhuis Emmalaan 2
Julianalaan	301-313	Complex van geschakelde 7 woonhuizen aan de oostelijke zijde van de Julianalaan. De woningen zijn gebouwd in 1910 naar ontwerp van de in Haarlem gevestigde architect W.F. Doeglas, in opdracht van woningbouwvereniging Gemeentelijk Belang. De panden zijn onderdeel van een gesloten gevelwand aan de oostelijke zijde van de rond 1910 door de gemeente Bloemendaal aangelegde Julianalaan en vormen dan ook de eerste nieuwe woonbebouwing aan deze straat. De sobere doch met aandacht vormgegeven woningen omvatten twee bouwlagen onder een plat dak met voordakschild, overwegend gedekt met bitumen shingles en voorzien van plat gedekte dakkapellen. De lijstgevels zijn opgetrokken in kruisverband met boven de vensters en de entree een strek. Elke woning is voorzien van een driezijdige erker die doorloopt op de verdieping. De entrees hebben een bovenlicht en zijlichten. De invullingen van de gevelopeningen zijn veelal gewijzigd. De erkers zijn ter plaatse van de borstwering op de verdieping voorzien van een decoratief element.
Julianalaan	315-321	Complex van vier woningen gebouwd in 1910 in sobere overgangsarchitectuur in opdracht van aannemer C. Nederkoorn die op diverse plaatsen in Haarlem vergelijkbare projecten realiseerde. Architect voor dit project aan de Julianalaan was De (of Der/Den) Maaten (of Maaker). De geschakelde woningen tellen twee bouwlagen onder een zadeldak en zijn onderdeel van een gesloten gevelwand aan de oostelijke zijde van de rond 1910 door de gemeente Bloemendaal aangelegde Julianalaan. De woningen zijn dan ook onderdeel van de eerste nieuwe woonbebouwing aan deze straat. Hoewel ze in hoofdvorm erg op elkaar lijken is er diversiteit aangebracht in de detaillering van de gevels waardoor een afwisselend geheel is ontstaan. Zo zijn er topgevels toegepast, twee soorten erkers en verschillend vormgegeven gevelopeningen. Opvallend is verder dat het rechter gedeelte van nr. 312 iets terugligt ten

		opzichte van de andere woningen. Op deze manier volgt de rooilijn van de woningen de opmerkelijke kromming in de weg op deze plek. Hoewel de invullingen van de vensters op diverse plaatsen zijn gewijzigd, bevatten vrijwel alle bovenlichten nog hun karakteristieke roedenverdeling en de entrees nog de oorspronkelijke houten voordeuren.
Julianalaan	323	Half vrijstaande hoekwoning gebouwd in 1911 in opdracht van de NV Maatschappij tot Exploitatie van onroerende goederen "Arbeid Adelt". Het huis werd gebouwd op de grens tussen Haarlem en Bloemendaal, waarmee vooruit werd gelopen op de annexatie van een deel van de gemeente Bloemendaal. De woning is opgetrokken in sobere traditionele baksteenarchitectuur met eenvoudige verwijzingen naar de Chaletstijl. Het pand heeft een samengestelde plattegrond en omvat twee bouwlagen onder een samengesteld zadeldak gedekt met bruine geglazuurde Tuiles du Nord en overstekken. De gevels zijn opgetrokken in halfsteens verband en de invullingen van de vensters zijn overwegend gewijzigd. De begane grond wordt door een eenvoudige lijst gescheiden van de bovenliggende verdieping. De gevel aan de Julianastraat bevat een opvallende vijfzijdige erker met zinken dakje. Dit erker element wordt in versoberde vorm in de gevel aan de Zijlweg herhaald, op de begane grond en ter plaatse van de zolderverdieping. De twee topgevels zijn in de top voorzien van verticale houten betimmering.
Julianalaan	288-296	Complex van vijf geschakelde woningen, gebouwd in 1925 naar ontwerp van architect J. Dop. Binnen hetzelfde project realiseerde hij ook het aansluitende woonblok aan de Regentesselaan (nr. 2-6). Deze woningen hebben echter een andere detaillering. De vijf woningen aan de westelijke zijde van de Julianalaan vormen het laatste blok woningen aan deze zijde voor het spoorviaduct en de huidige grens met de gemeente Bloemendaal. Dit blok met in traditionele baksteen architectuur uitgevoerde woningen uit het Interbellum heeft door de verspringende rooilijn een afwisselend karakter. De woningen hebben twee bouwlagen onder een met rode pannen gedekt schilddak. De recht gesloten gevels zijn opgetrokken in halfsteens verband.

		Elke woning is voorzien van een erker. Op de nrs. 290 en 296 loopt deze erker ook door op de verdieping. De woningentrees zijn voorzien van smalle zijlichten en een luifel met daarboven een rechthoekig of halfrond bovenlicht. Op een aantal nummers is het oorspronkelijke glas-in-lood in de bovenlichten nog aanwezig. De detaillering van de vensters is verder overwegend gewijzigd. De voortuinen worden van de openbare weg gescheiden door ijzeren hekwerkjes met staaldraad.
Julianalaan	300-306	Complex, ook: Regentesselaan 1. Complex van vijf geschakelde woningen gebouwd in 1929 naar ontwerp van architect J. van Luyken, in opdracht van de heer Gottmer uit Amsterdam. Het blok met woningen is uitgevoerd in traditioneel zakelijke stijl met verwijzingen naar de Amsterdamse School en is karakteristiek voor in het Interbellum tot stand gekomen woonhuisbebouwing in de Julianalaan. De rechter hoekwoning is geaccentueerd met een hoge puntgevel, de linker met een recht gesloten door de goot stekend element. Dit rechthoekige element wordt in vorm herhaald even links uit het midden van de voorgevel, en ook in de gevel aan de Regentesselaan. De woningen tellen twee bouwlagen onder een zadeldak gedekt met rode pannen en een fors overstek. In het voordakvlak plat gedekte dakkapellen met overstek. De voorgevels zijn voorzien van erkers die op enkele plaatsen ook doorlopen over de verdieping. Bij enkele woningen zijn de oorspronkelijke vensterinvullingen met roedenverdeling nog aanwezig. Samen met het sobere siermetselwerk op de verdieping benadrukt dit het horizontalisme in de gevels.
Julianalaan	310-318	Bescheiden complex geschakelde herenhuizen gebouwd in 1911 in opdracht van de NV Maatschappij tot Exploitatie van onroerende goederen "Arbeid Adelt naar ontwerp van architect De (of Den / Der Maaten (of Maaker) in sobere eclectische trant. De woningen vormen een gesloten gevelwand aan de westelijke zijde van de rond 1910 door de gemeente Bloemendaal aangelegde Julianalaan. De woningen zijn dan ook onderdeel van de eerste nieuwe woonbebouwing aan deze straat. Het woonblok

		<p>telt twee bouwlagen onder een plat dak met voordakschild gedekt met rode Tuiles du Nord. De woningen zijn om en om voorzien van een puntgeveltje dat door de goot heen steekt. Tussen deze puntgevels bevat het dakvlak brede plat gedekte dakkapellen met gewijzigde ramen. De gevels zijn verder recht gesloten en voorzien van een geprofileerde bakgoot op klossen. Het metselwerk van de gevels is uitgevoerd in kruisverband. De topgeveltjes zijn voorzien van stucwerk en (quasi) vakwerk of stucwerk en verticale betimmering. Alle woningen zijn voorzien van een erker (begane grond). De woningentrees hebben om en om een omlijsting. Op een aantal plaatsen zijn de bovenlichten nog voorzien van een invulling met roedenverdeling. Over het algemeen is de detaillering van de ramen gewijzigd.</p>
Julianalaan	320	<p>Bescheiden woonhuis aan de westelijke zijde van de Julianalaan. Het pand is gebouwd in 1911 in opdracht van C. Nederkoorn en vormt in de huidige situatie de zuidelijke afsluiting van de bebouwing aan deze zijde van de Julianalaan. De woning dateert uit de ontstaansperiode van de Julianalaan en behoort daarmee tot de oudste woonbebouwing aan deze straat. De woning heeft een rechthoekige plattegrond met twee bouwlagen onder een met rode Tuiles du Nord gedekt schilddak met overstek. De gevels zijn opgetrokken in kruisverband. De voorgevel bevat op de begane grond een driezijdige erker met glas-in-lood bovenlichten. De links hiervan gesitueerde entree is voorzien van zijlichten, luifel en bovenlichten met roedenverdeling. Op de verdieping een uit de gevel stekend venster op klossen en een venster met gekoppelde ramen. De detaillering van de vensters is grotendeel gewijzigd. In de borstwering van het linker venster op de verdieping zit een gevelsteen met in reliëf een afbeelding van het hoofd van een nar en de letters NAR.</p>
Julianalaan	zn	<p>Spoorwegviaduct over de Julianalaan ten behoeve van de spoorlijn Zandvoort – Haarlem, die in 1881 voor het publiek geopend werd. Gebouwd omstreeks 1905 ter vervanging van de gelijkvloerse spoorwegovergang ter plaatse. Het is een stalen liggerbrug met bakstenen landhoofden en natuurstenen details (lijsten en</p>

		hoekblokken). De stalen constructie met klinknagels heeft horizontale liggers die zijn voorzien van kleinere kruislings gelegde liggers met daarop een houten dek. De brug kenmerkt de groeiende verstedelijking van het gebied en de toenemende frequentie van het treinverkeer aan het begin van de 20 ^{ste} eeuw.
Prinsesselaan	15-29	Complex, ook: Regentesselaan 35, Emmalaan 34 Complex van 10 geschakelde woningen, gebouwd in 1938. Het symmetrisch opgezette bouwblok vormt de westelijke beëindiging van het woonbuurtje Emmalaan, Prinsesselaan en Regentesselaan en is één van de laatst gerealiseerde projecten. Het bouwblok omvat twee bouwlagen onder een met gesmoorde pannen gedekt zadeldak. Het blok wordt aan beide zijden afgesloten met een hoekwoning met haaks geplaatst zadeldak. Hierdoor heeft de gevel aan de Prinsesselaan ter plaatse van deze woningen een tuitgevel. In de voordakvlakken bescheiden dakkapellen met zadeldakje en overwegen gewijzigde ramen. Op de nok gemetselde schoorstenen. De verder recht gesloten gevels zijn opgetrokken in halfsteens verband en worden afgesloten door een bakgoot op klossen. De woningen hebben een erker op de begane grond en hebben op de verdieping een breed venster met gekoppelde ramen en een getoogd venster. De detaillering van de ramen is op plaatsen gewijzigd. De woningen Emmalaan 34 en Prinsesselaan 15 t/m 21 hebben een bescheiden voortuintje dat met een laag bakstenen muurtje van de openbare weg gescheiden wordt.
Regentesselaan	1	Onderdeel complex Julianalaan 300-306
Regentesselaan	7-23	Complex, zie ook Emmalaan 6-20. Complex van 8 geschakelde woningen aan de zuidzijde van de Regentesselaan, die tot de annexatie in 1927 Wilhelminalaan heette. De woningen kwamen kort voor de annexatie tot stand in 1923 en waren onderdeel van een groter project: er werden volgens hetzelfde principe tevens acht woningen aan de noordzijde van de Emmalaan gebouwd (Emmalaan 6-20). Het bouwblok telt twee bouwlagen en bestaat uit een centraal middendeel (twee woningen) met een licht risalerende voorgevel onder een dak met omlopende schilden. De woningen aan

		weerszijden van het middendeel waren oorspronkelijk voorzien van een plat dak. Het middendeel is verder verbijzonderd met horizontale betimmering rondom de centrale vensters op de verdieping. De erkers van het middendeel zijn net als de vensters afwijkend vormgegeven van rest van het bouwblok. De erkers van de woningen aan weerszijden van het middendeel lopen door over de verdieping en zijn ter plaatse van de verdieping voorzien van gepotdekselde houten delen. Alle entrees hebben een zijlicht en bovenlichten. De detaillering van de vensters is veelal gewijzigd.
Regentesselaan	35	Onderdeel complex Prinsesselaan 15-29
Regentesselaan	2-6	Blok van drie geschakelde woningen, gebouwd in 1925 kort voor de annexatie naar ontwerp van architect J. Dop. Binnen hetzelfde project realiseerde hij ook het aansluitende woonblok aan de Julianalaan 288-296. Deze woningen hebben echter een andere detaillering. De drie woningen aan de Regentesselaan zijn uitgevoerd in traditionele baksteenarchitectuur met verwijzingen naar de Amsterdamse School. Het blok omvat twee bouwlagen onder een dak met omlopende schilden, gedekt met gesmoorde pannen. In het voordakvlak plat gedekte dakkapellen met gewijzigde ramen. De voorgevel is opgetrokken in baksteen (halfsteens verband), risaleert licht ter plaatse van de erkers en wordt afgesloten door een bakgoot op klossen. De vensters met overwegend gekoppelde ramen zijn veelal op details gewijzigd. Opvallend zijn de fraai vormgegeven entrees met losgekoppelde bovenlichten.
Regentesselaan	8-10	Forse dubbele woning uit 1921 naar ontwerp van architect J. Mulder. De dubbele woning ligt aan de noordelijke zijde van de Regentesselaan (vh. Wilhelminalaan) en vormt door zijn markante hoofdvorm en detaillering een opvallend element in deze straat die verder overwegend bebouwd is met meer bescheiden geschakelde woningen. De woningen omvatten één verdieping met een hoge zolderverdieping en een vliering. De mansardekap van nr. 10 sluit aan op het zadeldak van nr. 8. De vorm van de voorgevel wordt herhaald in de zijgevels, waardoor het dak (gedekt met gesmoorde romaanse pannen) hier onderbroken wordt door een

		aankapping. Op het dak hoge taps toelopende gemetselde schoorstenen. In het metselwerk diverse subtiele details zoals ontlastingsbogen, rollagen, strekken en vlechtingen en sobere natuurstenen details zoals de getrapte hoekoplossing bij nr. 8 en de lateien boven de vensters. De vensters zijn voorzien van ramen met roedenverdeling. In de voorgevel van nr. 8 een zonnwijzer.
Zijlweg	133	<p>Zeer representatieve villa in schilderachtige neoclassicistische bouwstijl uit omstreeks 1880, gesitueerd op een ruim terrein aan de noordelijke zijde van de Zijlweg. De villa dateert uit het begin van de periode waarin de Zijlweg zich ontwikkelde van een spaarzaam bebouwde landweg tot een populaire woonstraat met fraaie villa- en herenhuisbebouwing. De villa heeft een rechthoekige plattegrond en omvat twee bouwlagen en een souterrain. Het dak met omlopende schilden is gedekt met bitumen shingles. De symmetrisch ingedeelde voorgevel heeft een risalerende centrale middenpartij met een gewijzigde entree die bereikbaar is via een tweezijdige monumentale trap. De lijstgevel heeft ter plaatse van het middenrisaliet een fronton, dat 'gedragen' wordt door halfzuilen. De gevels zijn uitgevoerd in baksteen (kruisverband) en bevatten diverse classicistische decoratieve elementen zoals (deels) geblokte hoekpilasters, vensteromlijstingen met gebogen frontons, en gepleisterde ontlastingsbogen. De invullingen van de vensters zijn gewijzigd. Op het ruime voorterrein staan twee forse rode beuken en een monumentje op een bakstenen sokkel.</p>
Zijlweg	147	<p>Fors woonhuis uit omstreeks 1880, gesitueerd aan de noordzijde van de Zijlweg. Het pand behoort tot de oudste bebouwing aan de Zijlweg, daterend uit de periode die voorafging aan de verstedelijking van het gebied. De woning telt twee bouwlagen op een rechthoekige plattegrond onder een schilddak met gesmoorde pannen. De bakstenen gevels (kruisverband) zijn voorzien van getoogde gevelopeningen met tweekleurige anderhalf steens strekken. De detaillering van de vensters is deels gewijzigd. De begane grond wordt door een cordonlijst van de verdieping gescheiden en de gevels worden afgesloten</p>

		door een kroonlijst met decoratieve velden. De achtergevel heeft de vorm van een tuitgevel. In het voordakvlak een getoogde dakkapel met gewijzigde invulling, in het rechter zijdakvlak een kleinere recht gesloten dakkapel. Rechts naast de woning een niet oorspronkelijke garage.
Zijlweg	151	Herenhuis, gebouwd in 1917 naar ontwerp van de Bloemendaalse architecten Mulder en Van Asdonk, tegelijk met het belendende pand Julianalaan 322 (GM). De in baksteen architectuur met subtiele rationalistische details uitgevoerde woning telt twee bouwlagen en een zolder onder een plat dak met hellend dakvlak aan de voorzijde. Dit dakvlak is gedekte met gesmoorde tuiles du Nord en bevat twee dakkapellen, waarvan één met fronton, met gewijzigde ramen. De entree van de woning is verbijzonderd met een natuurstenen trapje, zij- en bovenlichten met glas-in-lood en een balkon op de verdieping. Dit balkon is voorzien van subtiele natuurstenen details en een kroonlijstje. De bakstenen voorgevel (kruisverband) bevat vensters met bovenlichten met roedeverdeling en een natuurstenen lekdorpel. Boven de vensters een strek. Ter hoogte van de verdiepingsvloer is de gevel voorzien van decoratieve ruitvormige elementen.
Zijlweg	153-155	Dubbel herenhuis uit 1897 gebouwd in opdracht van de heer Reinders naar ontwerp van architect Van den Ban (?). In deze periode ontwikkelde de Zijlweg zich langzaam van een spaarzaam bebouwde landweg tot een populaire woonstraat met fraaie villa- en herenhuisbebouwing. De woningen zijn uitgevoerd in neorenaissancestijl en vormen onderdeel van een gesloten gevelwand aan de noordzijde van de Zijlstraat. Het aanzicht van de asymmetrisch ingedeelde voorgevel wordt bepaald door diverse decoratieve elementen zoals speklagen, hoekblokken, aanzet- en sluitstenen, risalerende geveldelen en door de goot stekende topgeveltjes. Het twee bouwlagen tellende pand heeft een natuurstenen plint, metselwerk in kruisverband en een plat dak met hellend voordakvlak gedekt met bitumen shingles. In dit voordakvlak rechts twee oorspronkelijke dakkapelletjes met gewijzigde invulling en links

		een niet oorspronkelijke dakkapel. De vensters in de voorgevel bevatten nog glas-in-lood bovenlichten en verder grotendeels gewijzigde invullingen.
Zijlweg	161	Herenhuis uit omstreeks 1890, uitgevoerd in eclectische stijl. De woning dateert uit de periode waarin de Zijlweg zich langzaam van een spaarzaam bebouwde landweg tot een populaire woonstraat met fraaie villa- en herenhuisbebouwing ontwikkelde. Het herenhuis is gesitueerd aan de noordzijde van de Zijlweg en vormt onderdeel van een gesloten gevelwand. Het pand telt twee bouwlagen onder een haaks op de voorgevel geplaatst zadeldak gedekt met gesmoorde kruispannen. Het herenhuis heeft een speelse en schilderachtig vormgegeven bakstenen voorgevel (staand verband) met kleurrijk siermetselwerk, geglazuurde lekdorpels, sierankers, cordonlijsten, rondbogen en schoorwerk met houtsnijwerk. De topgevel gaat aan de rechter zijde over in een recht gesloten gevel. De kozijnen in de gevel zijn voorzien van een decoratief vellingkantje. De invullingen van deze vensters zijn, met uitzondering van de glas-in-lood bovenlichten, gewijzigd.
Zijlweg	163-167	Complex van drie herenhuisen uit 1896. De woningen dateren uit de periode waarin de Zijlweg zich langzaam van een spaarzaam bebouwde landweg tot een populaire woonstraat met fraaie villa- en herenhuisbebouwing ontwikkelde. De drie woningen zijn gesitueerd aan de noordzijde van de Zijlweg en vormen onderdeel van een gesloten gevelwand. Het complexje telt twee bouwlagen onder een plat dak (bitumen) met hellend voordakvlak met gesmoorde kruispannen. Twee oorspronkelijke maar gewijzigde dakkapellen. De derde dakkapel (nr.163) is niet oorspronkelijk. De voorgevel is uitgevoerd in baksteen (kruisverband) in een sobere neorenaissancestijl met decoratieve cordonlijsten, sluitstenen in de getoogde strekken boven de vensters en siermetselwerk onder de geprofileerde gootlijst. Ter plaatse van nr. 165 risaleert de gevel. Met uitzondering van enkele glas-in-lood invullingen in de bovenlichten is de detaillering van de vensters grotendeels gewijzigd. Met name de voorgevel van nr. 163 is sterk gewijzigd (erkers). Jaren

		1920 voordeuren.
Zijlweg	169	Herenhuis uit omstreeks 1890, uitgevoerd in neorenaissance stijl. De woning dateert uit de periode waarin de Zijlweg zich langzaam van een spaarzaam bebouwde landweg tot een populaire woonstraat met fraaie villa- en herenhuisbebouwing ontwikkelde. Het herenhuis is gesitueerd aan de noordzijde van de Zijlweg en vormt onderdeel van een gesloten gevelwand. Het aanzicht van de asymmetrisch ingedeelde voorgevel wordt bepaald door diverse decoratieve elementen zoals speklagen, hoekblokken, aanzet- en sluitstenen en de over de verdieping doorlopende erker. Het twee bouwlagen tellende pand heeft een natuurstenen plint, metselwerk in kruisverband en een plat dak (bitumen) met hellend voordakvlak gedekt met bitumen shingles. In dit voordakvlak twee kleine dakkapelletjes uit de bouwtijd met zinken kapjes. Detaillering van de vensters is, met uitzondering van het glas-in-lood in de bovenlichten, gewijzigd.
Zijlweg	171-171RD	Herenhuis uit omstreeks 1895, uitgevoerd in neorenaissance stijl. De woning dateert uit de periode waarin de Zijlweg zich langzaam van een spaarzaam bebouwde landweg tot een populaire woonstraat met fraaie villa- en herenhuisbebouwing ontwikkelde. Het herenhuis is gesitueerd aan de noordzijde van de Zijlweg en vormt onderdeel van een grotendeels gesloten gevelwand. Het aanzicht van de asymmetrisch ingedeelde lijstgevel (baksteen in kruisverband) wordt bepaald door diverse decoratieve elementen zoals speklagen, aanzet- en sluitstenen in de getoogde strekken, natuurstenen lijstwerk rond de entree, rond het hierboven gelegen venster en dakkapel. Met name door de verbijzonderde risalerende entreepartij krijgt de woning een statig uiterlijk. De woning telt twee bouwlagen onder een dak met omlopende schilden gedekt met rode bitumen shingles. De vensters hebben deels vernieuwde detaillering.
Zijlweg	175-177	Dubbel herenhuis uit 1894, uitgevoerd in sobere neorenaissance stijl. Het pand dateert uit de periode waarin de Zijlweg zich langzaam van een spaarzaam bebouwde landweg tot een populaire woonstraat met fraaie villa- en herenhuisbebouwing ontwikkelde. Het dubbele

		<p>herenhuis is gesitueerd aan de noordzijde van de Zijlweg en vormt de westelijke afsluiting van een grotendeels gesloten gevelwand. Het twee bouwlagen tellende pand wordt gedekt door een plat dak met hellend voordakvlak met gesmoorde kruispannen. Links in dit dakvlak een niet oorspronkelijke dakkapel. Het aanzicht van de symmetrisch ingedeelde lijstgevel (baksteen in kruisverband) met door de goot stekend dakhuis met fronton in het middenrisaliet wordt bepaald door diverse decoratieve elementen zoals speklagen, cordonlijsten aanzet- en sluitstenen in de als rondboog uitgevoerde strekken, siermetselwerk in de boogvelden. De detaillering van de vensters is grotendeels gewijzigd.</p>
Zijlweg	199	<p>In 1923 vestigde de RK HBS (RK Triniteits Lyceum) met aanpalend Augustijnenklooster zich aan de Zijlweg op nr. 199. In 1927 werd de grote schoolkapel opgeleverd. Na opheffing van het klooster in 1984 werd de school in 1989 gesloopt. Thans resteert nog het kloostergebouw en de kapel. Dit complex was één van een aantal bijzondere complexen die in de eerste decennia van de 20^{ste} eeuw aan de Zijlweg tot stand kwam en vormt een belangrijk relict van de verstedelijking van het gebied. Het kloostergebouw is uitgevoerd in een sobere Amsterdamse Schoolstijl. De achterliggende kapel is in een meer zakelijke trant gebouwd en inmiddels sterk verbouwd. De gevels van het twee bouwlagen tellende kloostergebouw zijn opgetrokken in Vlaams verband en voorzien van subtiele expressionistische details, met name in de risalerende entree partij en de vensters op de begane grond. Het dak met omlopende schilden is gedekt met rode verbeterde Hollandse pannen. Terracotta gevelsteen boven de entree in de voorgevel. De invullingen van de vensters zijn op details gewijzigd.</p>
Zijlweg	245	<p>Karakteristiek kantoorgebouw Provinciale Waterstaat Noord-Holland, gebouwd in 1960 naar ontwerp van de in zijn tijd zeer actieve en in Haarlem gevestigde architect H.T. Zwijs. Het gebouw is prominent gesitueerd op de noordwestelijke hoek van de kruising van de Zijlweg met de Westelijke Randweg en vormt daardoor een belangrijk beeldbepalend</p>

		<p>element. Het gebouw is uitgevoerd in een gematigd modernistische trant en telt vier bouwlagen onder een plat dak met een extra dakverdieping. De bakstenen gevels zijn voorzien van lange horizontale vensterstrips. De invullingen van de vensters is gewijzigd. De zuidelijke kopgevel was oorspronkelijk voorzien van een monumentale geveldecoratie in travertin (1962) naar ontwerp van de Nederlandse beeldhouwer Jan Willem Rädcker. Deze geveldecoratie is thans niet meer aanwezig.</p>
Zijlweg	261	<p>Voormalige tuinderswoning uit 1871. De in traditionele trant uitgevoerde woning is gesitueerd aan de noordelijke zijde van de Zijlweg, de historische verbindingroute tussen Haarlem en Overveen. De woning wijkt door zijn bescheiden hoofdvorm van één bouwlaag met dwarskap duidelijk af van de belendende herenhuisbebouwing uit omstreeks 1900. Het pand vormt dan ook één van de laatste relictten uit de prestedelijke fase van het gebied. De woning heeft een eenvoudige lijstgevel met centraal in de gevel de toegang tot de woning en aan weerszijden daarvan twee vensters met schuifraam. Boven de gevelopeningen anderhalf steens strekken. Het zadeldak is gedekt met nieuwe gesmoorde Oud Hollandse pannen. In het voordakvlak een niet-oorspronkelijk dakvenster en dakkapel.</p>
Zijlweg	275-277	<p>Dubbel herenhuis uit 1902 naar ontwerp van Martens & Zn in een schilderachtig eclectische trant. Het pand dateert uit de periode waarin de Zijlweg zich langzaam van een spaarzaam bebouwde landweg tot een populaire woonstraat met fraaie villa- en herenhuisbebouwing ontwikkelde. Het asymmetrisch vormgegeven pand telt twee bouwlagen onder een samengesteld dak met rode kruispannen. De bakstenen voorgevel (kruisverband) heeft een markant en speels uiterlijk door de sterk risalerende geveldelen, door de goot stekende topgevels, erkers, luifels boven de entrees en subtiel siermetselwerk. De invullingen van de vensters zijn sterk gewijzigd en diverse houten details van de gevel, zoals boeiboorden en gevelbekleding (topgevel) zijn gewijzigd in trespa.</p>
Zijlweg	287-289	<p>Dit dubbel herenhuis uit omstreeks 1910, uitgevoerd in sobere baksteenarchitectuur met</p>

		<p>subtiële decoratieve elementen vormt de oostelijke afsluiting van een gesloten gevelwand aan de noordelijke zijde van de Zijlweg. Het pand dateert uit de periode waarin de Zijlweg zich langzaam van een spaarzaam bebouwde landweg tot een populaire woonstraat met fraaie villa- en herenhuisbebouwing ontwikkelde. Het pand telt twee bouwlagen onder een samengesteld dak gedekt met rode tuiles du Nord. De symmetrische in rode verblendsteen opgetrokken voorgevel (kruisverband) heeft twee puntgevels met daar tussen een recht gesloten geveldeel. Beide woningen hebben op de begane grond een halfronde erker met balkon met bakstenen balustrade. De entrees liggen terug in de gevel en zijn voorzien van zij- en bovenlichten, deels nog voorzien van glas-in-lood. De invullingen van de vensters zijn op detailniveau gewijzigd.</p>
Zijlweg	291-295	<p>Complex van drie geschakelde herenhuisen uit 1909-1911 naar ontwerp van architect Robbers, uitgevoerd in sobere eclectische trant met subtiële Art Nouveau details. Het pand dateert uit de periode waarin de Zijlweg zich langzaam van een spaarzaam bebouwde landweg tot een populaire woonstraat met fraaie villa- en herenhuisbebouwing ontwikkelde. Het complex telt twee bouwlagen onder een plat dak (bitumen) met een hellend voordakvlak gedekt met rode kruispannen. De woningen zijn voorzien van een naamsteen, van links naar rechts: Roos en Doorn, Vonk en Sonnevank. De woningen hebben alle drie een erker, een iets terugliggende entree met boven- en zijlichten binnen een rondboog, strekken met aanzet- en sluitstenen, subtiel siermetselwerk, hardstenen lekdorpels en een door de goot stekend dakhuis. De invullingen van de vensters zijn deels nog oorspronkelijk. Het tuinhekwerk dateert uit 1920.</p>
Zijlweg	301	<p>Vrijstaande villa uit 1908, gesitueerd aan de noordzijde van de Zijlweg. Het pand dateert uit de periode waarin de Zijlweg zich langzaam van een spaarzaam bebouwde landweg tot een populaire woonstraat met fraaie villa- en herenhuisbebouwing ontwikkelde. Het pand vormt binnen de huidige gemeentegrens de westelijke afsluiting van de woonbebouwing aan deze zijde van de Zijlweg. De villa is</p>

		<p>uitgevoerd in traditionele baksteen architectuur en telt twee bouwlagen onder een hoog tentdak met overstek op een rechthoekige plattegrond. De bakstenen gevels (Vlaams verband) zijn voorzien van een trasraam met rollaag. De entree bevindt zich in de linker zijgevel en is voorzien van een luifeltje. De gevel aan de Zijlweg is voorzien van een erker op de begane grond. Boven de vensters zijn strekken uitgevoerd. De detaillering van de vensters is gewijzigd.</p>
Zijlweg	118-120	<p>Dubbele woning uit 1877 (getuige de gevelsteen met eerste steenlegging), gesitueerd aan de zuidelijke zijde van de Zijlweg direct naast het spoor. Het pand dateert uit de prestedelijke fase van het gebied. In deze periode werd en nog nauwelijks gewoond aan de Zijlweg en had deze verbindingsweg overwegend een agrarisch karakter. De dubbele woning telt één bouwlaag boven een souterrain. Beide woningen hebben een eigen mansardekapje met in het voordakvlak een hoge dakkapel. Het linker dak is gedekt met bitumen shingles, het rechter met rode (sneldek)pannen. De panden delen een lijstgevel. Centraal in deze gevel de twee entrees, toegankelijk via een hoge rode granieten trap. De bakstenen gevel (staand verband) is geschilderd en ter plaatse van het souterrain gepleisterd. De licht getoogde vensters in de voorgevel zijn voorzien van voorzetbeglazing. Rechts voor nr. 120 staat een serre-achtig element. Het is niet duidelijk uit welke periode dit element dateert.</p>
Zijlweg	122	<p>Herenhuis uit omstreeks 1900 in sobere neorenaissance stijl, gesitueerd aan de zuidelijke zijde van de Zijlweg. Het pand vormt de oostelijke beëindiging van een grotendeels gesloten gevelwand aan deze zijde van de Zijlweg en dateert uit de periode waarin de Zijlweg zich langzaam van een spaarzaam bebouwde landweg tot een populaire woonstraat met fraaie villa- en herenhuisbebouwing ontwikkelde. Het twee bouwlagen tellende pand wordt gedekt door een plat dak met omlopende schilden met gesmoorde bitumen shingles. Rechts in het voordakvlak een oorspronkelijke dakkapel met gewijzigd raam. Het aanzicht van de symmetrisch ingedeelde en risalerende</p>

		lijstgevel (baksteen in kruisverband) met hardstenen plint wordt bepaald door diverse decoratieve elementen zoals speklagen, cordonlijsten aanzet- en sluitstenen, strekken en subtiel siermetselwerk. De detaillering van de vensters is grotendeels nog oorspronkelijk.
Zijlweg	124-126	Dubbel herenhuis uit omstreeks 1910 in een gestileerde neorenaissance stijl. Het pand is onderdeel van een gesloten gevelwand en dateert uit de periode waarin de Zijlweg zich langzaam van een spaarzaam bebouwde landweg tot een populaire woonstraat met fraaie villa- en herenhuisbebouwing ontwikkelde. Het twee bouwlagen tellende pand wordt gedekt door een plat dak met omlopende schilden met bitumen shingles. Rechts en links in het voordakvlak een kleine oorspronkelijke dakkapel met kapje, de linker met gewijzigd raam. Het aanzicht van de symmetrisch ingedeelde lijstgevel (baksteen in kruisverband) met door de goot stekende dakhuisjes wordt bepaald door diverse decoratieve elementen zoals aanzet- en sluitstenen, strekken en spaarvelden. De detaillering van de vensters is deels gewijzigd. Ter plaatse van de begane grond is de voorgevel sterk gewijzigd.
Zijlweg	128 zw-128RD-130	Dubbel herenhuis uit omstreeks 1910 uitgevoerd in neorenaissance stijl. Het pand is onderdeel van een gesloten gevelwand en dateert uit de periode waarin de Zijlweg zich langzaam van een spaarzaam bebouwde landweg tot een populaire woonstraat met fraaie villa- en herenhuisbebouwing ontwikkelde. Het twee bouwlagen tellende pand wordt gedekt door een plat dak met omlopende schilden met gesmoorde tuiles du Nord. In het voordakvlak boven elke woning een dakkapel met fronton en gewijzigde ramen. Het aanzicht van de symmetrisch ingedeelde lijstgevel (baksteen in staand verband) wordt bepaald door diverse decoratieve elementen zoals cordonlijsten, speklagen, aanzet- en sluitstenen, strekken en een zware kroonlijst met klossen en decoratieve velden. Op de begane twee niet oorspronkelijke puien. De invullingen van de vensters zijn deels gewijzigd. Het dubbele herenhuis ligt in de zichtas van de Spoorwegstraat.
Zijlweg	132-136	Drie geschakelde herenhuisen uit omstreeks

		<p>1905 uitgevoerd in een sobere neorenaissance stijl, gesitueerd aan de zuidelijke zijde van de Zijlweg en onderdeel van een gesloten gevelwand. Het complex is onderdeel van een gesloten gevelwand en dateert uit de periode waarin de Zijlweg zich langzaam van een spaarzaam bebouwde landweg tot een populaire woonstraat met fraaie villa- en herenhuisbebouwing ontwikkelde. De woningen tellen twee bouwlagen onder een plat dak met omlopende schilden gedekt met bitumen shingles. De voorgevel heeft een verspringende rooilijn door de erkers over twee bouwlagen. De erkers zijn ter plaatse van de zolder aangekapt met een rond kapje. In dit kapje een rijk uitgevoerde dakkapel met oren, kroonlijst en fronton. De bakstenen voorgevel (kruisverband) is voorzien van lijstwerk, hoekblokken, sluitstenen en een opvallende omlijsting rondom de entrees. De invullingen van de vensters zijn deels gewijzigd. De bescheiden voortuintjes zijn voorzien van eenvoudige gietijzeren hekwerkjes.</p>
Zijlweg	146	<p>Fors herenhuis gebouwd in 1905, mogelijk in opdracht van Casper Hendrik Holst, directeur scheepswerf Conrad, getuige de gedenksteen ter ere van de eerste steenlegging in 1905 door zijn dochter Johanna Maria Holst. De woning vormt de westelijke afsluiting van een verder gesloten gevelwand en dateert uit de periode waarin de Zijlweg zich langzaam van een spaarzaam bebouwde landweg tot een populaire woonstraat met fraaie villa- en herenhuisbebouwing ontwikkelde. Het pand is uitgevoerd in een sobere chalet stijl en telt twee bouwlagen op een samengestelde plattegrond onder een samengesteld dak met rode pannen. Het gebouw vormt samen met Zijlweg 150 de 'poort' tot het achtergelegen voormalige Hin-terrein. Door de sterk verspringende geveldelen en de afgeschuinde hoek heeft het pand een speels uiterlijk. De begane grond is uitgevoerd in schoon metselwerk (kruisverband), de verdieping is gepleisterd. Vensters met T-schuiframen en bovenlicht met roedenverdeling.</p>
Zijlweg	150-150A-150B-152	<p>Twee geschakelde herenhuisen uit omstreeks 1910, uitgevoerd in een schilderachtige licht historiserende baksteenarchitectuur. De dubbele woning dateert uit de periode waarin</p>

