

# Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Dhr. P.H. Koetsier / Mevr. A. Breuer / Linschooten
Telefoon 5113546
E-mail: p.koetsier@haarlem.nl
Reg.nr. SO/BD/2007/123772
GEEN bijlagen kopiëren
B & W-vergadering van 26 juni 2007

## Onderwerp

Voorontwerp bestemmingsplan Schalkwijk

### Bestuurlijke context

Conform het meerjarenplan bestemmingsplannen is gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan voor Schalkwijk. Het plangebied is vrij omvangrijk aangezien het de wijken Boerhaavewijk, Meerwijk, Molenwijk en Europawijk omvat, alsmede de Molenplas en de Meerwijkplas. De plankaart voor dit bestemmingsplan bestaat uit 8 deelkaarten.

Het bestemmingsplan Schalkwijk komt in de plaats van een lappendeken van vigerende bestemmingsplannen. Alleen voor het Stadsdeelhart, het zogenaamde Middengebied, de zone langs de Schipholweg (023), de Poelpolder en de Schalkwijkerweg worden aparte bestemmingsplannen opgesteld en voor Meerwijk Centrum is in het recente verleden een bestemmingsplan in werking getreden.

### Proces

Het voorontwerp bestemmingsplan Schalkwijk is gereed voor het opstarten van de inspraakprocedure en het wettelijk vooroverleg. De inspraaktermijn zal na het zomerreces ingaan. Participatie heeft reeds plaatsgevonden. In deze nota wordt daar kort aandacht aan besteed.

Gezien de omvang van het bestemmingsplangebied en het gegeven dat Schalkwijk een belangrijk herstructureringsgebied in Haarlem is, wordt ook nader ingegaan op de planvorm.

### Participatie

In het kader van de participatie is het concept voorontwerp bestemmingsplan besproken met de vier wijkraden in Schalkwijk. Het concept voorontwerp bestemmingsplan is tweemaal toegelicht tijdens het zogenaamde vierwijkenoverleg. De wijkraden zijn in het voorjaar van 2007 in de gelegenheid gesteld om op het concept te reageren. Ook heeft overleg plaatsgevonden met de corporaties, maatschappelijke instellingen en het hoogheemraadschap van Rijnland. Resultaten van de participatie zijn opgenomen in paragraaf 7.1 van de toelichting.

### Planvorm

Voor grote delen van Schalkwijk is het bestemmingsplan consoliderend van aard. Bestaande woonwijken zijn positief bestemd en afhankelijk van het type woning zijn uitbreidingsmogelijkheden geboden. Daar waar het bestemmingplan ruimte biedt voor ontwikkelingen betreft het over het algemeen:

1. lopende of geplande sloop-nieuwbouwprojecten die uitgevoerd worden door de corporaties. Met de corporaties is afgesproken dat de geplande sloop-nieuwbouwprojecten alleen in het bestemmingsplan worden opgenomen indien de corporaties met de betreffende bewoners gecommuniceerd hebben over de plannen om bebouwing te slopen. Daar waar een stedenbouwkundig ontwerp voorhanden is, is de nieuwe bebouwing positief bestemd. Bij het ontbreken van een concrete stedenbouwkundige opzet is een uitwerkingsgebied opgenomen. Dit is het geval bij de flats aan de Louis Pasteurstraat (Boerhaavewijk). Daarnaast biedt het bestemmingsplan mogelijkheden voor sloop-nieuwbouw van het zorgcomplex Schalkweide, eventueel aangevuld met woningbouw.
2. nieuwbouwlocaties die een bijdrage leveren aan de verdichtingsopgave voor de stad. Hierbij kunnen genoemd worden de drie ontwikkelingslocaties langs de Aziëweg, de ontwikkelingszone aan de

---

## B&W-besluit:

1. Het college stemt in met het voorontwerp bestemmingsplan Schalkwijk;
2. Het college start de inspraakprocedure en het wettelijk vooroverleg over het voorontwerp bestemmingsplan Schalkwijk;
3. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
4. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit; de start van de inspraakprocedure wordt bekend gemaakt door middel van een publicatie in de stadskrant en de staatscourant;
5. De commissie Ontwikkeling ontvangt het besluit van het college ter informatie

Boerhaavelaan (te versterken voorzieningencluster in combinatie met woningbouw), de woonbebouwing langs de Europaweg en de Frieslandlaan en de geplande woonbebouwing aan de rand van het sportpark Nol Houtkamp. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de kaders voor herontwikkeling van de scholenlocaties aan de Zwemmerslaan.

3. de inrichting van de openbare ruimte. Herinrichting van de openbare ruimte is mogelijk op basis van een ruime bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden. Het graven van nieuwe watergangen is mogelijk op basis van de bestemmingen “Water/groenvoorzieningen” en “Water/verkeers- en verblijfsdoeleinden”. Geplande watergangen in het plangebied zijn watergangen langs de Boerhaavelaan en de Aziëweg, de parallelle vaart Poelpolder en de verbinding Meerwijk Centrum – Stadsdeelhart.
4. een functionele verruiming van het gebruik van gronden. Binnen de woonbestemming is bijvoorbeeld ruimte geboden voor ondergeschikte woon-zorgsteunpunten zodat maatschappelijke instellingen in het kader van de extramuralisering zorg kunnen verlenen aan specifieke doelgroepen. Daarnaast zijn enkele panden die in gebruik zijn als maatschappelijke voorziening bestemd als Gemengde Doeleinden. Voortzetting van bestaande gebruik is mogelijk, maar ook herontwikkeling ten behoeve van maatschappelijke functies en of woningbouw is mogelijk. Deze ruimte is bijvoorbeeld gegeven voor enkele (vrijkomende) schoollocaties.

**Commissieparagraaf:**

Het college start de inspraakprocedure en het wettelijk vooroverleg over het voorontwerp bestemmingsplan Schalkwijk. Na verwerking van de inspraakreacties en de reacties van het wettelijk vooroverleg zal het ontwerp bestemmingsplan Schalkwijk door het college ter bespreking worden aangeboden aan de commissie Ontwikkeling.

# Voorontwerp bestemmingsplan Schalkwijk

**toelichting**

vastgesteld d.d. ....

goedgekeurd d.d. ....

**Gemeente Haarlem**  
**Sector Stedelijke Ontwikkeling**  
**2007**

## INHOUDSOPGAVE

blz.

INHOUDSOPGAVE .....	1
1 INLEIDING .....	1
1.1 Begrenzing van het plangebied.....	1
1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan .....	1
1.3 Doel en planvorm .....	2
1.4 Geldende bestemmingsplannen en andere ruimtelijk relevante regelingen .....	2
1.5 Planproces.....	3
1.6 Opzet van de toelichting; leeswijzer.....	4
2 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED .....	6
2.1 Ontstaansgeschiedenis van Schalkwijk .....	6
2.2 Stedenbouwkundige opzet plangebied .....	7
2.2 Cultuurhistorie en archeologie.....	10
2.3 Wonen en bevolking .....	11
2.4 Bedrijven, voorzieningen en instellingen .....	13
2.5 Verkeer en vervoer .....	18
2.6 Water en groen.....	20
2.7 Natuur .....	22
3 OMGEVINGSFACTOREN .....	24
3.1 Bodemkwaliteit.....	24
3.2 Geluid .....	24
3.3 Luchtverontreiniging .....	26
3.4 Milieuzonering.....	26
3.5 Externe veiligheid.....	27
3.6 Ruimtelijke beperkingen.....	28
4 BELEIDSKADERS .....	31
4.1 Structuurplan Haarlem 2020.....	31
4.2 Uitvoeringsplan Schalkwijk 2000+, actualisatie .....	33
4.3 Masterplan Water Schalkwijk 2000+ .....	34
4.4 Haarlems Verkeers- en vervoerplan, actualisatie .....	36
4.5 Woonvisie Haarlem 2006 - 2012.....	36
4.6 Detailhandelsnota .....	37
4.7 Samenvatting beleidsuitgangspunten .....	37
5 VISIE OP HET PLANGEBIED.....	39
5.1 Algemene visie op het stadsdeel Schalkwijk.....	39
5.2 Europawijk.....	44
5.3 Boerhaavewijk .....	46
5.4 Meerwijk.....	48
5.5 Molenwijk.....	48
5.6 Aziëweg .....	49
6 JURIDISCHE PLANOPZET .....	52
6.1 Algemeen.....	52
6.2 Bestemmingen .....	53
Bestemming Woondoeleinden (art. 5).....	53

Bestemming Woondoeleinden, woonwagens (art. 6).....	55
Bestemming Erf (art. 7).....	55
Bestemming Tuin (T, T2), (art. 8).....	55
Bestemming Maatschappelijke Doeleinden, (art. 9) .....	56
Bestemming Gemengde Doeleinden (art. 10) .....	56
Bestemming Gemengde Doeleinden (GDa) .....	56
Bestemming Gemengde Doeleinden (GDb).....	57
Bestemming Gemengde Doeleinden (GDc) .....	57
Bestemming Gemengde Doeleinden (GDd).....	57
Bestemming Kantoren, (art. 11).....	57
Bestemming Horecadoeleinden (art. 12).....	58
Bestemming Nutsdoeleinden (art. 13).....	58
Bestemming Bedrijfsdoeleinden, tankstation (art. 14).....	58
Bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden (art.15) .....	59
Bestemming Bergingen / Autobox (art.16).....	59
Bestemming Recreatieve doeleinden, sportpark (art. 17) .....	59
Bestemming Water (art. 18).....	60
Bestemming Groenvoorzieningen (art. 19).....	60
Bestemming Water, Groenvoorzieningen (art. 20) .....	60
Bestemming Water, Verkeers- en verblijfsdoeleinden (art. 21).....	61
Dubbelbestemming aardgastransportleiding met veiligheidsafstanden (art. 22) .....	61
Dubbelbestemming waterleiding (art. 23).....	61
Dubbelbestemming waterkering (art. 24).....	61
Uitwerkingsgebied 1 (art. 25).....	62
Uitwerkingsgebied 2 (art. 26).....	62
Uitwerkingsgebied 3 (art. 27).....	63
Uitwerkingsgebied 4 (art. 28).....	63
Wijzigingsbevoegdheid (art. 29) .....	64
Aanduidingen op de plankaart.....	64
Anti-dubbeltelbepaling.....	66
<b>7 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>67</b>
7.1 Resultaten participatie .....	67
7.1.1 Overleg wijkraden.....	67
7.1.2 Overleg corporaties.....	69
7.1.3 Overleg maatschappelijke instellingen .....	70
7.1.4 Overleg Hoogheemraadschap van Rijnland.....	71
7.2 Resultaten inspraak (PM) .....	72
7.3 Resultaten overleg ex art 10 Besluit op de ruimtelijke ordening (PM).....	72
7.4 Economische uitvoerbaarheid.....	72
7.5 Handhaving bestemmingsplan Schalkwijk.....	73

Afbeelding ligging en begrenzing plangebied (PM, zie plankaarten)

## **1 INLEIDING**

### **1.1 Begrenzing van het plangebied**

Het bestemmingsplan Schalkwijk heeft betrekking op het overgrote deel van het in het zuidoosten van de gemeente Haarlem gelegen stadsdeel Schalkwijk (zie afbeelding). Enkele gebieden zijn bij dit bestemmingsplan echter buiten beschouwing gelaten, zoals het middengebied van Schalkwijk en aangrenzend het westelijk deel van Boerhaavewijk, het centraal in het stadsdeel gelegen stadsdeelhart, het centrum van Meerwijk, de zone langs de Schipholweg, de Schalkwijkerweg en de Poel- en de Verenigde Polders. Vanwege het specifieke karakter van deze gebieden wordt of is onlangs een apart bestemmingsplan ontwikkeld.

Het plangebied beslaat een oppervlakte van ongeveer 700 hectare en wordt globaal begrensd door de Schipholweg (noordzijde plangebied), het fietspad in de Poelpolder (oostzijde plangebied) en de in de Ringvaart gelegen gemeentegrens (zuidzijde plangebied). Aan de westzijde ligt de grens van het plangebied langs de Molenplas, de wijk Molenwijk en verder langs de flats aan de Engelandlaan, de Belgiëlaan en het Spaarne.

De oostelijke plangrens en deels ook de westelijke, vallen samen met de zogenaamde rode contour zoals vastgelegd in het provinciale streekplan Noord-Holland Zuid.

### **1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan**

De gemeente Haarlem richt zich nadrukkelijk op het actualiseren van verouderde bestemmingsplannen. Hiertoe heeft het college van Burgemeester en Wethouders in het verleden het “meerjarenplan bestemmingsplannen 2003 - 2007” vastgesteld. Dit meerjarenplan beoogt tevens het totaal aantal bestemmingsplannen sterk terug te dringen door te streven naar grotere plangebieden.

In Schalkwijk zijn veel en verouderde bestemmingsplannen van kracht. Hierdoor is vigerend beleid op het gebied van bijvoorbeeld milieu, verkeer en vervoer en economie, niet eenduidig doorvertaald naar bestemmingsplannen. Eind 2003 is daarom een zogenaamde startnotitie opgesteld (ROS/2003/1861) om tot een nieuw bestemmingsplan voor Schalkwijk te komen.

Het ontbreken van een actueel ruimtelijk-juridisch kader heeft tot gevolg gehad dat in het verleden diverse vrijstellingen verleend zijn op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Voor de wetwijziging van 2000 van deze wet moest zo'n vrijstelling worden gevolgd door een nieuw bestemmingsplan. Dit is nooit gebeurd. Sinds de wetwijziging kunnen dergelijke vrijstellingen alleen worden verleend als er een recent bestemmingsplan voor het gebied is (dus niet ouder dan 10 jaar).