		<p>de Zijlweg zich langzaam van een spaarzaam bebouwde landweg tot een populaire woonstraat met fraaie villa- en herenhuisbebouwing ontwikkelde. Het complex heeft een samengestelde plattegrond en telt twee bouwlagen onder een samengestelde kap gedekt met gesmoorde kruispannen en bitumen shingles. Door de sterk verspringende rooilijn en de diversiteit in de gevelbeëindiging ontstaat een markant en levendig gevelbeeld. Deze levendigheid wordt versterkt door anders gekleurd metselwerk, cordon- en waterlijsten, de risalerende entreepartij van nr. 150 in de linker zijgevel en de twee verdiepingshoge erkers in de voorgevel. Nr. 150 wordt door een getrapte brandgevel gescheiden van nr. 152. De invullingen van de vensters zijn op detailniveau gewijzigd.</p>
Zijlweg	154	<p>Herenhuis uit omstreeks 1890 uitgevoerd in een sobere neorenaissance stijl. De woning dateert uit de periode waarin de Zijlweg zich langzaam van een spaarzaam bebouwde landweg tot een populaire woonstraat met fraaie villa- en herenhuisbebouwing ontwikkelde. Het herenhuis is gesitueerd aan de zuidzijde van de Zijlweg en vormt de westelijke afsluiting van een bouwblokje met in totaal drie woningen. Het twee bouwlagen tellende pand wordt gedekt door een dak met omlopende schilden gedekt met bitumen shingles. Centraal in het voordakvlak een rijk geornamenteerde dakkapel. Het aanzicht van de drie vensterassen brede lijstgevel wordt bepaald door diverse decoratieve elementen zoals speklagen, aanzet- en sluitstenen in de strekken en siermetselwerk onder de gootlijst. De vensters in de voorgevel bevatten schuiframen met bovenlichten met glas-in-lood.</p>
Zijlweg	158	<p>Complex, zie ook Zijlweg 160-162 en 164. Markant complex van vier geschakelde herenhuizen, ontstaan binnen één ontwerp uit 1898 van de bekende architect Jan Stuyt. Het complex werd gerealiseerd in opdracht van de heer Oosterman en dateert uit de periode waarin de Zijlweg zich langzaam van een spaarzaam bebouwde landweg tot een populaire woonstraat met fraaie villa- en herenhuisbebouwing ontwikkelde. Het markante blok woningen bestaat uit twee hoekherenhuizen in sobere Chalet stijl, met</p>

		<p>daar tussenin geklemd een ruime dubbele woning in Engelse landhuistrant. Nr. 158 draagt de naam 'Rosenhof', nr. 164 heet 'Tulpestein', waarmee wordt herinnerd aan de bloementeel in deze regio. Deze hoekwoningen omvatten drie bouwlagen en hebben gevels in schoon metselwerk (kruisverband) en een samengestelde kap terwijl de tussenliggende woningen slechts twee bouwlagen en gepleisterde gevels hebben, onder een plat dak met hellend voordakschild (bitumen shingles). Deze twee 'tussenwoningen' hebben elk een erker doorlopend op de verdieping, afgedekt met een veelzijdig kapje. Tussen deze twee woningen een tuitgevel als brandmuur, afgedekt met natuurstenen dekplaten en voorzien van twee dierfiguren in natuursteen. De invullingen van de vensters zijn op diverse punten gewijzigd.</p>
Zijlweg	160-162	Onderdeel complex Zijlweg 158.
Zijlweg	164	Onderdeel complex Zijlweg 158.
Zijlweg	170-172	<p>Dubbel herenhuis uit 1894 naar ontwerp van architect Mons in neorenaissance stijl. Nr. 172 draagt de naam Frisia in het gestuukte boogveld op de verdieping. Het pand dateert uit de periode waarin de Zijlweg zich langzaam van een spaarzaam bebouwde landweg tot een populaire woonstraat met fraaie villa- en herenhuisbebouwing ontwikkelde. Het pand omvat twee bouwlagen op een min of meer rechthoekige plattegrond onder een plat dak met hellend voordakvlak gedekt met bitumen shingles. De voorgevel heeft een levendig karakter door de fantasie topgevels en een bakstenen dakhuis. Dit levendige karakter wordt versterkt door een veelheid aan decoratieve elementen zoals speklagen, risalieten, cordonlijsten, siermetselwerk in boogvelden en aanzet- en sluitstenen. De terugliggende entrees zijn bereikbaar via hardstenen trappen. De invullingen van de vensters zijn grotendeels gewijzigd.</p>
Zijlweg	174-176	<p>Fors dubbel herenhuis uit 1892 naar ontwerp van Roog en van den Ban Architecten te Haarlem in neorenaissance stijl. Het pand is gesitueerd aan de zuidzijde van de Zijlweg en dateert uit de periode waarin de Zijlweg zich langzaam van een spaarzaam bebouwde landweg tot een populaire woonstraat met fraaie villa- en herenhuisbebouwing</p>

		<p>ontwikkelde. Het pand omvat twee bouwlagen op een min of meer rechthoekige plattegrond onder een dak met omlopende schilden, deels gedekt met pannen, deels met bitumen shingles. In het voordakvlak twee kleine dakkapellen met kapje. De lijstgevel heeft een levendig karakter door de risalerende middenpartij die bekroond wordt door twee door de goot stekende dakhuisjes. Dit levendige karakter wordt versterkt door een veelheid aan decoratieve elementen zoals speklagen, cordonlijsten, hoekblokken, aanzet- en sluitstenen en de twee erkers op de begane grond. De invullingen van de vensters zijn grotendeels gewijzigd.</p>
--	--	--

bestemmingsplan "Zijlweg e.o." (vastgesteld)

Bijlage 3 Aanwezige bedrijven, etc.

Zijlweg						
Naam inrichting	Straat	h. nr.		StraMis	cat.	SBI opmerking
Doppio Espresso Haarlem	Bijdorplaan	15		9502	2 A	Horeca
VERLOF Doppio Espresso	Bijdorplaan	15		9521	0 A	Horeca
Hogeschool INHOLLAND Haarlem	Bijdorplaan	15		726	3 B	School voor H.B.O.
J.F. van Galen & Zoon	Delftstraat	40		1117	3 C	Smederij/constructiebedrijf
J.G. van Heerden en Zoon BV	Delftstraat	44	-46	741	2 C	Timmerfabriek
Jim Barens Otototaal B.V.	Julianalaan	295		2892	3 B	Benzineservicestation zonder LPG en garagebedrijf
Stal Vosse	Kinderhuissingel	2	d	867	3 C	Manege-stalhouderij
De Dunamare Onderwijsgroep	Korte Verspronckweg	7	-9	1018	3 B	Beroepsonderwijs
Gasstation	Korte Verspronckweg	7		8403	1 B	Gasstation
Gasstation 79	Korte Verspronckweg		B	3902	1 B	Gasdrukregel- en meetstation
Gasstation	Narcisplantsoen		A	739	1 B	Gasdrukregel- en meetstation
Ogia-Print BV	Regentesselaan	38		731	2 B	Flockprinting
KOV Les Petits KDV	Regentesselaan	40		8820	1 B	Kinderdagverblijf
Nummer recyclen	Regentesselaan	40		9102	1 B	Kinderdagverblijf
Studentenhuisvesting	Schoonzichtlaan	8	-264	8585	1 A	Woongebouw + techn. inst
Gasstation 154	Schoonzichtlaan		A	721	1 B	Gasdrukregel- en meetstation
Gasstation 027	Schoonzichtlaan		B	1460	1 B	Gasdrukregel- en meetstation
Albert Heijn (nieuwbouw incl parkeerkelder zie record 7814)	Spoorwegstraat	1	ong	8573	2 A	Supermarkt
Gasstation 1203	Tulpenkade		A	1400	1 B	Gasdrukregel- en meetstation
Ver. van eigenaren	Veldzigtlaan	2		1794	1 A	Woongebouw
Gasstation 901 (nabij spoorbaan hrlm- Zandvoort)	Westelijke Randweg		A	774	1 B	Gasdrukregel- en meetstation
Inr. in oprichting - Naam nog onbekend	Zijlweg	124		8268	2	
One Earth	Zijlweg	126		7144	2 A	Afhaalrestaurant
Heringa & Wuthrich Installatietechniek BV	Zijlweg	133		1135	1 A	Kantoor
Habelco B.V.	Zijlweg	142		2354	1 A	Kantoorgebouw
Bureau Jeugdzorg Noord-Holland	Zijlweg	144		5622	1 A	Sociaal Culturele instelling
Habelco BV Gebouw A	Zijlweg	148	c	2282	2 A	Kantoorgebouw
Habelco BV Gebouw B	Zijlweg	148	b	7539	2 A	Kantoorgebouw
Habelco bv Gebouw C	Zijlweg	148	a	7540	2 A	Kantoorgebouw
Kint & de Jong Tandtechniek VOF	Zijlweg	148	c	8607	2 B	Tandtechnisch laboratorium
Tandartspraktijk A. van Versendaal	Zijlweg	151		1534	2 A	Tandartspraktijk
Yarden	Zijlweg	183		711	1 A	Uitvaartonderneming
Nederlands Bijbelgenootschap	Zijlweg	198		2204	1 A	Kantoor
Hulpverleningsdienst Kennemerland	Zijlweg	200		1455	3 C	Brandweerkazerne
Nova College	Zijlweg	203		3908	2 B	Opleidingsinstituut
Provincie Noord-Holland, Locatie Zijlweg	Zijlweg	245		713	2 A	Kantoorgebouw met autoreparatiebedrijf
Tandartspr. H. Strooker S. Gonggrijp M.P.Rudolph	Zijlweg	285		1520	2 A	Tandartspraktijk
Gasstation 42	Zijlweg		A	697	1 B	Gasdrukregel- en meetstation
Gasstation 6835 (Novacollege)	Zijlweg		B	7844	1 B	Gasdrukregel- en meetstation
Gasstation 839 (bij uitrit brandweerkazerne)	Zijlweg		C	8159	1 B	Gasdrukregel- en meetstation
Berkenrode Holding B.V.	Zijlweg		Schoonz.	2121	1 A	Wooncomplex

bestemmingsplan "Zijlweg e.o." (vastgesteld)

Bijlage 4 Geluid

Bijlage 2 Geluid

Wettelijk kader en Geluidzones

Volgens de Wet Geluidhinder gelden zogenaamde zones langs wegen, spoorwegen en rond industrieterreinen, waar grote lawaaimakers zijn gevestigd. Binnen deze zones moet er in het kader van de wet akoestisch onderzoek uitgevoerd worden naar de geluidbelasting van de weg, spoorweg of het industrieterrein. Deze geluidbelasting moet vervolgens getoetst worden aan de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarden voor de verschillende soorten geluid.

-Zones wegverkeer

In artikel 74 van de wet is aangegeven welke breedte de zone voor de verschillende wegtypen heeft waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen stedelijk en buitenstedelijk gebied. Volgens de definitie van de wet is het stedelijk gebied het “gebied binnen de bebouwde kom, doch, voor de toepassing van de hoofdstukken VI en VII voor zover het betreft een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs die autoweg of autosnelweg”, en het buitenstedelijk gebied het “gebied buiten de bebouwde kom alsmede, voor de toepassing van de hoofdstukken VI en VII voor zover het betreft een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs die autoweg of autosnelweg”.

De zone wordt gemeten vanuit de as van de weg. In onderstaande tabel is per wegtype de breedte van de zone aangegeven.

Tabel 1: Zonebreedte wegverkeer Wet Geluidhinder

Aantal rijstroken	Zonebreedte (m)	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2	200	250
3 of 4	-	400
3 of meer	350	-
4 of meer	-	600

De geluidzones gelden niet met betrekking tot:

wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied
wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt

-Zones spoorwegverkeer

Langs een landelijke spoorweg bevindt zich een zone, waarvan de breedte, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf, is aangegeven op de spoorkaart. Deze kaart wordt jaarlijks geactualiseerd en wordt opgenomen in het zogenaamde “Akoestisch spoorboekje” (ASWIN).

-Zones industrieterrein

De geluidzone rond een industrieterrein wordt vastgesteld bij vaststelling van een bestemmingsplan. Er geldt dat buiten de zone de geluidbelasting vanwege dat terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

Geluidbelasting

De vast te stellen geluidbelasting L_{den} (day, evening, night) ten gevolge van weg- en spoorwegverkeerslawaai is het rekenkundig gemiddelde van de volgende drie waarden:

- het equivalente geluidsniveau gedurende de dagperiode (7.00-19.00 uur);
- het equivalente geluidsniveau gedurende de avondperiode (19.00-23.00 uur), vermeerderd met 5 dB(A);
- het equivalente geluidsniveau gedurende de nachtperiode (23.00-7.00 uur), vermeerderd met 10 dB(A).

De vast te stellen geluidbelasting L_{eq} (equivalente geluidsniveau) ten gevolge van industrielawaai is de hoogste van de volgende drie waarden:

- het equivalente geluidsniveau gedurende de dagperiode (7.00-19.00 uur);
- het equivalente geluidsniveau gedurende de avondperiode (19.00-23.00 uur), vermeerderd met 5 dB(A);
- het equivalente geluidsniveau gedurende de nachtperiode (23.00-7.00 uur), vermeerderd met 10 dB(A).

Geluidsnormen

-Normering wegverkeerslawaai

Volgens de Wet geluidhinder geldt voor wegverkeerslawaai een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Hierbij moet opgemerkt worden dat alvorens toetsing plaatsvindt van de berekende waarde 2 of 5 dB mag worden afgetrokken. Deze aftrek heeft betrekking op het redelijkerwijs te verwachten stiller worden van het wegverkeer in de toekomst (artikel 110g Wet geluidhinder). In het rekenmodel is namelijk het wagenpark gemeten zoals dat eind jaren '70 en begin jaren '80 reed op de Nederlandse wegen. De berekening van de geluidbelasting leidt dus voor de aftrek in feite tot een te hoge geluidbelasting. Bij wegen met een maximale snelheid vanaf 70 km/uur mag 2 dB aftrek worden toegepast en bij de overige wegen 5 dB.

Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mag het gemeentebestuur een hogere waarde vaststellen. Hierbij zijn specifieke beleidsregels van toepassing. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe situaties in stedelijk gebied bedraagt 63 dB, voor bestaande situaties 68 dB. In buitenstedelijk gebied bedraagt de maximale waarde voor nieuwe situaties 53 dB (58 dB vanwege uitvoering van een agrarisch bedrijf) en 68 dB in bestaande situaties.

Voordat ontheffing wordt verleend zal het gemeentebestuur eerst moeten nagaan of er maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting te verlagen. Hiervoor wordt naar paragraaf 5.4 verwezen.

-Normering spoorweglawaai

Volgens de Wet geluidhinder geldt voor spoorweglawaai een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mag het gemeentebestuur een hogere waarde vaststellen. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 68 dB. Hierbij zijn dezelfde beleidsregels als bij wegverkeerslawaai van toepassing.

-Normering industrielawaai

Volgens de Wet geluidhinder geldt voor industrielawaai een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mag het gemeentebestuur een hogere waarde vaststellen. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 55 dB(A) en voor aanwezige woningen 60 dB(A). Hierbij zijn dezelfde beleidsregels als bij wegverkeerslawaai van toepassing.

Toepassingsvolgorde geluidsreducerende maatregelen

Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, ongeacht de bron van het geluid (weg-, rail- of industrielawaai) is de volgorde van toepassing van geluidsreducerende maatregelen als volgt: Eerst worden bronmaatregelen beoordeeld. Vervolgens maatregelen in de overdrachtsweg; Als laatste komen geluidwerende maatregelen in of aan de gevel aan de orde.

Bronmaatregelen

Een voorbeeld van een bronmaatregel bij wegverkeer, die binnen de competentie van de lokale overheid ligt is het aanbrengen van geluidsreducerend asfalt. De praktische mogelijkheden en de te bereiken reducties zijn de laatste jaren verder ontwikkeld. Ook binnenstedelijk zijn er tegenwoordig belangrijke reducties te behalen. De kosten van het aanbrengen van bijvoorbeeld Twinlay, en de kosten van extra onderhoud ten opzichte van het standaard dichte asfaltbeton moeten echter binnen het project worden gedekt. Alleen bij grootschalige (ver-)nieuwbouwprojecten kan dit toegepast worden.

Maatregelen in de overdrachtsweg

Voorbeelden van maatregelen in de overdrachtsweg zijn geluidsschermen of geluidswallen. In de Haarlemse praktijk worden deze weinig toegepast, vanwege stedenbouwkundige bezwaren en financiële drempels. De kans dat een geluidsscherm wordt gebouwd is bij railverkeerslawaai groter dan bij wegverkeerslawaai.

Geluidwerende maatregelen

Geluidwerende maatregelen, ook wel gevelmaatregelen genoemd, worden veruit het meest toegepast bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. De maatregelen hebben als doel het beperken van het geluidsniveau in de woning tot een waarde (het “binnenniveau”) zoals die in het Bouwbesluit is vastgelegd. Een nadeel van deze maatregel is dat het geluidsniveau buiten nog steeds te hoog is. Dit doet afbreuk aan de leefbaarheid van de omgeving, zowel de privé-terreinen (tuinen) als de openbare terreinen (park, plein, straat). Voor nieuw te bouwen woningen bedraagt het binnenniveau maximaal 33 dB in geluidsgevoelige ruimten.

Bij elk bestemmingsplan moet specifiek voor de zogenaamde “nieuwe situaties” nagegaan worden of de bovengenoemde maatregelen kunnen worden toegepast.

Uitgangspunten

Het bestemmingsplan Zijlweg e.o. is in voorbereiding en er zijn geen nieuwe ontwikkelingslocaties of wijzigingsbevoegdheden opgenomen in het bestemmingsplan. Het plangebied is binnen de geluidzones van diverse stedelijke wegen gesitueerd. In de omgeving van het plangebied is het spoortraject Haarlem – Leiden en Haarlem – Zandvoort gesitueerd. Het bestemmingsplan valt niet binnen de geluidzone van een gezondeer industrieterrein.

Binnen het bestemmingsplan is sprake van weg- en railverkeerslawaai.

Rekenmethode

De berekeningen voor wegverkeerslawaai zijn uitgevoerd conform rekenmethode 1 van het reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006.

Wegverkeergegevens

Voor de verkeersgegevens is uitgegaan van de verkeersgegevens voor 2020 van de verkeersstudie HRM273. Om te komen tot de intensiteiten voor het akoestisch maatgevende jaar 2021 is uitgegaan van 1 % autonome groei per jaar vanaf 2020. De voertuigverdeling is afkomstig uit de verkeersmilieukaart (variant 2010HVVP van VMK Haarlem).

De gehanteerde busintensiteiten zijn afkomstig uit het busboekje (2010-2011). Voor de intensiteit in 2021 is uitgegaan van dezelfde intensiteiten omdat er in de nieuwe Openbaar Vervoer concessie geen ruimte is voor meer bussen.

Per wegvak is in onderstaande tabel de verkeersintensiteit van het wegverkeer en het Openbaar Vervoer in 2021 aangegeven. Daarnaast is voor het OV de verdeling over de etmaalperioden vermeld. De verdeling van het wegverkeer over de etmaalperioden bedraagt 6,5 – 3,9 en 0,8 % van de etmaalintensiteit voor respectievelijk de dag-, avond-, en nachtperiode. Voor de voertuigcategorieën (2, 3 en 4) is de verdeling 97, 2 en 1 %.

Tabel.1: Verkeersintensiteiten 2021, snelheid, wegdek, periode- en voertuigverdeling

Wegvak	Intensiteit [mvt/etm]	Snelheid [km/uur]	Wegdek	Bussen [mvt/etm]	% D OV	% A OV	% N OV
Zijweg (t.W.v. Randweg)	5252	50	Dab	138	6,3	3,3	1,4
Zijlweg O. v. Randweg (t.	14544	50	Dab	138	6,3	3,3	1,4
Zijlweg Julianalaan (t.O.v.	16160	50	Dab	138	6,3	3,3	1,4
Westelijke Randweg (t.N.v. Zijlweg)	34643	70	SMA - Microville	-	-	-	-
Westelijke Randweg (t.Z.v. Zijlweg)	30805	70	SMA - Microville	-	-	-	-
Julianalaan	6060	50	Dab	66	6,1	3,8	1,5

Het wegdek op de Westelijke Randweg is Microville met uitzondering van de ca. 300 meter voor de kruisingen waar SMA 0/6 is toegepast. Omdat de het bestemmingsplangebied Zijlweg e.o. alleen in de directe omgeving van de kruising met de Zijlweg ligt is bij de berekeningen uitgegaan van SMA 0/6. Dit type asfalt heeft een reductie van ca. 1 dB t.o.v. dicht asfaltbeton (DAB).

De snelheid van de Westelijke Randweg bedraagt maximaal 70 km/uur bedraagt en voor de overige genoemde wegen is dit 50 km/uur. Bij de Westelijke Randweg is bij de berekeningsresultaten een aftrek van 2 dB toegepast (conform artikel 110 g van de Wet geluidhinder). Voor alle andere wegen is deze aftrek 5 dB.

Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van het beschikbare digitale kaartmateriaal van de Vastgoed Raadpleeg Applicatie van de gemeente Haarlem. Langs de relevante wegvakken is steeds op de dichtst bij de weg gelegen geluidgevoelige bestemming de geluidbelasting berekend.

In de navolgende tabel zijn de beoordelingsafstanden opgenomen.

Resultaten

In de volgende tabel zijn de resultaten van de berekeningsheets samengevat. De opgenomen geluidbelasting is inclusief aftrek conform artikel 110g.

Wegvak	Rekenafstand [m]	Geluidbelasting [dB]
Zijlweg (t.W.v. Randweg)	8	60
Zijlweg (t.O.v. Randweg)	9	64
Zijlweg (t.O.v. Julianalaan)	12	63
Westelijke Randweg (t.N.v. Zijlweg)	41	65
Westelijke Randweg (t.Z.v. Zijlweg)	42	63
Julianalaan (t.N.v. spoorlijn)	8,5	65
Julianalaan (t.N.v. spoorlijn)	35	55

De voorkeursgrenswaarde (48 dB) wordt ter hoogte van de bestaande situaties overschreden. De maximale ontheffingswaarde voor bestaande situaties (68 dB) wordt niet overschreden. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe situaties (63 dB) wordt wel overschreden.

Railverkeer

Voor een aantal locaties is de geluidbelasting t.g.v. railverkeer bepaald aan de hand van het akoestisch spoorboekje (ASWIN). De intensiteiten van de relevante baanvakken zijn vermeld in de bijlagen. Zolang de geluidproductieplafonds niet vastgesteld zijn wordt er voor de bepaling van de geluidbelasting uitgegaan van het niveau berekend met de intensiteiten voor het jaar 2008 verhoogd met 1,5 dB.

Voor de woningen aan de Regentesselaan bedraagt de geluidbelasting 54 dB op de achtergevels van de woningen. Voor het blok woningen Julianalaan 288-296 bedraagt de geluidbelasting maximaal 59 dB. Het pand Kinderhuissingel 2 is een woning die op de lijst van te saneren woningen staat (gevelisolatie) een verantwoordelijkheid die per 1-1-2012 bij Prorail is komen te liggen.

Langs de westkant van de spoorlijn Haarlem-Leiden staat grotendeels nieuwe bebouwing; het HIN-terrein en de bebouwing aan de Zij-Zijweg en de Spoorwegstraat. Hiervoor is vooruitlopend op de realisatie een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

De woningen aan de Zijlweg (118 en hoger) zijn in het verleden gesaneerd vanwege wegverkeerslawaai. Bij het vaststellen van de gevelmaatregelen is ook rekening gehouden met de geluidbelasting t.g.v. railverkeer.

Voor de bebouwing in het gebied omsloten door de spoorlijn Haarlem-Zandvoort, het verbindingsspoor Beverwijk-Leiden en de gemeentegrens zijn een aantal berekeningen uitgevoerd ter hoogte van de bestaande bebouwing. Hieruit blijkt dat de geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB met uitzondering van het meest zuidelijk gelegen gebouw langs het spoor Haarlem-Zandvoort waar de geluidbelasting 62 dB bedraagt.

In het geval er in dit gebied hogere bebouwing gerealiseerd gaat worden zal de geluidbelasting hoger zijn omdat de afscherming door het spoorweglichaam van het verbindingsspoor vervalt. Het geluid van het spoor Haarlem-Beverwijk krijgt dan meer invloed en zal de voorkeursgrenswaarde overschrijden.

Maatregelen

Gezien de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde dient bij nieuwe situaties naar maatregelen te worden gekeken. Het toepassen van een stil wegdek zoals dunne deklagen levert een verlaging van de geluidbelasting op van circa 2 a 3 dB. Daarnaast kunnen bij of voor opdrachtverstrekking om het asfalt te vervangen door een stil wegdektype aanvullende eisen worden gesteld en berekeningen worden uitgevoerd.

Voor eventuele bronmaatregelen aan het spoor zal, indien nodig, overlegd moeten worden met de spoorbeheerder Prorail.

Het aanbrengen van geluidsschermen ten behoeve van de woningen in het bestemmingsplan is gezien stedenbouwkundige bezwaren niet gewenst.

Naast bron- en overdrachtmaatregelen zijn ontvangermaatregelen mogelijk, zoals geluidsisolerende voorzieningen aan de gevel.

Conclusie

Uit de resultaten blijkt dat de geluidsgevoelige bestemmingen binnen het bestemmingsplan een geluidbelasting ondervinden ten gevolge van wegverkeer en railverkeer.

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai van 48 dB wordt langs de beschouwde wegen overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB voor bestaande situaties wordt niet overschreden. De geluidbelasting is maximaal 65 dB. De geluidbelasting binnen het plangebied

overschrijdt langs de Zijlweg, de Westelijke Randweg en de Julianalaan de maximale ontheffingswaarde voor nieuwe situaties.

Voor spoorweglawaai wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt niet overschreden.



Wegvaknaam : Zijlweg (tussen WRW en Julianalaan)

Opmerkingen : Lden 2021

Rekenmethode : RMG 2006

LEQ contouren op basis van Lden

Waarnemers Geluidbelasting (Cumulatief)

Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Lden
1,8	68,55	66,32	59,58	69,58	69,48
4,5	68,44	66,21	59,47	69,47	69,37

Leq-contouren op 1,8 [m] : **48,0 dB :** 167,6 [m] **53,0 dB :** 81,7 [m]
 58,0 dB : 43,5 [m] **63,0 dB :** 23,5 [m]

Rijlijnen

Naam	Zijlweg (w)			Ov		
	Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht
Wegdekverharding	DAB (Ref.)			DAB (Ref.)		
Vaste correctiewaarde	0,0			0,0		
Hoogte wegdek [m]	0,0			0,0		
Afstand tot waarnemer [m]	9,0			9,0		
Afstand hard [m]	9,0			9,0		
Afstand tot obstakel	0,0			0,0		
Afstand tot kruispunt	0,0			0,0		
Zichthoek [grad]	127,0			127,0		
Objectfractie	0,90			0,90		
Correctie Art. 110g Wgh	0,0			0,0		
Etmaalintensiteit	14544			138		
Snelheid	50			50		
Snelh. vv.	50			50		
Gem. perc. p/uur	6,50	3,90	0,80	6,30	3,30	1,40
Motoren	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Personenauto's	97,0	97,0	97,0	0,0	0,0	0,0
Midzwaar vrachtverkeer	2,0	2,0	2,0	100,0	100,0	100,0
Zwaar vrachtverkeer	1,0	1,0	1,0	0,0	0,0	0,0
Bromfietsen/uur	0	0	0	0	0	0
Uurintensiteit trams	---	---	---	---	---	---
Emissie	77,16	74,94	68,06	62,83	60,02	56,29



Wegvaknaam : Zijlweg (t.O.v. Julianalaan)

Opmerkingen : Lden 2021

Rekenmethode : RMG 2006

LEQ contouren op basis van Lden

Waarnemers Geluidbelasting (Cumulatief)

Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Lden
1,8	67,30	65,06	58,31	68,31	68,22
4,5	67,39	65,16	58,41	68,41	68,31

Leq-contouren op 1,8 [m] : **48,0 dB :** 175,8 [m] **53,0 dB :** 87,2 [m]
 58,0 dB : 47,0 [m] **63,0 dB :** 25,8 [m]

Rijlijnen

Naam	Zijlweg (w)			Ov		
	Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht
Wegdekverharding	DAB (Ref.)			DAB (Ref.)		
Vaste correctiewaarde	0,0			0,0		
Hoogte wegdek [m]	0,0			0,0		
Afstand tot waarnemer [m]	12,0			12,0		
Afstand hard [m]	12,0			12,0		
Afstand tot obstakel	0,0			0,0		
Afstand tot kruispunt	0,0			0,0		
Zichthoek [grad]	127,0			127,0		
Objectfractie	0,70			0,70		
Correctie Art. 110g Wgh	0,0			0,0		
Etmaalintensiteit	16160			138		
Snelheid	50			50		
Snelh. vv.	50			50		
Gem. perc. p/uur	6,50	3,90	0,80	6,30	3,30	1,40
Motoren	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Personenauto's	97,0	97,0	97,0	0,0	0,0	0,0
Midzwaar vrachtverkeer	2,0	2,0	2,0	100,0	100,0	100,0
Zwaar vrachtverkeer	1,0	1,0	1,0	0,0	0,0	0,0
Bromfietsen/uur	0	0	0	0	0	0
Uurintensiteit trams	---	---	---	---	---	---
Emissie	77,61	75,39	68,51	62,83	60,02	56,29



Wegvaknaam : Westelijke Randweg t..N.v. Zijlweg

Opmerkingen : Lden 2021

Rekenmethode : RMG 2006

LEQ contouren op basis van Lden

Waarnemers Geluidbelasting (Cumulatief)

Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Lden
1,8	65,09	62,87	55,99	65,99	65,97
4,5	65,98	63,76	56,88	66,88	66,87

Leq-contouren op 1,8 [m] : **48,0 dB :** 424,2 [m] **53,0 dB :** 203,9 [m]
58,0 dB : 104,0 [m] **63,0 dB :** 57,7 [m]

Rijlijnen

Naam	W. randweg (z) DAB (Ref.)		
Wegdekverharding	0,0		
Vaste correctiewaarde	0,0		
Hoogte wegdek [m]	41,0		
Afstand tot waarnemer [m]	21,0		
Afstand hard [m]	0,0		
Afstand tot obstakel	0,0		
Afstand tot kruispunt	127,0		
Zichthoek [grad]	0,69		
Objectfractie	0,0		
Correctie Art. 110g Wgh	34643		
Etmaalintensiteit	70		
Snelheid	70		
Snelh. vv.			
	Dag	Avond	Nacht
Gem. perc. p/uur	6,50	3,90	0,80
Motoren	0,0	0,0	0,0
Personenauto's	97,0	97,0	97,0
Midzwaar vrachtverkeer	2,0	2,0	2,0
Zwaar vrachtverkeer	1,0	1,0	1,0
Bromfietsen/uur	0	0	0
Uurintensiteit trams	---	---	---
Emissie	83,31	81,09	74,21

KmTot	DagDeel	Cat_1	Cat_2	Cat_3	Cat_8
8200	1 Dag	0,31	0,35	1,71	17,64
8200	2 Avond	0,11	0,14	0,23	15,80
8200	3 Nacht	0,00	0,68	0,14	5,06

KmTot	DagDeel	Cat_1	Cat_3	Cat_4	Cat_6	Cat_8
4285	2 Avond	1,29	0,16	5,74	0,29	27,57
6400	1 Dag	3,59	0,17	10,12	0,43	28,30
6400	2 Avond	1,29	0,16	5,79	0,29	27,58
6400	3 Nacht	0,70	0,84	4,02	0,24	7,90

KmTot	DagDeel	Cat_1	Cat_2	Cat_3	Cat_4	Cat_6	Cat_8
21130	1 Dag	6,33	7,98	1,54	0,44	0,01	32,69
21130	2 Avond	5,45	6,34	1,30	3,10	0,14	26,91
21130	3 Nacht	1,85	2,04	0,40	1,37	0,08	8,73
31620	3 Nacht	2,11	1,93	0,38	1,36	0,08	8,76
36400	1 Dag	6,37	8,16	1,57	0,44	0,01	32,53
36400	2 Avond	4,82	5,98	1,24	3,08	0,14	27,43
38750	1 Dag	6,37	8,16	1,57	0,97	0,06	32,53
38750	3 Nacht	2,12	1,93	0,38	1,32	0,07	8,77
41700	1 Dag	6,38	8,16	1,57	1,02	0,06	32,53
41700	2 Avond	4,81	5,98	1,24	0,35	0,00	27,44
41700	3 Nacht	2,11	1,93	0,38	1,24	0,07	8,77

KmTot	DagDeel	Cat_1	Cat_2	Cat_3	Cat_4	Cat_6	Cat_8
18000	1 Dag	6,33	7,98	1,54	0,20	0,00	32,69
18000	2 Avond	5,45	6,34	1,30	2,27	0,09	26,91
18000	3 Nacht	1,85	2,04	0,40	0,90	0,06	8,73

KmTot	DagDeel	Cat_1	Cat_3	Cat_4	Cat_6	Cat_8
1100	1 Dag	3,59	0,17	9,90	0,42	28,32
1100	2 Avond	1,29	0,16	4,91	0,23	27,58
1100	3 Nacht	0,70	0,84	3,45	0,21	7,90

Aswin 2008 Rekenscherm

peiljaar	R2008 (v 06/11)	kilometer begin	700	versie	1
traject		kilometer eind	8200	zone	100
kilometerstand		aantal sporen	2	spoor	S

voertuigen	aantallen (bakken/uur)			snelheid door- gaand (km / u)	snelheid stop- pend (km / u)	slofracatie		
	dag	avond	nacht			dag	avond	nacht
Cat. 1	0.31	0.11	0.00	0.00	60.00	0.99	1.00	0.00
Cat. 2	0.35	0.14	0.68	60.00	60.00	0.94	1.00	1.00
Cat. 3	1.71	0.23	0.14	0.00	60.00	1.00	1.00	1.00
Cat. 4	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cat. 5	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cat. 6	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cat. 7	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cat. 8	17.64	15.80	5.06	60.00	60.00	0.99	1.00	1.00
Cat. 9	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cat. 10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cat. 11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

2 voegloos spoor met houten dwarsligger (of zigzag) en ballastbed						
	bovenbouwcode	Lden	Rekenresultaten voor alle sporen in dB(A)			
			etmaal	dag	avond	nacht
afstand waarnemer	30.0	meter				
hoogte waarnemer	5.0	meter				
hoogte spoor	2.0	meter				
hoogte scherm	0.0	meter	74.8	72.6	69.5	64.8
afstand scherm	45.0	meter	59.6	57.5	54.4	49.6
overzijde spoor	0.00	fr. bebouwd	59.6	57.5	54.4	49.6
bodemfactor	0.80	fr. zacht				

Julianaalaan 288

Aswin 2008 Rekenscherm

peiljaar	R2008 (v 06/11)	kilometer begin	700	versie	1
traject		kilometer eind	8200	zone	100
kilometerstand		aantal sporen	2	spoor	S

voertuigen	aantallen (bakken/uur)		snelheid door-		snelheid stop-		stopfractie		
	dag	avond	nacht	gaand (km / u)	pend (km / u)	pend (km / u)	dag	avond	nacht
Cat. 1	0.31	0.11	0.00	0.00	60.00	60.00	0.99	1.00	0.00
Cat. 2	0.35	0.14	0.63	60.00	60.00	60.00	0.94	1.00	1.00
Cat. 3	1.71	0.23	0.14	0.00	60.00	60.00	1.00	1.00	1.00
Cat. 4	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cat. 5	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cat. 6	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cat. 7	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cat. 8	17.64	15.80	5.06	60.00	60.00	60.00	0.99	1.00	1.00
Cat. 9	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cat. 10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cat. 11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

2 voegloos spoor met houten dwarsligger (of zigzag) en ballastbed

afstand waarnemer	16.0	meter
hoogte waarnemer	5.0	meter
hoogte spoor	2.0	meter
hoogte scherm	0.0	meter
afstand scherm	45.0	meter
overzijde spoor	0.00	fr. bebouwd
bodemfactor	0.80	fr. zacht

Rekenresultaten voor alle sporen in dB(A)					
etmaal	Lden	L _{den}		L _{night}	
		dag	avond	dag	nacht
emissietoetaal	74.8	72.6	69.5	68.5	64.8
emissie scherm	62.7	60.5	57.4	56.5	52.7
immissie	62.7	60.5	57.4	56.5	52.7

K. Versproonchweg 7-9 (Zuidgevel)

Aswin 2008 Rekenscherm

peiljaar	R2008 (v 06/11)	kilometer begin	100	versie	1
traject		kilometer eind	500	zone	100
kilometerstand		aantal sporen	1	spoor	S

voertuigen	aantallen (bakken/uur)		sneldoor- gaand (km / u)	sneldoor- pend (km / u)	stopfractie		
	dag	avond			nacht	dag	avond
Cat. 1	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cat. 2	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cat. 3	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cat. 4	0.23	0.81	0.52	0.00	0.00	0.00	0.00
Cat. 5	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cat. 6	0.00	0.05	0.03	0.00	0.00	0.00	0.00
Cat. 7	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cat. 8	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cat. 9	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cat. 10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cat. 11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

bovenbouwcode **2 voegloos spoor met houten dwarsligger (of zigzag) en ballastbed**

afstand waarnemer	44.0	meter
hoogte waarnemer	5.0	meter
hoogte spoor	2.0	meter
hoogte scherm	0.0	meter
afstand scherm	45.0	meter
overzijde spoor	0.00	fr. bebouwd
bodemfactor	0.80	fr. zacht

Rekenresultaten voor alle sporen in dB(A)					
emissietoal	Lden	Lden		Lnight	
		etmaal	dag	avond	nacht
65.5	62.0	52.0	57.5	55.5	55.5
48.3	44.7	34.7	40.2	38.3	38.3
48.3	44.7	34.7	40.2	38.3	38.3

K. Verisprongweg 7-9 (oostzijde)

Aswin 2008 Rekenscherm

peiljaar	R2008 (v 06/11)	kilometer begin	700	versie	1
traject		kilometer eind	8200	zone	100
kilometerstand		aantal sporen	2	spoor	S

voertuigen	aantallen (bakken/uur)		snelheid door-		snelheid stop-		stopfractie	
	dag	avond	nacht	gaand (km / u)	pend (km / u)	pend	avond	nacht
Cat. 1	0.31	0.11	0.00	0.00	60.00	0.99	1.00	0.00
Cat. 2	0.35	0.14	0.68	60.00	60.00	0.94	1.00	1.00
Cat. 3	1.71	0.23	0.14	0.00	60.00	1.00	1.00	1.00
Cat. 4	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cat. 5	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cat. 6	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cat. 7	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cat. 8	17.64	15.80	5.06	60.00	60.00	0.99	1.00	1.00
Cat. 9	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cat. 10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cat. 11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

bovenbouwcode **2 voegloos spoor met houten dwarsligger (of zigzag) en ballastbed**

afstand waarnemer	58.0	meter	Rekenresultaten voor alle sporen in dB(A)			
hoogte waarnemer	5.0	meter	etmaal		Lden	
hoogte spoor	2.0	meter	74.8	72.6	69.5	64.8
hoogte scherm	0.0	meter	emissietotaal			
afstand scherm	45.0	meter	55.8	53.6	50.6	45.8
overzijde spoor	0.00	fr. bebouwd	immissie scherm			
bodemfactor	0.80	fr. zacht	55.8	53.6	50.6	45.8
			immissie			

Regentesrelaan 14-42

Bijlage 5 Indicatief milieuonderzoek Zijlweg 245

Luchtkwaliteitsonderzoek herbestemming Zijlweg 245

Vraagstelling

Binnen het bestemmingsplangebied Zijlweg worden de mogelijkheden voor herontwikkeling onderzocht van de locatie Zijlweg 245. Dit pand was voorheen als kantoorpand in gebruik. In deze notitie wordt nagegaan in hoeverre overwogen nieuwe functies passen binnen de regelgeving voor de luchtkwaliteit.

Die regelgeving staat in de Wet milieubeheer (Wm) titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. De gevolgen voor de luchtkwaliteit van een nieuwe of herontwikkeling moeten hieraan voldoen. Maatgevend is de groei van het autoverkeer door de veranderingen en de daardoor veroorzaakte uitstoot van de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Toetsing aan NIBM criterium

Er wordt ondermeer voldaan aan de regelgeving luchtkwaliteit als de invloed van de ontwikkeling slechts gering is (Niet In Betekenende Mate invloed luchtkwaliteit, kortweg NIBM). Criteria hiervoor zijn te vinden in een AMvB en Regeling NIBM; zo is van NIBM sprake bij een netto-uitbreiding met minder dan 1500 woningen of 100.000 m² BVO kantoren.

Het pand Zijlweg 245 heeft een oppervlak van 6500 m² BVO. Voor de herontwikkeling worden de volgende functies overwogen:

- Wonen, kantoren, bedrijven t/m categorie B, praktijkruimte, ateliers, detailhandel (geen grote publiekstrekkingen zoals supermarkten, tuincentra: meer verkoop vanuit atelier), dienstverlening.

Bij volledige invulling met kantoren (6500 m²) zou zeer ruim aan het genoemde NIBM criterium (100.000m²) worden voldaan. Hetzelfde geldt bij volledig gebruik voor woningen (circa 130 woningen, de grens is 1500), en daarmee ook voor combinaties van woningen en kantoren. Binnen de overige optionele functies worden geen grote publiekstrekkingen mogelijk gemaakt. Gelet op de zeer ruime afstand beneden de NIBM grenzen bij volledig gebruik voor woningen of kantoren is dan voldoende aannemelijk dat ook deze bij het beschikbare maximale oppervlak zullen vallen binnen het NIBM criterium.

Dat geldt des te meer omdat voor de NIBM-toetsing de netto-uitbreiding maatgevend is, dus ten opzichte van de bestaande situatie met 6500 m² kantoren.

De conclusie is dat voldaan wordt aan de regelgeving luchtkwaliteit omdat de herontwikkeling een Niet In Betekende Mate effect op de luchtkwaliteit heeft.

Luchtkwaliteit nabij locatie

Er wordt eveneens voldaan aan de regelgeving voor de luchtkwaliteit indien na de ontwikkeling wordt voldaan aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Deze grenswaarden staan in Bijlage 2 van de Wm.

Om een beeld te krijgen van de bestaande en te verwachten luchtkwaliteit is de NSL-Monitoringstool geraadpleegd (zie mt2011.nsl-monitoring.nl, onder menu bekijken, keuzeoptie “Kaarten-NSL”, versie 2011).

Met dit Monitoringstool stelt de Rijksoverheid de luchtkwaliteit vast langs relevante wegen in Nederland voor relevante jaren. De berekeningen en prognoses voldoen aan alle wettelijke voorschriften voor de berekening van de luchtkwaliteit.

De relevante wegen nabij Zijlweg 245 zijn de Westelijke Randweg en de Zijlweg.

Het Monitoringtool geeft aan dat de hoogste concentraties in de rekenjaren¹ 2011, 2015 en 2020 optreden langs de Westelijke Randweg. Tabel 1 geeft de waarden per jaar aan op het rekenpunt van het Monitoringstool (10m uit de kant van de weg).

Tabel 1. Berekende hoogste concentratie NO₂ en fijnstof nabij Zijlweg 245 volgens meest recente Monitoringtool (versie 2011)

Stof	Eenheid	2011	2015	2020	Norm	Locatie (weg)
NO ₂	µg/m ³ als jaargemiddelde	32	28	22	60 tot 2015 40 miv 2015	Westelijke Randweg **)
Fijnstof (PM ₁₀ *)	µg/m ³ als jaargemiddelde	26	25	24	40 miv 2011	Westelijke Randweg **)

*) : Fijnstof zonder correctie voor aandeel zeezout ('zeezoutafrek'), in afwachting van nieuwe regelgeving najaar 2012. Verwachte nieuwe afrek is 3 µg/m³. Na zeezoutafrek wordt dus eveneens, -en ruimer- voldaan aan de grenswaarden.
 **): Dit betreft receptorpunt 135968 van het Monitoringtool, locatiecoördinaten (x,y) = 102439, 489133

Uit tabel 1 volgt dat de concentraties nabij Zijlweg 245 de grenswaarden voor NO₂ en fijnstof niet overschrijden of benaderen.

Gelet op de ruime afstand tot de grenswaarden in de bestaande situatie en de geringe (NIBM) invloed van herontwikkeling op de luchtkwaliteit staat voldoende vast dat de herontwikkeling ook geen overschrijding tot gevolg zal hebben.

Ook omdat wordt voldaan aan de grenswaarden vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor de herontwikkeling van Zijlweg 245.

Advies gevoelige bestemmingen

Opgemerkt wordt dat voor invulling van een bestemming met bepaalde gezondheidsgevoelige functies (o.a. onderwijs aan minderjarigen, kinderopvang en ouderenzorg) de AMvB gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van toepassing kan zijn. Deze schrijft bij een nieuwe vestiging of functiewijziging een minimumafstand van 50m tot provinciale wegen voor bij overschrijding of dreigende overschrijding van grenswaarden luchtkwaliteit. De oostgevel van het pand ligt op 37m van de kant van de weg, dus binnen deze afstand.

Hoewel blijktens tabel 1 geen sprake is van een (dreigende) overschrijding, wordt toch geadviseerd om bij vestiging van dergelijke gevoelige functies nabij de Westelijke Randweg deze afstand aan te houden dan wel hierover advies van de GGD in te winnen.

¹ De rekenjaren 2011 en 2020 komen voldoende overeen met begin en einde van de planperiode (2012 resp. 2022); 2011 is tevens ingangsjaar grenswaarde pm10; 2015 is het ingangsjaar van de grenswaarde voor NO₂.

Akoestisch onderzoek pand Zijlweg 245

Op verzoek van de afdeling Ruimtelijk beleid is een indicatief akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het pand Zijlweg 245. Nagegaan is wat de geluidbelastingniveau op de verschillende gevels bedraagt. Vervolgens is dit getoetst aan de normen van de Wet Geluidhinder. Hierbij is er van uitgegaan dat in het pand een woonfunctie wordt gerealiseerd.

Situatie

Het pand dat momenteel een kantoorfunctie heeft ligt binnen de geluidzone van de Westelijke Randweg, de Zijlweg, de Schoonzichtlaan en de spoorlijn Haarlem-Zandvoort.

Normering

Vanwege de functiewijziging naar wonen is volgens de Wet Geluidhinder sprake van een “nieuwe situatie”. De maximale ontheffingswaarde bedraagt in dit geval 63 dB voor wegverkeerslawaai en 68 dB voor railverkeerslawaai. Alvorens er getoetst wordt mag er conform art. 110 van de wet een aftrek toegepast worden. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB voor wegverkeerslawaai en 55 dB voor railverkeerslawaai.

Maatregelen

Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde dient bij “nieuwe situaties” tevens naar maatregelen te worden gekeken. Hierbij wordt de volgorde bron-, overdrachts- en maatregelen bij de ontvanger aangehouden.

De snelheid op de Schoonzichtlaan bedraagt momenteel 50 km/uur. Overwogen kan worden om dit te beperken tot 30 km/uur.

Op de Westelijke Randweg is al een type asfalt toegepast dat een lagere emissie heeft dan het standaard wegdek. Het toepassen van een ander type wegdek kan een lagere geluidbelasting opleveren maar moet worden afgezet tegen de te maken kosten en moet kunnen voldoen aan de technische eisen.

Het aanbrengen van geluidsschermen ten behoeve van de woningen zal een beperkt effect hebben. Enerzijds zal een scherm alleen effect hebben voor de lager gelegen verdiepingen en anderzijds kan het scherm niet over de volledige lengte aangebracht worden vanwege de kruising.

Naast bron- en overdrachtsmaatregelen zijn maatregelen bij de ontvanger mogelijk, zoals geluidsisolatie van de gevel.

Rekenmethode

De berekeningen voor weg- en railverkeerslawaai zijn uitgevoerd conform rekenmethode 1 van het reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006.

Wegverkeergegevens

Voor de verkeersgegevens is uitgegaan van de verkeersstudie model NHZ 1.31(peiljaar 2021). Om te komen tot de intensiteiten voor het akoestisch maatgevende jaar 2022 is uitgegaan van 1 % autonome groei per jaar vanaf 2021. De voertuigverdeling is afkomstig uit de verkeersmilieukaart (variant 2010HVVP van de VMK Haarlem).

De gehanteerde busintensiteiten zijn afkomstig uit het busboekje (2010-2011). Voor de intensiteit in 2021 is uitgegaan van dezelfde intensiteiten omdat er in de nieuwe Openbaar Vervoer concessie geen ruimte is voor meer bussen.

Per wegvak is in onderstaande tabel de verkeersintensiteit van het wegverkeer en het Openbaar Vervoer in 2021 aangegeven en de verdeling over de etmaalperioden. Voor de voertuigcategorieën (2, 3 en 4) is de verdeling 97, 2 en 1 % m.u.v. de Schoonzichtlaan waarvoor de verdeling 98, 2 en 0 % is.

Tabel.1: Verkeersintensiteiten 2022, snelheid, wegdek, periodeverdeling

Wegvak	Intensiteit [mvt/etm]	Snelheid [km/uur]	Wegdek	% D OV	% A OV	% N OV	Bussen [mvt/etm] 1)
Zijlweg (t.W.v. Randweg)	5656	50	Dab	6,5	3,9	0,8	138
Zijlweg (t. O. v. Randweg)	8383	50	Dab	6,5	3,9	0,8	138
Westelijke Randweg (t.N.v. Zijlweg)	26360	70	SMA - Microville	6,5	3,9	0,8	-
Westelijke Randweg (t.Z.v. Zijlweg)	26765	70	SMA - Microville	6,5	3,9	0,8	-
Schoonzichtlaan	3030	50	Klinkers	7,0	2,8	0,6	-

1) De verdeling over de etmaalperioden bedraagt respectievelijk 6,3 – 3,3 en 1,4% voor de dag-avond- en nachtperiode.

Het wegdek op de Westelijke Randweg is Microville met uitzondering van de ca. 300 meter voor de kruisingen waar SMA 0/6 is toegepast. Omdat het pand Zijlweg 245 in de directe omgeving van de kruising met de Zijlweg ligt is bij de berekeningen uitgegaan van SMA 0/6. Dit type asfalt heeft een reductie van ca. 1 dB t.o.v. dicht asfaltbeton (DAB).

De snelheid van de Westelijke Randweg bedraagt maximaal 70 km/uur en voor de overige genoemde wegen is dit 50 km/uur. Bij de Westelijke Randweg is bij de berekeningsresultaten een aftrek van 2 dB toegepast (conform artikel 110 g van de Wet geluidhinder). Voor alle andere wegen is deze aftrek 5 dB.

Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van het beschikbare digitale kaartmateriaal van de Stroomlijn Applicatie van de gemeente Haarlem. Op de verschillende gevels is de geluidbelasting t.g.v. wegverkeer berekend.

In de navolgende tabel zijn de beoordelingsafstanden opgenomen.

Resultaten

In de bijlagen zijn de berekeningsheets opgenomen. In de volgende tabel zijn de resultaten samengevat. De opgenomen geluidbelasting is inclusief aftrek conform artikel 110g.

Wegvak	Rekenafstand [m]	Geluidbelasting [dB]
Westelijke Randweg (oostgevel)	41/55	63
Zijlweg (zuidgevel)	40	54
Schoonzichtlaan (westgevel)	33	53

De voorkeursgrenswaarde (48 dB) wordt ter hoogte van het pand Zijlweg 245 aan 3 gevels overschreden. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe situaties (63 dB) wordt niet overschreden.

Railverkeer

Voor railverkeerslawaai is een vergelijking gemaakt met de berekening uit het onderzoek voor het bestemmingsplan Zijlweg. Op een afstand van 25 meter bedraagt de Lden 62 dB. Het pand Zijlweg 245 ligt op ca. 125 meter uit zodat hier de geluidbelasting omgerekend 55 dB bedraagt. Hiermee wordt juist voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Conclusie

Uit de resultaten blijkt dat de het pand Zijlweg 245 een geluidbelasting heeft welke groter is dan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai. Voor railverkeerslawaai wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

De maximale ontheffingswaarde voor wegverkeerslawaai (63 dB) wordt niet overschreden. Dit betekent dat het, voor wat betreft de Wet Geluidhinder, mogelijk is om in het pand Zijlweg 245 een woonfunctie te realiseren. Wel moet voldaan worden aan de Beleidsregels Hogere Waarden van de Gemeente Haarlem.

Bij eventuele invulling van de woonfunctie in het pand Zijlweg 245 moet een uitgebreid onderzoek (Standaardrekenmethode II) uitgevoerd om de geluidbelasting gedetailleerd in kaart te brengen.

Maatregelen om de geluidbelasting terug te dingen zijn, zoals aangegeven, beperkt.

Door voor de Schoonzichtlaan een snelheidsbeperking van 30 km/uur in te stellen mag er van uit gegaan worden dat de geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Hiermee wordt de westgevel een geluidluwe gevel waardoor er meer mogelijkheden ontstaan voor de indeling van het pand.

Bijlagen: 3 rekenbladen wegverkeerslawaai

Haarlem, 17 juli 2012

P. Butterman



Wegvaknaam : Schoonzichtlaan

Opmerkingen : Lden 2022

Rekenmethode : RMV 2002

LEQ contouren op basis van Lden

Waarnemers Geluidbelasting (Cumulatief)

Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Lden
1,8	52,30	48,32	41,63	52,30	52,28
4,5	53,13	49,15	42,46	53,13	53,11

Leq-contouren op 1,8 [m] : **48,0 dB(A) :** 54,5 [m] **53,0 dB(A) :** 30,2 [m]
 58,0 dB(A) : 14,7 [m] **63,0 dB(A) :** 5,1 [m]

Rijlijnen

Naam	Schoonzicht laan Klinkers		
Wegdekverharding			
Vaste correctiewaarde	0,0		
Hoogte wegdek [m]	0,0		
Afstand tot waarnemer [m]	33,0		
Afstand hard [m]	15,0		
Afstand tot obstakel	0,0		
Afstand tot kruispunt	0,0		
Zichthoek [grad]	127,0		
Objectfractie	0,60		
Correctie Art. 103 Wgh	-5,0		
Etmaalintensiteit	3030		
Snelheid	50		
Snelh. vv.	50		
	Dag	Avond	Nacht
Gem. perc. p/uur	7,00	2,80	0,60
Motoren	0,0	0,0	0,0
Personenauto's	98,0	98,0	98,0
Midzwaar vrachtverkeer	2,0	2,0	2,0
Zwaar vrachtverkeer	0,0	0,0	0,0
Bromfietsen/uur	0	0	0
Uurintensiteit trams	---	---	---
Emissie	74,63	70,65	63,96



Wegvaknaam : West. Randweg

Opmerkingen : Lden 2022

Rekenmethode : RMV 2002

LEQ contouren op basis van Lden

Waarnemers Geluidbelasting (Cumulatief)

Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Lden
1,8	60,97	58,76	51,88	61,88	61,86
4,5	61,82	59,61	52,73	62,73	62,71

Leq-contouren op 1,8 [m] : **48,0 dB(A)** : 255,5 [m] **53,0 dB(A)** : 128,3 [m]
 58,0 dB(A) : 68,1 [m] **63,0 dB(A)** : 34,6 [m]

Rijlijnen

Naam	West. randweg SMA 0/6			West. randweg SMA 0/6		
	Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht
Wegdekverharding						
Vaste correctiewaarde	0,0			0,0		
Hoogte wegdek [m]	0,0			0,0		
Afstand tot waarnemer [m]	41,0			55,0		
Afstand hard [m]	26,0			40,0		
Afstand tot obstakel	0,0			0,0		
Afstand tot kruispunt	0,0			45,0		
Zichthoek [grad]	127,0			127,0		
Objectfractie	0,40			0,40		
Correctie Art. 103 Wgh	-2,0			-2,0		
Etmaalintensiteit	13280			13180		
Snelheid	70			70		
Snelh. vv.	70			70		
Gem. perc. p/uur	6,50	3,90	0,80	6,50	3,90	0,80
Motoren	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Personenauto's	97,0	97,0	97,0	97,0	97,0	97,0
Midzwaar vrachtverkeer	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Zwaar vrachtverkeer	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Bromfietsen/uur	0	0	0	0	0	0
Uurintensiteit trams	---	---	---	---	---	---
Emissie	77,49	75,27	68,39	79,11	76,89	70,01



Wegvaknaam : Zijlweg (west)

Opmerkingen : Lden 2022

Rekenmethode : RMV 2002

LEQ contouren op basis van Lden

Waarnemers Geluidbelasting (Cumulatief)

Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Lden
1,8	52,47	50,20	43,68	53,68	53,45
4,5	53,19	50,92	44,40	54,40	54,17

Leq-contouren op 1,8 [m] : **48,0 dB(A)** : 76,2 [m] **53,0 dB(A)** : 42,5 [m]
 58,0 dB(A) : 17,9 [m] **63,0 dB(A)** : 6,4 [m]

Rijlijnen

Naam	Zijlweg			Ov		
	Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht
Wegdekverharding	DAB (Ref.)			DAB (Ref.)		
Vaste correctiewaarde	0,0			0,0		
Hoogte wegdek [m]	0,0			0,0		
Afstand tot waarnemer [m]	40,0			40,0		
Afstand hard [m]	33,0			33,0		
Afstand tot obstakel	0,0			0,0		
Afstand tot kruispunt	0,0			45,0		
Zichthoek [grad]	127,0			127,0		
Objectfractie	0,25			0,25		
Correctie Art. 103 Wgh	-5,0			-5,0		
Etmaalintensiteit	8383			138		
Snelheid	50			50		
Snelh. vv.	50			50		
Gem. perc. p/uur	6,50	3,90	0,80	6,30	3,30	1,40
Motoren	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Personenauto's	97,0	97,0	97,0	0,0	0,0	0,0
Midzwaar vrachtverkeer	2,0	2,0	2,0	100,0	100,0	100,0
Zwaar vrachtverkeer	1,0	1,0	1,0	0,0	0,0	0,0
Bromfietsen/uur	0	0	0	0	0	0
Uurintensiteit trams	---	---	---	---	---	---
Emissie	74,76	72,54	65,66	62,83	60,02	56,29

Bijlage 6 Lucht en geluidonderzoek Zijweg 245



M+P | MBBM groep
Mensen met oplossingen



Rapport

Transformatie Zijlweg 245 te Haarlem, onderzoek geluidsbelasting en luchtkwaliteit

Colofon

Opdrachtnemer M+P raadgevende ingenieurs BV

Opdrachtgever BrenOG B.V.
Sarphatikade 12
1071 WV AMSTERDAM

Opdrachtnummer -

Titel Transformatie Zijlweg 245 te Haarlem, onderzoek geluidsbelasting en luchtkwaliteit

Rapportnummer M+P.BRENOG.13.01.1

Revisie 0

Datum 1 november 2013

Aantal pagina's 32

Auteurs ing. Marc Burgmeijer
ing. Erik Olink

Contactpersoon ing. Marc Burgmeijer | 0297-320651 | aalsmeer@mp.nl

M+P Visserstraat 50 Aalsmeer | Postbus 344, 1430 AH Aalsmeer
Wolfskamerweg 47 Vught | Postbus 2094, 5260 CB Vught

www.mp.nl | onderdeel van de Müller-BBM groep | Lid NLIingenieurs | ISO 9001 gecertificeerd

Copyright © M+P raadgevende ingenieurs BV | Niets van deze rapportage mag worden gebruikt voor andere doeleinden dan is overeengekomen tussen de opdrachtgever en M+P (DNR 2011 Artikel 46).

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Situatie	5
3	Wettelijk kader geluid	6
3.1	Wet geluidhinder	6
3.2	Gemeentelijk beleid Haarlem	6
3.2.1	Cumulatie	7
3.2.2	Geluidsluwe gevel en geluidswering	7
4	Wettelijk kader luchtkwaliteit	8
4.1	Wet milieubeheer	8
4.2	Grenswaarden	8
4.3	Zeezoutcorrectie	10
4.4	Gezondheidseffecten	10
4.5	Luchtkwaliteit en Ruimtelijke ordening	11
4.6	Toepasbaarheidsbeginsel en blootstellingscriterium	11
5	Uitgangspunten berekeningen	12
5.1	Wegverkeerslawaaï	12
5.2	Luchtkwaliteit	13
6	Rekenresultaten	15
6.1	Geluidsbelasting	15
6.2	Luchtkwaliteit	16
7	Conclusie	17
7.1	Geluidsbelasting	17
7.2	Luchtkwaliteit	17
8	Literatuur	18
bijlage A	figuren	19
bijlage B	rekenresultaten geomilieu	22
bijlage C	verkeersgegevens	27
bijlage D	invoergegevens CARII	29
bijlage E	rekenresultaten CARII	31

1

Inleiding

In opdracht van Brenog b.v. is een onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting en luchtkwaliteit ter plaatse van het voormalige kantoorgebouw aan de Zijlweg 245 te Haarlem.

Het bestaande kantoorpand heeft dienst gedaan voor de Provinciale Waterstaat en is gebouwd in 1960. Het betonnen gebouw bestaat uit 5 bouwlagen en een souterrain. Men is van plan de bestaande kantoorfunctie te wijzigen, onder andere naar een woonfunctie. De transformatie wordt mogelijk gemaakt met een bestemmingsplanwijziging.

Volgens de *Wet geluidhinder* [1] is een woning een geluidsgevoelige functie. Er worden daarom eisen gesteld aan de geluidsbelasting en het toelaatbare binnenniveau van de nieuw te realiseren woningen. Het gebouw is gelegen binnen de geluidszone van diverse wegen. Dit betreffen de Westelijke Randweg, de Zijlweg en de Schoonzichtlaan.

In dit onderzoek is de geluidsbelasting bepaald voor de gezoneerde wegen. Deze geluidsbelasting moet worden getoetst en beoordeeld bij de bestemmingsplanprocedure.

De geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer is bepaald met *Standaard-Rekenmethode II* van de *Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 (RMG 2012)* [2] en getoetst aan de grenswaarden uit de *Wet geluidhinder* [1].

De luchtkwaliteit is getoetst en beoordeeld volgens de eisen uit de *Wet Milieubeheer* [5]. Ook deze toetsing is nodig bij een wijziging van de bestemming. De luchtkwaliteit ter plaatse is bepaald op basis van berekeningen volgens de *Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007* [9].

Bij het onderzoek is onder meer gebruik gemaakt van de memo's van de gemeente Haarlem *Akoestisch onderzoek pand Zijlweg 245* van 17 juli 2012 en *Luchtkwaliteitsonderzoek herbestemming Zijlweg 245*. De verkeersgegevens zijn ontleend aan deze memo's. Verder is de situatie ter plaatse bekeken.

2 Situatie

Het bestaande gebouw aan de Zijlweg 245 is zes bouwlagen hoog. Het souterrain is gedeeltelijk onder maaiveld gelegen. De begane grond is verhoogd aangelegd en de dakverdieping is terugliggend uitgevoerd.

Het kantoorgebouw is binnen de zone van drie gezoneerde wegen gelegen. Het betreffen de drukke Westelijke Randweg (N208) en de kruisende Zijlweg die een belangrijke oost-west verbinding vormt. Aan de westzijde van het gebouw loopt de Schoonzichtlaan. Dit is een rustige wijkontsluitingsweg die echter vanwege de klinkerbestrating toch relevant is voor de geluidsbelasting. De gemeente Haarlem heeft aangegeven dat mogelijk deze weg een snelheidsbeperking krijgt van 30 km/u. Toetsing van de geluidsbelasting is daarmee niet mogelijk, maar in het kader van een goede ruimtelijke ordening moet deze wel worden beoordeeld. Vooralsnog is echter uitgegaan van de huidige situatie en is deze weg meegenomen in de toetsing.

Ten noorden van het pand is de spoorlijn Haarlem-Overveen gelegen (traject 401). De zone van deze spoorlijn bedraagt aan weerszijden 100 meter. Het gebouw is met een afstand van 125 meter juist buiten deze zone gelegen zodat het railverkeer verder buiten beschouwing blijft.

3 Wettelijk kader geluid

3.1 Wet geluidhinder

De regelgeving voor wegverkeerslawaai is vastgelegd in de *Wet geluidhinder 2012* [1]. Behoudens twee uitzonderingen (woonerven en 30 km/u wegen) heeft iedere weg conform artikel 74 van de *Wet geluidhinder* een geluidszone. Binnen de geluidszone dient de geluidsbelasting te worden getoetst aan de voorkeursgrenswaarde.

De voorkeursgrenswaarde voor het wegverkeerslawaai bij nieuwe woningen bedraagt $L_{den} = 48$ dB.

Toetsing aan de voorkeursgrenswaarde vindt plaats per weg. Alvorens de berekende geluidsbelasting wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde mag, conform artikel art. 110g *Wgh* [1], een correctie worden toegepast. De hoogte van deze aftrek is aangegeven in artikel 3.4 en 3.5 van het *Reken- en meetvoorschrift geluid 2012* [2]. De aftrek is afhankelijk van de ter plaatse als representatief te beschouwen snelheid van de lichte motorvoertuigen.

De aftrek conform artikel 3.4 bedraagt 2 dB voor een rijsnelheid van $v \geq 70$ km/uur en 5 dB voor een rijsnelheid van $v < 70$ km/uur. Conform artikel 3.5 wordt er afhankelijk van het type deklaag een reductie op de wegdekcorrectie van 1 of 2 dB toegepast bij een rijsnelheid van $v \geq 70$ km/uur.

Indien de grenswaarde van 48 dB wordt overschreden kan door Burgemeester en Wethouders een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Het verlenen van een hogere grenswaarde moet nader gemotiveerd worden. De hogere grenswaarde die wettelijk kan worden verleend is in principe voor geluidsgevoelige bestemmingen in binnenstedelijke situaties maximaal 63 dB.

Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, zal bij verbouwing tot woningen, onderzoek moeten plaatsvinden naar de geluidswering van de betreffende woningen. De eisen met betrekking tot de minimale geluidswering van de gevel zijn verbonden aan het besluit tot een Hogere Grenswaarde.

3.2 Gemeentelijk beleid Haarlem

Haarlem kent een gemeentelijk beleid [4] inzake hogere grenswaarden. Bij het verlenen van hogere waarden dient te worden voldaan aan het beleid. Hieronder zijn de belangrijkste punten uit het gemeentelijk beleid overgenomen.

Beleidsregels HW Wet geluidhinder

Hoofdstuk III Procedure op verzoek

Artikel 8

In geval van een extern verzoek tot het vaststellen van een Hogere Waarde dient op basis van akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat de geluidsbelasting niet (verder) verlaagd kan worden tot de voorkeurswaarde door:

1. Het treffen van bronmaatregelen.
2. Het treffen van overdrachtsmaatregelen.
3. Het vergroten van de afstand tussen bron en ontvanger.

Artikel 9

Onverminderd het gestelde in Artikel 8 dient aan het verzoek een verklaring te worden toegevoegd dat de voorgenomen maatregelen om de geluidsbelasting te verlagen worden toegepast.

Artikel 10

Een Hogere Waarde wordt alleen vastgesteld indien ten minste aan één van de volgende criteria wordt voldaan:

1. De geluidgevoelige bestemming wordt gesitueerd als vervanging van bestaande bebouwing.
2. De gekozen bouwvorm of situering vervult een doelmatige functie als akoestische afscherming voor bestaande of nieuwe te bouwen geluidgevoelige bestemmingen.
3. De geluidgevoelige bestemming vult een open plaats op tussen bestaande bebouwing.
4. Het betreft een grond- of bedrijfsgebonden geluidgevoelige bestemming.

Artikel 11

Een Hogere Waarde voor een woning wordt alleen vastgesteld indien deze woning minimaal één geluidsluwe zijde heeft.

3.2.1

Cumulatie

In de *Reken- en meetvoorschrift geluid 2012* [2] is in bijlage I een rekenmethode opgenomen “*cumulatie geluidsbelasting*”. Indien de zogenaamde voorkeurswaarde (48 dB wegverkeer, 55 dB railverkeer of 50 dB industrielawaai) wordt overschreden, zal worden vastgesteld of er bijvoorbeeld bij een woning sprake is van een relevante geluidsbelasting vanwege meerdere bronnen. In deze rekenmethode wordt de cumulatieve geluidsbelasting (totaal gesommeerde geluidsbelasting) vanwege de relevante geluidsbronnen bepaald.

In de *Wet geluidhinder 2012* [1] (artikel 110a) staat dat alleen een hogere grenswaarde mag worden vastgesteld als de gecumuleerde geluidsbelastingen niet leiden tot een onaanvaardbare geluidsbelasting. Er dient gemotiveerd te worden dat er rekening is gehouden met de gecumuleerde geluidsbelasting, bij de te treffen maatregelen.

In dit geval is er overigens alleen sprake van wegverkeerslawaai. Er is dus geen sprake van cumulatie van geluid van verschillende bronnen. Er is wel cumulatie van geluid afkomstig van meerdere wegen.

3.2.2

Geluidsluwe gevel en geluidswering

Indien de grenswaarde wordt overschreden zal onderzoek moeten plaatsvinden naar de geluidswering van de betreffende woningen. In het kader van een ontheffing voor een Hogere Grenswaarde moet een geluidsniveau binnen van maximaal 33 dB worden bewerkstelligd.

Als er een verhoogde geluidsbelasting bij de woning aanwezig is (hoger dan de grenswaarden 48 dB wegverkeer), wordt in het gemeentelijk beleid gesteld dat er aan één zijde van de woning een geluidsluwe, stille gevel aanwezig is. Geluidsluw betekent een geluidsbelasting gelijk aan of onder de grenswaarde.

4 Wettelijk kader luchtkwaliteit

4.1 Wet milieubeheer

Sinds 15 november 2007 zijn de hoofdlijnen voor regelgeving van de luchtkwaliteitseisen vastgelegd in de *Wet milieubeheer* [5]. Artikel 5.16 *Wm* geeft weer onder welke voorwaarden de bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (o.a. wijzigingen van bestemmingsplan) mogen uitoefenen. Als aan minimaal een van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in principe geen belemmering:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt niet tot verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL, of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Vanaf 1 augustus 2009 is het *Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)* in werking getreden. In het NSL zijn alle maatregelen opgenomen die de luchtkwaliteit moeten verbeteren en tevens zijn ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren. Overheden zijn gehouden de in het NSL opgenomen maatregelen uit te voeren en kunnen het NSL gebruiken als onderbouwing bij plannen voor de NSL-projecten. Met het NSL laat de Nederlandse overheid zien hoe zij aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit gaat voldoen. Daarvoor heeft zij extra tijd van de Europese Commissie gevraagd en gekregen, het zogenaamde derogatieverzoek.