Het bestemmingsplan Schalkwijk zal een actueel kader vormen voor nieuwe stedenbouwkundige en planologische ontwikkelingen.

### 1.3 Doel en planvorm

Hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan Schalkwijk is het opstellen van een actueel ruimtelijk-juridisch kader, waarbinnen de bestaande situatie adequaat wordt geregeld en nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

De bestaande ruimtelijk-functionele structuur van Schalkwijk alsmede de visie op de toekomstige ontwikkeling van Schalkwijk, vastgelegd in het Uitvoeringsplan Schalkwijk 2000+, vormen daarbij belangrijke uitgangspunten.

Enerzijds geeft het bestemmingsplan aan waar en waarom ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, zowel wat betreft gebruik van gronden en bebouwing als wat betreft bebouwingmogelijkheden. In het plan wordt bijvoorbeeld, waar mogelijk en wenselijk, ruimte geboden voor functieverandering of uitbreiding van bebouwing. Anderzijds geeft het bestemmingsplan aan welke gebieden consoliderend van aard zijn, al dan niet in verband met cultuurhistorische waarden.

Het bestemmingsplan Schalkwijk bestaat uit een plankaart, voorschriften en een toelichting. De voorschriften bevatten juridische regels over het gebruik van de ruimte. Deze regels geven aan of, en zo ja, hoe ruimte bebouwd mag worden en welke functies (bestemmingen) zijn toegestaan. De plankaart geeft de exacte plaats van de bestemmingen aan, de maximale toegestane hoogten en /of het maximale bebouwingspercentage. De plankaart verwijst naar de voorschriften en omgekeerd. De toelichting, tenslotte, is de onderbouwing van voorschriften en plankaart. Hierin wordt beschreven wat het doel is van het bestemmingsplan en wat de toekomstige ontwikkeling van het gebied is. Er wordt ingegaan op onderwerpen die voor die ontwikkeling van belang zijn, zoals de stedenbouwkundige structuur, beleidsnota's en milieuhygiënische aspecten.

### 1.4 Geldende bestemmingsplannen en andere ruimtelijk relevante regelingen

Binnen het plangebied Schalkwijk gelden de volgende bestemmingsplannen (aangevuld met de in 1973 vastgestelde en in 1974 goedgekeurde aanvullende bebouwingsvoorschriften).

Nr.	Naam van het plan	Vastgesteld	Goedgekeurd
901/1	Romolenpolder (gedeeltelijk)	11-05-1988, nr.196	13-09-1988, nr.54
901	Plan in Hoofdzaak Schalkwijk	20-10-1954, nr.10	27-04-1955, nr.340
902	Rioolwaterzuivering	23-02-1972, nr.38	19-12-1972, nr.664
903/4	Noord Schalkwijkerweg (gedeeltelijk)	27-02-1985, nr.65	20-05-1986, nr.612
904/1	Schalkwijk A 1, Europawijk Noord	29-07-1959, nr.22	24-08-1960, nr.146
905	Omgeving Kennedylaan	02-04-1969, nr.84	02-06-1970, nr.111
905/2	Omgeving Kennedylaan, wijziging 1	26-01-1972, nr.826	08-08-1972, nr.390
905/3	Omgeving Kennedylaan, wijziging 2	19-10-1982, nr.242220	25-01-1983, nr.354
905/4	Zuidtangent fase 2 Europaweg	21-06-1999, nr.12123	21-10-1999,



			nr.99/12123
906	Schalkwijk Wijk B	21-06-1961, nr.1	07-08-1962, nr.357
907	Schalkwijk Europawijk Zuid	24-06-1964, nr.53	08-06-1965, nr.259
907/2A	Italielaan	10-01-1979, nr.447	18-09-1979, nr.891
909/01	Schalkwijk D1 Meerwijk Noord	26-05-1965, nr.3	26-04-1966, nr.432
911	Spaarnescholengemeenschap + zwembad	13-09-1978, nr.298	03-04-1979, nr.522
911/2	Oosterspaarn	28-06-1995, nr.161	26-09-1995, nr.95
912	Schalkwijk C Noordlob	19-02-1969, nr.36	07-04-1970, nr.178
912/2	Schalkwijk C, partiële herziening 1	12-01-1972, nr.479	13-03-1973, nr.315
912/3	Schalkwijk C, partiële herziening 2	29-01-1975, nr.2	29-07-1975, nr.178
915	Schalkwijk Molenwijk Westlob	09-04-1975, nr.82	24-02-1976, nr.82
915/1	Schalkwijk Molenwijk deel I Westlob	09-04-1975, nr.82	24-02-1978, nr.9
916	Schalkwijk C Middengebied	19-02-1969, nr.36	07-04-1970, nr.178
916/1	Schalkwijk Molenwijk Middengebied Zuid-Oost	21-04-1981, nr.63	25-08-1981
917	Schalkwijk C Oostlob	28-07-1971, nr.47063	09-11-1971, nr.197
917/1	Schalkwijk Zuid-Oostlob partiële wijziging	10-12-1974, nr.26589	25-03-1975, nr.65
918	Schalkwijk Molenwijk Zuidlob	25-11-1980, nr.175252	31-03-1981, nr.310
919/2	Zuidtangent fase 1	30-09-1998, nr.98/274	04-05-1999, nr.99/912811
921/1	Recreatiegebied Schalkwijk	11-12-1968, nr.512	10-02-1970, nr.182

Bij het van kracht worden van het nieuwe bestemmingsplan Schalkwijk zullen de bestemmingsplannen (alsmede de aanvullende bebouwingsvoorschriften) in de hierboven opgenomen tabel geheel of gedeeltelijk hun rechtskracht verliezen.

## 1.5 Planproces

Het bestemmingsplan Schalkwijk doorloopt, net als ieder bestemmingsplan, een uitgebreide procedure. Het college van Burgemeester en Wethouders geeft, na de raadscommissie hierover te informeren, het voorontwerp-bestemmingsplan Schalkwijk vrij voor inspraak voor burgers door het plan gedurende 6 weken ter visie te leggen. Tijdens deze periode wordt een informatieavond georganiseerd, waar het plan wordt toegelicht. Tegelijk met de inspraak wordt gestart met het wettelijk vooroverleg (ex art. 10 Besluit op de ruimtelijke ordening) met verschillende (semi)overheden en belangengroepen (zie bijlage 4).

De tijdens de inspraak gemaakte opmerkingen, de binnengekomen inspraakreacties en de commentaren naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg, kunnen leiden tot aanpassing van het voorontwerp-bestemmingsplan. Het aangepaste voorontwerp-bestemmingsplan wordt vanaf dan ontwerp-bestemmingsplan Schalkwijk genoemd en, na publicatie, 6 weken ter inzage gelegd. In die tijd kunnen schriftelijke zogenoemde zienswijzen (=bezwaren) worden ingediend bij de gemeenteraad. Na verwerking van deze zienswijzen wordt het plan voor vaststelling aangeboden aan de raad. Het college van burgemeester en wethouders legt het vast te stellen

bestemmingsplan voor advies voor aan de raadscommissie. Deze commissie kan de raad adviseren het plan op enkele punten nog aan te passen.

Uiteindelijk stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan Schalkwijk al dan niet gewijzigd vast. Na deze fase wordt het plan ter goedkeuring gezonden aan Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. Ook in deze fase is voorzien in een bezwarenprocedure.

In het bestemmingsplan Schalkwijk zijn flexibiliteitsbepalingen opgenomen in de vorm van wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsverplichtingen. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, conform artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, gebruik kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheden en verplicht zijn binnen de planperiode de uitwerkingsgebieden uit te werken. In artikel 11, lid 1 van de WRO is bepaald dat in het bestemmingsplan moet worden geregeld op welke wijze belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld hun zienswijzen omtrent de uitwerking of wijziging naar voren te brengen. Dit is aangegeven in artikelen 25 tot en met 30 van de voorschriften van dit bestemmingsplan.

## **1.6 Opzet van de toelichting; leeswijzer**

Hoofdstuk 2 is een inventarisatie van de huidige situatie in het plangebied. Het stadsdeel Schalkwijk wordt beschreven aan de hand van onder andere de stedenbouwkundige verschijningsvorm, de wegenstructuur, kenmerken van de bevolking, aanwezige voorzieningen en de spreiding daarvan.

In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan de resultaten van onderzoek naar diverse milieufactoren. Inzicht hierin is niet alleen voor de huidige situatie relevant maar ook voor het geven van randvoorwaarden voor eventuele herontwikkeling van gebieden of locaties.

Na het in beeld brengen van de huidige situatie en uiteenlopende milieuaspecten wordt in hoofdstuk 4 het voor Schalkwijk relevante beleidskader uiteengezet.

Belangrijke gemeentelijke beleidskaders zijn het Structuurplan Haarlem 2020, het Uitvoeringsplan Schalkwijk 2000+ en de Actualisatie daarvan. Beleidsnota's die van belang zijn voor de huidige en toekomstige structuurbepalende elementen in Schalkwijk, namelijk het water en de verkeersstructuur, zijn het Haarlems Verkeers- en Vervoerplan en het Masterplan Water Schalkwijk 2000+.

Op basis van de inventarisatie van de huidige situatie, van omgevingsfactoren en van vastgesteld beleid, wordt de visie op het plangebied Schalkwijk beschreven in hoofdstuk 5. Eerst wordt een beschrijving gegeven van de algemene visie op Schalkwijk, vervolgens wordt ingegaan op de visie op de verschillende wijken. Aangegeven wordt welke onderdelen van het bestemmingsplan ontwikkelingsgericht zijn, welke delen consoliderend. In hoofdstuk 6 blijkt hoe de beschreven visie uiteindelijk zijn weerslag vindt in het bestemmingsplan. Uiteengezet wordt welke bestemmingen om welke reden zijn opgenomen en hoe een en ander verwerkt is op de plankaart en in de voorschriften.

Hoofdstuk 7 is tenslotte gereserveerd voor de resultaten van participatie, inspraak en wettelijk vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Dit hoofdstuk wordt geschreven na afronding van inspraak en vooroverleg, en is daarom pas in het ontwerp-bestemmingsplan aanwezig. Daarnaast wordt inzicht gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan (voor zover sprake is van ontwikkelingen) alsmede in de handhaafbaarheid van het plan.

In de bijlagen zijn opgenomen (1) het pré-advies van het hoogheemraadschap van Rijnland, (2) het bodem- en akoestische onderzoek, (3) rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid, (4) het Inspraakplan, (5) de verwerking van inspraakreacties, (6) een lijst met deelnemers van het wettelijk vooroverleg en (7) de verwerking van het wettelijk vooroverleg.

## 2 **BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED**

Het voorliggende hoofdstuk gaat in op de ontstaansgeschiedenis van het plangebied enerzijds en de huidige verschijningsvorm anderzijds.

### 2.1 **Ontstaansgeschiedenis van Schalkwijk**

Na de laatste IJstijd, zo'n 10.000 jaar geleden, liep de gemiddelde jaartemperatuur op, waardoor de ijskappen aan de polen gedeeltelijk smolten. Gevolg: een flinke zeespiegelstijging. Noord- en Zuid-Holland maakten vervolgens deel uit van de Noordzee. Zo'n 5600 jaar geleden ontstonden door sedimentatie van de grote rivieren, ter hoogte van de huidige duinen, lange smalle zandbanken, ook wel strandwallen genaamd. Op deze strandwallen vond vervolgens duinvorming plaats. Oostelijk van deze strandwallen, waar de Noordzee geen vat meer kreeg op het uitgestrekte water, vormden zich onafzienbare moerassen.

Het huidige Haarlem ligt zowel op de oudste, 56 eeuwen geleden ontstaan, als op de op een na oudste strandwal van Nederland. Op deze strandwallen werden hutjes gebouwd ondermeer op de plek waar, vele eeuwen later, in de Karolingische tijd, de nederzetting Harulahem ontstond. Harulahem, later verbasterd tot Haarlem, doet zijn naam eer aan: huis(en) op een open plek in een op zandgrond gelegen bos. Zand, wind en water hebben dus de basis gevormd van Haarlem's ondergrond.

De in de 11<sup>e</sup> maar vooral in de 12<sup>e</sup> eeuw snel groeiende pre-stedelijke nederzetting Haarlem, gelegen aan de belangrijkste noord-zuid verbindingen, de waterweg het Spaarne en de midden op de strandwal gelegen landweg, kreeg in 1245, als één na oudste stad van Holland, stadsrechten en ontwikkelde zich tot een voor die tijd belangrijke stad.

De resten van nederzettingen en andere sporen van vroegere bewoning zijn in de loop der eeuwen door stuifafzettingen en kunstmatige ophogingen verborgen geraakt in de Haarlemse bodem en komen van tijd tot tijd bij graafwerkzaamheden weer aan het daglicht.

De Haarlemse bodem is dus letterlijk een opeenstapeling van 56 eeuwen bewoningsgeschiedenis in de vorm van in lagen opgestapelde archeologische landschappen.

#### *Plangebied Schalkwijk*

Dwars door het plangebied liep vroeger de oudste strandwal van Nederland. Bij het bouwrijpmaken van dit gebied, zo'n dertig tot veertig jaar geleden, is het overgrote deel van die oudste strandwal vergraven zonder dat er archeologisch onderzoek is uitgevoerd. Bij toeval zijn er enkele vondsten bewaard gebleven. Vondsten die, zoals de kwartsietbijl (5600 jaar oud) die ter hoogte van de Waddenweg werd gevonden, duiden op één van de oudste bewoningsplekken van West-Nederland.