Tijdens de derogatieperiode gelden tijdelijk verhoogde grenswaarden. Voor fijn stof gelden de huidige grenswaarden sinds 2011 (in plaats van 2005) en voor NO₂ zullen deze gaan gelden per 2015 (in plaats van 2010).

In het *Besluit Niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)* [6] is vastgelegd wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Met het van kracht worden van het *Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit* geldt dat een project NIBM is, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie van de vervuilende stof veroorzaakt van maximaal 3% van de betreffende jaargemiddelde grenswaarde. Voor NO₂ en PM₁₀ komt dit neer op 1,2 µg/m³. De NIBM-grens is alleen vastgesteld voor de stoffen NO₂ en PM₁₀, aangezien voor de overige stoffen (nagenoeg) geen overschrijdingen optreden.

Indien een project niet aan de NIBM-grens voldoet, draagt het in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. In principe zijn al deze projecten, voor zover momenteel bekend, opgenomen in het *Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit*.

4.2 Grenswaarden

In de *Wet milieubeheer* zijn de volgende grenswaarden voor de luchtkwaliteit opgenomen, zie tabel I. Ook de grenswaarde voor zwevende deeltjes (PM_{2,5}) is in deze tabel weergegeven. De grenswaarden zijn vastgesteld op basis van een algemeen aanvaard beschermingsniveau voor de gezondheid van de mens. Bij de voorbereiding hiervan zijn door de wetgever alle relevante adviezen en wetenschappelijke inzichten betrokken.

tabel I

grenswaarden luchtkwaliteit

stof	type norm	2013	2014	2015	2020
SO ₂	1	350	350	350	350
	2	125	125	125	125
NO ₂	3	300* (200)	300* (200)	200	200
	4	60* (40)	60* (40)	40	40
PM ₁₀	4	40	40	40	40
	5	50	50	50	50
PM _{2,5}	5			25	20**
CO	6	3,6	3,6	3,6	3,6
Benzeen	5	5	5	5	5
BaP	7	1	1	1	1

verklaring type norm:

- 1 grenswaarde (humaan; uurgemiddelde dat 24 keer per jaar mag worden overschreden in $\mu\text{g}/\text{m}^3$)
 - 2 grenswaarde (humaan; 24-uurgemiddelde dat 3 keer per jaar mag worden overschreden in $\mu\text{g}/\text{m}^3$)
 - 3 grenswaarde (humaan; uurgemiddelde dat 18 keer per jaar mag worden overschreden in $\mu\text{g}/\text{m}^3$)
 - 4 grenswaarde (humaan; jaargemiddelde in $\mu\text{g}/\text{m}^3$)
 - 5 grenswaarde (humaan; 24-uurgemiddelde dat 35 keer per jaar mag worden overschreden in $\mu\text{g}/\text{m}^3$)
 - 6 grenswaarde (humaan; 98-percentiel van 8-uurgemiddelden in mg/m^3); 3,6 mg/m^3 geldt als equivalent van de feitelijke CO grenswaarde (10 mg/m^3 als 8-uurgemiddelde concentratie)
 - 7 grenswaarde (humaan; jaargemiddelde in ng/m^3)
- * tijdelijke grenswaarde vanwege derogatie
 ** in 2013 wordt de grenswaarde voor PM_{2,5} voor 2020 mogelijk herzien

Voor de beoordeling van de situatie in de omgeving van het plan zijn met name de volgende grenswaarden relevant:

- de jaargemiddelde concentraties voor NO₂ moeten vanaf 1 januari 2015 voldoen aan de grenswaarde van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Tot 1 januari 2015 geldt een tijdelijke grenswaarde van 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$;
- de 24-uurgemiddelde waarde van 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor PM₁₀ mag niet vaker dan 35 keer per jaar overschreden worden;
- de uurgemiddelde grenswaarde van 200 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor NO₂ mag niet vaker dan 18 keer per jaar overschreden worden. Tot 1 januari 2015 geldt een uurgemiddelde grenswaarde van 300 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

De bovengenoemde kwaliteitseisen ter bescherming van de gezondheid van de mens, gelden ingevolge de EG-richtlijnen voor de buitenlucht voor het gehele grondgebied van de lidstaten, met uitzondering van de werkplek.

De luchtkwaliteitsnormen zijn gesplitst in grenswaarden en plandrempels.

Grenswaarde:

Kwaliteitsniveau van de buitenlucht dat op een bepaald tijdstip bereikt moet zijn, voor de grenswaarde geldt een resultaatsverplichting; er is geen afwijking van de norm toegestaan.

Plandrempel:

Plandrempels zijn variabele waarden die per jaar worden aangescherpt. Uiteindelijk komen de plandrempels op het niveau van de grenswaarde. Bij overschrijding van de plandrempels moet de overheid een actieplan opstellen om tijdig aan de grenswaarde te voldoen.

4.3 Zeezoutcorrectie

Bij toetsing van berekende concentraties fijn stof aan de grenswaarden uit de *Wet milieubeheer*, mogen de berekende jaargemiddelde concentraties worden gecorrigeerd voor de aanwezigheid van zeezout in de lucht. In de *Wet milieubeheer (artikel 5.19, lid 4)* is tevens aangegeven dat de correctie van zeezout in de lucht alleen mag worden toegepast als de concentraties hoger zijn dan de grenswaarde die geldt voor fijn stof.

De hoogte van de aftrek op de berekende concentraties fijn stof (PM_{10}) moet conform de *Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007* [9] plaatsvinden. In de regeling is de hoogte van de aftrek voor alle gemeenten in Nederland opgegeven. Deze aftrek varieert van $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ in de kustgemeenten tot $1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ in Zuid-Limburg. Voor Haarlem bedraagt deze aftrek $3 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Tevens mag er op de 24-uursgemiddelde concentratie fijn stof een aantal overschrijdingsdagen in aftrek gebracht worden vanwege zeezout. Deze aftrek is per provincie als volgt vastgesteld:

- 4 dagen in Noord-Holland en Zuid-Holland
- 3 dagen in Friesland, Flevoland, Utrecht en Zeeland
- 2 dagen in Limburg, Drenthe, Overijssel, Gelderland, Noord-Brabant en Limburg

4.4 Gezondheidseffecten

- *Benzo(a)pyreen (BaP)* is geen gas maar een vaste stof die meegevoerd wordt met de wind. Benzo(a)pyreen is geclassificeerd als waarschijnlijk kankerverwekkend voor de mens. Bij de huidige concentraties is het risico hierop echter vrij klein.
- *Benzeen*, is een vluchtige carcinogene stof, een bestanddeel van benzine. Bij een langdurige blootstelling kunnen ernstige bloedziekten optreden. Bij de huidige concentraties is het risico hierop echter vrij klein.
- *Fijn stof (PM_{10})* betreft kleine stofdeeltjes (doorsnee tot 10 micrometer), die diverse bronnen hebben, onder andere verbrandingsprocessen, slijtage van banden maar ook een natuurlijke oorsprong kunnen hebben. Ze kunnen gemakkelijk diep in de longen dringen. De longfunctie vermindert hierdoor. Tevens kan een verhoogd risico op luchtwegaandoeningen of hart- en vaatziekten ontstaan.
- *Koolmonoxide (CO)* ontstaat eveneens bij (onvolledige) verbranding. Het maakt de opname van zuurstof in het lichaam lastiger. Dat kan aanleiding zijn tot klachten als hoofdpijn en duizeligheid. Bij de huidige concentraties is het risico hierop echter vrij klein.
- *Stikstofdioxide (NO_2)* is een gas dat bij verbrandingsprocessen gevormd wordt. Het kan schadelijk effect hebben op de longfunctie en de ademhalingswegen.
- *Zwavel dioxide (SO_2)* hoort met stikstofoxiden en ammoniak tot de verzurende gassen, waaruit ook weer fijn stof kan ontstaan. De concentraties zijn tegenwoordig zo laag, dat directe gezondheidseffecten niet langer waarneembaar zijn.
- *Zwevende deeltjes ($PM_{2,5}$)* betreft zeer kleine stofdeeltjes (doorsnee tot 2,5 micrometer), die diverse bronnen hebben, onder andere verbrandingsprocessen maar ook een natuurlijke oorsprong kunnen hebben. Ze kunnen gemakkelijk diep in de longen dringen. De longfunctie vermindert hierdoor. Tevens kan een verhoogd risico op luchtwegaandoeningen of hart- en vaatziekten ontstaan.

4.5 Luchtkwaliteit en Ruimtelijke ordening

De nieuwe wetgeving luchtkwaliteit stelt de toename van concentraties NO₂ en PM₁₀ centraal. Toch is ook de blootstelling aan luchtverontreiniging in het algemeen bij ruimtelijke planvorming van belang. In het *Besluit ruimtelijke ordening* [8] wordt aangegeven dat een bestemmingsplan gemaakt moet worden in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zal afgewogen moeten worden of het aanvaardbaar is om een project op een bepaalde locatie te realiseren. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging ook een rol.

4.6 Toepasbaarheidsbeginsel en blootstellingscriterium

Bij een wijziging in 2008 van de *Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007* is het 'toepasbaarheidsbeginsel' en het 'blootstellingscriterium' geïntroduceerd. De belangrijkste gevolgen van de gewijzigde Rbl 2007 zijn:

- geen beoordeling van de luchtkwaliteit op plaatsen waar het publiek geen toegang heeft en waar geen bewoning is;
- geen beoordeling van de luchtkwaliteit op bedrijfsterreinen of terreinen van industriële inrichtingen (hier gelden de ARBO regels). Dit omvat mede de (eigen) bedrijfswoning. Uitzondering: publiek toegankelijke plaatsen; deze worden wel beoordeeld (hierbij speelt het zogenaamde blootstellingscriterium een rol). Toetsing vindt plaats vanaf de grens van de inrichting of bedrijfsterrein;
- geen beoordeling van de luchtkwaliteit op de rijbaan van wegen, en op de middenberm van wegen, tenzij voetgangers normaliter toegang hebben tot de middenberm.

De luchtkwaliteit wordt alleen beoordeeld op plaatsen waar significante blootstelling van mensen plaatsvindt, het *blootstellingscriterium*.

Het gaat om blootstelling gedurende een periode, die in vergelijking met de middelingstijd van de grenswaarde (jaar, etmaal, uur) significant is. Een plaats met significante blootstelling kan bijvoorbeeld een woning, school of sportterrein zijn. De luchtkwaliteit wordt daar met behulp van metingen of berekeningen op zo'n manier vastgesteld dat ter plaatse een representatief beeld van de luchtkwaliteit ontstaat.

Voor de toetsing van de luchtkwaliteit in de omgeving van de Zijlweg 245 betekent dit het volgende:

- toetsing aan de jaargemiddelde concentraties 10 meter uit de wegrand vanwege zowel de Westelijke Randweg als de Zijlweg. Op deze plaatsen kunnen mensen langdurig blootgesteld worden aan zowel PM₁₀ als NO₂;
- toetsing aan de uurgemiddelde concentratie NO₂ ter plaatse van de bushalte InHolland aan de Zijlweg. Hier kunnen mensen kortstondig (middelingstijd van een uur) blootgesteld worden.

5 Uitgangspunten berekeningen

5.1 Wegverkeerslawaai

De geluidsbelasting vanwege het wegverkeer is bepaald per weg (of doorgaande route). De berekeningen zijn uitgevoerd volgens *rekenmethode II, bijlage III* van het *Reken- en meetvoorschrift geluid 2012* [2]. Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van het rekenprogramma Geomilieu versie 2.21.

Bij de berekeningen is uitgegaan van de volgende gegevens:

- de verkeersintensiteiten, onderverdeeld naar lichte, middelzware en zware motorvoertuigen;
- de rijshnelheden;
- het type wegdek;
- de weghoogte en het wegprofiel.

Verder is rekening gehouden met:

- de afstand tussen de weg en de bestaande bebouwing;
- de aanwezigheid van groenstroken in verband met bodemdemping;
- reflecties afkomstig van tegenoverliggende bebouwing;
- afscherming vanwege tussenliggende bebouwing, schermen of wallen.

In figuur 1 en figuur 2 van Bijlage A.

Voor de wettelijke toetsing zijn de wegen genoemd in tabel II onderzocht.

tabel II *relevante wegen*

weg	zonering	maximale zonebreedte [m]	maximale snelheid [km/u]*
Westelijke Randweg	binnenstedelijk	350	70
Zijlweg	binnenstedelijk	200	50
Schoonzichtlaan	binnenstedelijk	200	50

* het betreft hier de maximum representatieve snelheid voor lichte motorvoertuigen

De toekomstige etmaalintensiteiten van de lokale wegen zijn ontleend aan de memo van de gemeente Haarlem van 17 juli 2012. In onderstaande tabel III zijn de intensiteiten per uur weergegeven, onderverdeeld over periode en voertuigklasse.

De opgegeven gegevens betreffende de intensiteiten voor het peiljaar 2022. Om te komen tot het beoordelingsjaar 2023 zijn, na overleg met de gemeente Haarlem, deze intensiteiten met 1% autonome groei opgehoogd. Voor de intensiteit van de bussen geldt dit echter niet, hier is al uitgegaan van de maximale concessie.

tabel III uurintensiteiten relevante wegen, weekdag voor 2023

wegvak	periode	voertuigklasse		
		licht	middelzwaar	zwaar
Westelijke Randweg ten noorden van de Zijlweg	dag	1.679	35	17
	avond	1.007	21	10
	nacht	207	4	2
Westelijke Randweg ten zuiden van de Zijlweg	dag	1.704	35	18
	avond	1.023	21	10
	nacht	210	4	2
Zijlweg ten oosten van de Randweg	dag	534	20	6
	avond	320	11	3
	nacht	66	3	1
Zijlweg ten westen van de Randweg	dag	534	20	6
	avond	320	11	3
	nacht	66	3	1
Zijlweg ten westen van de Schoonzichtlaan	dag	360	16	4
	avond	216	9	2
	nacht	44	3	0
Schoonzichtlaan	dag	210	4	-
	avond	84	2	-
	nacht	18	0	-

Op een groot gedeelte van de Westelijke Randweg is een stil asfalt, type Microville, aangelegd. Ter plaatse bestaat het wegdek echter uit een SMA NL05. Dit type wegdek heeft een lichte geluidsreductie ten opzichte van standaard asfalt maar is slijtvaster dan Microville en is daarom toegepast ter plaatse van de kruispunten. Gerekend is daarom met een SMA NL05 asfalt.

Op de Zijlweg is een standaard asfalt, DAB, gelegen. De Schoonzichtlaan is bestraat met klinkers in keperverband.

5.2 Luchtkwaliteit

De berekeningen zijn conform de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 uitgevoerd. Hierin is onder andere opgenomen op welke wijze de berekeningen voor de bepaling van de gevolgen van nieuwe ontwikkelingen op de luchtkwaliteit dienen te worden uitgevoerd. Afhankelijk van de situatie worden hiervoor berekeningen uitgevoerd volgens Standaard rekenmethode 1, 2 of 3. Aangezien het hier de bijdrage van een weg in een binnenstedelijke situatie betreft, is Standaard rekenmethode 1 van toepassing. De berekeningen hiervoor kunnen bijvoorbeeld uitgevoerd worden met het CAR II model.

Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van het CAR II model versie 12.0 (Calculation of Air pollution from Road traffic). Dit programma is opgesteld door het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) in opdracht van VROM (het huidige Directoraat-Generaal Milieubeheer, ministerie Infrastructuur en Milieu). Er kunnen onder andere berekeningen worden uitgevoerd voor de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Het programma is

geschikt voor het verkrijgen van een algemeen beeld van de luchtkwaliteit en het opsporen van knelpunten. De berekende concentraties gelden voor een hoogte van 1,5 meter boven het maaiveld.

Basisgegevens die moeten worden ingevoerd zijn:

- etmaalintensiteit voertuigen;
- verdeling voertuigcategorieën;
- snelheidstypering;
- wegprofiel.

Er is bij deze berekeningen geen rekening gehouden met de specifieke invloed van de omgeving op de verspreiding van de emissies. Er kan bijvoorbeeld niet gerekend worden met de ter plekke aanwezige hoogteverschillen of met een afschermdende functie van bijvoorbeeld een aanwezig geluidsscherm. Effecten van dit type omstandigheden kunnen niet gedetailleerd in het CAR II programma worden meegenomen, maar zijn algemeen verwerkt in de keuze van het wegprofiel.

Op basis van de in CAR II opgegeven rijkdriehoekcoördinaten van het plan wordt de lokale achtergrondconcentratie van de verschillende stoffen bepaald. Deze concentratie is het gevolg van de cumulatie van onder andere emissies in het buitenland, (weg)verkeer, scheepvaart, industrie en landbouw.

Vanuit de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 is voor NO₂ en PM₁₀ een waarde van maximaal 10 meter opgenomen voor de aan te houden afstand van het beoordelingspunt tot de wegrand. In het CAR II model wordt gerekend met de afstand tot de wegas.

Als er bij een wegvak sprake is van de aanwezigheid van woningen of andere gevoelige bestemmingen is de luchtkwaliteit op de gevel van de gevoelige bestemming bepaald. Bij de afwezigheid van gevoelige bestemmingen is de luchtkwaliteit bepaald op 10 meter van de wegrand.

6 Rekenresultaten

6.1 Geluidsbelasting

In onderstaande tabel IV is de maximale geluidsbelasting per gevel en per weg samengevat. De totale uitvoer is opgenomen in Bijlage B. Daar waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden is de waarde vet en cursief afgedrukt.

tabel IV geluidsbelasting L_{den} inclusief aftrek art. 110g Wgh

waarneempunt (zie figuur 2)	Westelijke Randweg	Zijlweg	Schoonzichtlaan
1. zuidgevel	56	54	< 48
2. oostgevel	60	51	< 48
3. oostgevel	59	< 48	< 48
4. noordgevel	55	< 48	< 48
5. westgevel	< 48	< 48	51
6. westgevel	< 48	49	52

Uit de berekeningen blijkt dat er bij alle gevels sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt echter niet overschreden zodat ontheffing van de geluidsbelasting mogelijk is. Er dient dan wel aan het gemeentelijk beleid en de eisen aan het binnenniveau volgens de Wet Geluidhinder te worden getoetst.

Het gemeentelijk beleid stelt echter dat in eerste instantie bron- of overdrachtsmaatregelen onderzocht moeten worden. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het toepassen van een stil asfalt, reductie van de rijsnelheid of aan geluidsschermen:

- Voor de Schoonzichtlaan is een reductie naar een rijsnelheid van 30 km/u zinnig. De inrichting en verkeersintensiteit van de weg staat een dergelijke snelheidsbeperking toe. Hierbij zal de geluidsproductie afnemen en bovendien is vanuit de *Wet geluidhinder* [1] toetsing niet meer nodig. Hiermee kan de westgevel van het gebouw grotendeels als geluidsluw worden beschouwd.
- Het toepassen van een stiller asfalt op dit deel van de Westelijke randweg is te overwegen. Het effect is echter beperkt. Vanuit civieltechnisch oogpunt is dit vrijwel alleen mogelijk voor het gedeelte ten noorden van het kruispunt van de oostelijke rijbaan. Het totale effect op de geluidsbelasting, uitgaande van een wegdek vergelijkbaar met het verderop gelegen Microville, bedraagt circa 1 dB en blijkt daarmee niet een kosteneffectieve maatregel. Voor de Zijlweg geldt eveneens dat uit oogpunt van schade aan het wegdek door afremmend- en optrekkend verkeer een dergelijke stil asfalt niet goed toepasbaar is. Voor de Schoonzichtlaan zou eventueel als alternatief op een snelheidsreductie een asfaltverharding kunnen worden aangelegd in plaats van de bestaande klinkers.
- indicatief is bepaald wat het effect zou zijn van een scherm direct ten westen van de Westelijke Randweg, tussen de weg en het fietspad. Uitgaande van een scherm met een hoogte van 4 meter en een lengte van 80 meter, bedraagt de reductie maximaal circa 2 dB op de onderste bouwlagen. Voor de hogere bouwlagen heeft dit scherm geen effect. Het scherm heeft als nadeel dat het overzicht over het kruispunt minder wordt en dat bovendien vanwege reflecties

de geluidsbelasting voor het tegenoverliggende Nova-college toeneemt. Hiermee blijkt een scherm langs de weg geen effectieve maatregel te zijn.

6.2 Luchtkwaliteit

Voor de luchtkwaliteit is in de jaren 2013, 2015 en 2020 vanwege de maatgevende stoffen stikstofdioxide en fijn stof de luchtkwaliteit bepaald. Dit is gedaan met de prognoses voor het jaar 2023, waardoor de concentraties in 2013 en 2015 waarschijnlijk overschat worden (de autonome groei van het wegverkeer bedraagt ongeveer 1% per jaar). De gepresenteerde concentraties zijn daardoor van conservatieve aard.

In Bijlage E zijn de resultaten van de CAR berekeningen opgenomen voor de huidige situatie 2013. Uit de berekeningen blijkt dat in de huidige situatie voor alle stoffen aan alle grenswaarden wordt voldaan. De maximale concentraties bedragen $30,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor stikstofdioxide en $24,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor fijn stof.

In Bijlage E zijn ook de resultaten voor de toekomstige situatie weergegeven. De berekeningen zijn gemaakt voor de situaties in 2015 en 2020. Uit deze resultaten blijkt dat ook in de toekomstige situatie voor geen van de stoffen en op geen van de wegen overschrijdingen optreden van grenswaarden. De maximale concentraties bedragen $28,9 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor stikstofdioxide en $23,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor fijn stof.

De concentraties in 2013, 2015 en 2020 voldoen aan de grenswaarde voor zowel stikstofdioxide als fijn stof. Als kanttekening plaatsen wij dat ter plaatse van de maximaal optredende concentraties (de bushalte InHolland) alleen de uurgemiddelde grenswaarde voor stikstof beoordeeld hoeft te worden.

Het aantal overschrijdingen van de jaargemiddelde concentraties fijn stof bedraagt in 2013 maximaal 10, in 2015 maximaal 9 en in 2020 maximaal 7. De jaargemiddelde concentratie fijn stof mag 35 maal per jaar overschreden worden. Het aantal overschrijdingen blijft dus ruim binnen het wettelijk aantal toegestane overschrijdingen.

De uurgemiddelde concentratie stikstofdioxide wordt in geen enkel jaar op geen enkele locatie overschreden. Ter plaatse van de bushalte InHolland wordt voldaan aan de eisen wat betreft het maximaal aantal toegestane overschrijdingen van de uurgemiddelde concentratie stikstofdioxide.

7 Conclusie

7.1 Geluidsbelasting

Het voormalige kantoor aan de Zijlweg 245 ondervindt een relevante geluidsbelasting vanwege wegverkeer over de Westelijke Randweg en de Zijlweg. Hiermee moet bij het wijzigen van het bestemmingsplan naar een geluidsgevoelige functie rekening worden gehouden.

De optredende geluidsbelasting is niet meer dan de maximale te ontheffen geluidsbelasting. Maatregelen aan de bron of in de overdracht zijn nauwelijks effectief vanwege de situering en de hoogte van het gebouw. Een snelheidsreductie op de Schoonzichtlaan en/of het asfalteren van deze weg is zinnig, omdat hiermee de westgevel van het pand grotendeels geluidsluw wordt.

Bovendien is het zo dat de huidige bouwmassa een belangrijke afscherming vormt voor de achtergelegen woonbebouwing.

Uitgaande van bovenstaande afweging zouden Burgemeester en Wethouders kunnen overgaan tot het verlenen van een hogere waarde voor wegverkeerslawaaï.

Hierbij moet nog wel worden gelet op de beleidseis dat iedere woning minimaal een geluidsluwe gevel moet hebben. Gezien de geluidsbelasting aan drie zijden en de gebouwdiepte geeft dit randvoorwaarden voor de indeling en de gevel van het gebouw. Verder dient te worden voldaan aan de wettelijke grenswaarde voor het binnenniveau bij woningen. Hiervoor zijn geluidswerende voorzieningen nodig aan de gevel.

7.2 Luchtkwaliteit

In de omgeving van de Zijlweg 245 te Haarlem is de luchtkwaliteit beoordeeld.

Uit de berekeningen blijkt dat ter plaatse van het plan geen grenswaarden uit de *Wet milieubeheer* worden overschreden. Bovendien blijkt dat voor de belangrijkste stoffen NO₂ en PM₁₀ in alle jaartallen de berekende concentraties onder de gestelde grenswaarden blijven en in de toekomst afnemen.

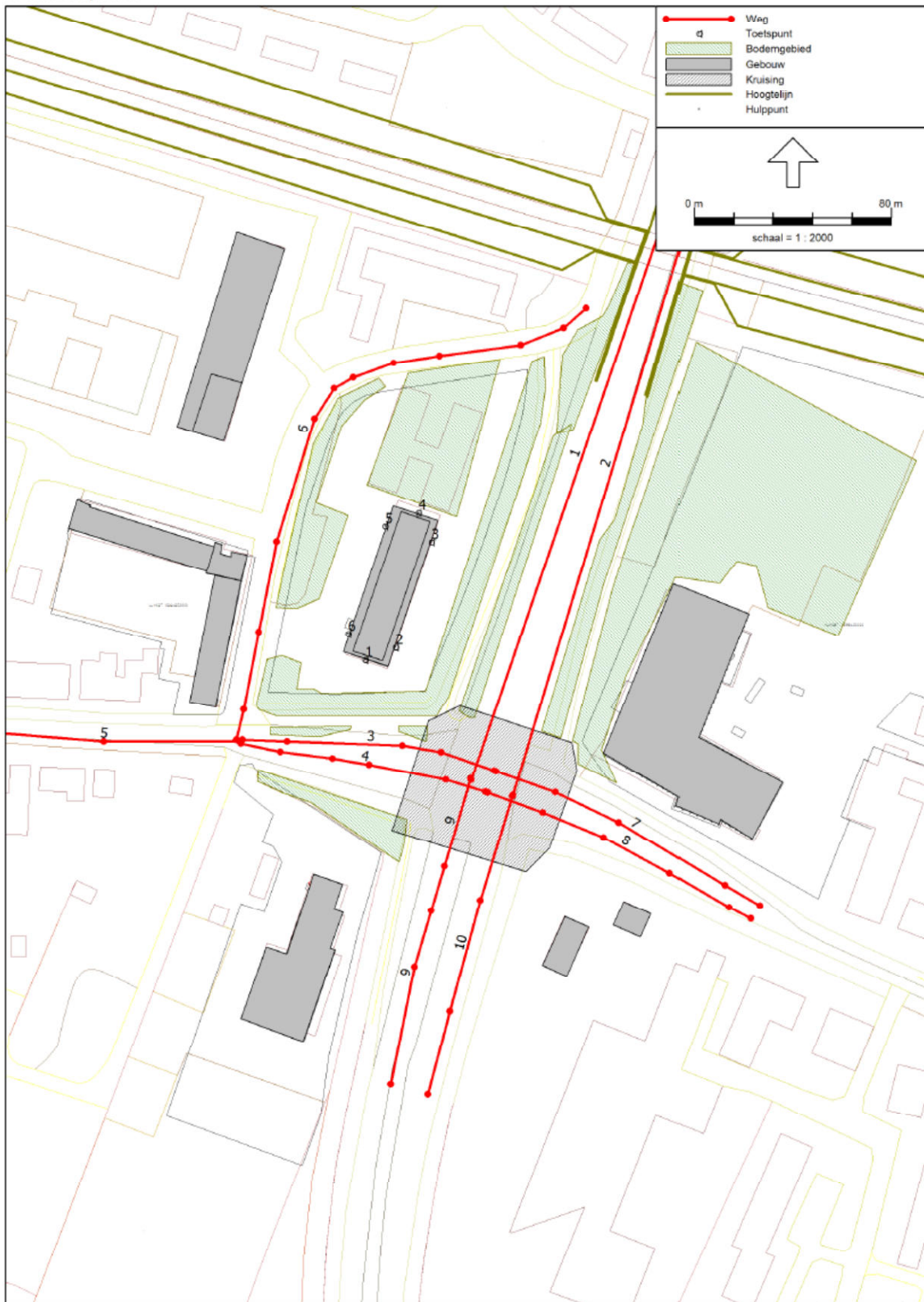
Op basis van het bovenstaande is er, vanuit het oogpunt van de luchtkwaliteit geen bezwaar om gevoelige bestemmingen in het gebouw te realiseren.

8 Literatuur

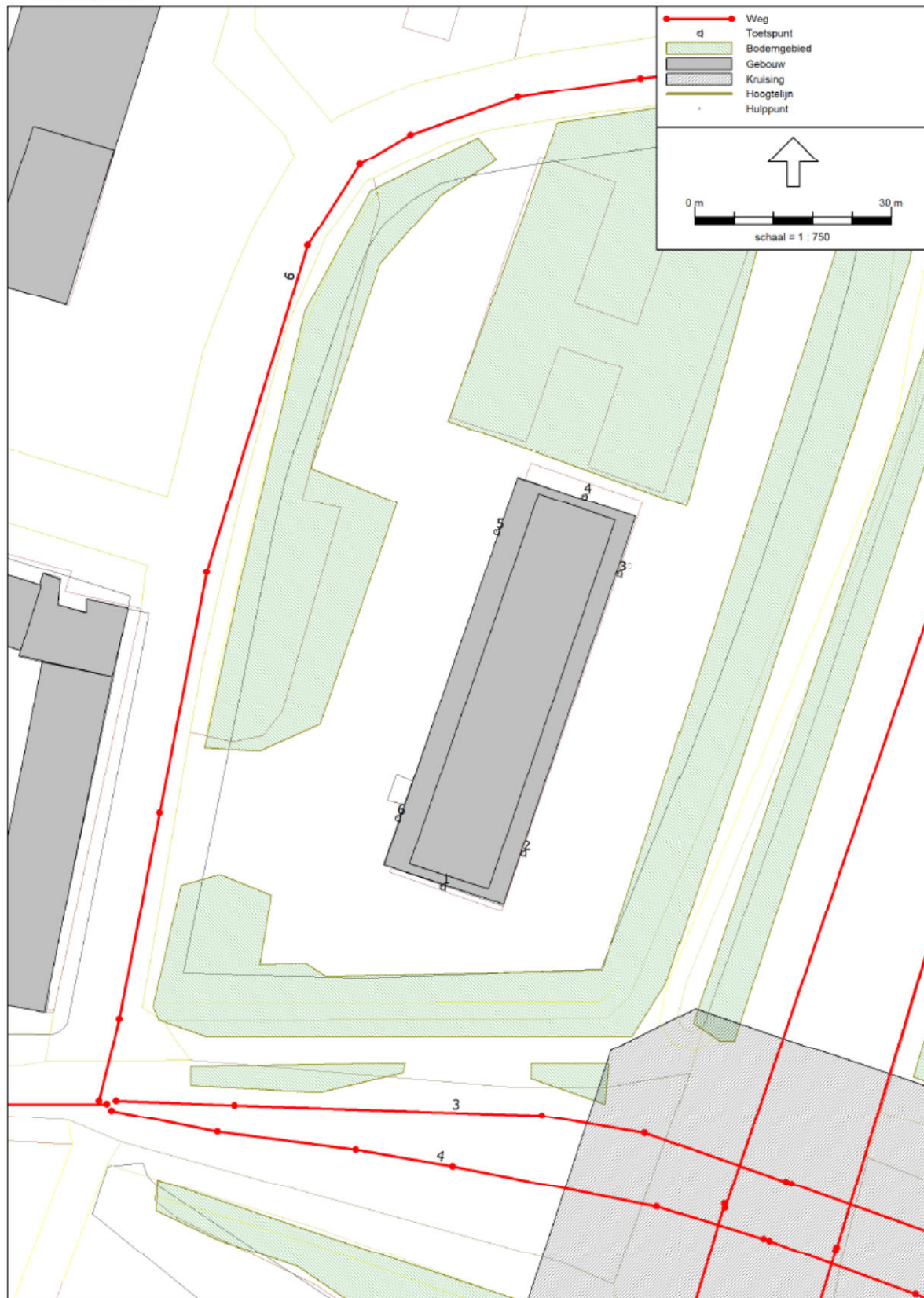
- [1] Wet van 16 februari 1979, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder (*Wet geluidhinder*), Staatsblad 99 1979 inclusief de wijzigingswet *Wet geluidhinder* (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) van 5 juli 2006, Staatsblad 350 2006 en inclusief de invoeringswet geluidproductieplafonds van 24 november 2011, Staatsblad 267 2012;
- [2] Regeling van de Staatssecretaris van Infrastructuur en Milieu, van 12 juni 2012, nr. IENM/BSK-2012/37333, houdende vaststelling van regels voor het berekenen en meten van de geluidsbelasting en de geluidproductie ingevolge de *Wet geluidhinder* en de *Wet milieubeheer* (Reken- en meetvoorschrift geluid 2012);
- [3] Wet van 23 oktober 2012, behoudende Algemene bepalingen omgevingsrecht, aangekondigd in Staatsblad 2012, 493. In werking getreden op 1 januari 2013 (Staatsblad 2012, 571);
- [4] 'Haarlems beleid voor het toekennen van Hogere Waarden' Haarlem, augustus 2009;
- [5] Wijziging van de *Wet milieubeheer*, luchtkwaliteitseisen, Ministerie van I&M;
- [6] Besluit NIBM (niet in betekende mate), Staatsblad 440, 30 oktober 2007;
- [7] Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen), Staatsblad 14, 1 december 2008;
- [8] Besluit ruimtelijke ordening, Staatsblad 145, 21 april 2008;
- [9] Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007, Ministerie van I&M november 2007.