Van de strandwal zelf zijn slechts fragmenten overgebleven.

Uit bovenstaand overzicht moge duidelijk zijn dat de ondergrond van delen van het plangebied Schalkwijk archeologisch gekwalificeerd wordt als van hoge waarde. Dat blijkt ook uit de Cultuur Historische Waardenkaart van de Provincie Noord-Holland (de terreinen gemarkeerd met: KEN357A, KEN365A, KEN367A, KEN368A, KEN369A en KEN371A). Dit betekent dat er bij bodemingrepen in deze gebieden bewoningssporen uit de Prehistorie verstoord zullen worden. Ook de terreinen buiten deze gemarkeerde gebieden zijn archeologisch van belang gezien de vondst van de op een na oudste bijl van West-Nederland ter hoogte van de Waddenweg.

#### *Archeologisch onderzoek*

Gezien de archeologische waarde van de gemarkeerde gebieden van het plangebied is archeologisch onderzoek voorafgaand aan bodemverstoring in deze gebieden wettelijk verplicht. Het is gewenst om hierover in een zo vroeg mogelijk stadium contact op te nemen met het bureau van de stadsarcheoloog. Alleen zo kan gezien worden waar en hoe er archeologisch onderzoek uitgevoerd kan worden waarbij de overlast van de archeologische activiteiten tot een minimum beperkt wordt. De verplichting tot archeologisch onderzoek houdt tevens financiële consequenties in voor de opdrachtgever.

## **2.2 Stedenbouwkundige opzet plangebied**

Het stadsdeel Schalkwijk is hét grote uitbreidingsgebied van Haarlem uit de 60-er en 70-er jaren. Hoewel dit voormalige veenweidegebied vrij geïsoleerd lag ten opzichte van de stad, bood het door zijn omvang voldoende mogelijkheden om woningen te bouwen: voorzien werd in de bouw van ca. tienduizend woningen.

In “De stedenbouwkundige ontwikkeling van Haarlem”, geschreven door K. Haasnoot, is de stedenbouwkundige opzet van Schalkwijk als volgt beschreven:

*“Het woongebied werd verdeeld in vier afzonderlijke wijken, onderling gescheiden door min of meer brede stroken waarbinnen zich de hoofdverkeerswegen alsmede de voor de waterhuishouding noodzakelijke singels gelegen zijn.*

*In de strook tussen de Europawijk en de Boerhaavewijk bevinden zich o.a. enige voorzieningen die wegens ruimtegebrek uit de binnenstad vertrokken zijn, zoals het Sint Elisabeth’s Gasthuis en de Belastingdienst. Tevens is hier het omvangrijke stadsdeel-winkelcentrum gelegen.*

*Het woongebied wordt omgeven door de zogenaamde Groene Zoom waarbinnen zich voornamelijk voorzieningen bevinden voor de openluchtrecreatie zoals sportvelden, volkstuinten en parkgebieden. Aan de zuidkant, langs de Ringvaart, liggen twee voormalige zandputten waarvan de Molenplas aantrekkelijke mogelijkheden biedt voor de water- en oeverrecreatie.(...)*

*Bij het ontwerpen van de plannen voor de wijken werd gestreefd naar een eigen identiteit voor elke wijk afzonderlijk. (...) De twee oudste wijken, de Europawijk en de Boerhaavewijk, waar de woningbouw omstreeks 1960 van start ging, zijn beide vrij strak van opzet. In deze wijken zijn de hoge woongebouwen, waaronder een aantal torenflats, voornamelijk langs de randen gelegen alwaar geprofiteerd kon worden van het uitzicht op groenstructuren en parken. De eengezinshuizen zijn veelal in samenhangende complexen binnen de wijk gesitueerd.*

*Belangrijk voor het beeld van een wijk of buurt zijn de ligging en de verschijningsvorm van scholen, kerken, winkels en andere bijzondere gebouwen. Ten opzichte van de vaak eenvormige architectuur van de woongebouwen kunnen de gemeenschappelijke voorzieningen door ligging en vormgeving een belangrijke bijdrage leveren aan de belevingswaarde en de herkenbaarheid van het woonmilieu. Zulks is ook in Schalkwijk waar te nemen.*

*De stedenbouwkundige opzet van Meerwijk, waar in 1966 met het bouwen van woningen werd begonnen, wijkt duidelijk af van het beeld dat in de beide oudere wijken valt waar te nemen. De wijk is opgebouwd uit aan elkaar geschakelde buurten met langs lusvormige straten gelegen eengezinshuizen waardoor een rustig verkeersbeeld ontstaat. De hogere woongebouwen staan ofwel tussen de buurten in, zoals aan de oordkant, of ze liggen langs de overige randen van de wijk, alsmede ook langs de hoofdwegen binnen de wijk.*

*In 1972 werd begonnen met de bouw van Molenwijk. In tegenstelling tot de andere drie wijken werd hier de hogere woonbebouwing, met uitzondering van het noordelijk deel, voornamelijk geconcentreerd in het centrale deel van de wijk, waar ook de wijkvoorzieningen gelegen waren. De langs de randen aanwezige buurten liggen langs de lusvormige ontsluitingsweg van de wijk, waarbinnen zich het centrale gebied bevindt. Zodoende wordt een groot gedeelte van de bewoners van de wijk nabij winkels, het wijkpark en de school gehuisvest. De genoemde buurten die in hoofdzaak eengezinswoningen bevatten, grenzen in meerdere of mindere mate aan de Groene Zoom.*

*De in het centrale gebied aanwezige hoge en middelhoge woongebouwen Sandenburg, Engelenburg en Prattenburg maken deel uit van een dubbelzijdig bebouwde, geknikte bebouwingsstrook, waarbinnen of waarbij het wijkpark, een basisschool en een verzorgingstehuis gesitueerd zijn. Op de begane grond bevindt zich een bescheiden winkelcentrum. De bij de woningen behorende parkeerplaatsen zijn op de begane grondlaag van de bebouwingsstrook gelegen. Boven de parkeerstroken en tussen de dubbele rij bouwblokken bevindt zich een voetgangersdomein van waaraf ook de woningen bereikbaar zijn. (...)*

*Bij de entree van Schalkwijk nabij de Europaweg, de voormalige Romolenpolder, is inmiddels, sinds 1990, een deel van de Groene Zoom opgeofferd aan de bouw van kantoren, woningen en een hotel. De gunstige ligging ten opzichte van de stad en van Schiphol maakt dit gebied tot een gunstige vestigingsplaats voor kantoren. Wonen en*

*werken werd gecombineerd in een aantal collectieve woon- en woon/werkvormen zoals de Romolenbeek I en II en de Klimop.”*

*Bron: Architectuurgids Haarlem, Schuyt & Co*

#### *Inrichting openbare ruimte*

Kenmerkend voor de openbare ruimte in Schalkwijk is de grote hoeveelheid. De afstand tussen de bebouwing is ruim bemeten. Op veel plaatsen staat groen en inmiddels volwassen bomen. Vandaar de indruk van Schalkwijk als open en weids stadsdeel met een groen karakter.

Veel openbare ruimte vergt ook veel onderhoud. In de laatste jaren lag het accent op soberheid. In de dagelijkse omgeving is dat ook goed zichtbaar. Het gevaar dat daarbij dreigt is de voortschrijdende vervlakking van het beeld en de verschijning van de openbare ruimte. Dit is van negatieve invloed op de kwaliteit van de leefomgeving.

Veel van het Schalkwijkse groen gaat schuil achter bebouwing of grenst aan achtertuinen. Ontrokken aan het directe zicht functioneren de groengebieden minder; minder toegankelijk, minder sociaal veilig en daardoor minder openbaar.

Behalve groen wordt een groot deel van de open ruimte in beslag wordt genomen door verhard oppervlak. In Schalkwijk zijn relatief veel straten. Daarvan zijn de meeste straten nog eens ruim bemeten. Bij de opzet van Schalkwijk werd aan het geleiden van verkeersstromen veel belang gehecht. Naar de huidige maatstaven zijn de wegen breder dan voor standaard rijstrookbeedtes nodig is.

Schalkwijk kent enkele hoofdwegen in een zeer weids opgezette omgeving. Voorbeelden zijn de Europaweg en de Amerikaweg. Het groen dat de wegen begeleidt is over het algemeen weinig uitgesproken. De inrichting van de wegen is gericht op een snelle afwikkeling van het autoverkeer en bijvoorbeeld niet op de wijze waarop fietsers en voetgangers de openbare ruimte beleven. Groenbeplanting is vaak gebruikt om hoofdwegen aan het zicht vanuit de woonbuurten te onttrekken. Een inrichting die vanuit sociale veiligheid niet meer wenselijk is. Daarbij komt nog dat bij de aanleg van Schalkwijk de verkeersstromen en de aan de weg gelegen bebouwing van elkaar zijn losgetrokken. De entrees van de gebouwen liggen niet aan de hoofdweg. Gevolg hiervan is dat de aan de weg gelegen bebouwing weinig contact heeft met het maaiveld. Consequentie van een dergelijke opzet is dat het toezicht op de openbare ruimte (de langs de wegen gesitueerde fiets- en wandelpaden) beperkt is. Dit levert een anonieme omgeving op met een beperkte belevingswaarde.

In het dagelijks beheer als bij herstructurering en (groot) onderhoud probeert de gemeente de algemene situatie van de openbare ruimte te verbeteren. Door middel van versmalling en het instellen van 30-km zones wordt de veiligheid op straat te

verbeterd. Met het snoeien van opgaande begroeiing en het soms toevoegen van bebouwing zorgt de gemeente voor meer (toe)zicht en sociale veiligheid op straat. Herverdeling van grond; zoals het afstoten van groensnippers en het samenvoegen tot grotere groengebieden wordt getracht de leef en woonomgeving te verbeteren en tegelijkertijd het beheer en onderhoud van de openbare ruimte op peil te houden. Recente voorbeelden waarbij de openbare ruimte in Schalkwijk verbeterd is zijn de drie groengebieden in Meerwijk-Noord en het Monacopad in Europawijk. Op de rol staan de Engelandlaan, de Aziëweg, de Laan van Angers en Doctershof.

## 2.2 Cultuurhistorie en archeologie

In Schalkwijk vallen met name de volumes van de flatgebouwen op. Vooral de volumes uit het begin van de jaren 60 kenmerken zich door een sterke nadruk op het ontwerp van het volume als geheel. De gevels hebben over het algemeen een horizontale geleding. Als speklagen zijn de verdiepingsvloeren afleesbaar in de gevel. Vaak is deze lagenindeling aangevuld met een sterk verticaal element in de schaal van het totale bouwvolume. Bijvoorbeeld in de torenflats langs de Aziëweg. Indien de trappenhuisen als losse verticale bouwdelen tegen het woonvolume zijn geplaatst ontstaan een nog plastischer beeld, zoals bijvoorbeeld in de flatgebouwen langs de Engelandlaan.

Een ander sterk kenmerk van de architectuur uit het begin van de jaren 60 zit in het kleur en materiaalgebruik. De gevels bestaan uit grote vlakken van een enkel materiaal (baksteen, glas, beton of hout) in een gedempte kleur. De kozijnen, galerijhekken en portalen zijn juist rank en wit en verlevendigen het hoofdvolume. De laagbouw uit deze bouwperiode betreft vaak eenvoudige volumes met rijtjeswoningen waarbij elke woning afleesbaar is aan de repeterende pui. Deze puien zijn vrij transparant, gevuld met veel glas en enkele gesloten panelen. Het mooiste voorbeeld van deze laagbouwarchitectuur is het complex gezinswoningen in de zuidwesthoek van de Boerhaavewijk (tussen de professor Donderslaan en de Edward Jennerstraat). Hier is het hoofdvolume van de rijtjeswoning voorzien van opvallende schoorstenen die zijn opgebouwd uit geribbelde prefab betonelementen. Door de plaatsing van de schoorstenen zichtbaar aan de straatzijde van de bebouwing ontstaat een spannend gevelbeeld.

Eind jaren 60 komt er steeds meer kritiek op het massale en eentonige karakter van de architectuur. Vanaf die periode wordt er door de architecten gezocht naar nieuwe vormen en woningtypologieën. Voor de hoogbouw resulteert de zoektocht in slordige volumes met weinig structuur en samenhang. In de laagbouw daarentegen leiden veel experimenten in woningplattegronden soms tot interessante resultaten. Voorbeeld zijn de patio, drive-in-woningen aan Terworm en Vliek in Molenwijk. Behalve een bijzonder woningtype is bij de uitwerking veel aandacht besteed aan de afwerking van de woning, zoals te zien aan de mee ontworpen pergola langs het dakterras.



Ten zuiden van de Molenplas bevindt zich molen de Hommel. De landschappelijke en cultuurhistorische betekenis van molens is groot. In het ruimtelijke ordeningsbeleid moeten gemeenten zoveel mogelijk rekening houden met de 'molenbiotoop'. In verband met de windvang en het weren van storende visuele elementen dient de vrije ruimte rond molens gehandhaafd te blijven. De molen zelf valt buiten het plangebied, de hiervoor bedoelde vrije ruimte valt echter binnen het bestemmingsplan Schalkwijk.

## 2.3 Wonen en bevolking

### *Bevolkingsgegevens*

Het aantal inwoners in het plangebied bedraagt 31.404 (peildatum 2005). Wat inwonerstal betreft is Schalkwijk daarmee het grootste stadsdeel van Haarlem. In de Haarlemse bevolkingsprognose (2005) is aangegeven dat de bevolking van Haarlem in de periode tot 2013 nog licht zal groeien en zich dan min of meer stabiliseert. Deze bevolkingsgroei zal zich in alle stadsdelen voordoen. De prognose voor Schalkwijk is dat het inwonertal tot 2013 zal toenemen tot rond de 34.000.

Van invloed op het inwonertal is niet alleen het aantal beschikbare woningen, maar ook de gemiddelde woningbezetting. De gemiddelde woningbezetting in de gemeente Haarlem komt neer op 2,2 personen per woning (peildatum 2005). In Schalkwijk bedraagt de gemiddelde woningbezetting 2,1 personen per woning. Het is een landelijke trend dat de gemiddelde woningbezetting verder daalt, als gevolg van steeds kleiner wordende gezinnen, uitgesteld moederschap en een toenemend aantal jongeren dat na het verlaten van het ouderlijk huis eerst alleen gaat wonen en dat vanwege redenen als studie en werk ook langer blijft doen dan vroeger het geval was. Wat in Schalkwijk een rol speelt bij de woningbezetting is het aandeel 65+ers. Dit is relatief hoog in vergelijking met Haarlem als geheel (18,6% in Schalkwijk ten opzichte van 15,2% voor heel Haarlem). Het aandeel inwoners in de leeftijdscategorie 20-44 daarentegen valt relatief laag uit. Dit duidt er op dat jonge (potentiële) gezinnen in Schalkwijk relatief ondervertegenwoordigd zijn.

*Tabel 1: leeftijdsopbouw in het plangebied en gemeente Haarlem (jaarstatistiek 2005)*

	0-19		20-44		45-64		65+		Totaal
<b>Schalkwijk</b>	6.666	21,2 %	10.860	34,6 %	8.023	25,5 %	5.855	18,6 %	31.404
Haarlem	31.842	21,7 %	55.383	37,7 %	37.254	25,4 %	22.311	15,2 %	146.790

Het effect van een dalende woningbezetting in Schalkwijk wordt versterkt doordat de groep 65-plussers de komende periode aanzienlijk toeneemt (meer dan elders in Haarlem het geval is) en het aandeel eengezinswoningen in Schalkwijk verhoudingsgewijs laag is.

### *Woningvoorraad*

Schalkwijk telt ruim 14.000 woningen (peildatum 2005). Het eigen woningbezit blijft achter bij het aantal woningen dat in bezit is bij de woningcorporaties. Deze verhouding is wel aan verandering onderhevig doordat corporaties woningen soms verkopen. Het afstoten (uitponden) van corporatiewoningen is overigens niet onbeperkt toegestaan; met de gemeente zijn afspraken gemaakt over het in stand houden van een zogenaamde sociale kernvoorraad.

Over het algemeen kent Schalkwijk veel flats. Van het totale woningbezit van de corporaties is ongeveer 70% een flatwoning. Met name in Europawijk, Boerhaavewijk en Meerwijk zijn veel flatcomplexen gebouwd waardoor de woningvoorraad als eenzijdig kan worden bestempeld. Molenwijk is de meest gedifferentieerde wijk van Schalkwijk. Relatief gezien zijn hier veel eengezinswoningen.

In Molenwijk is de kwaliteit van de woningen vergeleken met de rest van Schalkwijk goed. Alleen galerij- en portiekflats aan de noordrand van Molenwijk vorm(d)en de uitzondering hierop. Door de matige kwaliteit was de doorstroom in de galerijflats gelegen aan de Europaweg zeer hoog. Inmiddels zijn enkele flats gerenoveerd en in de verkoop gegaan.

In Europawijk-Zuid is driekwart van de woningen appartement. Hierbij gaat het in circa 80% van de gevallen om woningen in het lage huursegment en in 20% van de woningen om het middensegment. Relatief weinig woningen (circa 20%) zijn in dit deel van de Europawijk in particulier bezit. Ook Boerhaavewijk en Meerwijk zijn weinig gedifferentieerde wijken; het merendeel van de woningen valt in de sociale huursector. In Meerwijk valt zelfs ruim 90% van de woningen in de sociale huursector. Hierbij gaat het in nog geen 30% van de gevallen om eengezinswoningen.

De kwaliteit van de flatcomplexen is wisselend; met name de portiek-etageflats komen in aanmerking voor renovatie of sloop. In de Europawijk voldoen diverse complexen ondanks een goede of redelijke bouwkundige staat niet meer aan de eisen van de tijd. Deze complexen komen in aanmerking voor renovatie. Daar waar complexen geen toekomstwaarde meer hebben, is sloop/nieuwbouw uitgangspunt.

Schalkwijk kent naast de reguliere woningvoorraad ook bijzondere woonvormen. Zo zijn er bijvoorbeeld verschillende woonwagenlocaties, verspreid over de vier wijken. Daarnaast zijn er woningen die voor specifieke doelgroepen zijn bedoeld zoals ouderen, gehandicapten, jongeren en personen met een psychiatrisch of psychosociaal probleem. In de volgende paragraaf wordt hier onder het kopje “maatschappelijke voorzieningen” nader op ingegaan.

Deze paragraaf wordt afgesloten met een beschrijving van de huidige situatie op de vier woonwagenkampen in Schalkwijk.

#### *Woonwagenlocaties*

In het plangebied Schalkwijk bevinden zich op de volgende vier locaties woonwagenkampen: Amelandstraat (Molenwijk), Bernadottelaan (Meerwijk), Louis Pasteurstraat (Boerhaavewijk) en de Basilicumstraat (Europawijk).

Het woonwagenkamp aan de Amelandstraat is in 1980 aangelegd en omvat 5 standplaatsen. De locatie aan de Bernadottelaan is in 1987 aangelegd en bestond aanvankelijk uit 6 standplaatsen. In 1995 werd dit centrum uitgebreid met 1 standplaats.

Het woonwagenkamp aan de Louis Pasteurstraat is in 1981 gerealiseerd en telt 6 standplaatsen. Het centrum is recent gerenoveerd en vanuit de bewoners zijn er initiatieven genomen om een beteren erfafscheiding te maken.

De locatie aan de Basilicumstraat is in 1992 ingericht als woonwagenkamp en bevat 9 standplaatsen.

## **2.4 Bedrijven, voorzieningen en instellingen**

Het totaal aantal arbeidsplaatsen in de woonwijken van Schalkwijk bedraagt ruim 9.519. De Boerhaavewijk zorgt voor veruit de meeste arbeidsplaatsen.

De voorzieningen in Schalkwijk (winkels, scholen, wijkcentra en andere maatschappelijke diensten) zijn in het verleden opgezet voor meer mensen dan er in de huidige situatie in het stadsdeel wonen. Ook de bevolkingssamenstelling is in de loop der tijd gewijzigd. Dit betekent dat het draagvlak voor deze voorzieningen in de loop der jaren is veranderd. Het aantal inwoners in relatie tot het voorzieningenaanbod is een aandachtspunt bij nieuwe ontwikkelingen in het stadsdeel en bij het vrijkomen van gebouwen.

### Commerciële voorzieningen

#### *Detailhandel*

De detailhandelsstructuur van Schalkwijk wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een centraal in het stadsdeel gelegen omvangrijk stadsdeelcentrum en kleinere, verspreid over de wijken gelegen detailhandelconcentraties.

Het stadsdeelcentrum kent met ruim 25.000 m<sup>2</sup> winkelruimte een ruim aanbod van producten in de sectoren food en non-food. Tevens herbergt het stadsdeelcentrum aanvullende voorzieningen zoals bijvoorbeeld banken, horecagelegenheden en reisbureaus.

Gezien zijn omvang bedient het stadsdeelcentrum een verzorgingsgebied dat groter is dan alleen het stadsdeel Schalkwijk. Op het niveau van de stad Haarlem vormt het

stadsdeelcentrum één van de drie centrummilieus; samen met de binnenstad en de Cronjé vormt het de ruggengraat van de Haarlemse detailhandelsstructuur. De non-foodvestigingen in het stadsdeelcentrum hebben, vergelijkbaar met dergelijke vestigingen in de Haarlemse binnenstad en de Cronjé, ook een regionale aantrekkingskracht. Het stadsdeelcentrum trekt ook consumenten aan uit de aangrenzende gemeenten Heemstede, Bennebroek en Haarlemmermeer. Het stadsdeelcentrum is zowel per auto als per openbaar vervoer goed bereikbaar.

Op wijkniveau bevinden zich in het bestemmingsplangebied detailhandelvoorzieningen aan de Floris van Adrichemlaan (Boerhaavepassage), de Belgiëlaan, de Italiëlaan en de Brussellaan (Europawijk) en aan de Engelenburg (Molenwijk). In Meerwijk bevindt zich centraal in de wijk een winkelcentrum dat buiten dit bestemmingsplangebied ligt.

Voor een goede voorzieningenstructuur in Schalkwijk wordt het van belang geacht dat de winkelcentra Boerhaavepassage en Belgiëlaan blijven bestaan als aankoopplaats voor dagelijkse artikelen voor de inwoners van de aangrenzende buurten.

Voor het functioneren van de Boerhaavepassage speelt de (bovenwijkse) aantrekkingskracht van de in de Professor Donderslaan gevestigde supermarkt een belangrijke rol. Voor supermarkten geldt dat de overlevingskansen groter zijn naarmate deze een oppervlak kennen van meer dan 1000 m<sup>2</sup> v.v.o. en in de nabijheid liggen van een winkelcentrum. In de huidige situatie kampt de hierboven bovengenoemde supermarkt met een oppervlak van ca. 600 m<sup>2</sup> v.v.o. met ruimtegebrek en zorgt een gebrek aan parkeervoorzieningen voor drukte in de nabij gelegen woonstraat. Uitbreiding van de supermarkt is van belang voor het voortbestaan van de supermarkt en daarmee voor het voortbestaan van het winkelcentrum aan de Floris van Adrichemlaan. Een vergroting van het oppervlak van deze detailhandelsvoorziening wordt dan ook niet uitgesloten. Wel is het bij eventuele stedenbouwkundige ingrepen voor de leefbaarheid van de aangrenzende buurt nodig dat er meer en voldoende parkeervoorzieningen komen.

Met betrekking tot het buurtwinkelcentrum aan de Italiëlaan wordt verwacht dat de overlevingskansen voor detailhandel hier geringer worden als gevolg van de ligging tussen de winkelcentra in de Belgiëlaan en het stadsdeelcentrum. Inmiddels hebben zich hier al niet-detailhandelsfuncties gevestigd, zoals een kapper, een café en een makelaar.

Zoals eerder aangegeven is het voor het functioneren van supermarkten gunstig om in de nabijheid van een winkelcentrum te liggen. Zowel aan de Brussellaan als aan de Engelenburg is sprake van solitair gelegen kleinschalige supermarkten. Ondanks hun solitaire ligging staat de gemeente in principe positief tegenover uitbreidingen van deze vestigingen. Het behoud van deze supermarkten wordt waardevol geacht voor

de (met name oudere) inwoners van de wijken waar deze supermarkten gevestigd zijn. Aangezien het voor de kwaliteit van de leefomgeving van belang is dat een supermarkt op redelijke afstand van de woning ligt (in de Haarlemse situatie wordt voor dagelijkse boodschappen daarbij uitgegaan van 500 meter), wordt dan ook per geval bekeken of meegewerkt wordt aan verzoeken om solitair gelegen, kleinschalige detailhandelsvestigingen uit te breiden.

#### *Dienstverlening en kantoren*

Verspreid over het stadsdeel bevinden zich enkele solitair gelegen kantoorpanden. Voorbeelden hiervan zijn te vinden langs de Boerhaavelaan en de Europaweg. Een grote concentratie van kantoren bevindt zich in het middengebied van het stadsdeel Schalkwijk. Dit deel van Schalkwijk valt echter buiten dit bestemmingsplan. In de verschillende winkelstrips komt naast de detailhandelsfunctie ook de dienstverlenende functie voor. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan kappers, financiële adviesbureau's en makelaars.

#### Maatschappelijke voorzieningen

##### *Zorgvoorzieningen*

Voorzieningen op het gebied van gezondheidszorg variëren in het plangebied van kleinschalige voorzieningen op buurtniveau, zoals huisartsen- en fysiotherapiepraktijken, tot grote zorglocaties met een stedelijke of zelfs regionale functie, zoals het ziekenhuiscomplex van het Kennemer Gasthuis en enkele verpleeg- en verzorgingshuizen van stichting St. Jacob. St. Jacob is een stichting die een aantal zorginstellingen in en rondom Haarlem beheert en exploiteert. In Schalkwijk gaat het om zorgcentrum Schalkweide, gelegen op de hoek Floris van Adrichemlaan / Professor Eijkmanlaan en verpleeghuis Boerhaave, gelegen op de hoek Boerhaavelaan / Amerikaweg.

In de gezondheidszorg zijn de afgelopen jaren duidelijke trends waarneembaar, bijvoorbeeld voor wat betreft de organisatie van de huisartsenzorg. Zo is er al langere tijd sprake van een verschuiving van solistisch werkende huisartsen naar het werken in duo- of groepspraktijken. Een gevolg van de vorming van groepspraktijken is dat de vraag naar ruimte voor zogenaamde HOED-vestigingen (Huisartsen Onder Eén Dak) toeneemt.