Bijlage A

figuren



figuur 1 rekenmodel wegverkeerslawaai



figuur 2 rekenmodel met waarneempunten

Bijlage B

rekenresultaten geomilieu

tabel V

rekenresultaten Westelijke Randweg inclusief aftrek art. 110g Wgh

Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
1_A	zuidgevel	3,00	53,8	51,6	44,7	54,7
1_B	zuidgevel	6,60	54,9	52,7	45,8	55,8
1_C	zuidgevel	10,20	55,2	53,0	46,1	56,1
1_D	zuidgevel	13,90	55,3	53,1	46,2	56,2
2_A	oostgevel (1)	3,00	57,3	55,1	48,2	58,2
2_B	oostgevel (1)	6,60	58,5	56,3	49,4	59,4
2_C	oostgevel (1)	10,20	58,7	56,5	49,6	59,6
2_D	oostgevel (1)	13,90	58,8	56,5	49,7	59,7
3_A	oostgevel (2)	3,00	57,1	54,9	48,0	58,0
3_B	oostgevel (2)	6,60	58,2	56,0	49,1	59,1
3_C	oostgevel (2)	10,20	58,4	56,2	49,3	59,3
3_D	oostgevel (2)	13,90	58,4	56,2	49,4	59,3
4_A	noordgevel	3,00	52,4	50,2	43,3	53,3
4_B	noordgevel	6,60	53,7	51,5	44,6	54,6
4_C	noordgevel	10,20	53,9	51,7	44,8	54,8
4_D	noordgevel	13,90	54,0	51,8	44,9	54,9
5_A	westgevel (2)	3,00	44,6	42,4	35,5	45,5
5_B	westgevel (2)	6,60	44,2	42,0	35,1	45,1
5_C	westgevel (2)	10,20	44,8	42,6	35,7	45,7
5_D	westgevel (2)	13,90	45,6	43,4	36,5	46,5
6_A	westgevel (1)	3,00	44,5	42,3	35,4	45,4
6_B	westgevel (1)	6,60	44,5	42,3	35,4	45,4
6_C	westgevel (1)	10,20	45,2	43,0	36,1	46,1
6_D	westgevel (1)	13,90	43,0	40,8	34,0	43,9

tabel VI

rekenresultaten Zijlweg inclusief aftrek art. 110g Wgh

Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
1_A	zuidgevel	3,00	52,6	50,4	43,8	53,6
1_B	zuidgevel	6,60	53,2	51,0	44,4	54,2
1_C	zuidgevel	10,20	53,3	51,1	44,4	54,3
1_D	zuidgevel	13,90	53,1	50,9	44,3	54,1
2_A	oostgevel (1)	3,00	49,4	47,1	40,5	50,3
2_B	oostgevel (1)	6,60	50,2	47,9	41,3	51,1
2_C	oostgevel (1)	10,20	50,3	48,0	41,4	51,2
2_D	oostgevel (1)	13,90	50,1	47,9	41,3	51,1
3_A	oostgevel (2)	3,00	44,4	42,1	35,5	45,3
3_B	oostgevel (2)	6,60	45,3	43,0	36,4	46,2
3_C	oostgevel (2)	10,20	46,0	43,8	37,1	47,0
3_D	oostgevel (2)	13,90	46,2	44,0	37,3	47,2
4_A	noordgevel	3,00	--	--	--	--
4_B	noordgevel	6,60	--	--	--	--
4_C	noordgevel	10,20	--	--	--	--
4_D	noordgevel	13,90	--	--	--	--
5_A	westgevel (2)	3,00	41,7	39,4	32,8	42,6
5_B	westgevel (2)	6,60	42,5	40,3	33,6	43,5
5_C	westgevel (2)	10,20	43,5	41,2	34,6	44,4
5_D	westgevel (2)	13,90	43,8	41,5	34,9	44,7
6_A	westgevel (1)	3,00	46,7	44,4	37,8	47,6
6_B	westgevel (1)	6,60	47,8	45,5	38,9	48,7
6_C	westgevel (1)	10,20	48,0	45,7	39,1	48,9
6_D	westgevel (1)	13,90	47,7	45,4	38,8	48,7

tabel VII rekenresultaten Schoonzichtlaan inclusief aftrek art. 110g Wgh

Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
1_A	zuidgevel	3,00	46,2	42,2	35,5	46,2
1_B	zuidgevel	6,60	47,2	43,2	36,5	47,2
1_C	zuidgevel	10,20	47,1	43,1	36,4	47,1
1_D	zuidgevel	13,90	47,0	43,0	36,3	46,9
2_A	oostgevel (1)	3,00	34,6	30,6	24,0	34,6
2_B	oostgevel (1)	6,60	35,0	31,0	24,3	35,0
2_C	oostgevel (1)	10,20	35,5	31,6	24,9	35,5
2_D	oostgevel (1)	13,90	36,2	32,2	25,5	36,2
3_A	oostgevel (2)	3,00	36,9	32,9	26,2	36,9
3_B	oostgevel (2)	6,60	38,1	34,1	27,4	38,0
3_C	oostgevel (2)	10,20	38,7	34,7	28,0	38,7
3_D	oostgevel (2)	13,90	38,7	34,7	28,0	38,7
4_A	noordgevel	3,00	46,0	42,0	35,3	45,9
4_B	noordgevel	6,60	47,1	43,2	36,5	47,1
4_C	noordgevel	10,20	47,3	43,3	36,6	47,3
4_D	noordgevel	13,90	47,3	43,3	36,6	47,3
5_A	westgevel (2)	3,00	50,1	46,1	39,4	50,1
5_B	westgevel (2)	6,60	51,0	47,0	40,3	51,0
5_C	westgevel (2)	10,20	51,0	47,1	40,4	51,0
5_D	westgevel (2)	13,90	50,9	47,0	40,3	50,9
6_A	westgevel (1)	3,00	51,3	47,3	40,6	51,3
6_B	westgevel (1)	6,60	51,9	47,9	41,2	51,9
6_C	westgevel (1)	10,20	51,9	47,9	41,2	51,8
6_D	westgevel (1)	13,90	51,7	47,7	41,0	51,7

tabel VIII

rekenresultaten wegverkeer totaal exclusief aftrek art. 110g Wgh

Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
1_A	zuidgevel	3,00	60,4	58,0	51,3	61,2
1_B	zuidgevel	6,60	61,2	58,8	52,1	62,0
1_C	zuidgevel	10,20	61,3	58,9	52,2	62,2
1_D	zuidgevel	13,90	61,3	58,9	52,1	62,1
2_A	oostgevel (1)	3,00	60,6	58,3	51,5	61,5
2_B	oostgevel (1)	6,60	61,6	59,4	52,6	62,5
2_C	oostgevel (1)	10,20	61,8	59,6	52,8	62,7
2_D	oostgevel (1)	13,90	61,9	59,6	52,8	62,7
3_A	oostgevel (2)	3,00	59,6	57,4	50,5	60,5
3_B	oostgevel (2)	6,60	60,7	58,4	51,6	61,6
3_C	oostgevel (2)	10,20	61,0	58,7	51,9	61,8
3_D	oostgevel (2)	13,90	61,0	58,8	51,9	61,9
4_A	noordgevel	3,00	56,0	53,3	46,5	56,7
4_B	noordgevel	6,60	57,3	54,6	47,7	57,9
4_C	noordgevel	10,20	57,5	54,8	48,0	58,1
4_D	noordgevel	13,90	57,5	54,9	48,0	58,2
5_A	westgevel (2)	3,00	56,2	52,6	45,9	56,4
5_B	westgevel (2)	6,60	56,9	53,4	46,7	57,1
5_C	westgevel (2)	10,20	57,2	53,6	46,9	57,4
5_D	westgevel (2)	13,90	57,2	53,7	47,0	57,4
6_A	westgevel (1)	3,00	57,9	54,5	47,9	58,2
6_B	westgevel (1)	6,60	58,6	55,2	48,6	58,9
6_C	westgevel (1)	10,20	58,7	55,4	48,7	59,0
6_D	westgevel (1)	13,90	58,4	55,0	48,3	58,7

Bijlage C

verkeersgegevens

Wegverkeergegevens

Voor de verkeersgegevens is uitgegaan van de verkeersstudie model NHZ 1.31 (peiljaar 2021). Om te komen tot de intensiteiten voor het akoestisch maatgevende jaar 2022 is uitgegaan van 1 % autonome groei per jaar vanaf 2021. De voertuigverdeling is afkomstig uit de verkeersmilieukaart (variant 2010HVVP van de VMK Haarlem).

De gehanteerde busintensiteiten zijn afkomstig uit het busboekje (2010-2011). Voor de intensiteit in 2021 is uitgegaan van dezelfde intensiteiten omdat er in de nieuwe Openbaar Vervoer concessie geen ruimte is voor meer bussen.

Per wegvak is in onderstaande tabel de verkeersintensiteit van het wegverkeer en het Openbaar Vervoer in 2021 aangegeven en de verdeling over de etmaalperioden. Voor de voertuigcategorieën (2, 3 en 4) is de verdeling 97, 2 en 1 % m.u.v. de Schoonzichtlaan waarvoor de verdeling 98, 2 en 0 % is.

Tabel 1: Verkeersintensiteiten 2022, snelheid, wegdek, periodeverdeling

Wegvak	Intensiteit [mvt/etm]	Snelheid [km/uur]	Wegdek	% D OV	% A OV	% N OV	Bussen [mvt/etm] 1)
Zijlweg (t.W.v. Randweg)	5656	50	Dab	6,5	3,9	0,8	138
Zijlweg (t. O. v. Randweg)	8383	50	Dab	6,5	3,9	0,8	138
Westelijke Randweg (t.N.v. Zijlweg)	26360	70	SMA - Microville	6,5	3,9	0,8	-
Westelijke Randweg (t.Z.v. Zijlweg)	26765	70	SMA - Microville	6,5	3,9	0,8	-
Schoonzichtlaan	3030	50	Klinkers	7,0	2,8	0,6	-

1) De verdeling over de etmaalperioden bedraagt respectievelijk 6,3 – 3,3 en 1,4% voor de dag-avond- en nachtperiode.

Het wegdek op de Westelijke Randweg is Microville met uitzondering van de ca. 300 meter voor de kruisingen waar SMA 0/6 is toegepast. Omdat het pand Zijlweg 245 in de directe omgeving van de kruising met de Zijlweg ligt is bij de berekeningen uitgegaan van SMA 0/6. Dit type asfalt heeft een reductie van ca. 1 dB t.o.v. dicht asfaltbeton (DAB).

De snelheid van de Westelijke Randweg bedraagt maximaal 70 km/uur en voor de overige genoemde wegen is dit 50 km/uur. Bij de Westelijke Randweg is bij de berekeningsresultaten een aftrek van 2 dB toegepast (conform artikel 110 g van de Wet geluidhinder). Voor alle andere wegen is deze aftrek 5 dB.

Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van het beschikbare digitale kaartmateriaal van de Stroomlijn Applicatie van de gemeente Haarlem. Op de verschillende gevels is de geluidbelasting t.g.v. wegverkeer berekend.

wegverkeersgegevens ontleend uit de memo van de Gemeente Haarlem d.d. 17 juli 2013

Bijlage D

invoergegevens CARII

bijlage D

invoergegevens CAR II-berekening




plaats	straatnaam	X [m]	Y [m]	intensiteit [mvt/etm]	fractie licht	fractie middelzwaar	fractie zwaar	fractie autobus	aantal parkeerbewegingen		snelheidstype	wegtype	bomenfactor	[m]	fractie stagnatie
Haarlem	Westelijke Randweg	102474	489160	26.624	0,970	0,020	0,010	0,000	0	normaal	stadsverkeer	2	1	21	0
Haarlem	Zijlweg	102363	489092	8.595	0,970	0,020	0,010	0,015	0	normaal	stadsverkeer	4	1	15	0
Haarlem	Bushalte InHolland	102363	489092	8.595	0,970	0,020	0,010	0,015	0	normaal	stadsverkeer	4	1	5	0

Bijlage E

rekenresultaten CARII

bijlage E

resultaten CAR II-berekening (12.0)

Jaartal	2013, 2015 & 2020	
Meteorologische conditie	Meerjarige meteorologie	
Resultaten inclusief zeezoutcorrectie	4 dagen	
Resultaten inclusief zeezoutcorrectie	0 µg/m ³	
Schalingsfactor emissiefactoren		
Personeneauto's	1	 overschrijding grenswaarde
Middelzwaar verkeer	1	 overschrijding plandrempel
Zwaar verkeer	1	 overschrijding tijdelijke grenswaarde
Autobussen	1	

Plaats	Straatnaam	X	Y	NO ₂ [µg/m ³]				PM ₁₀ [µg/m ³] na aftrek zeezout		
				Jaargemiddelde	Jm achtergrond	# Overschrijdingen grenswaarde	# Overschrijdingen plandrempel	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	# Overschrijdingen 24 uurgemiddelde
2013										
Haarlem	Westelijke Randweg	102474	489160	28,0	24,9	0	0	23,8	23,0	9
Haarlem	Zijlweg	102363	489092	27,7	24,9	0	0	23,7	23,0	9
Haarlem	Bushalte InHolland	102363	489092	30,7	24,9	0	0	24,4	23,0	10
2015										
Haarlem	Westelijke Randweg	102474	489160	26,5	23,9	0	0	23,1	22,4	8
Haarlem	Zijlweg	102363	489092	26,2	23,9	0	0	23,0	22,4	8
Haarlem	Bushalte InHolland	102363	489092	28,9	23,9	0	0	23,6	22,4	9
2020										
Haarlem	Westelijke Randweg	102474	489160	21,3	20,0	0	0	21,9	21,3	6
Haarlem	Zijlweg	102363	489092	21,1	20,0	0	0	21,8	21,3	6
Haarlem	Bushalte InHolland	102363	489092	22,8	20,0	0	0	22,3	21,3	7
grenswaarden				40		18	18	40		35
tijdelijke grenswaarde tot 2015				60						

Bijlage 7 Bodem

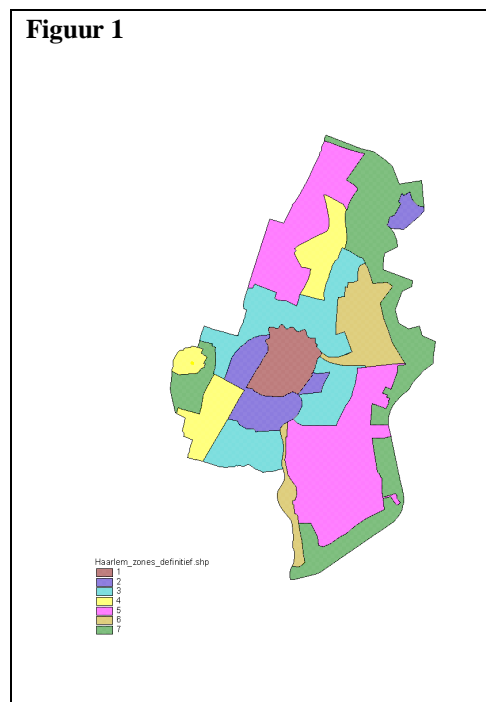
Bijlage Bodem

Algemeen

Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld (zie figuur 1). In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per bodemkwaliteitszone is de *gemiddelde* bodemkwaliteit vastgesteld. Het plangebied is gelegen in de bodemkwaliteitszone 3.

In onderstaande tabel zijn de gemiddelden en de P95-waarden van het betreffende bodemkwaliteitszone weergegeven.

Figuur 1



bodemkwaliteitszone 3

Stof mg/kg ds	Arseen	Cadmium	Chroom	Koper	Kwik	Lood	Nikkel	Zink	Pak's	EOX	mo
P95 bovengrond											
Kwaliteitszone 3	10,45 -	0,84 s	17,78 -	55,35 s	0,60 s	371,89 i	12,63 -	479,76 i	25,82 t	0,70 s	261,94 s
P95 ondergrond											
Kwaliteitszone 3	17,11 -	0,77 s	20,95 -	102,52 t	1,29 s	323,48 t	20,00 s	350,82 t	17,00 s	0,53 s	305,41 s
gemiddelde, bovengrond (achtergrondgehalte)											
Kwaliteitszone 3	5,58 -	0,35 -	10,84 -	19,80 -	0,20 -	105,04 s	6,90 -	129,66 s	5,16 s	0,21 -	94,73 s
gemiddelde, ondergrond (achtergrondgehalte)											
Kwaliteitszone 3	6,64 -	0,31 -	11,19 -	27,44 s	0,28 s	85,89 s	8,13 -	92,88 s	3,77 s	0,17 -	128,23 s

toelichting:

- : gehalte kleiner dan streefwaarde (niet verontreinigd)
- s : gehalte groter dan streefwaarde (licht verontreinigd)
- t : gehalte groter dan toetsingswaarde (matig verontreinigd)
- i : gehalte groter dan interventiewaarde (ernstig verontreinigd)

In de bodemkwaliteitszone 3 is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd met koper, lood, zink, minerale olie en PAK (teerachtige stoffen in bijvoorbeeld koolas). Plaatselijk komen sterke verontreinigingen met lood en zink voorkomen. PAK komt plaatselijk als matige verontreiniging voor.

De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met kwik, koper, lood, zink, PAK en minerale olie. Ook in de ondergrond komen uitschieters tot matige verontreinigingen met koper, zink en lood voor.

Bodemonderzoek

Indien binnen het plangebied sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zal het meestal een bodemverontreiniging betreffen die ontstaan is door de plaatselijke bedrijfsactiviteiten of door aanwezigheid van olietanks. Indien er geen saneringsurgentie (spoedeisendheid) aanwezig is, zullen dergelijke gevallen pas gesaneerd moeten worden alvorens ter plaatse grondverzet plaats mag vinden en/of nieuwe functies gerealiseerd worden. Op basis van een op te stellen saneringsplan wordt beoordeeld of na sanering de bodem geschikt is voor de gewenste functie(s). Algemene

saneringsdoelstelling in het plangebied is dat na sanering de bodem geschikt is voor de beoogde functie en de kwaliteit van de grond minimaal gelijk is aan de vastgestelde achtergrondwaarden in de bodemkwaliteitszone van het plangebied.

In het gebied is een aantal bedrijven/bedrijfsactiviteiten bekend die een bodemverontreiniging kunnen hebben veroorzaakt.

Binnen het gebied is een aantal gevallen van ernstige bodemverontreiniging bekend. Enkele daarvan zijn gesaneerd zodat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Een deel van het plangebied wordt ingenomen door het spoorwegemplacement van NS. In opdracht van SBNS zijn bodemonderzoeken uitgevoerd op dit emplacement. Hierbij zijn ernstige verontreinigingen aangetoond. In een raamsaneringsplan is opgenomen dat deze verontreinigingen gesaneerd worden als grond verkocht wordt of als er sprake is van grondverzet binnen dit gebied.

Buiten het spoorweggebied zijn binnen het bestemmingsplangebied een aantal andere gevallen van ernstige bodemverontreinigingen bekend. De verontreinigingen zijn geen belemmering voor de bestaande functies. De verontreinigingen hoeven niet met spoed te worden gesaneerd. Onderstaand een overzicht van de huidige bekende gevallen met ernstige verontreiniging.

Ter plaatse van Kinderhuissingel 2, verontreiniging met minerale olie.

Ter plaatse van Regentesselaan 40 is een sterke verontreiniging met vinylchloride aangetoond.

Ter plaatse van Julianalaan 295 is een verontreiniging met minerale olie en aromaten gesaneerd. Er is een restverontreiniging achtergebleven die wordt gemonitord. De laatste gegevens zijn uit 2008. In 2013 is de eerstvolgende monitoringronde.

Op het voormalig Hin-terrein (Haarlems kousenfabriek) ten zuiden van de Zijlweg, tegenwoordig bekend onder Prinsessenhof heeft een bodemsanering van minerale olie, PAK en metalen plaatsgevonden. De sanering is uitgevoerd voorafgaand aan de bouw van woningen. Bij deze sanering is een restverontreiniging achtergebleven die sindsdien is gemonitord. Tijdens de monitoring is in grondwater een verontreiniging geconstateerd met vluchte aromatische koolwaterstoffen in het grondwater. Er is onderzoek in uitvoering om de bron en omvang van deze verontreiniging in kaart te brengen. De verontreiniging in het grondwater heeft geen gevolgen voor het huidige gebruik van de locatie.

Overige gevallen van verontreinigingen buiten het spoorwegemplacement zijn functioneel gesaneerd. Uit de inventarisatie van de ondergrondse brandstoftanks blijkt dat de in onbruik zijnde ondergrondse tanks zijn gesaneerd. De eventuele bodemverontreiniging in het gebied als gevolg van deze ondergrondse tanks is in voldoende mate gesaneerd.

Overige bodemonderzoeken die zijn uitgevoerd, laten resultaten zien die passen binnen het beeld van de bodemkwaliteitskaart, de aangetoonde verontreinigingen uit deze onderzoeken vormen geen belemmering voor het beoogde gebruik in het gebied.

Conclusie

De huidige bekende bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het huidige gebruik. Indien bestemmingen worden gewijzigd of nieuwe bestemmingen worden toegevoegd moet een onderzoek worden uitgevoerd, dan wel worden gesaneerd.

Bijlage 8 Reactie Rijnland op concept bestemmingsplan



Hoogheemraadschap van
Rijnland

uw kenmerk: -
uw brief van: 20 maart 2013
ons kenmerk: 13.21255 DIG-1757
bijlagen: 1
inlichtingen: P. Bij de Vaate
doorkiesnummer: (071) 306 34 71
onderwerp: reactie op concept-
ontwerpbestemmingsplan Zijlweg e.o.

Gemeente Haarlem
t.a.v. mevrouw J. Polman
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

Leiden, - 9 APR. 2013

Geachte mevrouw Polman,

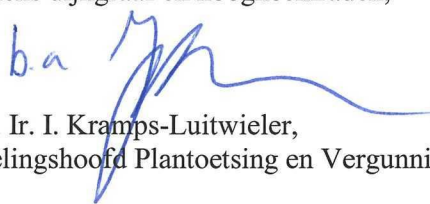
Op 20 maart 2013 ontvingen wij uw uitnodiging een reactie te geven op het concept van het ontwerpbestemmingsplan Zijlweg e.o.. Hierover berichten wij u het volgende.

In hoofdstuk 3 Beleidskader missen we een beschrijving van het beleid van Rijnland. In de bijlage treft u een beknopte beschrijving van ons beleid zoals beschreven in het Waterbeheerplan 2010-2015 en vragen u om in paragraaf 3.13 aandacht hieraan te besteden.

Betreffende paragraaf 4.4. Waterparagraaf vragen wij u deze aan te vullen met een verwijzing naar de Keur en Beleidsregels 2009 van Rijnland. Ook hierover kunt u informatie vinden in de bijlage.

Voor het overige hebben wij geen opmerkingen over de plankkaart of toelichting.

Hoogachtend,
namens dijkgraaf en hoogheemraden,


Drs. Ir. I. Kramps-Luitwieler,
afdelingshoofd Plantoetsing en Vergunningverlening

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr.: 2013/132952	Doc. nr.:
Afd.: 012/R13	Kopie:
Reg. datum: 10 APR 2013	
Afdoen. datum:	Ontv. t.a.v. ja
Behandelaar: Josette Polman	Paraaf afgedaan

Archimedesweg 1
postadres:
postbus 156
2300 AD Leiden
telefoon (071) 3 063 063
telefax (071) 5 11 23 916

internet: www.rijnland.net

e-mail: post@rijnland.net

Bijlage: tekstvoorstellen

Waterbeheerplan 2010-2015

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen. Het Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland is te vinden op de website:

<http://www.rijnland.net/plannen/waterbeheerplan>

Keur en Beleidsregels 2009

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die per 27 mei 2011 geactualiseerd zijn. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De “Keur en Beleidsregels” maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website:

http://www.rijnland.net/regels/keur_algemene

Bijlage 9 Luchtkwaliteit

Bijlage Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit is van belang voor de gezondheid van mens en dier en voor de kwaliteit van het milieu. In de Europese Unie zijn daarom grenswaarden afgesproken waaraan de concentraties van een aantal stoffen vanaf bepaalde ingangsdata moeten voldoen.

Die grenswaarden en regelgeving om ze tijdig te bereiken en te handhaven zijn in Nederland opgenomen in de Wet milieubeheer, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. Indien een bestemmingsplan vastgesteld of gewijzigd wordt, dient vast te staan dat de gevolgen voor de luchtkwaliteit voldoen aan die eisen (als gevolg van art. 5.16 lid 1 en 2). Die gevolgen worden bepaald door de verandering in gebruik en functies die door het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt ten opzichte van de bestaande (toegestane) functies. Maatgevend is de met de veranderingen samenhangende groei van het autoverkeer en de daardoor veroorzaakte uitstoot van de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

De Wet milieubeheer (Wm) onderscheidt in artikel 5.16. lid 1 een aantal situaties waarin een bestemmingsplan voldoet aan de regels voor de luchtkwaliteit. Dit is in elk geval het geval indien in de bestemmingsplanperiode, inclusief de door het plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, wordt voldaan aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit (artikel 5.16 lid 1 onder a).

Op dit moment bestaat nog onvoldoende inzicht in de omvang van nieuwe ontwikkelingen die door het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Uitgaand van de bestaande situatie en gegevens over reeds vastgelegde ontwikkelingen (inclusief verkeerreconstructies) in Haarlem en omstreken kan wel een beeld gevormd van de prognoses voor de planperiode, op basis van het zogeheten NSL-Monitoringstool. (zie www.nsl-monitoring.nl, onder menu bekijken, keuzeoptie "Kaarten-NSL").

Het Monitoringstool is een rekenprogramma en database waarmee de Rijksoverheid (met controle van de invoer door de gemeente) jaarlijks de luchtkwaliteit langs relevante wegen in Nederland vaststelt voor het afgelopen jaar en toekomstjaren. In de onderliggende verkeersmodelgegevens zijn alle bekende lopende en toekomstige projecten en ontwikkelingen in en rond Haarlem en regio verwerkt, inclusief die in en rond dit bestemmingsplan.

De hoogstbelaste wegen in en rond het plangebied zijn (delen van) de Westelijke Randweg, de Zijlweg en de Julianalaan. Het Monitoringtool geeft aan dat de hoogste concentraties in de rekenjaren 2011, 2015 en 2020 optreden langs de Westelijke Randweg. Langs de andere wegen, en elders in het plangebied, zijn de concentraties in de betreffende jaren lager.

Tabel 1. Berekende hoogste concentratie NO₂ en fijnstof binnen en rond bestemmingsplangebied Zijlweg volgens meest recente Monitoringtool (versie 2011)

Stof	Eenheid	2011	2015	2020	Norm	Locatie (weg)
NO ₂	µg/m ³ als jaargemiddelde	36	31	24	60 tot 2015 40 miv 2015	Westelijke Randweg (**)
Fijnstof (PM ₁₀) (*)	µg/m ³ als jaargemiddelde	21	20	18	40 miv 2011	Westelijke Randweg (**) Zijlweg (***)

*) : Fijnstof na wettelijke correctie voor aandeel zeezout, 6 µg/m³
**): Dit betreft receptorpunt 135948 van het Monitoringtool, locatiecoördinaten (x,y) = 102440, 488906
***) Net buiten, maar wel mede beïnvloed door verkeer met/van het plangebied is de fijnstofconcentratie op locatie Zijlweg, (receptorpunt 137843, x,y= (103035, 488901) gelijk aan die voor het punt op de Westelijke Randweg. NO₂ is er iets lager.

¹ Deze rekenjaren komen voldoende overeen met begin en einde van de planperiode (2012 resp. 2022); 2015 ligt ongeveer halverwege en is tevens het ingangsjaar van de definitieve grenswaarde voor NO₂.

Uit tabel 1 volgt dat ook de hoogst berekende concentraties in en rond het plangebied de grenswaarden voor NO₂ en fijnstof niet overschrijden of benaderen.

Conclusie

De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van bestemmingsplan Zijlweg op basis van de momenteel *reeds vastliggende* ruimtelijke ontwikkelingen.

Bijlage 10 Onderzoek externe veiligheid Zijlweg 245

Paragraaf externe veiligheid bij planbesluit Zijlweg 245 Haarlem met een verantwoording van het groepsrisico

Project : 122578
Datum : 30 oktober 2013
Auteurs : B.S. van Holten
R. Geerts

Opdrachtgever:
BrenOG B.V.
t.a.v. J. J. Boering
Sarphatikade 12
1017 WV Amsterdam

Deze pagina niet beschreven

Inleiding

In de gemeente Haarlem is men voornemens om andere functies in het bestaande kantoorpand aan de Zijlweg 245 mogelijk te maken. Dit betreffen mogelijk een woonfunctie voor circa 225 wooneenheden voor studenten of mogelijk een woonfunctie voor circa 70 wooneenheden voor ouderen in combinatie met een fitnesszaal en een huisartsenpost.

Voor de toetsing van de externe veiligheid is de functie in zoverre van belang dat dit (mede) bepalend is of sprake is van een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object. Voor kwetsbare objecten moet het bestemmingsplan er voor zorgen dat deze niet binnen de grenswaarde liggen van het plaatsgebonden risico. Dat wordt veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen dat plaatsvindt over de N208.

1. Toetsing aan het plaatsgebonden risico

Het omgevingsbesluit moet conform de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Staatscourant 2012 nr 14687) getoetst worden aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico van de N208. Dit omdat het plangebied binnen het invloedsgebied ligt van het transport van gevaarlijke stoffen over de N208. Provinciale wegen waarover het transport van brandbaar gas (zoals LPG) minder is dan 500 per jaar voldoen aan de gestelde grenswaarde voor het plaatsgebonden risico¹. Op deze wijze wordt de individuele burger het vereiste basisbeschermingsniveau geboden. De grenswaarde van het plaatsgebonden risico zorgt er voor dat zijn kans om te overlijden, door een ongeval met transport van gevaarlijke stoffen over de N208, kleiner blijft dan 1 op de miljoen. Het plaatsgebonden risico geeft weer wat deze overlijdenskans maximaal is. Het aantal transporten brandbaar gas over de N208 is minder dan 50 per jaar². Volgens de toekomstverkenning van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg 2007 van de Dienst Verkeer en Scheepvaart van Rijkswaterstaat mag worden verondersteld dat de transportstroom van LPG niet zal toenemen tot en met 2020. Het vereiste basisbeschermingsniveau van de individuele burger is hiermee ruimschoots geborgd.

2. Verantwoording van het groepsrisico

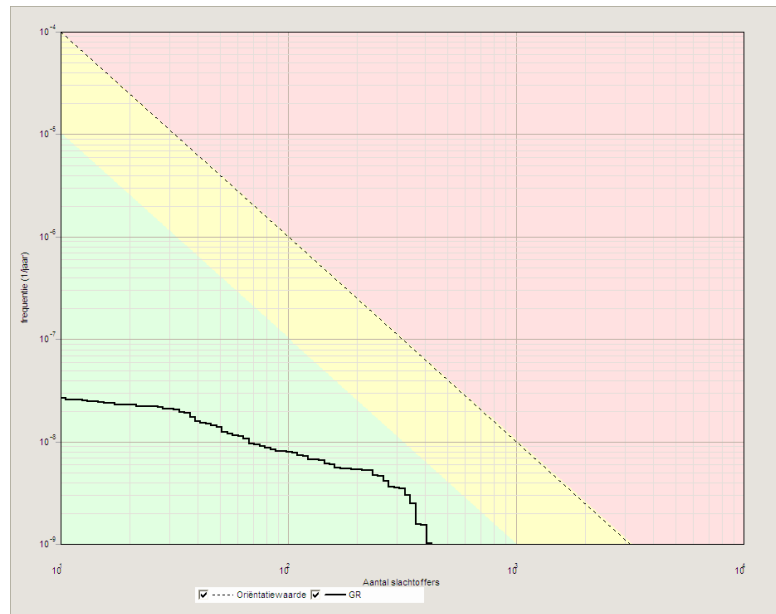
Conform de Circulaire geldt dat in het geval dat door het planbesluit het groepsrisico toeneemt het groepsrisico moet worden verantwoord. Wanneer het groepsrisico niet toeneemt en kleiner is dan oriëntatiewaarde is geen verantwoording vereist. In het document Technisch rapport bij brochure Vgr³ is het berekende groepsrisico ter hoogte van het planbesluit weergegeven en onderbouwd. Hieruit blijkt dat het groepsrisico kleiner is dan de oriëntatiewaarde waarmee het moet worden vergeleken.

In de volgende figuur is het bestaande groepsrisico weergegeven langs de N208, dat representatief is voor de te beschouwen situatie. Het groepsrisico is minimaal 27 keer kleiner dan de oriëntatiewaarde (factor 0.037).

¹ Conform Handreiking risicoanalyse transport bijlage 1.2.3.1, Vuistregels externe risico's transport gevaarlijke stoffen

² Bron: AVIV, 2011, Tellingen en risicoberekeningen vervoer gevaarlijke stoffen N208, projectnummer 101876

³ Bron: AVIV, 2013, projectnummer 122173



Figuur 1. Representatief groepsrisico langs de N208 voor planbesluit Zijlweg 245 Haarlem (traject 3).

Het aantal aanwezige personen binnen het in beschouwing te nemen invloedsgebied bedraagt overdag circa 9500 en 's nachts circa 2000. In bijlage 1 van deze veiligheidsparagraaf is de ruimtelijke verdeling hiervan binnen het invloedsgebied weergegeven.

In het document Technisch rapport bij brochure Vgr is opgenomen dat overdag 410 personen in het kantoorpand aanwezig zijn. Voor invulling van de nieuwe situatie is uitgegaan van 225 studentenwoningen omdat dit de hoogste aanwezigheid geeft.⁴

In de nieuwe situatie bevinden zich overdag 113 personen in het pand en 's nachts 225. Het aantal aanwezige personen binnen het in beschouwing te nemen invloedsgebied door het vastgestelde planbesluit bedraagt overdag circa 9200 en 's nachts circa 2225.

Door het planbesluit zal overdag sprake zijn van een afname van 300 personen in het invloedsgebied. In de Handreiking risicoanalyse transport is vastgesteld dat het transport van gevaarlijke stoffen over de weg alleen overdag plaatsvindt. Een toename van het aantal personen gedurende de nacht leidt in dit geval dus niet tot een toename van het groepsrisico. Sprake is dus van een afname van het groepsrisico en tevens dat het groepsrisico meer dan 10 keer kleiner is dan de oriëntatiewaarde. Volgens de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is in dat geval geen verantwoording van het groepsrisico vereist. Niettegenstaande deze conclusie zijn de informatie-elementen vermeld die bij een groepsrisicoverantwoording worden vereist. Deze elementen zijn hierna per stuk behandeld.

⁴ Voor een studentenwoning is 1 persoon aangenomen en een ouderenwoningen 2, overdag 50% aanwezig conform de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisicoberekeningen. Voor de huisartsenpost is ruim aangenomen: 15 personen overdag en 5 's nachts. Voor de fitnesszaal is 50 personen overdag aangenomen.

• **De bijdrage van de vervoerde gevaarlijke stoffen over de N208 aan het groepsrisico zowel nu en in de toekomst**

Over de N208 is op basis van tellingen vastgesteld dat de volgende stofcategorieën worden vervoerd.⁵

Stofcategorie	Aantal voertuigen/jr	
	2010	2020
Brandbare vloeistoffen	1050	1050
Brandbaar explosieve gassen als LPG	< 50	< 50
Overige typen gevaarlijke stoffen in bulk	nihil	nihil

De stoffenstroom LPG en gelijksoortige gassen zijn bepalend voor de hoogte van het groepsrisico. De bijdrage van de brandbare vloeistoffen is te verwaarlozen. Volgens de toekomstverkenning van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg 2007 van de Dienst Verkeer en Scheepvaart van Rijkswaterstaat mag worden verondersteld dat de transportstroom van LPG niet zal toenemen tot en met 2020.

• **De bijdrage van de aanwezige en redelijkerwijs voorzienbare (beperkt) kwetsbare objecten aan het groepsrisico**

Binnen het invloedsgebied is hoofdzakelijk sprake van kwetsbare objecten. Deze bepalen daarom vrijwel uitsluitend de hoogte van het groepsrisico.

• **Mogelijkheden van beperking van het groepsrisico, zowel ruimtelijk als door de vervoerstream LPG en de voordelen en nadelen hiervan.**

Door het planbesluit ontstaat er een afname van het groepsrisico. Het voormalig provinciehuis leent zich goed voor de herbestemming van de locatie. De kavel van het provinciehuis biedt geen mogelijkheid tot een verdere ruimtelijke beperking van het groepsrisico.

De gemeente heeft geen mogelijkheden om maatregelen te nemen om de transportstroom van LPG over de N208 kleiner te maken. Deze stoffenstroom bestaat hoofdzakelijk uit doorgaand transport door de gemeente Haarlem van en naar locaties buiten de gemeente.

• **Vorbereiding op bestrijding van een ramp en beperking gevolgen**

De voorbereiding van een ramp door een ongeval met een gevaarlijke stof op de N208 valt onder de verantwoordelijkheid van het bestuur van de Veiligheidsregio Kennemerland (VRK). De VRK beschikt over middelen en mensen om rampen van allerlei aard, waaronder die van transport van gevaarlijke stoffen, te bestrijden. Deze beschikbare inzet van middelen is vastgesteld door het bestuur van de VRK. Die is gebaseerd op het voor de regio opgestelde risicoprofiel. Op grond van kostenbeheersing afgezet tegen de kansen op en omvang van verschillende ramptypen, heeft dit geleid tot een keuze van de inzetbare middelen van de rampbestrijding. Dit houdt in dat niet elke ramp in de veiligheidsregio afdoende zal zijn te bestrijden en dat een zogeheten 'bovenregionale opschaling' nodig kan zijn.

Een ramp veroorzaakt door een zwaar ongeval met een LPG-tankwagen ergens op de N208 zal gevolgen kunnen hebben die met de beschikbare hulpmiddelen niet afdoende beperkt zullen kunnen worden gehouden. Dit houdt daarom in dat in dat geval naar bovenregionale opschaling overgegaan moet worden.