Aangezien HOED-vestigingen op het gebied van gezondheidszorg een belangrijke wijkfunctie vervullen, is het een kans om meerdere eerstelijnsvoorzieningen in één gebouw onder te brengen. Op die manier kunnen multidisciplinaire voorzieningen ontstaan, ofwel gezondheidscentra. In Schalkwijk is een dergelijk gezondheidscentrum gevestigd aan de Briandlaan.

Een andere trend op het gebied van de huisartsenzorg is het ontstaan van zogenaamde regionale huisartsenposten, die buiten kantooruren zorg bieden voor grote bevolkingsgroepen.

Een andere landelijke trend binnen de gezondheidszorg is deconcentratie. Dit vertaalt zich in extramuralisering van ouderenzorg en geestelijke gezondheidszorg. Een en ander heeft als gevolg dat de behoefte aan het aantal wooneenheden in de traditionele zorginstellingen zal afnemen en de behoefte aan (aangepaste) wooneenheden buiten de instellingen juist zal toenemen. Tegelijkertijd is er per wooneenheid in verzorgings- en verpleeghuizen juist behoefte aan een groter woonoppervlak, als gevolg van een gewijzigde landelijke norm.

#### *Woonzorgvoorzieningen*

Verspreid over de woonwijken in Schalkwijk bevinden zich zogenaamde woon- en dagbestedingsvoorzieningen voor mensen met een verstandelijke of lichamelijke handicap. Het gaat hier om voorzieningen die veelal kleinschalig van opzet en aard zijn en die in het bezit zijn of gehuurd worden door maatschappelijke instellingen. Voorbeelden van bovengenoemde wooneenheden bevinden zich in Molenwijk (Texelhof, Prattenburg en Groningenlaan), en in de Europawijk. Dagcentra bevinden zich bijvoorbeeld op de Floris van Adrichemlaan, de Briandlaan en de Laan van Berlijn.

Een trend die binnen dit zorgterrein waarneembaar is, is dat mensen met een handicap steeds minder in groepsverband worden gehuisvest en in plaats daarvan steeds meer in individuele woningen. Door zorginstellingen wordt ingezet op het uitbreiden van individuele ondersteuningsmogelijkheden voor mensen die weliswaar een handicap hebben, maar die ondanks dat in staat zijn om zelfstandig te kunnen wonen. Dit vertaalt zich in een verdunning van de huidige huisvestigingsmogelijkheden voor groepen en een toename van individuele woningen in combinatie met steunpunten / inloopvoorzieningen.

Ook bij ouderen is de trend waarneembaar dat steeds meer behoefte is aan het zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Het gebruik kunnen maken van zorgvoorzieningen in de buurt is hierbij wel van belang. De nabijheid en de bereikbaarheid van deze voorzieningen is in het kader van deze extramuralisering een aandachtspunt. Voor zover wordt voorzien in ouderenhuisvesting, wordt door verschillende instanties al ingezet op levensloopbestendige woningen, zodat ouderen bij een veranderende (zorg)vraag niet hoeven te verhuizen.

#### *Onderwijsvoorzieningen*

Wat basisonderwijs betreft kent Schalkwijk een aanbod van 13 basisscholen verspreid over het stadsdeel. De landelijke trend van de ingezette klassenverkleining in de onderbouw van het basisonderwijs leidt tot een toenemende ruimtevraag. Deze klassenverkleining zal bovendien doorwerken in de bovenbouw en uiteindelijk, op een termijn van 8 tot 15 jaar, in het voortgezet onderwijs. Ook de invoering van het

studiehuis en de komst van de computer hebben voor scholen geleid tot een extra ruimtevraag.

Hier staat tegenover dat in het primair onderwijs in Schalkwijk een daling van het aantal leerlingen waarneembaar is. Ook voor de lange termijn wijst de prognose op een verdere daling van het aantal leerlingen. Gevolg hiervan is dat er een toenemend overschot aan leslokalen kan ontstaan, ondanks de trend van klassenverkleining. In enkele gevallen, bijvoorbeeld in het geval een schoolgebouw afgeschreven is, pleit dit voor het afstoten van locaties, rekening houdend met het totale aanbod aan scholen in een wijk.

In andere gevallen geeft een overschot aan lokalen aanleiding tot onderlinge uitwisseling of een breder maatschappelijk gebruik van schoolvoorzieningen. Zo kunnen schoolgebouwen bijvoorbeeld ook gebruikt worden ten behoeve van kinderopvang, peuterspeelzalen, welzijn, zorg, recreatie en sport. Door hun centrale plaats in de wijk fungeren schoolpleinen als belangrijke ontmoetingsplekken in de wijk.

Scholen voor voortgezet onderwijs hebben niet alleen een functie voor Schalkwijk, maar ook voor de stad en zelfs de regio. In Schalkwijk zijn de vestigingen voor het voortgezet onderwijs gevestigd in Molenwijk (Linneauscollege aan de Zwemmerslaan), Europawijk (Rudolf Steinerschool aan de Engelandlaan), Boerhaavewijk (Dr. A. van Voorthuysenschool aan de Professor Eijkmanlaan) en in Meerwijk (vestiging Linneauscollege).

De landelijke trend tot fuseren en concentreren is ook in Schalkwijk merkbaar: de vestigingen van het Linneauscollege zullen geconcentreerd worden op één locatie in de zone langs de Schipholweg.

#### *Kerken, gebedshuizen en moskeeën*

Gerelateerd aan de bevolkingssamenstelling zijn er in Schalkwijk uiteenlopende voorzieningen op het gebied van religie.

In de Boerhaavewijk bevindt zich op de hoek van de Floris van Adrichemlaan en de Professor Eijkmanlaan een kerkgebouw. In de zone van de Aziëweg is een moskee gevestigd. In Molenwijk staat een kerkgebouw aan de Groningenlaan en langs de Betuwelaan is een moskee gevestigd. In de Europawijk bevinden zich kerkgebouwen aan de Frankrijklaan en aan de Laan van Berlijn. Het gebouw aan de Frankrijklaan wordt gerenoveerd. In een voormalig schoolgebouw aan de Oostenrijklaan is een Turkse geloofsgemeenschap gevestigd. Deze vestiging kampt met ruimtegebrek, maar fysieke mogelijkheden voor uitbreiding zijn er niet. Bovendien is de ligging van deze voorziening in de buurt gelet op de verkeersaantrekkende werking niet ideaal.

### *Welzijnsvoorzieningen*

Belangrijke voorzieningen in woonwijken zijn de op specifieke doelgroepen gerichte welzijnsvoorzieningen. Voorbeelden van welzijnsvoorzieningen zijn de buurtcentra, waar de gelegenheid geboden wordt voor bijvoorbeeld cursussen, sport en spel. Deze centra zijn daarmee van groot belang voor de ontmoetingsfunctie in de wijk.

In Schalkwijk bevinden zich verspreid over het stadsdeel buurtcentra: in de Europawijk aan de Laan van Berlijn en de Laan van Angers, in de Boerhaavewijk aan de Floris van Adrichemlaan, en in Meerwijk in het centrale deel (buiten het plangebied gelegen). De spreiding is daarmee zodanig dat de voorzieningen voor alle inwoners goed bereikbaar zijn.

In Schalkwijk bevinden zich ook specifieke welzijnsvoorzieningen voor kinderen of jongeren. In de strook langs de Aziëweg heeft in het verleden een tijdelijk onderkomen gestaan voor de jongeren van Meerwijk Noord. In 2002 is dit gebouwtje afgebrand. Het gebouw voldeed echter goed aan de doelstellingen van het jongerenwerk in Meerwijk en droeg bij aan het verminderen van overlast door rondhangende jongeren. Een nieuw onderkomen wordt gerealiseerd in (buiten dit bestemmingsplan gelegen) Meerwijk-centrum.

In de Europawijk bevindt zich een welzijnsvoorziening die onder andere bedoeld is voor Marokkaanse jongeren. Deze voorziening bevindt zich aan de Laan van Angers. Andere welzijnsvoorzieningen die specifiek gericht zijn op een bepaalde doelgroep zijn de peuterspeelzalen, kinderdagverblijven en buitenschoolse opvang. In Schalkwijk bevinden zich verspreid over het stadsdeel ca. 20 voorzieningen die zich (mede) richten op de opvang van kinderen. In de Europawijk bevindt zich daarnaast een voorziening die voor het welzijn van kinderen ook een belangrijke rol speelt: de speeltuin De Eenhoorn aan de Laan van Angers. Deze voorziening heeft door zijn ligging en inrichting een open karakter. Voor de aantrekkelijkheid en de ontmoetingsfunctie van kinderen is dit van groot belang. Verder bevinden zich in Schalkwijk diverse speelplekken in de openbare ruimte. Veelal zijn deze speelplekken zo gesitueerd, dat er vanuit omliggende woningen zicht is op de spelende kinderen.

## **2.5 Verkeer en vervoer**

### *Wegenstructuur*

In Schalkwijk vormen de noord-zuid gerichte Europaweg en Amerikaweg de hoofdassen in de wegenstructuur. Deze wegen verwerken het doorgaande verkeer en vormen de primaire ontsluiting van het stadsdeel.

Lager in de hiërarchie van de wegenstructuur staan de wegen die zorgen voor de ontsluiting van de afzonderlijke wijken. Voor de Europawijk zijn dit de



Engelandlaan, de Laan van Angers (noord-zuid), de Italiëlaan en de Belgiëlaan (oost-west).

De wijkontsluitingswegen van de Boerhaavewijk zijn de Boerhaavelaan en de Floris van Adrichemlaan (oost-west), de Professor Eijkmanlaan en de Professor Donderslaan (noord-zuid). Op de Boerhaavelaan is een verkeersdruk waarneembaar die groter is dan gebruikelijk is op een weg die fungeert als wijkontsluitingsweg. Deze druk wordt onder andere veroorzaakt door het doorgaande verkeer dat vanuit de Haarlemmermeer Haarlem binnen rijdt. De Floris van Adrichemlaan is weliswaar een wijkontsluitingsweg, maar naar de omliggende woonbuurten zijn er slechts een gering aantal afslagen. In het verleden is daarom onderzocht of de verkeersfunctie hier kan komen te vervallen. Bij gebrek aan maatschappelijk draagvlak is daar echter van afgezien. Overigens is de Floris van Adrichemlaan voor de brandweer een onmisbare schakel tussen de brandweerkazerne enerzijds en de Amerikaweg en de Europaweg anderzijds. Deze brandweerpost namelijk heeft het oostelijke deel van Haarlem, vanaf het Spaarne tot de Ringvaart inclusief het industriegebied de Waarderpolder, tot primaire verzorgingsgebied. Het grootste deel van de rest van Haarlem (westelijk van het Spaarne) is het secundaire verzorgingsgebied van deze post. Hier verleent post Oost de primaire bijstand. Ook verleent Post Oost bijstand in regionaal verband aan de omliggende gemeenten. Een goede ontsluiting van de brandweerpost is essentieel om te kunnen voldoen aan de zorgnorm (wettelijke aanrijdtijd voor hulpdiensten naar incidenten).

De ontsluiting van Meerwijk wordt geregeld via de ring Bernadottelaan/ Albert Schweitzerlaan/ Briandlaan / Groningenlaan. Sinds de Aziëweg is afgesloten voor het autoverkeer (als gevolg van de aanleg van het tracé van de Zuidtangente) wordt de ontsluiting van het noordelijk gedeelte van Meerwijk geregeld via de Briandlaan en de Stresemannlaan.

Molenwijk ten slotte is ontsloten via de Groningenlaan, Betuwelaan en Zuiderzeelaan.

#### *Openbaar vervoer*

De komst van de Zuidtangente, een regionale snelbusverbinding, heeft een flinke impuls gegeven aan het openbaar vervoer in Schalkwijk. De Zuid-tangente rijdt van Amsterdam Zuidoost via Amstelveen, Schiphol en Hoofddorp naar Haarlem (v.v.); in Schalkwijk rijdt de Zuidtangente via de Aziëweg en de Europaweg naar het NS-station Haarlem Centraal. Op de Aziëweg en de Europaweg kent het tracé van de Zuid-tangente een exclusieve infrastructuur ten opzichte van het overige snelverkeer. Wel maken andere buslijnen gebruik van de vrije busbaan. De haltes van deze snelbus bevinden zich nabij het winkelcentrum van Schalkwijk en nabij de Toekanweg.

De Zuid-tangente vormt als hoogwaardige stamlijn een belangrijk onderdeel van het openbaar vervoernetwerk in de stad. In Schalkwijk wordt dit netwerk verder

aangevuld met bussen die de verschillende wijken ontsluiten. Alle bussen beginnen en eindigen hun route door Schalkwijk nabij de halte van de Zuid-tangent bij winkelcentrum Schalkwijk. Op deze manier ontstaat een overstapmogelijkheid tussen twee typen openbaar vervoer. Om ook een overstap tussen de fiets en het openbaar vervoer te stimuleren bevinden zich in de nabijheid van de Zuid-tangenthalte “Winkelcentrum Schalkwijk” en het busstation diverse stallingboxen voor fietsen. Een ander belangrijk overstappunt tussen de Zuid-tangent en de buslijnen in Schalkwijk enerzijds en de buslijnen naar Amsterdam anderzijds is de knoop Schipholweg ter plaatse van de Europaweg. De komende jaren moet deze nog verder worden ingevuld.

Het fietsnetwerk in Schalkwijk is tamelijk uitgebreid. Veel routes vallen samen met de routes voor de auto.

## **2.6 Water en groen**

### *Hoofdgroenstructuur*

De oorspronkelijke opzet van Schalkwijk was dat de vier deelwijken gescheiden werden door recreatieve groenstroken. Inmiddels zijn diverse voorzieningen in de groenstroken bijgeplaatst, waardoor het oorspronkelijke idee is verwaterd. Vooral in de brede zone langs de Aziëweg is veel groen verloren gegaan door de bouw van maatschappelijke instellingen.

De hoofdgroenstructuur van het stadsdeel ligt langs de buitenrand van het stadsdeel: buurtwandelstroken op de rand van het ophoogzand en grotere groengebieden in de niet opgehoogde Groene Zoom in de veenweidepolders met zandwinputten. Het Molenplaspark is het enige grote buurtpark van Schalkwijk. De wandelstrook op de oostrand van Meerwijk is inmiddels met woningen bebouwd. Het Engelandpark op de westrand van het zandpakket is blijven bestaan. Door de bouw van de wijk Schoolnaer is dit groen grotendeels een binnenstedelijk park geworden.

Binnen de woonwijk lopen groen- en waterstroken vanuit de buitenranden tot het centrum van het stadsdeel. De oost-weststroken zijn de groenstroken langs de Europavaart, de Aziëweg, en de oost-west vaart door Molenwijk, inclusief Molenburgpark. Noord-zuid is de groene hoofdstructuur aan weerszijden van de Amerikavaart en de Sallandvaart.

Vanuit het Molenplaspark loopt een groenstrook langs het pad van Walcheren naar de groene ring langs de Zuiderzeelaan, Betuwelaan en Groningenlaan. Het Heempark (bestaande uit twee delen) functioneert als buurtpark en is ingericht met wandelpaden en waterpartijen. Het oostelijk deel is als klassiek, voedselrijk park ingericht. Het westelijk deel heeft een apart karakter door de zandige bodem en

inrichting via natuurontwikkeling. Het kleine terrein heeft een bovengemiddelde natuurwaarde door de bloemrijke vegetatie en het schone water van de libellenpoel. Ondanks het feit dat dit buurtgroen direct grenst aan de Europawijk ligt het park geïsoleerd door het ontbreken van loopbruggen over de Europavaart. Vanuit het groen dat zich tussen de flats aan de laan van Parijs/ laan van Berlijn bevindt is er geen toegang, terwijl dat er juist voor zou kunnen zorgen dat het park meer onderdeel uitmaakt van de Europawijk. In de huidige situatie is het Heempark alleen toegankelijk via zijn “uiteinden”, die zich bevinden bij de entrees van de Europawijk voor het autoverkeer.

#### *Hoofdwaterstructuur*

De hoofdwaterstructuur wordt gevormd door de Europavaart, de Amerikavaart, de Boerhaavevaart, de Sallandvaart (ook wel Meerwijkvaart genoemd) en een oost-west watergang door Meerwijk. Deze watergangen zijn onderdeel van het boezemstelsel van het hoogheemraadschap van Rijnland. Ook de aan de zuidzijde van Schalkwijk gelegen Molenplas en Ringvaart maken onderdeel uit van dit regionale waterstelsel.

#### *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 in noordelijke richting en 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 op 0,60 m – NAP gehandhaafd. De hydrologisch geïsoleerde Meerwijkplas heeft een waterpeil dat globaal fluctueert tussen NAP –1,90 m en –2,60. De watergangen van de Romolenpolder (waar de sportvelden aan de Noord-Schalkwijkerweg onder vallen) staan niet in verbinding met het watersysteem van Schalkwijk. In- en uitlaat van deze watergangen geschiedt rechtstreeks op het Spaarne. Het polderpeil wordt op 1,20 – NAP gehouden.

#### *Waterkwaliteit*

De kwaliteit van het boezemwater in Haarlem wordt bepaald door lozingen in het achterland (bollenteelt) en lozingen in Haarlem zelf. Het water is zeer voedselrijk; de stikstof en fosforconcentraties overschrijden op alle meetlocaties in de boezem ruim de norm. 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 het gehalte zware metalen, met name zink. De belangrijkste emissies die debet zijn aan de verontreinigingen in de waterbodems zijn de riooloverstorten, directe lozingen, oeverbeschoeiing, uitloging bouwmetalen, afspoeling van verhard oppervlak en inlaatwater.

### *Afkoppelen verhard oppervlak*

Het overgrote deel van het hemelwater dat van verharde oppervlakken afstroomt wordt via het gemengde rioolsysteem naar de waterzuivering gevoerd. Ten noordoosten van het bestemmingsplangebied bevindt zich de rioolwaterzuivering (RWZI) Schalkwijk, die in beheer is bij het hoogheemraadschap.

Enkele malen per jaar treden bij piekbelasting (extreme regenbuien) riooloverstorten in werking. Aangezien dit de waterkwaliteit niet ten goede komt, stimuleert het hoogheemraadschap van Rijnland het afkoppelen van verharde oppervlakken.

Dit is in lijn met de gezamenlijke doelstelling van het rijk, provincies, gemeenten en waterschappen om het water eerst vast te houden, dan te bergen en vervolgens af te voeren. Voor het afkoppelen van wegen en overig verhard oppervlak hanteert Rijnland de “Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken” van de Werkgroep Riolering West-Nederland als richtlijn. Bij het afkoppelen van schoon hemelwater van dakoppervlakken en bij (nieuw)bouwactiviteiten hanteren Rijnland en de gemeente Haarlem de uitgangspunten van nationale pakketten duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen. Van belang is bijvoorbeeld het uitgangspunt dat bij de bouw de toepassing van uitloogbare metalen zoveel mogelijk voorkomen dient te worden zodat minder verontreinigende stoffen in het watersysteem terecht komen.

### *Functies oppervlaktewater*

De Molenplas speelt een belangrijke rol voor de waterrecreatie. De Meerwijkplas heeft een belangrijke natuurwaarde. Langs de oevers kan gewandeld en gefietst worden. De Amerikavaart, Europavaart, Boerhaavevaart, Sallandvaart en de vaart door Molenwijk zorgen voor de ontwatering en afwatering van het bebouwde gebied van Schalkwijk. De Sallandvaart wordt in beperkte mate benut voor de kleine recreatievaart. Het slotenpatroon in de Romolenpolder heeft eveneens een ontwaterende en afwaterende functie.

## **2.7 Natuur**

De natuurwetgeving in Nederland richt zich enerzijds op soortenbescherming en anderzijds op gebiedsbescherming. In de Natuurbeschermingswet zijn zogenaamde Natura 2000-gebieden aangewezen. Dit zijn gebieden die op Europees niveau een netwerk van te beschermen natuurgebieden vormen. De Natura 2000-gebieden in Nederland komen overeen met de gebieden volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn. De soortenbescherming in Nederland is wettelijk geregeld in de Flora- en Faunawet. Het doel van deze wet is het beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten en hun leefgebieden. Zie artikel 2 Flora- en Faunawet, algemene zorgplicht. In de Flora en Faunawet is het soortenbeschermingsdeel van de Habitat- en Vogelrichtlijn geïmplementeerd. In bovengenoemde wet is bepaald dat activiteiten met een schadelijk effect op met name genoemde beschermde soorten en vrijwel alle in het wild levende vogels in principe verboden zijn. Onder voorwaarden

is echter een ontheffing of een vrijstelling mogelijk. De minister is formeel bevoegd om deze ontheffing of vrijstelling te verlenen. De Flora- en Faunawet is op het gebied van soortenbescherming passief, in die zin dat verslechtering van natuurwaarden wordt voorkomen. Actieve soortenbescherming geschiedt in Nederland door het opstellen van soortenbeschermingsplannen. De zogenaamde Rode Lijsten geven geen speciale beschermde status. Zij geven wel aan, welke soorten nadelig zijn beïnvloed en dus in het kader van de algemene zorgplicht extra aandacht verdienen.

#### *Gebiedsbescherming*

In het kader van de natuurtoets is nagegaan of het bestemmingsplangebied binnen een speciale beschermingszone valt. Op basis van gegevens van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplangebied geen deel uitmaakt van de Natura-2000 gebieden. Het plangebied ligt evenmin in de nabijheid van zo'n gebied en kan daarom geen significante gevolgen hebben voor deze Natura-2000 gebieden.

#### *Soortenbescherming*

Het bestemmingsplangebied omvat de kilometerhokken X:103/Y:487, X:104/Y:487, X:103/Y:486, X:104/Y:486, X:104/Y:485, X:104/Y:484, X:105/Y:484, X:105/Y:485, X:105/Y:486, X:106/Y:485, X:106/Y:484. In het bestemmingsplangebied komen volgens de gegevens van het Natuurloket een aantal wettelijk beschermde soorten voor. Niet alle aangegeven soorten zullen echter in het plangebied voorkomen. Anderzijds zijn de gegevens van het natuurloket niet volledig en kan de situatie ook inmiddels zijn veranderd. De gegevens zijn dus op twee manieren niet volledig dekkend.

Bij ruimtelijke ingrepen zal aan de hand van veldonderzoek nader geïnventariseerd moeten worden of op de precieze locatie van de ruimtelijke ingreep en zijn directe omgeving deze soorten inderdaad aangetroffen worden. Mocht dat het geval zijn dan is de initiatiefnemer van een ruimtelijke ingreep, een beheersmaatregel, een evenement of een verbouwactiviteit verplicht ontheffing aan te vragen van de in de wet genoemde verboden. In een aantal gevallen is vrijstelling mogelijk van het aanvragen van de ontheffing. Hiervoor heeft het ministerie van LNV de brochure "Buiten aan het werk" uitgegeven.

Daarnaast heeft de initiatiefnemer van een ruimtelijke ingreep, van een beheersmaatregel of van een evenement of een verbouwactiviteit de zogenaamde zorgplicht op basis van de Flora- en faunawet. Die zorgplicht houdt onder meer in dat "een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is (...) alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

### 3 OMGEVINGSFACTOREN

Ten behoeve van het bestemmingsplan is onderzoek uitgevoerd naar diverse, voor de woonomgeving relevante milieuhygiënische factoren. Zo wordt ingegaan op de mate van milieuhinder van in het plangebied aanwezige bedrijven en voorzieningen, op de gesteldheid van de bodem, geluidsbelastingen als gevolg van wegverkeerslawaai, waarden voor fijn stof en de opslag, bewerking en / of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Bestaande milieuhinder, zoals geluidhinder van bestaande wegen of bestaande *legale* bedrijvigheid, kan in beginsel niet via het bestemmingsplan worden verminderd, voor zolang de bestaande (vergunde) situatie wordt gehandhaafd. Pas bij wijziging van die situatie is het bestemmingsplan kaderstellend voor de beoordeling van de nieuwe situatie.

#### 3.1 Bodemkwaliteit

In bijlage 2 van de toelichting zijn de resultaten van de in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerde bodemonderzoek weergegeven. Ingegaan wordt op de gesteldheid van de bodem in het plangebied en de gemiddelde bodemkwaliteit op basis van de Haarlemse bodemkwaliteitskaart. Daarnaast is opgesomd op welke locaties in het plangebied de bodem ernstig verontreinigd is. Daarbij is eveneens aangegeven welke consequenties dit heeft.

#### 3.2 Geluid

Het bestemmingsplangebied staat alleen onder invloed van wegverkeerslawaai.

##### *Wegverkeerslawaai*

De geluidbelasting, of de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau, is voor wegverkeerslawaai de hoogste van de volgende twee waarden:

1. het equivalente geluidniveau gedurende de dagperiode (7.00-19.00 uur);
2. het equivalente geluidniveau gedurende de nachtperiode (23.00-7.00 uur), vermeerderd met 10 dB(A).

Volgens de Wet geluidhinder geldt voor wegverkeerslawaai een *voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A)*. Hierbij moet opgemerkt worden dat alvorens toetsing plaatsvindt van de berekende waarde 5 dB(A) mag worden afgetrokken voor wegen in binnenstedelijk gebied. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde moet bij Gedeputeerde Staten om ontheffing gevraagd worden (ook wel “hogere waarde” genoemd). De maximale ontheffingswaarde bedraagt 65 dB(A).

De aftrek heeft betrekking op het stiller worden van het wegverkeer in de toekomst (artikel 103 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.

Voordat ontheffing wordt verleend zal het college eerst moeten nagaan of er maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting te verlagen. Daarbij verdienen maatregelen aan de bron de voorkeur. Is dat niet mogelijk dan moet men overwegen of maatregelen in de overdrachtsweg van het geluid mogelijk zijn. Het bouwen van een geluidsscherm is een voorbeeld van een maatregel in de overdrachtsweg. Niet alleen technische, maar ook landschappelijke, financiële en stedenbouwkundige overwegingen voor het wel of niet bouwen van geluidsschermen spelen bij deze overwegingen een belangrijke rol.

#### *Uitgangspunten en geluidbelasting.*

Gezien de grootte van het gebied is er voor gekozen om in eerste instantie de wegenstructuur met de daarbij behorende geluidbelasting, volgens het HVVP 2010 model uit de verkeersmilieukaart, in kaart te brengen. Te zien is dat voornamelijk langs de hoofdwegenstructuur de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Het betreft in elk geval de volgende wegvakken;

- Europaweg
- Belgiëlaan
- Engelandlaan
- Boerhaavelaan
- Italiëlaan
- Zuiderzeelaan
- Groningenlaan
- Albert Schweitzerlaan
- Bernadottelaan
- Stresemannlaan (westelijke deel)
- Briandlaan
- Prof. Eijkmanlaan

In het overzicht ontbreekt de Amerikaweg omdat direct langs deze weg geen geluidgevoelige bestemmingen aanwezig zijn. Tussen de woonbebouwing en de weg is door de aanwezigheid van een brede watergang, de Amerikavaart, voldoende afstand. Voor de overige wegen en gebieden geldt dat de geluidbelasting kleiner is dan de voorkeursgrenswaarde.