⁵ Bron: AVIV, 2011, Tellingen en risicoberekeningen vervoer gevaarlijke stoffen N208 (projectnr. 101876)

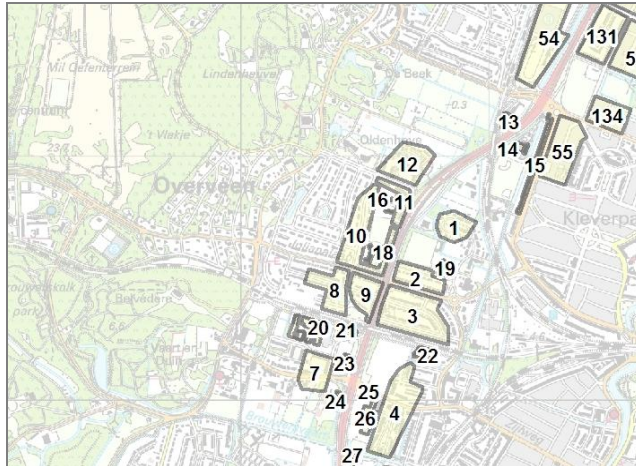
• **Mogelijkheid voor personen binnen het invloedsgebied van de N208 om zich in veiligheid te brengen**

Een ongeval met een LPG-tankwagen kan plotseling en dus onverwacht optreden, waarbij de effecten direct optreden. Een ongeval met een LPG-tankwagen kan ook na verloop van tijd leiden tot effecten. De mogelijkheden voor personen zich in veiligheid te brengen door zich te beschermen tegen de effecten van het LPG-ongeval zijn daarom afhankelijk van de tijdsduur voordat deze optreden. Wanneer de brandweer mogelijkheden ziet, gelet dus op de inschatting van het ongevalverloop, de bedreiging te bedwingen of uit te stellen, zal de bevolking gewaarschuwd worden om bescherming te kunnen zoeken door op voldoende afstand te blijven of zich te begeven van de plek des onheils.

Bij deze situaties zal het voldoende zijn – afgaande op de effect-schadeberekeningen – als personen zich minimaal buiten een straal van 150 meter van het ongeval begeven en een gebouw binnen gaan of zich – ten opzichte van de N208 gezien – aan de achterzijde van een gebouw ophouden.

Bijlage: verdeling van aanwezigheid van personen over het invloedsgebied

Figuur 2 toont de gebieden waarbinnen voor de risicoberekening de aanwezige personen zijn gedefinieerd. Deze aanwezigheid is per gebied onderverdeeld in dag en nacht. Gebied 23 betreft het kantoorpand aan de Zijlweg 245 te Haarlem. In tabel 1 zijn de aantallen aanwezige personen opgenomen per bevolkingsgebied.



Figuur 2. Positie gedefinieerde bevolkingsgebieden langs N208 (Gebied 23 betreft het kantoorpand aan de Zijlweg 245)

Vlak ID	Aantal personen		Opp. [m2]	Opmerking
	Dag	Nacht		
1	48	84	13925	
2	76	141	15961	
3	56	40	43997	
4	3453	384	42257	
5	210	377	63032	
6	285	538	52906	
7	116	177	17380	
8	124	221	20018	
9	90	163	15891	
10	118	193	34213	
11	35	16	9234	
12	123	198	23964	
13	6	0	1651	
14	1045	0	1643	Badmintonpad toekomst
15	98	162	5405	
16	153	0	391	
17	2	0	369	
18	35	0	1583	
19	584	9	1930	
20	3543	43	7798	InHolland toekomst
21	9	18	869	
22	75	31	2616	
23	410	0	1191	
24	47	0	1443	
25	3	5	126	
26	102	63	5189	
27	357	14	860	
28	9	12	1663	
29	1	2	128	

Vlak ID	Aantal personen		Opp. [m ²]	Opmerking
	Dag	Nacht		
30	1	2	130	
31	7	2	337	
32	5	0	790	
33	1	0	85	
35	35	70	3912	
36	92	169	8436	
37	85	151	9070	
38	147	25	26620	
39	378	4	47599	
50	81	133	13009	
51	343	636	68619	
52	1043	1751	112461	
53	218	393	36958	
54	1170	0	44568	
55	982	224	29125	
56	303	516	55387	
57	828	812	91757	
58	402	714	59467	
59	25	25	24855	Aanname: 10 personen per ha
90	259	508	10371	Delftlaan Noord toekomst (o.a. 183 woningen)
91	292	461	14676	
92	309	19	2242	
93	240	480	8758	Delftlaan Zuid toekomst (200 woningen)
94	215	408	15091	Van der Leeuwstraat toekomst (o.a. 170 woningen)
130	979	1390	130966	
131	228	393	26164	
132	1890	2	10979	
133	23	41	3649	
134	60	113	16180	
135	160	200	27389	

Tabel 1. Aanwezigheid binnen bevolkingsgebieden (niet alle gebieden in deze tabel zijn te zien in figuur 1)

Bijlage 11 Advies Brandweer op concept bestemmingsplan

Aan het college van de Gemeente Haarlem
Postbus 511
2003 PB Haarlem

29 MEI 2013

Datum
Ons kenmerk EV2013-029/mr/vj/PP 2013-0011381
Aanvraagnummer 20130509
Contactpersoon M. Rutte
Mailadres Risicobeheersing@vrk.nl
Postadres Postbus 5514, 2000 GM Haarlem
Telefoonnummer 023-5674043
Bijlage(n) Inventarisatie risicobronnen
Onderwerp Advies Concept-ontwerpbestemmingsplan Zijlweg, Zijlweg
Haarlem

Geacht College,

Op 6 maart 2013 verzocht mevrouw J. Polman mij om te adviseren op het concept ontwerpbestemmingsplan Zijlweg e.o. te Haarlem. Op basis van artikel 13, lid 3 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS), bied ik u hierbij mijn reactie aan. Bij het opstellen van dit advies is gebruikgemaakt van het door de gemeente Haarlem concept ontwerpbestemmingsplan Zijlweg e.o. incl. plankaart NL.IMRO.0392.BP8080003-0001 en de Risicokaart (professionele versie).

De gemeente Haarlem bereidt een besluit voor tot vaststelling van een concept ontwerpbestemmingsplan.

Het plangebied ligt ten westen van de binnenstad van Haarlem, en wordt aan de westzijde begrensd door de Bijdorplaan, aan de noordzijde door de gemeente grens met Bloemendaal aan de oostzijde door de spoorwegdriehoek en aan de zuidzijde door de Tulpenkade, de Randweg en de Zijlweg. Doel van het plan is om een actueel juridisch-planologisch kader te scheppen, waarbinnen de bestaande situatie adequaat wordt geregeld en er nieuwe ontwikkelingen middels een wijzigingsbevoegdheid worden mogelijk gemaakt. Het betreft het mogelijk maken van meerdere functies voor het bestaande kantoorgebouw gelegen aan de Zijlweg nr. 245 en het mogelijk maken van woningbouw op de gronden van de voormalige Lieve de Keyschool.

Een systematische beoordeling van de aangereikte gegevens toont dat er aan het onderhavige plan externe veiligheidsaspecten zijn verbonden.

Risicobronnen

Bij het vaststellen van het plan is een risicobron betrokken, namelijk het transport van gevaarlijke stoffen over de N208.

Plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR)

Het transport van gevaarlijke stoffen over de N 208 leidt niet tot een plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}).

Het groepsrisico bij het transport gevaarlijke stoffen over de N208 bedraagt 0,074 maal de oriënterende waarde, dit is (ruim) kleiner dan een factor 10 onder de oriënterende waarde.



Selectie incidentscenario's

Ten aanzien van de voornoemde risicobron worden de volgende scenario('s) beschouwd:

1. Plasbrandscenario bij wegtransport gevaarlijke stoffen over de N208.
2. BLEVE¹-scenario bij wegtransport gevaarlijke stoffen over de N208.

1. Plasbrandscenario bij wegtransport gevaarlijke stoffen over de N208.

Door een incident ontstaat een scheur in de wand van de tankauto met vloeibare brandstof. De brandstof stroomt uit en vormt een vloeistofplas. Ontsteking van de brandstof leidt tot een hevige brand. Het effectgebied waarbinnen dodelijke slachtoffers kunnen vallen is circa 85 meter².

- Binnen het effectgebied zijn (beperkt) kwetsbare objecten gelegen, te weten het Nova college, kerk, kantoor Zijlweg 245, 2 woningen, brandweer kazerne.

Zelfredzaamheid bij plasbrandscenario

Een plasbrand als gevolg van een incident met een tankwagen kan zich snel ontwikkelen. Het effect is zichtbaar voor de aanwezigen binnen het plangebied en kan juist worden ingeschat: zij dienen het scenario te ontvluchten.

- Binnen het plangebied kunnen bij een incident slachtoffers vallen. Ten aanzien van de zelfredzaamheid van aanwezigen bij dit scenario zijn geen beperkingen geconstateerd. De infrastructuur in de omgeving is op een juiste manier ingericht, wat ontvluchting mogelijk maakt.

Hulpverlening bij plasbrandscenario

Er is geen sprake van opbouw van het incident. Bij aankomst van de hulpverleningsdiensten is het effect reeds maximaal en heeft mogelijk brandoverslag plaatsgevonden naar de nabijgelegen objecten. De hulpverleningsdiensten dienen zich te richten op bronbestrijding alsmede voorkoming en bestrijding van secundaire effecten.

- Ter plaatse en in de omgeving zijn momenteel onvoldoende bluswatervoorzieningen aanwezig om een dergelijk scenario te bestrijden en escalatie te voorkomen.

2. BLEVE-scenario bij wegtransport gevaarlijke stoffen over de N208

Een BLEVE-scenario verloopt als volgt: door een incident kan een brand ontstaan waarbij de tankauto met een tot vloeistof verdicht gas (LPG) is betrokken. De coating van de tankwagen raakt beschadigd en door de hitte ontwikkeling neemt de druk in de tank toe, waarna de tank kan ontploffen. Ontsteking van de brandstof leidt tot een grote vuurbal³. Het effectgebied waarbinnen dodelijke slachtoffers kunnen vallen is circa 230 meter⁴.

- Tijdens school- en bedrijfsuren vindt vervoer plaats van gevaarlijke stoffen en kan er een incident plaatsvinden.
- Binnen het effectgebied zijn (beperkt) kwetsbare objecten gelegen, te weten het Nova college, kantoor Zijlweg 245, diverse woningen, hogeschool In Holland, diverse bedrijfsgebouwen, waar bij een incident slachtoffers kunnen vallen.
- Door de grote hitteontwikkeling kan brandoverslag optreden naar diverse objecten in de omgeving.

¹ BLEVE: Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion.

² Bron: Scenarioboek externe veiligheid (Veiligheidsregio Kennemerland, versie 1.0 april 2011)

³ Als gevolg van een incident tijdens het lossen van LPG kan niet alleen een BLEVE, maar ook een fakkel- of wolkbrandscenario optreden. De effecten van deze scenario's zijn echter duidelijk kleiner en zodoende verder niet beschouwd.

⁴ Bron: Scenarioboek externe veiligheid (Veiligheidsregio Kennemerland, versie 1.0 april 2011)



Zelfredzaamheid bij BLEVE-scenario

Een BLEVE als gevolg van een incident met een tankauto met tot vloeistof verdicht gas kan zich binnen 20 à 30 minuten ontwikkelen. Een beginnende brand is zichtbaar voor de aanwezigen binnen het plangebied. Desondanks zullen zij een dreigende ontploffing met zeer grote effectafstanden niet voorzien, tenzij ze adequaat gealarmeerd worden en het dreigende scenario kunnen ontvluchten.

- Ten aanzien van de zelfredzaamheid van aanwezigen bij dit scenario zijn geen beperkingen geconstateerd.
- De infrastructuur in de omgeving is op een juiste manier ingericht, wat ontvluchting mogelijk maakt bij calamiteiten.

Hulpverlening bij BLEVE-scenario

Er is wel sprake van opbouw van het incident. Escalatie van een beginnende brand tot een ontploffing kan alleen voorkomen worden wanneer een effectieve inzet van de hulpverlening mogelijk is. Daartoe is een inzet nodig gericht op bronbestrijding, met voldoende bluswatervoorzieningen, een snelle alarmering en opkomst, gevolgd door onmiddellijke inzet van de brandweer.

- Nabij de N 208 zijn momenteel onvoldoende bluswatervoorzieningen aanwezig om een dergelijk scenario te bestrijden en escalatie te voorkomen.

Na het onverhoopt plaatsvinden van een BLEVE dienen de hulpverleningsdiensten zich te richten op secundaire effecten, onder andere het bestrijden van diverse (grote) branden in de omgeving.

- Nabij het plangebied zijn momenteel onvoldoende bluswatervoorzieningen aanwezig om een geëscaleerd scenario als gevolg van een BLEVE te bestrijden.
- Het beschouwde scenario kan leiden tot een situatie waarbij de hulpvraag het hulpaanbod overschrijdt.

Advies

Het is van belang om risicobronnen en risico-ontvangers afdoende van elkaar gescheiden te houden. In de huidige situatie is de afstand tussen de beschouwde risicobron en enkele (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied beperkt. Ik adviseer u om de volgende maatregelen te realiseren teneinde de risico's te beperken en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid en hulpverlening te vergroten:

1. Noodplannen: Voor de in het plangebied aanwezige objecten waar noodplannen voor opgesteld dienen te worden, dienen deze mede op basis van de genoemde externe veiligheidsrisico's opgesteld te worden. De sector Proactie & Preventie van Brandweer Kennemerland kan daarbij ondersteuning leveren.
2. Risicobewustzijn: Draag zorg voor een goede informatievoorziening aan de aanwezige personen, opdat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit. U kunt hierbij denken aan publieke voorlichtingscampagnes als 'Denk vooruit'.



Onderstaande tabel geeft een indicatie van de bijdrage van bovengenoemde maatregelen op de risico's.

Bijdrage bron- en effectmaatregelen	Plasbrand- scenario	BLEVE- scenario
Bijdrage maatregelen zelfredzaamheid		
1. Noodplannen	++	++
2. Risicobewustzijn	+	+
Bijdrage maatregelen hulpverlening		

+++ zeer gunstig effect
++ gunstig effect
+ beperkt effect
0 geen effect op de risico's

Restrisico

De beschouwde risicobron kan in de voorziene situatie leiden tot incidenten met effecten of slachtoffers binnen het plangebied. De genoemde maatregelen kunnen de omvang van mogelijke incidenten reduceren tot een omvang die beter beheersbaar wordt geacht voor de hulpverleningsdiensten. Incidenten met buisleidingen kunnen (grotendeels) voorkomen worden door de leidingen ongestoord te laten liggen. Ik wijs u erop dat daartoe de Grondroedersregeling is ingesteld.

Opgemerkt dient te worden dat ik mij met betrekking tot het uitbrengen van dit advies heb beperkt tot de zaken die betrekking hebben op c.q. gerelateerd zijn aan (externe) veiligheid. Graag verneem ik uw besluit met betrekking tot dit advies. Daarnaast adviseer ik u gaarne in de verdere procedure(s) tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Voor nadere vragen en opmerkingen kunt u contact opnemen met de opsteller van dit advies.

Hoogachtend,
Dagelijks bestuur van de Veiligheidsregio Kennemerland
namens deze,


ing. A.F.M. Schippers MPA
commandant Brandweer Kennemerland

Betreft	Concept-ontwerpbestemmingsplan Zijlweg, te Haarlem
Opsteller	M.Rutte
Datum	8-5-2013

0 Bronnen

Ter beoordeling van dit dossier zijn door de gemeente Haarlem de volgende gegevens aangereikt:

1. Concept-ontwerpbestemmingsplan Zijlweg e.o.;
2. Plankaart Zijlweg e.o. (NL.IMRO.0392.BP8080003-0001, d.d.20-12-2013).

Daarnaast is gebruik gemaakt van:

3. Risicokaart (professioneel versie);
4. Risicoatlas spoortransport;
5. Scenarioboek Externe Veiligheid, Veiligheidsregio Kennemerland (april 2011)
6. Handreiking verantwoorde brandweeradvisering (maart 2010);
7. Besluit externe veiligheid inrichtingen;
8. circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen.

1 Situatiebeschrijving

De gemeente Haarlem bereidt een besluit voor tot vaststelling van een concept ontwerpbestemmingsplan. Het plan is hoofdzakelijk conserverend van karakter, maar maakt wel twee nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het plan betreft (voornamelijk) een bestaande bebouwde omgeving.

1.1 Huidige situatie m.b.t. het plangebied

Het plangebied ligt ten westen van de binnenstad van Haarlem, en wordt aan de westzijde begrensd door de Bijdorplaan, aan de noordzijde door de gemeente grens met Bloemendaal aan de oostzijde door de spoorwegdriehoek en aan de zuidzijde door de tulpenkade, de Randweg en de Zijlweg (zie figuur 1).

1.2 Voorziene situatie m.b.t. het plangebied

Doel van het plan is om een actueel juridisch-planologisch kader te scheppen, waarbinnen de bestaande situatie adequaat wordt geregeld en er nieuwe ontwikkelingen middels een wijzigingsbevoegdheid worden mogelijk gemaakt. Het betreft het mogelijk maken van meerdere functies voor het bestaande kantoorgebouw gelegen aan de zijlweg nr. 245 en het mogelijk maken van woningbouw op de gronden van de voormalige Lieve de Key school.



Figuur 1: overzichtsfoto van het plangebied en omgeving (ref. risicokaart).

1.3 Mogelijke toekomstige ontwikkelingen

Er zijn geen andere (ruimtelijke) ontwikkelingen voorzien in de directe omgeving van het plangebied.

2 Risicobronnen

2.1 Relevante risicobronnen

LPG-vulpunten binnen het plangebied zijn niet aanwezig. Dit is ook beoordeeld in de aangereikte documenten (ref. 1). Dit is gecontroleerd met de risicokaart. Deze risicobron is **niet relevant** voor dit dossier.

LPG-vulpunten buiten het plangebied zijn niet aanwezig (niet binnen 300 m). Dit is ook beoordeeld in de aangereikte documenten (ref. 1). Dit is gecontroleerd met de risicokaart. Deze risicobron is **niet relevant** voor dit dossier.

Vuurwerkopslagplaatsen of -verkooppunten zijn niet aanwezig (niet binnen 50 m). Dit is ook beoordeeld in de aangereikte documenten (ref. 1). Dit is gecontroleerd met de risicokaart. Deze risicobron is **niet relevant** voor dit dossier.

Overige inrichtingen zijn niet aanwezig. Dit is ook beoordeeld in de aangereikte documenten (ref. 1) Dit is gecontroleerd met de risicokaart. Deze risicobron is **niet relevant** voor dit dossier.

Wegtransport (A-snelweg/N-provinciale weg) gevaarlijke stoffen is aanwezig (binnen 200 meter). Dit is ook beoordeeld in de aangereikte documenten (ref. 1). Het betreft de N-208. De weg loopt door het plangebied heen. Er is geen PR 10^{-6} contour. Het groepsrisico bedraagt 0.074 maal de oriënterende waarde .

Vervoerscijfers volgens RIVM tellingen 2010:

- Het aantal transporten brandbare vloeistoffen LF1 en LF2 is 285, resp. 285 per jaar;
- Het aantal transporten brandbare gassen GF3 (LPG) is 24 per jaar;

Er vindt relevant transport van brandbare vloeistoffen plaats. Een incident met een tankwagen kan leiden tot een plasbrand (LC01=85 m). Binnen het effectgebied LC01 bevinden zich (beperkt) kwetsbare objecten. Dit is gecontroleerd met de risicokaart. Deze risicobron is **relevant** voor dit dossier.

Er vindt relevant transport van brandbare gassen (LPG) plaats. Een incident met een tankwagen kan leiden tot een BLEVE (LC01=230 m). Binnen het effectgebied LC01 bevinden zich (beperkt) kwetsbare objecten. Dit is gecontroleerd met de risicokaart. Deze risicobron is **relevant** voor dit dossier.

Overig wegtransport (buiten A en N wegen of routes) gevaarlijke stoffen is niet aanwezig (niet binnen 200 meter). Dit is ook beoordeeld in de aangereikte documenten (ref. 1). Dit is gecontroleerd met de risicokaart. Deze risicobron is **niet relevant** voor dit dossier.

Watertransport gevaarlijke stoffen is niet aanwezig (niet binnen 200 meter). Dit is ook niet beoordeeld in de aangereikte documenten (ref. 1). Dit is gecontroleerd met de risicokaart. Deze risicobron is **niet relevant** voor dit dossier.

Spoortransport is aanwezig (binnen 200 meter). Dit is ook beoordeeld in de aangereikte documenten (ref. 1). Het betreft de spoorverbinding tussen Haarlem en Leiden/Beverwijk. De afstand tot het plangebied bedraagt 0 meter. Over het spoor worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd. Het traject is ook niet opgenomen in het Basisnet Spoor. Dit is gecontroleerd met de risicokaart. Deze risicobron is **niet relevant** voor dit dossier.

Buisleidingen zijn niet aanwezig (niet binnen 500 meter). Dit is ook niet beoordeeld in de aangereikte documenten (ref. 1). Dit is gecontroleerd met de risicokaart. Deze risicobron is **niet relevant** voor dit dossier.

Luchtvaart is niet aanwezig (plangebied of risicobron binnen de PR 10-6 contouren of grenzen van het LIB (Luchthavenindelingbesluit Schiphol)). Dit is ook niet beoordeeld in de aangereikte documenten (ref. 1). Dit is gecontroleerd met de risicokaart. Deze risicobron is **niet relevant** voor dit dossier.

Bovengrondse hoogspanningsverbindingen zijn niet aanwezig (niet binnen 36 meter). Dit is ook niet beoordeeld in de aangereikte documenten (ref. 1). Deze risicobron is **niet relevant** voor dit dossier.

Windturbines zijn niet aanwezig (niet binnen 450 meter). Dit is ook niet beoordeeld in de aangereikte documenten (ref. 1). Deze risicobron is **niet relevant** voor dit dossier.

2.2 Plaatsgebonden risico

Bij het transport van gevaarlijke stoffen over de N208 is het plaatsgebonden risico niet relevant.

2.3 Groepsrisico

Bij het transport van gevaarlijke stoffen over de N208 is het groepsrisico 0.074 maal de oriënterende waarde. Deze zal door intensivering van het transport van gevaarlijke stoffen niet toenemen. Mogelijke ontwikkelingen bij de N208 (overkluizing en bebouwing, station en lightrail) zijn hierin niet meegenomen.

3 Risico-ontvangers

Er staan (beperkt) kwetsbare objecten (school, woningen, kerk) nabij de N208. Er zijn geen specifieke op externe veiligheid gerichte preventieve voorzieningen aanwezig. Er kunnen hier slachtoffers vallen. Dit is relevant voor dit plan. Zie veiligheidsadvies.

4 Incidentverloop

- Zelfredzaamheid: goed.
- Bereikbaarheid en bestrijdbaarheid: goed.
- Sirenedekking: goed

Zie veiligheidsadvies.

5 Eerste adviesvoorstel

Gebruik mogelijk, onder andere:

- Draag zorg voor een goede informatievoorziening aan de aanwezige personen, opdat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit. U kunt hierbij denken aan publieke voorlichtingscampagnes als 'Denk vooruit'.

6 Contactgegevens Veiligheidsregio Kennemerland

Brandweer Kennemerland, Team Advies
Bezoekadres: Adrianahoeve 2, 2131 MN Hoofddorp
Postadres: Postbus 5514, 2000 GM Haarlem

Teammanager: Peter Weerd

E peter.weerd@vrk.nl

T 023-5674084

F 023-5674032

Coördinator Externe Veiligheid: Hans de Vries

E jedevries@brandweerkennemerland.nl

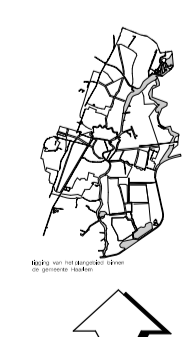
T 023-5674043

M 06-53732028

Bijlage 12 Trendkaart



- Legenda**
- Trends**
- Opbouw (70-70)
of vertrekking (zie-af)
 - Recht optrekken achterzijde
of vertrekking (zie-af)
- Basis**
- Standaard uitbreidingsgebieden
of vertrekking naar openbare voorziening
- Aanduiding**
- Flingebleidgrens
bestemmingsplan gebied no.
- Topografie**
- Topografische ondergrond (GBKH)
 - Kadastrale ondergrond
- NL De overheden zijn verantwoordelijk voor de nauwkeurigheid van de gegevens. Het is niet mogelijk om aansprakelijkheid aan te nemen voor schade van welke aard ook.



RUIMTELIJK BELEID

Zijweg eo.

datum: 2020	status: definitief	project: HR	procedure:	bestemmingsplan
schaal: 1:2000	datum: 2020	project: HR	procedure:	bestemmingsplan
straat: AT	status: definitief	project: HR	procedure:	bestemmingsplan

B_NL.IMRO.0392.BP120005

Haarlem

bestemmingsplan "Zijlweg e.o." (vastgesteld)

Bijlage 13 Deelnemers art. 3.1.1 Bro

U hebt dit bericht doorgestuurd op 2-4-2013 15:30.

Van: Josette Polman Verzonden: wo 6-3-2013 15:51

Aan: energie-ruimtelijkeplannen@minelien.nl; 'Oudwrom@mindaf.nl'; 'dnh-ruimtelijkeplannen@rus.nl'; 'ro-info@noord-holland.nl'; gemeente@bloemendaal.nl; jedyevies@brandveerkerkenierland.nl; 's.stroccetaraaexp@rs.nl'; 'planologie@rs.nl'; 'paul.verheij@proval.nl'; ruimtelijkeplannen@watermet.nl; 'j.a.sasser'; Paul.Fedbrugge@vnholland.nl; 'pdonker@rovacollege.nl'

CC: Anouk Stijma - Clerx; Gonda Ruytemary; Hugo Rots; Jan Groen; Simon Jan Groot

Onderwerp: RE: vooroverleg ex art 3.1.1. Bro concept-ontwerpbestemmingsplan Zijlweg e.o.

Bericht: Zijlweg e.o._concept_1_klein.pdf (4 MB) NLIMRO.0392.BF600003-0001.pdf (2 MB)

Geachte heer, mevrouw,

Bijgevoegd treft u in het kader van het vooroverleg ex art 3.1.1. Bro aan het concept ontwerpbestemmingsplan Zijlweg e.o. Het betreft een in hoofdzaak conserverend plan, waarin de bestaande (vergunde) situatie is vastgelegd. Voor twee ontwikkelingen in het gebied wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het betreft een transformatie van het gebied rond de Lieve de Keyschool tot woonlocatie (Korte Verspronkweg) en een verruiming van de gebruiksmogelijkheden van het pand Zijlweg 245. Wij verzoeken u uw op- en aanmerkingen op dit concept uiterlijk 17 april 2013 aan ons door te geven, bij voorkeur digitaal via e-mailadres j.polman@haarlem.nl.

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

Met vriendelijke groet

Josette Polman
Sr. Juridisch medewerkster Ruimtelijke plannen

Josette Polman | sr. juridisch medewerkster Ruimtelijke Plannen | Ruimtelijk Beleid | Gemeente Haarlem | Brinkmanpassage | Grote markt 71-77 | Postbus 511 | 2013 PB Haarlem | t: 023-5113548 | j.polman@haarlem.nl | [aanvraag op nu-de-vo-do](http://aanvraag.op-nu-de-vo-do)

bestemmingsplan "Zijlweg e.o." (vastgesteld)

Bijlage 14 Informatie brief bewoners Zijlweg e.o.

Ruimtelijk Beleid

Retouradres Postbus 511, 2003 PB Haarlem

Aan de bewoner/gebruiker van dit pand

Datum 22 november 2011
Ons kenmerk SZ//2011
Contactpersoon J.A. Polman
Doorkiesnummer 023-511 3548
E-mail j.polman@haarlem.nl
Onderwerp Informatiebrief bestemmingsplan Zijlweg e.o.

Geachte heer, mevrouw,

Met deze brief wil de gemeente Haarlem u informeren dat gestart is met het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan voor de Zijlweg en omgeving. Er komt dus een nieuw bestemmingsplan voor het gebied waar u woont of werkt. U ontvangt deze brief omdat er in deze wijk geen wijkraad actief is en wij u graag willen betrekken bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan. Bij deze brief zit een kaartje waarop de grenzen van het gebied zijn aangegeven.

Waarom een nieuw bestemmingsplan?

Bestemmingsplannen moeten rechtszekerheid bieden aan de bewoners en gebruikers van Haarlem. Oude bestemmingsplannen doen dat niet of onvoldoende. Daarom mag de gemeente vanaf juli 2013 geen bestemmingsplannen meer hebben die ouder zijn dan 10 jaar. De gemeente is druk bezig oude bestemmingsplannen te actualiseren. Ook in het plangebied Zijlweg e.o. zijn nog enkele verouderde plannen van kracht en daarbij zijn er zelfs plekken waar helemaal nog geen bestemmingsplan geldt.

Bijkomend voordeel van een nieuw bestemmingsplan is de mogelijkheid om nieuwe ontwikkelingen in het gebied meteen op te nemen in het plan.

Wat verandert er?

Voor het grootste deel van de bebouwing langs de Zijlweg zelf en de woonbebouwing ten zuiden van de Zijlweg verandert er in dit plan eigenlijk niet veel. De bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden worden in een modern, digitaal jasje, in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen.

In het gebied liggen ook locaties waar wel ontwikkelingen mogelijk zijn. Het gebied rond de Spoorwegstraat is daar een goed voorbeeld van. Voor dit gebied is recent, in nauw overleg met bewoners en gebruikers, de gebiedsvisie Spoorwegstraat opgesteld. Deze gebiedsvisie wordt nu vertaald naar het bestemmingsplan. Ook voor andere locaties in het gebied worden de ontwikkelingsmogelijkheden onderzocht. Zo wordt er een gebiedsvisie Zijlweg-Randweg opgesteld en zijn de ontwikkelingsmogelijkheden bij de Lieven de Key onderzocht.

Als de gemeenteraad groen licht geeft voor deze nieuwe ontwikkelingen, worden ook die mogelijkheden, dus mits op tijd gereed, meegenomen in dit nieuwe bestemmingsplan.

Hoe verloopt de procedure van het bestemmingsplan?

Een bestemmingsplan doorloopt een procedure die vastligt in de Wet ruimtelijke ordening. Deze procedure houdt in dat u formeel kunt reageren (uw zienswijzen kunt geven) op het ontwerpbestemmingsplan als dat ter inzage ligt. Daarna kunt u zo nodig, tegen de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad in beroep gaan bij de Raad van State.

De gemeente wil de Haarlemmers al eerder betrekken bij de totstandkoming van nieuwe ontwikkelingen in hun directe woonomgeving. De bewonersparticipatie bij het opstellen van gebiedsvisies is daar een goed voorbeeld van. Maar ook in de bestemmingsplanprocedure worden er meer mogelijkheden gegeven dan de wet voorschrijft, om bijvoorbeeld het bestemmingsplanproces al vanaf de conceptversie digitaal te kunnen volgen.

Waar kunt u digitaal informatie krijgen over dit plan?

Verwacht wordt dat in januari/februari 2012 het conceptbestemmingsplan gereed is. Dit conceptplan wordt dan voor commentaar aan de officiële instanties voorgelegd en tevens op de site van de gemeente gezet (www.haarlem.nl), onder het kopje "mijn wijk": "west"). Dit conceptplan heeft formeel nog geen enkele status en u kunt er dus geen rechten aan ontlenen. Maar u kunt in dit vroege stadium wel digitaal reageren op dit concept, bijvoorbeeld als u zaken in dit plan tegenkomt die naar uw idee niet kloppen, zoals bijvoorbeeld fouten in goot- of bouwhoogtes. Wij verzoeken u de site van de gemeente en dan met name de informatie op "mijn wijk- west" rond die tijd goed in gaten te houden.

Hoe is de verdere planning?

Wij verwachten dat het ontwerpbestemmingsplan Zijlweg e.o. rond juni 2012 wordt gepubliceerd en ter inzage wordt gelegd. U kunt het plan dan digitaal inzien op de site van de gemeente Haarlem en ook in papieren vorm inzien bij de Publiekshal in de Raakspoort. Het plan ligt dan 6 weken ter inzage. In die periode kunt u uw zienswijzen over het plan kenbaar maken. In die periode wordt ook een informatiebijeenkomst georganiseerd. Daarna worden de ingekomen zienswijzen verwerkt, waarna het plan via het college van B&W ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Diegenen die zienswijzen hebben ingediend worden in die tijd in de gelegenheid gesteld de zienswijzen mondeling toe te lichten in de raadscommissie Ontwikkeling.

Heeft u vragen?

Als u vragen heeft over dit nieuwe bestemmingsplan Zijlweg e.o. of over de bestemmingsplanprocedure dan kunt u telefonisch contact opnemen met mevrouw J. Polman van de afdeling Ruimtelijk Beleid (di t/m do aanwezig) telefoon 023-5113548. Per mail kunt u uw vraag uiteraard ook stellen op het volgende e-mailadres: j.polman@haarlem.nl

Namens het college van burgemeester en wethouders,



J. van der Straaten
Hoofd afdeling Ruimtelijk Beleid

bestemmingsplan "Zijlweg e.o." (vastgesteld)

bestemmingsplan "Zijlweg e.o." (vastgesteld)

**Bijlage 15 Ontwerpbesluit hogere waarden Wet
geluidhinder**

Collegebesluit

Onderwerp: ontwerpbesluit Hogere Waarden Wet geluidhinder (ten behoeve van ontwerpbestemmingsplan Zijlweg e.o.)

1. Inleiding

Voor het gebied Zijlweg e.o. wordt een nieuw bestemmingsplan gemaakt. In dit gebied ligt de locatie Zijlweg 245. Dit voormalig kantoorgebouw van Provinciale Waterstaat krijgt in het kader van de transformatie van kantoren, in dit nieuwe bestemmingsplan een ruimere bestemming. Naast de bestaande kantoorfunctie krijgt deze locatie onder meer ook een woonbestemming (studentenhuisvesting, starterswoningen, zorgwoningen).

Wonen worden aangemerkt als een geluidgevoelige functie. Ten behoeve van deze woonfunctie is akoestisch onderzoek uitgevoerd langs de Westelijke Randweg, de Zijlweg en de Schoonzichtlaan. Uit dat onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer de voorkeursgrenswaarde ter hoogte van de gevels van dit gebouw overschrijdt. Het akoestisch onderzoek maakt deel uit van het ontwerpbestemmingsplan Zijlweg e.o.

De maximale ontheffingswaarde (63 dB) wordt niet overschreden. Om de woonfunctie mogelijk te maken moet ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden verleend. Dit is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Het ontwerpbesluit hogere waarden dient gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan Zijlweg e.o. ter inzage te worden gelegd.

2. Besluitpunten college

1. Het college is voornemens voor de voorziene woonfunctie op de locatie Zijlweg 245 op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder hogere waarden vast te stellen ten gevolge van het wegverkeerslawaai van ten hoogste 60 dB.
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties.

3. Beoogd resultaat

Het ontwerpbesluit Hogere Waarden ligt na bekendmaking gedurende een termijn van zes weken ter inzage, gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan Zijlweg e.o.

4. Argumenten

Hiermee wordt voldaan aan de Wet geluidhinder en de Beleidsregels Hogere Waarden Wet geluidhinder

Er is overeenkomstig artikel 3 van de Beleidsregels onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om de geluidsbelasting te verlagen. Bij de bron (de omliggende wegen) en in het overdrachtsgebied zijn geen mogelijkheden om het geluidniveau als gevolg van het wegverkeerslawaai onder de voorkeursgrenswaarden te brengen. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor deze functies moeten de maatregelen worden meegenomen die ertoe leiden dat het binnenniveau van deze geluidgevoelige functie binnen de toegestane normen blijft.

5. Kanttekeningen

In de gemeentelijke Beleidsregels Hogere Waarden Wet Geluidhinder is vastgelegd dat bij een verhoogde geluidbelasting bij de woning, minimaal één zijde van de

woning een geluidluwe (stille) gevel moet hebben. Bij de uiteindelijke indeling/inrichting van dit gebouw dient hiermee rekening gehouden te worden.