#### *Geluidbelasting*

Voor bovengenoemde wegen is de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer bepaald met behulp van de verkeersmilieukaart. Hierbij wordt aan de hand van een indicatieve berekening met standaardrekenmethode I de geluidbelasting berekend ter

hoogte van de eerstelijnsbebouwing. In het kader van het ontwerp bestemmingsplan zullen, er vanuit gaande dat het plan dan niet meer fundamenteel zal wijzigen, de exacte onderzoeksgegevens worden opgenomen.

Voor de eerste vier locaties geldt dat de voorkeursgrenswaarde wel wordt overschreden maar dat de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden. Voor de locatie aan de Frieslandlaan geldt dat de geluidbelasting kleiner is dan de voorkeursgrenswaarde.

- Prof. Eykmanlaan - Swammerdamplein
- Prof. Eykmanlaan - Floris van Adrichemlaan
- Amerikavaart - Boerhavelaan
- Europaweg
- Frieslandlaan

De genoemde geluidbelasting is zonder aftrek conform artikel 103 van de Wet Geluidhinder en exclusief een toeslag voor de autonome groei.

### **3.3 Luchtverontreiniging**

In het kader van het bestemmingsplan is een inventarisatie uitgevoerd naar de luchtkwaliteit in het plangebied om na te gaan of er voldaan wordt aan de normen volgens het Besluit Luchtkwaliteit 2005.

#### *Invoergegevens, berekeningen en resultaten*

De invoergegevens voor de berekeningen, intensiteiten en de andere benodigde parameters, zijn ontleend aan de verkeersmilieukaart HVVP 2010. Als berekeningspunt is de trottoirzone van de weg genomen waarbij alleen is gekeken naar die zijde die binnen het bestemmingsplan ligt.

Aan de hand van deze gegevens zijn met behulp van het CAR II model versie 5.0 indicatieve berekeningen uitgevoerd waarbij de concentraties luchtverontreinigende stoffen bepaald zijn.

Uit de resultaten van deze berekeningen voor het jaar 2010 blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen langs alle wegen voldoen aan de normen uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005.

### **3.4 Milieuzonering**

Milieuzonering is het ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Het gebruik van een milieuzonering in een bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om gevoelige functies te vrijwaren van overlastgevende 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 verwachten hinder en het na te streven karakter van de buurt/wijk.

#### *Categorisering van bedrijven in relatie tot het plangebied*

Bij het plangebied Schalkwijk is overwegend sprake van woongebieden (zowel flatwijken als wijken waar overwegend laagbouw voorkomt). Hierbij zijn diverse (kleine) bedrijfsvestigingen mogelijk. Uitgangspunt voor deze gebieden is dan ook dat zich in de wijken, daar waar het bestemmingsplan dat althans toelaat, bedrijven en voorzieningen mogen vestigen tot maximaal zoneringscategorie 2.

Doorgaande routes of verkeersassen met openbaar vervoer die een verbinding vormen met het centrum, worden beschouwd als “corridors / gemengd gebied”.

De nadruk ligt op werkfuncties, menging met de woonfunctie is hier mogelijk.

Toegestaan zijn bedrijfsactiviteiten met een maximale milieucategorie 3.

In bestemmingsplangebied Schalkwijk gaat het om de de Europaweg en de Amerikaweg.

Het gebied langs de Noord Schalkwijkerweg is getypeerd als dagrecreatie. Hier zijn recreatiegebonden bestemmingen mogelijk tot en met categorie 2.

Het gebied rond de Schipholpoort is getypeerd als bedrijvigheid. Hier is tot en met categorie 3 of 4 toegestaan.

Aan de hand van een lijst met bedrijven, die binnen het plangebied zijn gelegen, is een onderzoek uitgevoerd naar de potentiële hinder daarvan. Per bedrijf is onderzocht welke categorie van toepassing is. Deze categorieën zijn bepaald aan de hand van de zoneringslijst welke is bijgevoegd als bijlage bij de voorschriften. Bedrijven die bij een hogere categorie behoren dan de genoemde zone, zijn weergegeven in bijlage 2. Nader onderzoek heeft aangetoond dat deze bedrijven voldoen aan de geldende milieuregeling en geen aanleiding geven tot klachten. Er is uit oogpunt van milieu geen reden deze bedrijven en voorzieningen niet positief te bestemmen.

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 of te reduceren.

### **3.5 Externe veiligheid**

#### *Inrichtingen*

Volgens art. 13 van het “Besluit externe veiligheid inrichtingen” (Bevi) moet gekeken worden naar inrichtingen die zich in dan wel in de nabijheid van het plangebied bevinden.

Voor zover nu valt na te gaan zijn in het plangebied geen bedrijven die onder artikel 2 van het Bevi vallen. In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich één bedrijf dat onder artikel 2 van het Bevi valt. Het betreft een tankstation op

Europaweg 4. Dit bedrijf verkoopt LPG met een jaarlijkse doorzet van maximaal 1000 m<sup>3</sup> per jaar.

Voor LPG-stations met een doorzet tot 1000 m<sup>3</sup> per jaar ligt de PR (Plaatsgebonden Risico)-contour van 10<sup>-6</sup> op:

45 m vanaf het vulpunt;

25 m vanaf het ondergronds reservoir;

15 m vanaf de afleverzuil.

De PR-contouren van 10<sup>-5</sup> ligt op:

25 m vanaf het vulpunt;

15 m vanaf het ondergronds reservoir.

De minister van VROM is overigens op grond van het LPG-convenant van juli 2005, voornemens om in 2006 een wetswijziging naar de Kamer te sturen om deze afstanden aan te passen, omdat de LPG-branche nadere fysieke maatregelen zal treffen.

Opgemerkt dient te worden dat er in de toekomst nieuwe categorieën van bedrijven en activiteiten zullen worden aangewezen, die binnen de werkingssfeer van het Bevi gaan vallen, hetgeen ook van invloed kan zijn op bedrijven in dit plangebied.

#### *Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg*

Over de Europaweg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats (LPG). Op grond van eerder onderzoek naar LPG is vast komen te staan dat de risico's langs de aanvoerroute door Haarlem slechts van ondergeschikt belang zijn en geen aanleiding geven tot overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico.

### **3.6 Ruimtelijke beperkingen**

#### *Hoogtebeperkingen*

Voor het gehele plangebied gelden beperkingen op basis van het Luchthavenindelingbesluit (van kracht sinds februari 2003). Hierin is rond de luchthaven Schiphol een beperkingengebied aangewezen, waarbinnen regels gelden 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 de maximale hoogte van objecten en van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik.

De hoogtebeperkingen zijn opgelegd om ervoor te zorgen dat vliegtuigen op een veilige manier van en naar de luchthaven Schiphol kunnen vliegen. Voor het plangebied gelden hoogtebeperkingen van 45 meter aan de oostzijde, oplopend tot meer dan 100 meter ter plaatse van de sportvelden aan het Spaarne.

De beperkingen voor de vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik zijn opgelegd om te voorkomen dat zich in de nabijheid van de luchthaven voor vliegtuigen hinderlijke concentraties vogels bevinden. Onder vogelaantrekkende bestemmingen worden onder andere verstaan natuureservaten en vogelreservaten, moerasgebieden en nieuw aan te leggen oppervlaktewateren groter dan 3 hectare.

#### *Veiligheidsafstanden gasleiding*

In het plangebied bevinden zich een ondergrondse gasleiding die beperkingen oplegt ten aanzien van het gebruik van de bovengrond. De betreffende leiding van de Gasunie is op de plankaart aangegeven.

Op basis van de (formeel nog vigerende) circulaire “Zonerings langs hogedruk aardgastransportleidingen” (1984) van het ministerie van VROM dienen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande aardgastransportleidingen aan weerszijden van de gasleiding veiligheidsafstanden aangehouden te worden. Deze afstanden zijn afhankelijk van de kenmerken van de leiding.

Bij veiligheidsafstanden wordt onderscheid gemaakt tussen toetsingsafstanden en bebouwingsafstanden. Het streven dient erop gericht te zijn om ten opzichte van gevoelige functies (functies die voorzien in het regelmatig verblijf van personen) minimaal de toetsingsafstand aan te houden.

Voor de leiding van de Gasunie geldt een aan te houden toetsingsafstand van 30 meter. Planologische, technische en economische overwegingen kunnen echter leiden tot het aanhouden van kleinere afstanden. In ieder geval dient de minimale bebouwingsafstand aangehouden te worden. Ten opzichte van de aardgastransportleiding (diameter 12”, ontwerpdruk 40 bar) dient een minimale bebouwingsafstand van 14 meter aangehouden te worden tot gevoelige bestemmingen.

Tot slot dient een strook ter breedte van 8 meter (4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding) in principe vrijgehouden te worden van bouwwerken. Dit heeft te maken met operationele en veiligheidsoverwegingen. De leiding moet bijvoorbeeld bereikbaar zijn voor onderhoud, maar ook is het van belang dat de leiding beschermd wordt tegen beschadiging.

In het plangebied loopt een tracé van drinkwatertransportleidingen. In dit tracé bevinden zich twee drinkwatertransportleidingen met een inwendige diameter van 1000 mm. Deze transportleidingen zijn van essentieel belang voor de drinkwatervoorziening van Amsterdam en omstreken. Er is geen formele wet- en regelgeving die beperkingen stelt ten aanzien van het gebruik van de bovengrond, maar duidelijk moge zijn dat leidingen van deze omvang altijd bereikbaar moeten

zijn voor onderhoud en reparatie. De bovengrond wordt in het bestemmingsplan vrijgehouden van gebouwen.

## 4 BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk wordt het gemeentelijke beleid belicht, voor zover dat leidend is voor de stedelijke ontwikkeling van Schalkwijk. In dit kader kunnen genoemd worden het “Structuurplan Haarlem 2020”, het “Uitvoeringsplan Schalkwijk 2000+”, het Masterplan Water Schalkwijk 2000+, het Haarlems Verkeers- en vervoerplan, de woonvisie Haarlem en de Detailhandelsnota.

In bijlage 4 wordt kort ingegaan op de strategische beleidskaders van het rijk en de provincie Noord-Holland. Met het opstellen van een bestemmingsplan wordt namelijk niet alleen nader invulling gegeven aan gemeentelijk beleid, maar worden ook doelstellingen van hogere overheden nader uitgewerkt.

### 4.1 Structuurplan Haarlem 2020

#### *Algemeen*

Het Structuurplan Haarlem 2020 heeft voor de periode 2005 tot 2020 op hoofdlijnen de ambities en wensen vastgelegd die betrekking hebben op de verdeling van de ruimte in de stad. Het Structuurplan vormt daarbij de ruimtelijke vertaling van de Toekomstvisie Haarlem uit 1999.

In regionaal opzicht is Haarlem sterk in het leveren van bijdragen op het gebied van diversiteit in woonmilieus en kantorenmarkt, haar voorzieningen en haar ligging in een groene omgeving. Haarlem zet daarom in op het versterken van een duurzaam goed woonklimaat, het versterken van de zakelijke dienstverlening en het versterken van de culturele en toeristische wervingskracht. Haarlem heeft echter nauwelijks ruimte voor uitbreiding. Dat betekent dat voor nieuwe ontwikkelingen zo veel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied een plek moet worden gevonden.

In het structuurplan is de ‘lagenbenadering’ toegepast. Dit is een methode die eerst de functies groen en water aandacht geeft. Dit groenblauwe netwerk bepaalt voor een belangrijk deel de voorwaarden voor duurzame kwaliteit van de stad. Bereikbaarheid en infrastructuur zijn de tweede laag en vormen het fundament voor de stedelijke ontwikkeling. Het Structuurplan volgt daarbij het Haarlems verkeer- en vervoerplan. Met deze twee lagen is de ruimtelijke hoofdstructuur bepaald voor alle gebruiksfuncties en bebouwde functies.

Relevant voor bestemmingsplan Schalkwijk is het in het Structuurplan geformuleerde beleid ten aanzien van de woonwijken. In deze gebieden wordt met name ingezet op het speerpunt duurzaam goed wonen. De nadruk ligt op versterking van de eigen buurtidentiteit; in tegenstelling tot bijvoorbeeld de knooppunten in de stad vindt hier geen toevoeging van substantieel programma plaats. Nieuwe functies hebben vooral betekenis op wijk- of buurniveau en soms op stadsdeelniveau.

### *Groen en Water*

Wat groenstructuur betreft is uitgangspunt de inrichting van bestaand groen te verbeteren en de gebruiksmogelijkheden ervan te vergroten. Inzet is dus niet het creëren van méér grootschalig groen, maar het verbeteren van de kwaliteit van buurtgroen, parken, bomen etc.

Op de structuurplankaart is de hoofdbomenstructuur aangegeven voor de stad. In Schalkwijk valt deze gewenste groenstructuur grotendeels samen met de bestaande hoofd water- en verkeersstructuur. Bomen zijn als structurerend element gewenst langs de Europaweg, de Aziëweg, de Briandlaan, de Amerikaweg, de Boerhaavelaan en langs de watergang die de scheiding vormt tussen Meerwijk en Molenwijk.

Ten aanzien van de waterstructuur in Schalkwijk zijn nieuwe verbindingen gewenst. Een gedetailleerdere omschrijving hiervan is opgenomen bij paragraaf 4.3.