6. Uitvoering

- Het ontwerpbesluit Hogere Waarden Wet geluidhinder wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan Zijlweg e.o. gedurende zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen binnen die termijn schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen tegen het ontwerpbesluit.
- Na verwerking van de ingediende zienswijzen wordt besloten omtrent de vaststelling van de hogere waarden geluid.
- Na bekendmaking wordt dat besluit wederom ter inzage gelegd en bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- Uit de Wet geluidhinder volgt dat deze beroepstermijn pas aanvangt op het moment dat ook de beroepstermijn voor het vastgestelde bestemmingsplan begint.

7. Bijlagen

--

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester

Regels

bestemmingsplan "Zijlweg e.o." (vastgesteld)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 **aan-huis-verbonden-beroep:**

het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, technisch of daarmee gelijk te stellen activiteiten niet zijnde detailhandel, dat een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.2 **aanbouw en uitbouw:**

een aangebouwd gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.3 **aanduiding:**

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid op de verbeelding, waar, ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 **aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 **aanlegvergunning:**

omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.6 **achtergevelrooilijn:**

bebouwingsgrens aan de van de weg afgekeerde zijde van het bebouwingsvlak.

1.7 **ander bouwwerk:**

een bouwwerk geen gebouw zijnde.

1.8 **antenne-installatie:**

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.9 **archeologisch deskundige:**

professioneel archeoloog die op basis van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologische onderzoek uit te voeren en programma's van eisen op te stellen en te toetsen.

- 1.10 archeologisch onderzoek:**
diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarde binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
- 1.11 archeologisch rapport:**
in rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden.
- 1.12 archeologisch waardevol gebied:**
gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.
- 1.13 archeologische waarde:**
vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.
- 1.14 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken geen gebouw zijnde.
- 1.15 bebouwingspercentage:**
een op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.
- 1.16 bed & breakfast:**
het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de (bedrijfs)woning met behoud van de woonfunctie, waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal 2 kamers en 4 slaappleaatsen.
- 1.17 bedrijf:**
een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.
- 1.18 bedrijfswoning:**
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor één huishouden, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.
- 1.19 begane grond:**
een bouwlaag waarvan het vloerniveau (nagenoeg) ter hoogte van het aansluitende peil ligt.

- 1.20 begeleid wonen:**
vormen van wonen waarbij de begeleiding door externen plaatsvindt, zodat zelfstandig wonen mogelijk wordt of blijft, met dien verstande dat de externen niet voortdurend of nagenoeg voortdurend aanwezig zijn en in de woning geen afzonderlijke ruimte voor de begeleiding aanwezig is.
- 1.21 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.22 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.
- 1.23 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.24 bevoegd gezag:**
bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.
- 1.25 bijbehorend bouwwerk:**
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.
- 1.26 bijgebouw:**
een gebouw dat, zowel in bouwkundige als in functionele zin ondergeschikt is aan en ten dienste staat van een hoofdgebouw.
- 1.27 bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
- 1.28 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak.
- 1.29 bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.
- 1.30 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

- 1.31 bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel.
- 1.32 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten.
- 1.33 bouwwerk:**
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.
- 1.34 bruto vloeroppervlak (bvo):**
de totale vloeroppervlakte van alle tot het gebouw behorende binnenruimten, met inbegrip van de bouwconstructie, bergingen, trappenhuizen, interne verkeersruimten, magazijnen, dienstruimten et cetera, met uitzondering van balkons, galerijen, parkeer- en stallingsvoorzieningen.
- 1.35 cultuurhistorische waarde:**
de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.
- 1.36 dakhelling:**
de hoek die een dakvlak maakt met het horizontale vlak.
- 1.37 dakkapel:**
een zich in een dakvlak bevindende uitbouw.
- 1.38 dakopbouw:**
een extra bouwlaag boven de goot met een platte afdekking.
- 1.39 dakterras:**
een met een omheining afgezette buitenruimte op een gebouw.
- 1.40 detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van horeca.
- 1.41 dienstverlening:**
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord worden gestaan en geholpen.

1.42 evenement:

periodieke en/of incidentele manifestaties zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, tentoonstellingen, shows, thematische beurzen en thematische markten.

1.43 gastouderopvang

gastouderopvang als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet kinderopvang en kwaliteitseisen peuterspeelzalen, die een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.44 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.45 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.46 hoogtescheidingslijn:

een op de verbeelding aangegeven lijn die de grens vormt tussen de gedeelten van een bestemmingsvlak, waarbinnen verschillende goot- en bouwhoogten zijn toegestaan.

1.47 horeca 1:

horecabedrijven die hoofdzakelijk overdag eenvoudige etenswaren verstrekken en als nevenactiviteit licht- en niet-alcoholische dranken verstrekken, zoals lunchrooms, ijssalons, koffie/theehuizen en gelijkwaardige horecabedrijven.

1.48 horeca 2:

horecabedrijven die hoofdzakelijk maaltijden verstrekken en als nevenactiviteit alcoholische en niet-alcoholische dranken verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van maaltijden, zoals restaurants, zaalverhuur, eethuisjes en snackbars en daarmee gelijkwaardige horecabedrijven.

1.49 horeca 3:

horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken en eten verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van dranken, zoals (eet)cafés en bars en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

1.50 horeca 4:

horecabedrijven die hoofdzakelijk logies per nacht verstrekken met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken en het houden van bijeenkomsten/vergaderingen/congressen.

1.51 horeca 5:

horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken verstrekken en gericht zijn op dansen en beluisteren van muziek, zoals dancings en discotheken en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

1.52 kampeermiddel:

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto, camper of een caravan;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan voor zover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover deze geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen voor recreatief nachtverblijf.

1.53 kantoor:

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

1.54 kap:

een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek met het horizontale vlak.

1.55 kas:

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend voor onder meer het kweken van gewassen.

1.56 kiosk:

klein gebouw in de openbare ruimte waar goederen of diensten te koop worden aangeboden of verstrekt.

1.57 kunstwerk:

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

1.58 nieuwbouw:

nieuwbouw betreft bouwwerken jonger dan 50 jaar.

1.59 medisch kinderdagverblijf:

een instelling voor (ortho)pedagogische en medische kinderopvang

1.60 oeverlijn:

de scheidingslijn tussen water en land.

1.61 onderdoorgang/overbouwing:

een op de verbeelding aangegeven gebied waar binnen het bouwvlak een doorgang mogelijk is, waarboven bebouwing mag worden opgericht.

1.62 peil:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van die bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het plaatselijk gemiddelde waterpeil.

1.63 plan:

het bestemmingsplan Zijlweg e.o. met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP8120005-va01 van de gemeente Haarlem.

1.64 plat dak:

een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden ten opzichte van het horizontale vlak.

1.65 praktijkruimte

Beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte van vrije (aan huis gebonden) beroepen zoals medische, paramedische, administratieve en daarmee vergelijkbare beroepen, met dienverstande, dat bouwwerken ten behoeve van dierenverblijven, zoals bijvoorbeeld kennels of dierenklinieken en seksinrichtingen niet zijn toegestaan.

1.66 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.67 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotische-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een (raam) prostitutiebedrijf, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een besloten huis, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.68 seriebouw:

twee of meer gebouwen naast elkaar die in dezelfde architectuur zijn uitgevoerd.

1.69 sloopvergunning:

omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder g van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.70 stadslandbouw:

Het telen, oogsten en afzetten van voedsel in of in de nabijheid van een stad. Kenmerkend is dat deze vorm van landbouw gebruik maakt van producten en diensten uit de stad en vervolgens weer producten en diensten terug levert aan de stad. Dit kan zowel commercieel als niet-commercieel zijn.

1.71 standplaats:

een plaats in de openbare ruimte waar met een voertuig, een kraam, een tafel of enig ander middel:

- a. bedrijfsmatig goederen of diensten te koop worden aangeboden of verstrekt;
- b. voorlichting wordt gegeven al dan niet met promotionele activiteiten.

1.72 trend:

binnen een (deel van een) straat voorkomende nagenoeg indentieke dakopbouw, kapvorm of dakkapel (die juridisch, technisch en qua ruimtelijke kwaliteit gewenst bevonden is).

1.73 tuincentrum:

zelfbedieningswinkel met tuinartikelen en aanverwante artikelen en bijbehorende bouwwerken, waaronder kassen.

1.74 verbeelding:

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke informatie.

1.75 verkooppunt van motorbrandstoffen:

een inrichting waar door middel van een of meer pompinstallaties motorbrandstoffen worden verkocht en geleverd.

1.76 verkoopvloeroppervlakte:

het voor publiek toegankelijke deel van de winkelvloeroppervlakte, inclusief etalageruimte en de ruimte achter de toonbank dan wel kassaruimte.

1.77 voorgevelrooilijn:

de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.

1.78 voorzieningen van openbaar nut:

voorzieningen ten behoeve van openbare verlichting, telecommunicatie, gas-, water- en electriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen ondergrondse kabels en leidingen, transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten (vergunningvrij op grond van Besluit omgevingsrecht bijlage II).

1.79 waterberging:

een aangewezen gebied waarbinnen incidenteel of permanent het teveel aan water wordt vastgehouden op het ene moment totdat er water nodig is op een later moment.

1.80 wet:

de Wet ruimtelijke ordening.

1.81 windmolen:

inrichting bestemd en geschikt voor het benutten van windkracht.

1.82 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een huishouden.

1.83 zorgwoning:

een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven; verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn.

bestemmingsplan "Zijlweg e.o." (vastgesteld)

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Bij de toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

a. afstand tot de bouwperceelsgrens:

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

b. bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte onderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderdelen. Siergevels zoals trapgevels, halsgevels, klokgevels en lijstgevels worden niet meegerekend bij het bepalen van de bouwhoogte.

c. dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

d. goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeiboard, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Siergevels zoals trapgevels, halsgevels, klokgevels en lijstgevels worden niet meegerekend bij het bepalen van de bouwhoogte.

e. verticale diepte van een ondergronds bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenzijde van de laagstgelegen vloer;

f. inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

g. oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

h. de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

i. breedte dakvlak bij dakdoorbreking:

de meetlijn wordt gelegd op de helft van de hoogte van de dakdoorbreking.

2.2 Overschrijden bouwgrenzen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouwgrenzen te overschrijden ten behoeve van:

- a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 m;
- b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke onderdelen van

gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10 % van de breedte van de aangrenzende straat en met een maximum van 1 m. Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4,2 m boven de rijweg met inbegrip van een strook van 0,6 m breedte ter weerszijde van de rijweg, dan wel 2,2 m boven een fiets- en/of voetpad;

- c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m en deze werken niet lager zijn gelegen dan 5 m boven peil.

bestemmingsplan "Zijlweg e.o." (vastgesteld)

bestemmingsplan "Zijlweg e.o." (vastgesteld)

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven of bedrijfsactiviteiten tot en met categorie B, zoals genoemd in de bij deze regels behorende Zoneringslijst;
- b. bedrijfsgebouwen en -kantoren;
- c. een smederij/constructiebedrijf (tot maximaal categorie C van de zoneringslijst), uitsluitend op de locatie Delftstraat 40;
- d. een timmerfabriek (tot maximaal categorie C), uitsluitend op de locatie Delftstraat 44;
- e. een verkooppunt voor motorbrandstoffen uitgezonderd LPG, met aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen';
- f. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbinden beroep, gastouderopvang en bed&breakfast op de verdiepingen, ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- g. nutsvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- h. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding, warmte-koudeopslag, warmte-koude-transport.

3.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Bedrijf' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

3.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogte toegestaan;
- e. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

dakkapellen

- f. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:
 1. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 m onder de noklijn is gelegen;
 2. bij dakvlakken met een hellingshoek minder dan 35 graden mag een dakkapel in of binnen 0,5 m van de nok geplaatst worden;

3. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
4. de dakkapel in of binnen 0,5 m van de dakvoet wordt geplaatst, waarbij de breedte van de dakkapel niet meer bedraagt dan 1,5 m en niet breder is dan een derde van de breedte van het dakvlak;
5. de hoogte van de dakkapel gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger is dan:
 - 1,5 m in het voordakvlak
 - 1,75 m in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak;
6. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
7. de dakkapel in het voordakvlak niet breder is dan de helft van de breedte van het dakvlak;
8. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimum afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen.

kap

- g. indien boven de maximum goothoogte wordt gebouwd, dient gebouwd te worden binnen de contouren van een kap:
 1. waarvan de maximum bouwhoogte 4 m bedraagt, verticaal gemeten vanaf de maximum goothoogte, tenzij op de verbeelding anders staat aangegeven;
 2. waarvan de dakhelling niet minder bedraagt dan 35 en niet meer dan 70 graden;
 3. waarbij moet worden aangesloten op de trend.

dakopbouw

- h. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'Opbouw (70-70)' [sba-ob] mag de maximum goothoogte worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits:
 1. de hoogte van de extra bouwlaag boven de (maximale) goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt, waarbij de hellingshoek van het voor- en achterdakvlak maximaal 70 graden bedraagt;
 2. indien aanwezig aangesloten wordt op de bestaande kap aan de voorgevelzijde;
 3. de achterzijde mag recht worden opgetrokken indien:
 - de tegenoverliggende achtergevelrooilijnen minimaal op een afstand van 20 m liggen;
 - niet wordt gebouwd in de hoek van een bouwblok binnen 15 m van het snijpunt van de oorspronkelijke achtergevels.
 4. de zijgevel van een hoekwoning gelegen aan openbaar toegankelijk gebied dan wel gelegen op een afstand van minder dan 10 m tot naastgelegen hoofdbebouwing wordt afgedekt met een dakvlak onder een hoek van maximaal 70 graden;
 5. er wordt aangesloten op de trend.

3.2.2 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 meter bedragen.

3.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het eerste lid ten behoeve van een bedrijf dat niet in de zoneringslijst dan wel in een hogere categorie staat vermeld, maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieuzonering categorieën.

bestemmingsplan "Zijlweg e.o." (vastgesteld)

Artikel 4 Detailhandel

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' (DH) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. uitsluitend een tuincentrum ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum';
- b. bijbehorende kassen;
- c. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding.

4.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Detailhandel' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

4.2.1 Gebouwen

- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte'; 'maximum bouwhoogte', 'maximum bebouwingspercentage' is ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogte en het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan;
- e. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen.

4.2.2 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- b. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 meter bedragen.

bestemmingsplan "Zijlweg e.o." (vastgesteld)

Artikel 5 Gemengd - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.1.1 Begane grond

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en bed&breakfast;
- b. kantoor;
- c. praktijkruimten;
- d. atelier/galerie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'atelier';
- e. bedrijven of bedrijfsactiviteiten tot en met categorie B, zoals genoemd in de bij deze regels behorende staat van bedrijfsactiviteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- f. een kinderdagverblijf met bijbehorenden voorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf', met dien verstande dat ter plaatse van de Zijlweg 145 uitsluitend een medisch kinderdagverblijf is toegestaan;
- g. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding, parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding.

5.1.2 Overige verdiepingen

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en bed & breakfast;
- b. atelier/galerie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'atelier';
- c. een kinderdagverblijf met bijbehorenden voorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf', met dien verstande dat ter plaatse van de Zijlweg 145 uitsluitend een medisch kinderdagverblijf is toegestaan;
- d. bijbehorende voorzieningen, waaronder (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Gemengd- 1' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

5.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. voorgevels mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' is ten hoogste de aangegeven goothoogte toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogte toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'goothoogte' dient de bestaande goothoogte te worden gehandhaafd;
- g. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m

bedragen.

gevelindeling en kap- en nokrichting bij orde 1 en orde 2 panden

- h. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduidingen 'orde 1' of 'orde 2' dient de bestaande gevelindeling, voor zover gekeerd naar openbaar toegankelijk gebied, gehandhaafd te blijven;
- i. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduidingen 'orde 1' of 'orde 2' dient de bestaande nokrichting, kap of dakvorm gehandhaafd te blijven met uitzondering van ondergeschikte onderdelen zoals dakkapellen en dakdoorbrekingen;

dakkapellen

- j. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:
 - 1. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 m onder de noklijn is gelegen;
 - 2. bij dakvlakken met een hellingshoek minder dan 35 graden mag een dakkapel in of binnen 0,5 m van de nok geplaatst worden;
 - 3. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
 - 4. de dakkapel in of binnen 0,5 m van de dakvoet wordt geplaatst, waarbij de breedte van de dakkapel niet meer bedraagt dan 1,5 m en niet breder is dan een derde van de breedte van het dakvlak;
 - 5. de hoogte van de dakkapel gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger is dan:
 - 1,5 m in het voordakvlak
 - 1,75 m in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak;
 - 6. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
 - 7. de dakkapel in het voordakvlak niet breder is dan de helft van de breedte van het dakvlak;
 - 8. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen.

kap

- k. indien boven de maximale goothoogte wordt gebouwd, dient gebouwd te worden binnen de contouren van een kap:
 - 1. de maximale bouwhoogte 4 m bedraagt, verticaal gemeten vanaf de maximale goothoogte, tenzij op de verbeelding anders staat aangegeven;
 - 2. waarvan de dakhelling niet minder bedraagt dan 35 en niet meer dan 70 graden;
 - 3. alle zijden worden voorzien van een dakvlak.

5.2.2 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn

- van het hoofdgebouw mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen;

dakterras

- d. een dakterras is toegestaan, mits:
 - 1. gesitueerd op een erker of op aan- en uitbouwen;
 - 2. het dakterras niet binnen 2 m van de erfgrens wordt geplaatst, tenzij de eigenaar van de aangrenzende grond hier schriftelijk toestemming voor heeft verleend;
 - 3. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
 - 4. privacyschermen op aanbouwen niet hoger zijn dan 1.5 m en niet dieper dan 2.5 m;
 - 5. de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevels van de hoofdbebouwing minimaal 20 m bedraagt;
 - 6. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
 - 7. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 m;
 - 8. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

erker

- e. het realiseren van een erker mag onder de volgende voorwaarden:
 - 1. een erker mag tot maximaal 1,50 m uit de voorgevel worden gerealiseerd;
 - 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag vermeerderd met de hoogte van de verdiepingsvloer met een maximale bouwhoogte van 4,0 m;
 - 3. erkers mogen worden voorzien van een hekwerk met een maximale hoogte van 1.2 meter.

5.3 Afwijken van de bouwregels

gevelindeling

- 1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:
 - a. het bepaalde in artikel 5.2.1 onder h. en toestaan dat de gevelindeling gewijzigd wordt, mits deze verandering een herstel of verbetering van het gevelbeeld betreft.

dakkapellen

- 2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.1 onder j. en toestaan dat:
 - a. een dakkapel aan de voor- en achterzijde in of binnen 0,5 m van de dakvoet geplaatst wordt;
 - b. een dakkapel aan de voor- en achterzijde in of binnen 0,5 m van de

daknok geplaatst wordt;

- c. een dakkapel aan de voor- en achterzijde een breedte heeft die meer dan helft van het dakvlak bedraagt, mits de afstand tot de perceelgrens minimaal 0,5 m is.

kap

3. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.1 onder k. en afwijkende kapvormen toestaan, mits ze binnen de in artikel 5.2.1 onder k. beschreven contouren blijven.

dakterrassen I

4. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.2 onder d en toestaan dat:
 - a. een dakterras op de hoofdbebouwing wordt gebouwd, waarbij de maximale bouwhoogte met ten hoogste 1,2 m mag worden overschreden;
 - b. een dakterras met een andere diepte dan maximaal 2,5 m achter de achtergevelrooilijn wordt gebouwd;

dakterrassen II

5. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.2 onder d en toestaan dat een dakterras wordt gerealiseerd zonder toestemming van de eigenaar en of gebruiker van het belendende perceel, mits er binnen het bouwblok reeds een vergelijkbare situatie voorkomt welke met vergunning is gerealiseerd.
6. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden onder 1 t/m 4 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de privacy en bezonning van de omwonenden;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 21 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

1. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
2. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m²;
3. het bepaalde in sub a geldt niet voor bed & breakfast.

Strijdig gebruik

4. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken voor:
 - a. het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen;

- b. bijgebouwen als zelfstandige woning.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het eerste lid ten behoeve van een bedrijf dat niet in de zoneringslijst dan wel in een hogere categorie staat vermeld, maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieuzonering categorieën.

bestemmingsplan "Zijlweg e.o." (vastgesteld)

Artikel 6 Gemengd - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

6.1.1 Begane grond

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed & breakfast;
- b. praktijkruimten;
- c. detailhandel;
- d. een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' ;
- e. dienstverlening;
- f. kantoor;
- g. bedrijven of bedrijfsactiviteiten tot en met categorie B, zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst;
- h. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding, parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding;

6.1.2 Overige verdiepingen

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed en breakfast
- b. bijbehorende voorzieningen, waaronder (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

6.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Gemengd 2' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

6.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. voorgevels mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' dient binnen de aangegeven bouwhoogte te worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' dient binnen de aangegeven goothoogte te worden gebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte en maximum bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogte toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bouwhoogte' dient de bestaande bouwhoogte te worden gehandhaafd;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'goothoogte' dient de bestaande goothoogte te worden gehandhaafd;
- h. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;
- i. ter plaatse van de aanduiding supermarkt (su) is een supermarkt toegestaan tot maximaal 2.000 m² bvo (1.600 m² wo);

gevelindeling en kap- en nokrichting bij orde 1 en orde 2 panden

- j. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduidingen 'orde 1' of 'orde 2' dient de bestaande gevelindeling van gevels, voor zover gekeerd naar openbaar toegankelijk gebied, gehandhaafd te blijven;
- k. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduidingen 'orde 1' of 'orde 2' dient de bestaande nokrichting, kap of dakvorm gehandhaafd te blijven met uitzondering van ondergeschikte onderdelen zoals dakkapellen, dakdoorbrekingen;

dakkapellen

- l. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:
 - 1. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 m onder de noklijn is gelegen;
 - 2. bij dakvlakken met een hellingshoek minder dan 35 graden mag een dakkapel in of binnen 0,5 m van de nok geplaatst worden;
 - 3. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
 - 4. de dakkapel in of binnen 0,5 m van de dakvoet wordt geplaatst, waarbij de breedte van de dakkapel niet meer bedraagt dan 1,5 m en niet breder is dan een derde van de breedte van het dakvlak;
 - 5. de hoogte van de dakkapel gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger is dan:
 - 1,5 m in het voordakvlak
 - 1,75 m in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak;
 - 6. zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
 - 7. de dakkapel in het voordakvlak niet breder is dan de helft van de breedte van het dakvlak;
 - 8. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen.

kap

- m. indien boven de maximale goothoogte wordt gebouwd, dient gebouwd te worden binnen de contouren van een kap waarvan:
 - 1. de maximale bouwhoogte 4 m bedraagt, verticaal gemeten vanaf de maximale goothoogte, tenzij op de verbeelding anders staat aangegeven;
 - 2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 35 en niet meer dan 70 graden;
 - 3. alle zijden worden voorzien van een dakvlak.

6.2.2 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan

- 1 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen.

dakterras

- d. een dakterras is toegestaan, mits:
1. gesitueerd op een erker of op aan- en uitbouwen;
 2. het dakterras niet binnen 2 m van de erfgrrens wordt geplaatst, tenzij de eigenaar van de aangrenzende grond hier schriftelijk toestemming voor heeft verleend;
 3. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
 4. privacyschermen op aanbouwen niet hoger zijn dan 1.5 m en niet dieper dan 2.5 m;
 5. de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevels van de hoofdbebouwing minimaal 20 m bedraagt;
 6. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
 7. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 m;
 8. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

erker

- e. het realiseren van een erker mag onder de volgende voorwaarden:
1. een erker mag tot maximaal 1,50 m uit de voorgevel worden gerealiseerd;
 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag vermeerderd met de hoogte van de verdiepingsvloer met een maximale bouwhoogte van 4,0 m;
 3. erkers mogen worden voorzien van een hekwerk met een maximale hoogte van 1.2 meter.

6.3 Afwijken van de bouwregels

gevelindeling

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:
 - a. het bepaalde in artikel 6.2.1 onder j. en toestaan dat de gevelindeling gewijzigd wordt, mits deze verandering een herstel of verbetering van het gevelbeeld betreft.

dakkapellen

2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.1 onder l. en toestaan dat:
 - a. een dakkapel aan de voor- en achterzijde in of binnen 0,5 m van de dakvoet geplaatst wordt;
 - b. een dakkapel aan de voor- en achterzijde in of binnen 0,5 m van de daknok geplaatst wordt;

- c. een dakkapel aan de voor- en achterzijde een breedte heeft die meer dan helft van het dakvlak bedraagt, mits de afstand tot de perceelgrens minimaal 0,5 m is.

kap

3. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.1 onder m. en afwijkende kapvormen toestaan, mits ze binnen de in lid 2 beschreven contouren blijven.

dakterrassen I

4. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.2 onder d. en toestaan dat:
 - a. een dakterras op de hoofdbebouwing wordt gebouwd, waarbij de maximale bouwhoogte met ten hoogste 1,2 m mag worden overschreden;
 - b. een dakterras met een andere diepte dan maximaal 2,5 m achter de achtergevelrooilijn wordt gebouwd;

dakterrassen II

5. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.2 onder d. en toestaan dat een dakterras wordt gerealiseerd zonder toestemming van de eigenaar en of gebruiker van het belendende perceel, mits er binnen het bouwblok reeds een vergelijkbare situatie voorkomt welke met vergunning is gerealiseerd.
6. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden onder 1 t/m 4 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de privacy en bezonning van de omwonenden;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

1. Een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
2. Het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 vierkante meter.
3. Het bepaalde in sub 1 geldt niet voor een bed & breakfast.

Strijdig gebruik

4. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken voor:
 - a. het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen;

- b. bijgebouwen als zelfstandige woning.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het eerste lid ten behoeve van een bedrijf dat niet in de zoneringslijst dan wel in een hogere categorie staat vermeld, maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieuzonering categorieën.

bestemmingsplan "Zijlweg e.o." (vastgesteld)

Artikel 7 Gemengd - 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

7.1.1 Begane grond

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed&breakfast;
- b. praktijkruimten;
- c. kantoor;
- d. bedrijven of bedrijfsactiviteiten tot en met categorie B, zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- e. een kinderdagverblijf met bijbehorenden voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf';
- f. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding, parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding.

7.1.2 Overige verdiepingen

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed&breakfast ;
- b. praktijkruimten;
- c. kantoor;
- d. bedrijven of bedrijfsactiviteiten tot en met categorie B, zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- e. bijbehorende voorzieningen, waaronder (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

7.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Gemengd 4' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

7.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. voorgevels mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' dient binnen de aangegeven bouwhoogte te worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte- , maximum goothoogte' is ten hoogste de aangegeven bouw-/goothoogte toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'goothoogte' dient de bestaande goothoogte te worden gehandhaafd;
- f. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

gevelindeling en kap- en nokrichting bij orde 1 en orde 2 panden

- g. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduidingen 'orde 1' of 'orde 2' dient de

- bestaande gevelindeling van gevels, voor zover gekeerd naar openbaar toegankelijk gebied, gehandhaafd te blijven;
- h. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduidingen 'orde 1' of 'orde 2' dient de bestaande nokrichting , kap of dakvorm gehandhaafd te blijven met uitzondering van ondergeschikte onderdelen zoals dakkapellen, dakdoorbrekingen.

dakkapellen

- i. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:
1. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 m onder de noklijn is gelegen;
 2. bij dakvlakken met een hellingshoek minder dan 35 graden mag een dakkapel in of binnen 0,5 m van de nok geplaatst worden;
 3. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
 4. de dakkapel in of binnen 0,5 m van de dakvoet wordt geplaatst, waarbij de breedte van de dakkapel niet meer bedraagt dan 1,5 m en niet breder is dan een derde van de breedte van het dakvlak;
 5. de hoogte van de dakkapel gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger is dan:
 - 1,5 m in het voordakvlak
 - 1,75 m in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak;
 6. zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;.
 7. de dakkapel in het voordakvlak niet breder is dan de helft van de breedte van het dakvlak;
 8. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen.

kap

- j. indien boven de maximale goothoogte wordt gebouwd, dient gebouwd te worden binnen de contouren van een kap waarvan:
1. de maximale bouwhoogte 4 m bedraagt, verticaal gemeten vanaf de maximale goothoogte, tenzij op de verbeelding anders staat aangegeven;
 2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 35 en niet meer dan 70 graden;
 3. alle zijden worden voorzien van een dakvlak;

7.2.2 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 meter bedragen.

dakterrass

- d. een dakterras is toegestaan, mits:
1. gesitueerd op een erker of op aan- en uitbouwen;
 2. het dakterras niet binnen 2 m van de erfgrens wordt geplaatst, tenzij de eigenaar van de aangrenzende grond hier schriftelijk toestemming voor heeft verleend;
 3. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
 4. privacyschermen op aanbouwen niet hoger zijn dan 1.5 m en niet dieper dan 2.5 m;
 5. de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevels van de hoofdbebouwing minimaal 20 m bedraagt;
 6. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
 7. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 m;
 8. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

erker

- e. het realiseren van een erker mag onder de volgende voorwaarden:
1. een erker mag tot maximaal 1,50 m uit de voorgevel worden gerealiseerd;
 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag vermeerderd met de hoogte van de verdiepingsvloer met een maximale bouwhoogte van 4,0 m;
 3. erkers mogen worden voorzien van een hekwerk met een maximale hoogte van 1.2 meter.

7.3 Afwijken van de bouwregels

gevelindeling

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:
 - a. het bepaalde in artikel 7.2.1 onder g. en toestaan dat de gevelindeling gewijzigd wordt, mits deze verandering een herstel of verbetering van het gevelbeeld betreft.

dakkapellen

2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.1 onder i. en toestaan dat:
 - a. een dakkapel aan de voor- en achterzijde in of binnen 0,5 m van de dakvoet geplaatst wordt;
 - b. een dakkapel aan de voor- en achterzijde in of binnen 0,5 m van de daknok geplaatst wordt;
 - c. een dakkapel aan de voor- en achterzijde een breedte heeft die meer dan helft van het dakvlak bedraagt, mits de afstand tot de perceelgrens minimaal 0,5 m is.

kap

3. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.1 onder j. en afwijkende kapvormen toestaan, mits ze binnen de in lid 2 beschreven contouren blijven.

dakterrassen I

4. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.2 onder d. en toestaan dat:
 - a. een dakterras op de hoofdbebouwing wordt gebouwd, waarbij de maximale bouwhoogte met ten hoogste 1,2 m mag worden overschreden;
 - b. een dakterras met een andere diepte dan maximaal 2,5 m achter de achtergevelrooilijn wordt gebouwd;

dakterrassen II

5. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.2 onder d. en toestaan dat een dakterras wordt gerealiseerd zonder toestemming van de eigenaar en of gebruiker van het belendende perceel, mits er binnen het bouwblok reeds een vergelijkbare situatie voorkomt welke met vergunning is gerealiseerd.
6. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden onder 1 t/m 4 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de privacy en bezonning van de omwonenden;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

1. Een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
2. Het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 vierkante meter.
3. Het bepaalde in sub 1 geldt niet voor bed & breakfast

Strijdig gebruik

4. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken voor:
 - a. het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen;
 - b. bijgebouwen als zelfstandige woning.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het eerste lid ten behoeve van een bedrijf dat niet in de zoneringlijst dan wel in een hogere categorie staat vermeld, maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieuzonering categorieën.

bestemmingsplan "Zijlweg e.o." (vastgesteld)

Artikel 8 Gemengd - 5

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

8.1.1 Alle bouwlagen

- a. kantoor;
- b. bedrijven of bedrijfsactiviteiten tot en met categorie B, zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst;
- c. praktijkruimten;
- d. een manage/stalhouderij met bijbehorende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'manege' tot en met categorie C, zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst;
- e. een uitvaartcentrum met bijbehorende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'uitvaartcentrum';
- f. parkeren van motorvoertuigen ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- g. een bedrijfswoning met bijbehorende voorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- h. wonen, waaronder studentenhuysvesting, zorgwoningen en starterswoningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- i. een kinderdagverblijf met bijbehorende voorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf', met dien verstande dat ter plaatse van de Zijlweg 145 uitsluitend een medisch kinderdagverblijf is toegestaan;
- j. maatschappelijke functies zoals omschreven in artikel 10.1 onder a, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- k. horeca t/m categorie 1 uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca ≤ 1 ';
- l. horeca t/m categorie 2 uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca ≤ 2 ';
- m. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen waaronder stadslandbouw, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding.

8.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Gemengd 5' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

8.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. voorgevels mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' dient binnen de aangegeven bouwhoogte te worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte en maximum goothoogte' is ten hoogste de aangegeven bouw-/goothoogte toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte'; 'maximum bouwhoogte', 'maximum bebouwingspercentage' is ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogte en het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan;

- f. ter plaatse van de aanduiding 'bouwhoogte' dient de bestaande bouwhoogte te worden gehandhaafd;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'goothoogte' dient de bestaande goothoogte te worden gehandhaafd;
- h. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

gevelindeling en kap- en nokrichting bij orde 1 en orde 2 panden

- i. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduidingen 'orde 1' of 'orde 2' dient de bestaande gevelindeling van gevels, voor zover gekeerd naar openbaar toegankelijk gebied, gehandhaafd te blijven;
- j. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduidingen 'orde 1' of 'orde 2' dient de bestaande nokrichting , kap of dakvorm gehandhaafd te blijven met uitzondering van ondergeschikte onderdelen zoals dakkapellen, dakdoorbrekingen.

bedrijfswoning

- k. het bvo van een bedrijfswoning mag maximaal 150 m² bedragen.

dakkapellen

- l. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:
 - 1. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 m onder de noklijn is gelegen;
 - 2. bij dakvlakken met een hellingshoek minder dan 35 graden mag een dakkapel in of binnen 0,5 m van de nok geplaatst worden;
 - 3. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
 - 4. de dakkapel in of binnen 0,5 m van de dakvoet wordt geplaatst, waarbij de breedte van de dakkapel niet meer bedraagt dan 1,5 m en niet breder is dan een derde van de breedte van het dakvlak;
 - 5. de hoogte van de dakkapel gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger is dan:
 - 1,5 m in het voordakvlak
 - 1,75 m in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak;
 - 6. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
 - 7. de dakkapel in het voordakvlak niet breder is dan de helft van de breedte van het dakvlak;
 - 8. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen.

kap

- m. indien boven de maximum goothoogte wordt gebouwd, dient gebouwd te

worden binnen de contouren van een kap:

1. waarvan de maximum bouwhoogte 4 m bedraagt, verticaal gemeten vanaf de maximum goothoogte, tenzij op de verbeelding anders staat aangegeven;
2. waarvan de dakhelling niet minder bedraagt dan 35 en niet meer dan 70 graden.
3. alle zijden worden voorzien van een dakvlak.

8.2.2 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen.

8.3 Afwijken van de bouwregels

gevelindeling

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:
 - a. het bepaalde in artikel 8.2.1 onder j. en toestaan dat de gevelindeling gewijzigd wordt, mits deze verandering een herstel of verbetering van het gevelbeeld betreft.

dakkapellen

2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2.1 onder m. en toestaan dat:
 - a. een dakkapel aan de voor- en achterzijde in of binnen 0,5 m van de dakvoet geplaatst wordt;
 - b. een dakkapel aan de voor- en achterzijde in of binnen 0,5 m van de daknok geplaatst wordt;
 - c. een dakkapel aan de voor- en achterzijde een breedte heeft die meer dan helft van het dakvlak bedraagt, mits de afstand tot de perceelgrens minimaal 0,5 m is.

kap

3. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2.1 onder m. en afwijkende kapvormen toestaan, mits ze binnen de in lid 2 beschreven contouren blijven.

dakterrassen

4. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning toestaan dat een dakterras op de hoofdbebouwing wordt gebouwd, waarbij de maximum bouwhoogte met ten hoogste 1,2 m mag worden overschreden.

duurzame voorzieningen

5. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning toestaan dat de maximum bouwhoogte wordt overschreden met maximaal 5 meter ten behoeve van duurzame voorzieningen.

6. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de privacy en bezonning van de omwonenden;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het eerste lid:

- a. ten behoeve van een bedrijf dat niet in de zoneringslijst dan wel in een hogere categorie staat vermeld, maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieuzonering categorieën.
- b. ten behoeve van een horecabedrijf tot en met maximaal categorie 2.

Artikel 9 Groen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. openbare groenvoorzieningen en stadslandbouw;
- b. voet- en fietspaden;
- c. een skatebaan met bijbehorende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding (jop);
- d. bij de bestemming behorende waterlopen en waterpartijen, speelvoorzieningen, kunstwerken, waterberging, bergbezinkbassins, (ondergrondse) afval- en recyclecontainers, warmte-koudeopslag, warmte-koude transport;
- e. geluidschermen.

9.2 Bouwregels

- f. de bouwhoogte van 'andere bouwwerken', waaronder speelvoorzieningen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- g. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m² bedragen, met uitzondering van bergbezinkbasins;
- h. de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 7,0 m bedragen.

bestemmingsplan "Zijlweg e.o." (vastgesteld)

Artikel 10 Maatschappelijk

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. religieuze doeleinden, educatieve voorzieningen, praktijkruimte, welzijnsvoorzieningen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. is ter plaatse van de aanduiding 'brandweerkazerne' uitsluitend een brandweerkazerne ten behoeve van de hulpdiensten en gezondheidsdiensten met bijbehorende voorzieningen, waaronder kantoren, opleidingsfaciliteiten, logiesvoorzieningen, oefenruimtes, sportvoorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs' uitsluitend educatieve voorzieningen toegestaan met aan deze functie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel en horeca tot maximaal categorie 2 ten dienste van deze voorzieningen met niet meer dan 20% van het bruto vloeroppervlak;
- d. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- e. studentenhuisvesting met bijbehorende voorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'studentenhuisvesting';
- f. een fietsenstalling met bijbehorende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-fietsenstalling';
- g. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel en horeca tot maximaal categorie 2 ten dienste van deze voorzieningen met niet meer dan 20% van het bruto vloeroppervlak;
- h. aan de hoofdfunctie ondergeschikte sportvoorzieningen;
- i. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, waaronder stadslandbouw, kunstobjecten, wegen en paden, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor waterhuishouding;
- j. bijbehorende voorzieningen, waaronder (ondergrondse) parkeervoorzieningen, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

10.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

10.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' dient binnen de aangegeven bouwhoogte te worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte, maximum goothoogte' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte en aangegeven goothoogte toegestaan;
- d. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

10.2.2 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 3 m bedragen;

- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer dan 15 m bedragen;
- e. de hoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is.

oppervlakte andere bouwwerken

- f. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m² bedragen, met uitzondering van bergbezinkbasins;

overig

- g. 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevelrooilijn van het hoofgebouw met uitzondering van kunstobjecten.

10.3 Afwijken van de bouwregels

duurzame voorzieningen

- 1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning toestaan dat de maximum bouwhoogte wordt overschreden met maximaal 5 meter ten behoeve van duurzame voorzieningen.
- 2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de privacy en bezonning van de omwonenden;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 11 Recreatie

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden met de aanduiding 'volkstuinten' zijn uitsluitend bestemd voor:

- a. volkstuinten en stadslandbouw;
- b. waterlopen en waterpartijen;
- c. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken' groenvoorzieningen, wegen en paden en terreinen.

11.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Recreatie' mogen geen bouwwerken worden opgericht, met uitzondering van één berging van maximaal 15 m² en een hoogte van maximaal 3 meter.

11.2.1 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 2 meter bedragen.

11.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik voor het plaatsen van kampeervoorzieningen.

bestemmingsplan "Zijlweg e.o." (vastgesteld)

Artikel 12 Tuin - 1

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. bijbehorende voorzieningen zoals erkers, fietsenberging/cubes, speeltoestellen, erfafscheidingen, warmte-koudeopslag, warmte-koude-transport;
- c. parkeren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'.

12.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Tuin - 1' mogen 'andere bouwwerken' worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de hoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is;
- c. de hoogte van speeltoestellen mag niet dan 3 m bedragen;
- d. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

erker

- e. het realiseren van een erker mag onder de volgende voorwaarden:
 1. een erker mag tot maximaal 1,5 m uit de voorgevel worden gerealiseerd;
 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag vermeerderd met de hoogte van de verdiepingsvloer met een maximum bouwhoogte van 4,0 m;
 3. erkers mogen worden voorzien van een hekwerk met een maximum hoogte van 1,2 meter.

fietsenberging

- f. het realiseren van een fietsenberging/cubes in de voor- of zijtuin mag onder de volgende voorwaarden:
 1. er is geen achterom aanwezig bij de woning;
 2. de diepte van de voor- of zijtuin is minimaal 2,5 meter;
 3. de hoogte van de berging/cube mag maximaal 1,4 meter bedragen;
 4. de oppervlakte van de berging mag maximaal 20% van de oppervlakte van de voor- of zijtuin bedragen met een maximum van 4 m²;
 5. de gevels van de berging evenwijdig aan de voorgevel, mogen maximaal 30% van de breedte van die voorgevel beslaan.

12.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1

lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen, met uitzondering van die gronden met de aanduiding 'parkeerterrein'.

Artikel 13 Tuin - 2

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. bijbehorende bouwwerken ten dienste van het hoofdgebouw;
- c. parkeren, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- d. garage, ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- e. parkeren van motorvoertuigen binnen bebouwing;
- f. bijbehorende voorzieningen, speeltoestellen en erfafscheidingen, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

13.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Tuin - 2' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

13.2.1 Alle bouwwerken

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, mag (per tuin per adres) niet meer bedragen dan 50% van de gronden met een maximum van 40 m², tenzij anders op de verbeelding is aangegeven.
- b. de diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen.

13.2.2 Gebouwen

- a. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag op een afstand van niet meer dan 2,5 m gemeten vanaf de achtergevelrooilijn niet meer bedragen dan 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het aansluitend peil, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- b. de bouwhoogte van overige aan- en uitbouwen mag maximaal 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen, waaronder garages, mag maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van bijgebouwen met de aanduiding maximum goothoogte en maximum bouwhoogte.

13.2.3 Andere bouwwerken

- a. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de hoogte van constructies voor de voorgevelrooilijn die dienen ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is;
- c. de hoogte van overige andere bouwwerken, waaronder speeltoestellen, mag niet dan 3 m bedragen.

dakterras

- d. een dakterras is toegestaan, mits:
 1. gesitueerd op een aan- of uitbouw;

2. het dakterras niet binnen 2 m van de erfgrens wordt geplaatst, tenzij de eigenaar van de aangrenzende grond hier schriftelijk toestemming voor heeft verleend;
3. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
4. privacyschermen op aanbouwen niet hoger zijn dan 1.5 m en niet dieper dan 2.5 m;
5. de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevels van de hoofdbebouwing minimaal 20 m bedraagt;
6. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
7. voorzien van een afscheiding met een maximum hoogte van 1,2 m;
8. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

13.3 Nadere eisen

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

13.4 Afwijken van de bouwregels

kap op bijgebouw

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.2.2 en toestaan dat de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen 3 m mag bedragen, waarbij boven de goot mag worden afgedekt met een kap met een maximum hoogte van 2 m.
2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.2.2. voor een aan- en uitbouw achter de achtergevelrooilijn tot een maximum diepte van 4,5 m.

kap op (zij) aanbouw

3. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.2.2. voor een kap op een aan- en uitbouw gebouwd aan de oorspronkelijke zijgevel onder de volgende voorwaarde:
 - a. de goothoogte van een aan- en uitbouw aan de oorspronkelijke zijgevel mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum goothoogte van 4,0 m, gemeten vanaf het aansluitend peil;
 - b. de dakhelling van de kap aan de voor- en achterzijde mag niet meer bedragen dan de dakhelling van de hoofdbebouwing.

dakterrassen

4. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het

bepaalde in artikel 13.2.3 onder d. en toestaan dat:

- a. een dakterras met een andere diepte dan maximaal 2,5 m achter de achtergevelrooilijn wordt gebouwd;
5. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de bezonningssituatie;
 - c. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

13.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik van:

- a. bijgebouwen als zelfstandige woning;
- b. het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen, met uitzondering van onbebouwde gronden met de aanduiding 'p' (parkeren).

bestemmingsplan "Zijlweg e.o." (vastgesteld)

Artikel 14 Tuin - 3

14.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Tuin - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. bijbehorende bouwwerken ten dienste van het hoofdgebouw;
- c. parkeren van motorvoertuigen binnen bebouwing;
- d. warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

14.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Tuin - 3' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

14.2.1 Gebouwen

- a. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag voor zover op een afstand van niet meer dan 2,5 m van de achtergevelrooilijn niet meer bedragen dan 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het aansluitend peil, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- b. de bouwhoogte van overige aan- en uitbouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- c. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 7,0 meter bedragen.

bijgebouwen

- d. de bouwhoogte van bijgebouwen, waaronder garages, mag ten hoogste 3 m bedragen, met uitzondering van bijgebouwen met de aanduiding maximum goothoogte en maximum bouwhoogte;
- e. de verticale diepte van een ondergronds gebouw mag niet meer dan 7 m bedragen.

14.2.2 Andere bouwwerken

- a. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de hoogte van constructies voor de voorgevelrooilijn die dienen ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is;
- c. de hoogte van overige andere bouwwerken, waaronder speeltoestellen, mag niet dan 3 m bedragen.

dakterras

- d. een dakterras is toegestaan, mits:
 1. gesitueerd op een aan- of uitbouw;
 2. het dakterras niet binnen 2 m van de erfgrens wordt geplaatst; tenzij de eigenaar van de aangrenzende grond hier schriftelijk toestemming voor

- heeft verleend;
- 3. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
- 4. privacy-schermen op aanbouwen niet hoger zijn dan 1.5 m en niet dieper dan 2.5 m;
- 5. de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevels van de hoofdbebouwing minimaal 20 m bedraagt;
- 6. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
- 7. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 m;
- 8. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

14.3 Nadere eisen

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

14.4 Afwijken van de bouwregels

kap op bijgebouw

- 1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.2.1 en toestaan dat de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen 3 m mag bedragen, waarbij boven de goot mag worden afgedekt met een kap met een maximum hoogte van 2 m.
- 2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.2.1. voor een aan- en uitbouw achter de achtergevelrooilijn tot een maximum diepte van 4,5 m.

kap op (zij) aanbouw

- 3. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.2.1. voor een kap op een aan- en uitbouw gebouwd aan de oorspronkelijke zijgevel onder de volgende voorwaarde:
 - a. de goothoogte van een aan- en uitbouw aan de oorspronkelijke zijgevel mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum goothoogte van 4,0 m, gemeten vanaf het aansluitend peil;
 - b. de dakhelling van de kap aan de voor- en achterzijde mag niet meer bedragen dan de dakhelling van de hoofdbebouwing.

dakterrassen

- 4. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.2.2 onder d. en toestaan dat:
 - a. een dakterras met een andere diepte dan maximaal 2,5 m achter de

achtergevelrooilijn wordt gebouwd.

5. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de bezonningssituatie;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

14.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van:

- a. bijgebouwen als zelfstandige woning;
- b. onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen.

bestemmingsplan "Zijlweg e.o." (vastgesteld)

Artikel 15 Verkeer

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten en wegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. stadslandbouw;
- f. brug ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- g. kiosken;
- h. garages ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- i. opslagboxen ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- j. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen (waaronder stadslandbouw), waterlopen en waterpartijen, speelvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging, bergbezinkbassins, (ondergrondse) afval- en recyclecontainers, reclame-uitingen, voorzieningen voor de waterhuishouding, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport;
- k. geluidschermen.

15.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Verkeer' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

15.2.1 Gebouwen

- a. er mogen uitsluitend garages, opslagboxen en gebouwen ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut worden gebouwd;
- b. de garageboxen mogen uitsluitend aaneengesloten worden bebouwd ter plaatse van de aanduiding 'garage' op de verbeelding;
- c. de opslagboxen mogen uitsluitend aaneengesloten worden bebouwd ter plaatse van de aanduiding 'opslag' op de verbeelding;
- d. de maximum bouwhoogte van garage- en opslagboxen mag niet meer dan 3 m bedragen, tenzij anders op de verbeelding staat aangegeven;
- e. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7,0 m bedragen.

15.2.2 Ander bouwwerken

- a. de maximum bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van verkeer en lichtmasten mag maximaal 12 m bedragen;
- b. de maximum bouwhoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen.

oppervlakte andere bouwwerken

- c. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m² bedragen, met uitzondering van bergbezinkbassins;
- d. een ondergronds rioolgemaal mag afgedekt worden met een verhoogd maaiveld van 0,5 meter.

15.3 Afwijken van de bouwregels

voorzieningen Wet maatschappelijke ondersteuning

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 en toestaan dat een Wmo-voorziening in openbaar toegankelijk gebied wordt geplaatst, mits:
 - a. er is geen achterom aanwezig bij de woning;
 - b. de hoogte van de voorziening niet meer bedraagt dan 1,4 m;
 - c. de oppervlakte van de voorziening niet meer bedraagt dan 4 m².

Artikel 16 Verkeer - Railverkeer

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. railverkeer;
- b. rangeerterreinen/emplacement en bijbehorende voorzieningen;
- c. bouwwerken ten behoeve van railverkeer;
- d. bij de bestemming behorende wegen, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging, reclameuitingen, geluidschermen, bergbezinkbassins, warmte-koudeopslag, warmte-koude transport.

16.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Verkeer - Railverkeer' mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

16.2.1 Gebouwen

- a. bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan.

16.2.2 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van verkeer en lichtmasten mag maximaal 12 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 meter.

16.3 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16.2.2.b en toestaan dat de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen ten behoeve van geluidschermen.

bestemmingsplan "Zijlweg e.o." (vastgesteld)

Artikel 17 Water

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging, waterbeheer en waterhuishouding;
- b. waterlopen en waterpartijen;
- c. verkeer te water;
- d. waterstaatkundige voorzieningen, zoals bruggen, taluds en oevers, sluisen, stuwen, steigers, dammen, kademuren, duikers, gemalen en overige kunstwerken;
- e. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen en kunstobjecten.

17.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Water' mogen 'andere bouwwerken' worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

bouwhoogte en oppervlakte

- a. de bouwhoogte van gemalen mag niet meer dan 3 m bedragen en de oppervlakte mag niet meer dan 15 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van meerpalen mag maximaal 1,5 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van bruggen mag maximaal 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 1 m bedragen;

doorvaarthoogte

- e. de doorvaarthoogte van bruggen dient minimaal 1,5 meter te bedragen.

17.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 21 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken voor:
 1. als ligplaats voor hotel- en horecaschepen;
 2. als ligplaats voor woonschepen.

bestemmingsplan "Zijlweg e.o." (vastgesteld)

Artikel 18 Wonen

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep, gastouderopvang of bed&breakfast;
- b. bijbehorende voorzieningen zoals, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, bergingen, tuinen, erven en terreinen.

18.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Wonen' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

18.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. voorgevels mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' dient binnen de aangegeven bouwhoogte te worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' dient binnen de aangegeven goothoogte te worden gebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte en maximum goothoogte' dient binnen de aangegeven bouw- en goothoogte te worden gebouwd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bouwhoogte' dient de bestaande bouwhoogte te worden gehandhaafd;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'goothoogte' dient de bestaande goothoogte te worden gehandhaafd;
- h. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

gevelindeling en kap- en nokrichting bij orde 1 en orde 2 panden

- i. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduidingen 'orde 1' of 'orde 2' dient de bestaande gevelindeling van gevels, voor zover gekeerd naar openbaar toegankelijk gebied, gehandhaafd te blijven;
- j. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduidingen 'orde 1' of 'orde 2' dient de bestaande nokrichting , kap of dakvorm gehandhaafd te blijven met uitzondering van ondergeschikte onderdelen zoals dakkapellen, dakdoorbrekingen.

dakkapellen

- k. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:
 1. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 m onder de noklijn is gelegen;
 2. bij dakvlakken met een hellingshoek minder dan 35 graden mag een

- dakkapel in of binnen 0,5 m van de nok geplaatst worden;
3. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
 4. de dakkapel in of binnen 0,5 m van de dakvoet wordt geplaatst, waarbij de breedte van de dakkapel niet meer bedraagt dan 1,5 m en niet breder is dan een derde van de breedte van het dakvlak;
 5. de hoogte van de dakkapel gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger is dan:
 - 1,5 m in het voordakvlak
 - 1,75 m in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak;
 6. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
 7. de dakkapel in het voordakvlak niet breder is dan de helft van de breedte van het dakvlak;
 8. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen.

kap

- I. indien boven de maximale goothoogte wordt gebouwd, dient gebouwd te worden binnen de contouren van een kap:
 1. waarvan de maximale bouwhoogte 4 m bedraagt, verticaal gemeten vanaf de maximale goothoogte, tenzij op de verbeelding anders staat aangegeven;
 2. waarvan de dakhelling niet minder bedraagt dan 35 en niet meer dan 70 graden;
 3. bij een samengestelde kap dient de dakhelling van de bovenste dakvlakken minimaal 20 graden te bedragen;
 4. waarbij moet worden aangesloten op de trend.

dakopbouw

- m. de maximum goothoogte mag worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits:
 1. de hoogte van de extra bouwlaag boven de (maximum) goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
 2. wordt gebouwd binnen de contour, mede gevormd door een hellingshoek van maximaal 70 graden van het voor- en achterdakvlak en bij hoekwoningen tevens het zijdakvlak voor zover:
 - gelegen aan openbaar toegankelijk gebied;
 - de woning op een afstand van minder dan 10 m tot naastgelegen hoofdbebouwing ligt;
 3. er wordt aangesloten op de trend;

trend

- I. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'Opbouw (70-70)' [sba-ob] mag de maximale goothoogte worden overschreden ten behoeve van

een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits:

4. de hoogte van de extra bouwlaag boven de (maximale) goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt, waarbij de hellingshoek van het voor- en achterdakvlak maximaal 70 graden bedraagt;
 5. indien aanwezig aangesloten wordt op de bestaande kap aan de voorgevelzijde;
 6. de achterzijde mag recht worden opgetrokken indien:
 - de tegenoverliggende achtergevelrooilijnen minimaal op een afstand van 20 m liggen;
 - niet wordt gebouwd in de hoek van een bouwblok binnen 15 m van het snijpunt van de oorspronkelijke achtergevels.
 7. de zijgevel van een hoekwoning gelegen aan openbaar toegankelijk gebied dan wel gelegen op een afstand van minder dan 10 m tot naastgelegen hoofdbebouwing wordt afgedekt met een dakvlak onder een hoek van maximaal 70 graden;
- m. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'Recht optrekken achterzijde' [sba-roa] is de verhoging van de goot aan de achterzijde toegestaan onder de volgende voorwaarden:
- de gootverhoging mag niet meer dan 3 meter bedragen;
 - de bestaande nokhoogte mag niet worden overschreden.

18.2.2 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen.
- d. de hoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is.
- e. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m² bedragen;
- f. overige 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

dakterras

- g. een dakterras is toegestaan, mits:
 1. gesitueerd op een erker of op aan- en uitbouwen;
 2. het dakterras niet binnen 2 m van de erfgrens wordt geplaatst, tenzij de eigenaar van de aangrenzende grond hier schriftelijk toestemming voor heeft verleend;
 3. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
 4. privacyschermen op aanbouwen niet hoger zijn dan 1,5 m en niet dieper dan 2,5 m;
 5. de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevels van de hoofdbebouwing minimaal 20 m bedraagt;

6. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
7. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 m;
8. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

18.3 Afwijken van de bouwregels

gevelindeling

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:
 - a. het bepaalde in artikel 18.2.1 onder i. en toestaan dat de gevelindeling gewijzigd wordt, mits deze verandering een herstel of verbetering van het gevelbeeld betreft.

dakopbouw

2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 18.2.1 onder k. en toestaan dat:
 - a. de hellingshoek van het achterdakvlak wordt vergroot of dat gevel recht wordt opgetrokken;
 - b. de hellingshoek van het voordakvlak wordt vergroot of dat gevel recht wordt opgetrokken;
 - c. de hellingshoek van het zijdakvlak aan de kopse kant wordt vergroot of dat gevel recht wordt opgetrokken;

dakkapellen

3. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 18.2.1 onder i en toestaan dat:
 - a. een dakkapel aan de voor-, zij- en achterzijde in of binnen 0,5 m van de dakvoet geplaatst wordt;
 - b. een dakkapel aan de voor-, zij- en achterzijde in of binnen 0,5 m van de daknok geplaatst wordt;
 - c. een dakkapel aan de voor-, zij- en achterzijde een breedte heeft die meer dan helft van het dakvlak bedraagt, mits de afstand tot de perceelgrens minimaal 0,5 m is.
 - d. regelen ontheffing hoogte: de hoogte van de dakkapel gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger is dan:
 - 1,5 m in het voordakvlak
 - 1,75 m in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak;

kap

4. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 18.2.1 onder j. afwijkende kapvormen toestaan, mits ze binnen de daar beschreven contouren blijven.

dakterrassen

5. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 18.2.2 onder g. en toestaan dat:
 - a. een dakterras op de hoofdbebouwing wordt gebouwd, waarbij de maximale bouwhoogte met ten hoogste 1,2 m mag worden overschreden;
 - b. een dakterras met een andere diepte dan maximaal 2,5 m achter de achtergevelrooilijn wordt gebouwd;

18.4 Nadere eisen

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de privacy en bezonning van de omwonenden;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

18.5 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 21 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

1. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
2. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m²;
3. het bepaalde in sub a.geldt niet voor bed & breakfast.

Strijdig gebruik

4. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken voor:
 - a. het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen.

bestemmingsplan "Zijlweg e.o." (vastgesteld)

Artikel 19 Waarde - archeologie

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde- Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

19.2 Bouwregels

1. In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden de volgende regels:
 - a. ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 3' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemversturende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 500 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen;
 - b. ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 4' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemversturende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 2500 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen;
 - c. ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 5' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemversturende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 10.000 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen.

2. Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie' kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

3. Het bepaalde in lid 2 sub 1 is niet van toepassing op een bouwplan dat betrekking heeft op vervanging van een reeds bestaand bouwwerk waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.

19.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie', indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van de bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

19.4 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels.
2. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in dit lid, wordt verleend indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van:
 - a. nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van de gemeentearcheoloog, geen archeologische waarden te verwachten zijn;
 - b. andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

19.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

1. Voor de volgende werken of werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist:
 - a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
 - b. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
 - c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
 - d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
 - f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 - g. diepploegen;
 - h. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
 - i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
 - j. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
2. Geen aanlegvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden die:
 - a. de oppervlakte- dan wel de dieptemaat niet overschrijdt, behorende bij de categorie 'Waarde - archeologie' genoemd in lid 2 die voor die gronden van toepassing zijn;

- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
 - c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning, zoals in lid 4 bedoeld, is verleend;
 - d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
3. Een aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend, indien:
- a. de aanvrager aan de hand van archeologisch onderzoek of een waardestellend rapport kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - b. de aanvrager een waardestellend rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 - c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op:
 - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

19.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in die zin, dat de verbeelding wordt gewijzigd door van één of meerdere bestemmingsvlakken de begrenzing te veranderen of de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' toe te voegen of te verwijderen, dan wel deze bij een ander archeologiecategorie, zoals vermeld in lid 2, in te delen, als archeologische bevindingen daar aanleiding toe geven.

bestemmingsplan "Zijlweg e.o." (vastgesteld)

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 20 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing.

bestemmingsplan "Zijlweg e.o." (vastgesteld)

Artikel 21 Algemene gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken voor:

- a. prostitutie en seksinrichtingen, tenzij op de verbeelding is toegestaan;
- b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

bestemmingsplan "Zijlweg e.o." (vastgesteld)

Artikel 22 Algemene afwijkingsregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:
 - a. de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%;
 - b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
 - c. de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons, luifels, erkers, buitentrappen of andere ondergeschikte delen van een gebouw tot een maximum van 1,5 m;
 - d. van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van centrale technische voorzieningen waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw.

2. Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning als genoemd in lid 1, sub a tot en met d voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
 - e. cultuurhistorische waarden.

bestemmingsplan "Zijlweg e.o." (vastgesteld)

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 23 Overgangsrecht

23.1 Bouwen

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

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

23.2 Afwijken

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

23.3 Uitzondering overgangsrecht bouwwerken

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

23.4 Gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

23.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 4 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

23.6 Verboden hervatten gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 4 na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

23.7 Uitzondering overgangsrecht gebruik

Lid 4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

bestemmingsplan "Zijlweg e.o." (vastgesteld)

Artikel 24 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan Zijlweg e.o..

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter, De griffier,

.....

bestemmingsplan "Zijlweg e.o." (vastgesteld)

Bijlagen bij de regels

bestemmingsplan "Zijlweg e.o." (vastgesteld)

Bijlage 1 Zoneringslijst

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is milieuzonering een standaardinstrument voor de ruimtelijke ordening. Milieuzonering is bedoeld om indicatief te beoordelen in hoeverre de woon, werk en recreatieve functies, of (indirect) verkeer, belemmeringen voor elkaar opleveren. Het doel is deze eventuele hinder of belemmeringen te voorkomen in nieuwe situaties en te verhelpen of te beperken in bestaande situaties.

Toepassing milieuzonering

Om de afweging of een bestemming ergens wel of niet past te kunnen maken biedt milieuzonering handvatten (een gebiedstypering en een bedrijvenlijst). De kaart van Haarlem is opgedeeld in gebieden die zich van elkaar onderscheiden door de (mate van) aanwezige functies en is gebaseerd op de situatie in 2001.

Gebiedstypering

Het toenemend intensief en doelmatig ruimtegebruik vraagt om een integrale benadering van de kwaliteit van de leefomgeving. Door te weten waar theoretisch welke bedrijfsactiviteiten en welke duurzaamheidsmaatregelen mogelijk zijn, wordt het ruimtelijk plannen eenvoudiger. Zodoende is één integrale kaart en typeringsomschrijving ontwikkeld. In de praktijk bevat het plangebied van een bestemmingsplan meestal meer gebiedstypen en is ieder plangebied weer uniek. Dit is van groot belang voor de ruimtelijke indeling van verschillende functies. In de gebiedstypologie is vrijwel het gehele grondgebied van de gemeente Haarlem terug te vinden. De hoofdgroepen wonen, werken en natuur & recreatie geven de belangrijkste functie binnen een gebiedstype weer. (De tabel typeert op hoofdlijnen. De verfijning dient plaats te vinden op bestemmingsplanniveau).

	Typologie	Omschrijving	Maximaal toegestane bedrijfscategorie
A	Wonen		
	Overwegend laagbouw in een lage dichtheid	Dichtheid < 40 w/ha	B
	Overwegend laagbouw in een hoge dichtheid	Dichtheid = 40 w/ha	B
	Flatwijk	= 50% van het aantal woningen zijn flatwoningen	B
	Stedelijke centra	Historisch centrum en moderne	C
B	Werken		
	Corridors/ Gemengd gebied	Hoofdfunctie is werken. Bedrijven zijn gemengd met woningen. Werkfuncties langs stadsstructuurwegen.	C

	Bedrijvigheid	Bedrijven geconcentreerd in een gebied	C of D
C	Natuur en recreatie		
	Stadsnatuur	Alle stedelijke parken en plantsoenen	n.v.t.
	Dagrecreatie	Recreatie gericht op ontspanning voor minder dan een dag	Recreatiegebonden
	Buitengebied/ natuurontwikkeling	Landelijke gebied met en zonder woningen	B (gebiedsgebonden)

Ad A Wonen

Voor de drie eerstgenoemde woontypologieën zijn in principe categorie B bedrijven altijd toegestaan. Wel kan via het bestemmingsplan besloten worden om in afzonderlijke wijkdelen of straten slechts categorie A bedrijven toe te staan. Feitelijke juridische vastlegging van een dergelijke milieuzonering vindt plaats in bestemmingsplannen. Daarom blijft het onderscheid tussen categorie A en B bestaan. Tot de vierde woontypologie "stedelijke centra" worden de vergrote binnenstad gerekend.

Ad B Werken

Wat betreft de typering 'corridors/gemengd gebied' geldt dat corridors doorgaande routes/verkeersassen met openbaar vervoer zijn, die een verbinding vormen met het centrum (of centrum Schalkwijk) met nadruk op de werkfunctie. Hiertoe wordt de direct nabij gelegen bebouwing links en rechts gerekend. Categorie C bedrijven zijn hier toegestaan. Voor deze bedrijven geldt in principe een indicatieve afstand van 50 meter. De typering van het achterliggende gebied en de bijbehorende toegestane bedrijfs categorieën zijn bepalend voor de toegestane milieuhinder aan de achterzijde van bebouwing in een corridor. In het bestemmingsplan zullen de details nader worden bepaald. Tussen woonwijken en corridors kan nog een tussenvorm herkend worden, wijkontsluitingswegen, die om reden van vereenvoudiging niet apart is getypeerd. Langs deze wegen overheerst de woonfunctie, maar de verkeersintensiteit is relatief hoog en ook hier rijdt veelal openbaar vervoer. Categorie C bedrijven zijn niet ondenkbaar langs wijkontsluitingswegen, maar het aantal dient duidelijk lager te liggen dan in corridors.

Ad C Natuur en recreatie

Onder stadsnatuur" worden naast openbare parken ook begraafplaatsen gerekend. Onder 'dagrecreatie' wordt naast groengebied buiten de stad ook sport gerekend. In deze gebiedstypen kunnen gebiedsgebonden activiteiten worden toegestaan en kan eventueel horeca ook een plek krijgen. Voor het "buiten-/ natuurontwikkelingsgebied" geldt dat gebiedsgebonden bedrijfsactiviteiten tot categorie B zijn toegestaan. In sommige gevallen zal categorie C toelaatbaar zijn, afhankelijk van de nabijheid van gevoelige bestemmingen en de verkeersaantrekkende werking.

Bedrijvenlijst

De door bedrijven veroorzaakte mate van hinder is weergegeven in een categorie indeling, daarbij geldt hoe lager het categoriecijfer des te minder hinder een bedrijf oplevert. De categorieën A en B zijn in principe in de hele stad Haarlem toegestaan. Voor een specifieke locatie (zoals een woonwijk in lage dichtheid) kan bepaald worden dat alleen een categorie A of geen bedrijvigheid is toegestaan. Bedrijven van categorie C en D (en in uitzonderlijke gevallen E) dienen per definitie nader beoordeeld te worden op de daadwerkelijke hinder (in relatie tot de geplande locatie) door de afdeling milieu. Dit geldt voor alle nieuwe bestemmingsplannen.

Steeds meer bedrijven vallen onder Algemene Maatregel van Bestuur en zijn niet meer vergunningplichtig. Er zijn dus minder bedrijven waaraan specifieke eisen kunnen worden gesteld via een vergunning. Voor een deel wordt dit ondervangen met de preventieve werking van het instrument milieuzonering. Daarmee is milieuzonering een belangrijk instrument. De bedrijvenlijst (milieuzoneringslijst) garandeert deze preventieve werking voldoende.

Zoneringslijst - staat bedrijfsactiviteiten - functiemenging

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	Categorie
-		
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
014	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m ²	B
15		
15	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m ²	B
1552	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m ²	B
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2500 kg meel/week	B
1584	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m ²	B
1584	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m ²	B
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B
17		
17	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	B
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
18		
18	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	

bestemmingsplan "Zijlweg e.o." (vastgesteld)

181	Vervaardiging kleding van leer	B
20		
20	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
203, 204, 205	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	B
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B
22		
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	Uitgeverijen (kantoren)	A
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B
2223	Grafische afwerking	A
2223	Binderijen	B
2224	Grafische reproductie en zetten	B
2225	Overige grafische activiteiten	B
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	A
24		
24	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	Farmaceutische produktenfabrieken:	
2442	- verbandmiddelenfabrieken	B
26		
26	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
2615	Glasbewerkingsbedrijven	B
262, 263	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B
267	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	- indien p.o. < 2.000 m ²	B
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B
28		
28	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
281	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	B
284	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m ²	B
2852	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. > 200 m ²	C
2852	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m ²	B
287	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m ²	B
30		
30	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	Kantoormachines- en computerfabrieken	B
33		
33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	B
36		

36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m ²	A
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
363	Muziekinstrumentenfabrieken	B
3661.1	Sociale werkvoorziening	B
40		
40	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	- < 10 MVA	B
40	Gasdistributiebedrijven:	
40	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	A
40	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	B
40	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	- blokverwarming	B
41		
41	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER	
41	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	- < 1 MW	B
45		
45	BOUWNIJVERHEID	
45	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m ²	B
50		
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B
5020.4	Autobeklederijen	A
5020.5	Autowasserijen	B
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B
51		
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	A
5134	Grth in dranken	C
5135	Grth in tabaksprodukten	C
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	C
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	C
514	Grth in overige consumentenartikelen	C
5148.7	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	B
5153	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	- algemeen	C
5153	- indien b.o. < 2000 m ²	B
5153.4	zand en grind:	
5153.4	- indien b.o. < 200 m ²	B
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	- algemeen	C

bestemmingsplan "Zijlweg e.o." (vastgesteld)

5154	- indien b.o. <2.000 m ²	B
5156	Grth in overige intermediaire goederen	C
5162	Grth in machines en apparaten, exclusief machines voor de bouwnijverheid	C
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	C
52		
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
52	Detailhandel voor zover n.e.g.	A
5211/2, 5246/9	Supermarkten, warenhuizen	B
5222, 5223	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	A
5224	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	A
5231, 5232	Apotheken en drogisterijen	A
5249	Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	A
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A
55		
55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5511, 5512	Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congressentra	A
553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	A
554	Café's, bars	A
554	Discotheken, muziekcafé's	B
5551	Kantines	A
5552	Cateringbedrijven	B
60		
60	VERVOER OVER LAND	
6022	Taxibedrijven	B
6024	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m ²	C
603	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B
61, 62		
61, 62	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A
63		
63	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6321	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	C
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A
633	Reisorganisaties	A
634	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	A
64		
64	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	Post- en koeriersdiensten	C
642	Telecommunicatiebedrijven	A
642	zendinstallaties:	
642	- FM en TV	B

bestemmingsplan "Zijlweg e.o." (vastgesteld)

642	- GSM en UMTS-steunzenders	B
65, 66, 67		
65, 66, 67	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN	
65, 66, 67	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B
70		
70	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	A
71		
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	Personenautoverhuurbedrijven	B
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	C
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	C
72		
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIE TECHNOLOGIE	
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
72	Switchhouses	B
73		
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74		
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
75		
75	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
75	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A
7525	Brandweerkazernes	C
80		
80	ONDERWIJS	
801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	B
803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	B
85		
85	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	A
8514, 8515	Consultatiebureaus	A
853	Verpleeghuizen	B
853	Kinderopvang	B
9001	rioolgemalen	B

bestemmingsplan "Zijlweg e.o." (vastgesteld)

91		
91	DIVERSE ORGANISATIES	
9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A
9131	Kerkgebouwen e.d.	B
9133.1	Buurt- en clubhuizen	B
92		
92	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
9213	Bioscopen	C
9232	Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	C
9234	Muziek- en balletscholen	B
9234.1	Dansscholen	B
9251, 9252	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	A
9261.1	Zwembaden: overdekt	C
9261.2	Sporthallen	B
9261.2	Maneges	C
9261.2	Bowlingcentra	B
9262	Schietinrichtingen:	
9262	- binnenbanen: boogbanen	A
9262	Sportscholen, gymnastiekzalen	B
9271	Casino's	C
9272.1	Amusementshallen	B
93		
93	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	Wasverzendinrichtingen	B
9301.3	Wasserettes, wassalons	A
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A
9303	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	A
9304	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	B
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A