Een koppeling van de groen- met de waterstructuur kan een belangrijke meerwaarde opleveren voor de beleving van de openbare ruimte. Indien ruimtelijk inpasbaar is het dan ook wenselijk routes voor langzaam verkeer te koppelen aan de groen- en waterstructuur.

### *Verkeer*

Wat geleiding van het autoverkeer betreft wordt gestreefd naar het terugdringen van het doorgaande verkeer in woonwijken. Dit in verband met het verbeteren van de leefbaarheid in die wijken. Om de leefbaarheid in Haarlem-zuid (met name de Kamperlaan) te verbeteren en om de doorstroming van het (regionale) verkeer te bevorderen is een studie naar een directe verbinding tussen de Westelijke Randweg en de Schipholweg wenselijk. Op grond van een uitwerking van het Structuurplan, in samenhang met het Haarlems Verkeers- en Vervoerplan, moet de haalbaarheid nog blijken. Voor het plangebied Schalkwijk zou dit eventuele tracé van invloed kunnen zijn op de (ondergrondse) inrichting van de sportvelden aan het Spaarne.

Wat het regionale fietspadennetwerk betreft worden er nog enkele verbindingen gemist tussen Schalkwijk en Haarlem-Zuid, Schalkwijk en Haarlem-Oost en Schalkwijk en de Haarlemmermeer. Een onderbouwing van deze ontbrekende schakels in het fietspadennetwerk wordt gegeven bij paragraaf 4.4, waar het Haarlems Verkeers- en vervoerplan nader wordt toegelicht.

### *Stedelijke ontwikkeling*

Relevant voor bestemmingsplan Schalkwijk is de in het Structuurplan genoemde herstructurering van de bestaande voorraad van het sociale bezit. Differentiatie in woonmilieus is gewenst, daarbij wel rekening houdend met de identiteit van buurten (zowel in sociaal als in fysiek opzicht).

Concrete maatregelen die in het Structuurplan worden voorgesteld ten aanzien van de leefomgeving in Europawijk, Boerhaavewijk en Meerwijk, zijn het vernieuwen van de woningvoorraad, herstructurering, verbetering buurtgroen, de aanleg van meer speelvoorzieningen, en het realiseren van meer voorzieningen voor jongeren.

Ook in Molenwijk aandacht nodig voor het aanbod voorzieningen voor jongeren.

Met betrekking tot de ruimtelijk-functionele structuur stelt het Structuurplan ten aanzien van de wijken consolidatie voor. Wel kan hier ruimte worden gevonden voor kleinschalige functiemenging, daar waar dat vanuit milieuoogpunt te combineren is met de woonfunctie. Ook menging met buurtvoorzieningen is denkbaar. Ten behoeve van de leefbaarheid is het wenselijk dat deze voorzieningen (winkelcentra, welzijnsclusters, scholen, sportzalen) zich bevinden op centrale, bereikbare plekken in de wijk.

#### **4.2 Uitvoeringsplan Schalkwijk 2000+, actualisatie**

Het Uitvoeringsplan Schalkwijk 2000+ betreft een brede visie: sociale vitaliteit, duurzaamheid en fysiek-ruimtelijke kwaliteit spelen hierbij een rol.

In het Uitvoeringsplan is voor Schalkwijk een centrale doelstelling geformuleerd: “het creëren van een gedifferentieerd en duurzaam woon- en leefmilieu, waardoor een evenwichtige opbouw van het stadsdeel ontstaat inclusief het daarbij behorende voorzieningenniveau en dagelijks beheer.”

Beoogd wordt in Schalkwijk het draagvlak voor voorzieningen veilig te stellen. Hiervoor is een stabiele en evenwichtige bevolkingsopbouw nodig en is het van belang verandering te brengen in het eenzijdige woningbestand. Dit kan worden bereikt door het bouwen van woningen voor (startende) gezinnen. Voor het creëren van een duurzaam goed woonmilieu is het van belang dat er niet alleen aandacht wordt besteed aan het woningbestand, maar ook aan een verbetering van de woonomgeving. Een zorgvuldig vormgegeven groen- water-, en verkeersstructuur draagt hieraan bij.

Voor het op peil houden van de werkgelegenheid in Schalkwijk is het zorgdragen voor een goede autobereikbaarheid van belang bij ontwikkelingen in het stadsdeel. Het functioneren van de verkeersstructuur van Schalkwijk krijgt daarom in het Uitvoeringsplan aparte aandacht.

Gezien de wens om Schalkwijk verder te verdichten en tegelijkertijd te investeren in de groen- water en wegstructuur, is algemeen uitgangspunt voor de ontwikkeling van Schalkwijk dat deze structuren leidend zijn voor de stedelijke ontwikkeling. Deze gedachte staat centraal in de “strategie van de twee netwerken”.

Voor het behouden van het draagvlak van voorzieningen is een meer stabiele en, wat inkomen betreft, daadkrachtiger bevolkingsopbouw gewenst. Om die reden wordt ernaar gestreefd in Schalkwijk een gedifferentieerd woonmilieu te creëren, waarbij het aantrekken en vasthouden van gezinnen een belangrijke opgave is. Om deze reden is het van belang dat er nieuwe woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd die geschikt en aantrekkelijk zijn voor gezinnen.

De hoofdstructuur van Schalkwijk dient in principe zoveel mogelijk te worden gerespecteerd (vier wijken, groene zoom en middengebied). Dit betekent dat enerzijds ingrepen dienen te passen in de bestaande structuur en anderzijds dat een wijziging van de structuur zodanig uitpakt, dat deze harmonieert met de omgeving en de (eventuele aangepaste) hoofdstructuur van Schalkwijk.

Gebieden in Schalkwijk die zich in algemene zin lenen voor verdichting zijn bepaalde ontwikkelingszones (zoals de Aziëweg, de Floris van Adrichemlaan en het sportpark aan de Noord-Schalkwijkerweg), herstructureringsgebieden (zoals Europawijk-Zuid) en gebieden die vrijkomen voor herontwikkeling (zoals aan de Zwemmerslaan).

Verdichting binnen de woonwijken zelf wordt alleen nagestreefd indien dat zowel een verbetering van het straatbeeld als de openbare ruimte teweeg brengt.

### **4.3 Masterplan Water Schalkwijk 2000+**

De rol van water in de ruimtelijke ordening wordt steeds belangrijker. Vooral voor het stedelijk gebied is een zorgvuldig vormgegeven watersysteem nodig dat niet alleen bestand is tegen de toename van de hoeveelheid neerslag als gevolg van klimaatsverandering, maar dat ook voldoende capaciteit heeft om een versnelde afvoer van hemelwater als gevolg van een toename van verhard oppervlak op te vangen. Zo hanteren de gemeente Haarlem en het hoogheemraadschap van Rijnland de voorwaarde dat de toename aan verharding voor 15% door nieuw water gecompenseerd moet worden.

Zoals aangegeven vormt de waterstructuur van Schalkwijk in het kader van de strategie van de twee netwerken een belangrijke drager voor de toekomstige ontwikkelingen binnen het stadsdeel Schalkwijk.

Om te komen tot een zorgvuldig vormgegeven en goed functionerend watersysteem is het “Masterplan Water Schalkwijk 2000+” opgesteld. Hierin zijn de ideeën uit het Uitvoeringsplan Schalkwijk 2000+ uitgewerkt tot een concrete waterstructuur en zijn randvoorwaarden geformuleerd voor een goed functionerend watersysteem.

De uitvoering van het Masterplan valt uiteen in twee fasen: de basisstructuur, gereed omstreeks 2015, en het schetsontwerp, gereed omstreeks 2025. Gezien de planperiode van het bestemmingsplan van 10 jaar, zal het bestemmingsplan gericht zijn op de maatregelen die nodig zijn om de basisstructuur te kunnen realiseren.

Het functioneren van het watersysteem in de basisstructuur wordt in het Masterplan Water als volgt omschreven:

“Vanuit de hoge delen van Schalkwijk wordt water ingelaten in de lager gelegen Romolenpolder bij de nieuwe woonwijk Schoolnaer. Dit water stroomt via de nieuwe woonwijk in noordelijke richting naar de Noordstrook. In de Noordstrook wordt het water via een gemaal opgepompt naar de Boerhaavevaart. De watergang parallel aan de Poelpolder heeft een polderpeil en verzamelt het water uit de



Boerhaavewijk. Vanuit deze parallelle vaart wordt het water ook in de Boerhaavevaart uitgeslagen.”

Overigens blijft in de basisstructuur het open water van Schalkwijk vooralsnog in verbinding staan met de boezem. Uiteindelijk is het, conform het schetsontwerp, de bedoeling dat het watersysteem wordt losgekoppeld van de boezem. De Meerwijkplas en de Poelpolder zullen in die situatie onderdeel uit gaan maken van het watersysteem van Schalkwijk 2000+. Op deze manier ontstaat een zelfreinigend waternetwerk, waarbij verharde oppervlakken afgekoppeld worden van de riolering. Hevige regenval kan namelijk tot gevolg hebben dat het rioolstelsel de hoeveelheid regenwater niet kan verwerken. Gevolg daarvan is dat door middel van zogenaamde overstorten de inhoud van het riool geloosd wordt op het boezemstelsel. Nadelig gevolg daarvan is dat de waterkwaliteit van de boezem verslechtert.

Om dit tegen te gaan wordt in Schalkwijk beoogd het boezemstelsel te ontlasten door gebiedseigen regenwater af te koppelen van de riolering en dit in het stadsdeel zelf vast te houden. Dit betekent dat er ten behoeve van een duurzame waterstructuur meer ruimte gevonden moet worden voor open water.

De basisstructuur voor het watersysteem van Schalkwijk ging uit van het creëren van de volgende nieuwe verbindingen:

- a) Italiëlaan – Laan van Angers
- b) Meerwijk-Centrum - Stadsdeelhart
- c) Belgiëlaan – Kennedylaan
- d) Floris van Adrichemlaan
- e) Aziëweg
- f) parallelle vaart Poelpolder

Een nadere uitwerking van het Masterplan heeft inmiddels plaatsgevonden. Gebleken is dat de watergang in de Laan van Angers en de Italiëlaan te kostbaar is. Hoewel de fysieke ruimte hier aanwezig is, ontbreekt het aan financiële middelen om deze waterverbinding binnen de bestemmingsplanperiode tot stand te kunnen brengen. Ditzelfde geldt voor de beoogde watergang in de Belgiëlaan en de Kennedylaan.

De watergangen die wel haalbaar worden geacht zijn die langs de Floris van Adrichemlaan, Aziëweg en langs de Poelpolder. Ook de verbinding tussen de ringgracht van Meerwijk-Centrum en het water bij het Stadsdeelhart lijkt financieel haalbaar (in hoofdstuk 7 wordt nader ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van verschillende delen van het bestemmingsplan).

Met name deze watergangen zorgen voor een verbeterde doorstroming binnen het Schalkwijkse watersysteem waardoor de waterkwaliteit ervan kan verbeteren. Door het water zo aan te leggen dat bewoners er goed zicht op hebben, kan een belangrijke bijdrage geleverd worden aan het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving.

Dit geldt met name voor de Floris van Adrichemlaan, waar in de huidige situatie relatief veel ruimte in beslag wordt genomen door asfalt.

#### **4.4 Haarlems Verkeers- en vervoerplan, actualisatie**

De in het Uitvoeringsplan Schalkwijk 2000+ opgenomen uitgangspunten voor de verkeersstructuur van Schalkwijk waren integraal overgenomen in het HVVP (Haarlems Verkeers- en vervoerplan). Het streven naar een duurzaam woon- en leefmilieu werd in het HVVP ondersteund. Voor Schalkwijk was uitgangspunt om vier verkeersluwe wijken te realiseren waarbinnen alleen nog aan de wijk gebonden autoverkeer voor komt. Aanvankelijk was het de bedoeling om diverse wegen in de wijken te “knippen” zodat er geen doorgaand verkeer meer door de wijken kon rijden. In de loop der tijd zijn enkele knips komen te vervallen en worden er andere maatregelen getroffen om bovengenoemde doestellingen te bereiken. Daar komt bij dat er in het verleden ook andere voorgestelde maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer zijn komen te vervallen of zijn gewijzigd, zoals een verdiepte Europaweg en een verlegde Amerikaweg.

Gezien bovengenoemde wijzigingen is het voornemen om het beleidskader voor de verkeer- en vervoerstructuur te actualiseren. Het te actualiseren beleidsdocument zal apart in de inspraak worden gebracht. Uitgangspunt daarbij is om alleen de wijzigingen ten opzichte van het vigerende beleid object te laten zijn van inspraak.

Deze paragraaf in het bestemmingsplan zal nog afgestemd worden met de uiteindelijk door de raad vast te stellen actualisatie van het verkeersbeleid.

#### **4.5 Woonvisie Haarlem 2006 - 2012**

In de gemeentelijke Woonvisie zijn speerpunten geformuleerd ten aanzien van de ontwikkeling van de woningvoorraad. Kort samengevat zijn de speerpunten “meer, beter, dynamisch en betaalbaar”. In de Woonvisie zijn uiteenlopende maatregelen opgesomd die een bijdrage moeten leveren aan bovengenoemde speerpunten. Aan de maatregelen die een ruimtelijke impact hebben, en daarmee relevant zijn voor het bestemmingsplan, wordt in deze paragraaf aandacht besteed.

Op de eerste plaats zet Haarlem in op het opvoeren van de woningbouwproductie. Haarlem wil de woningvoorraad onder andere uitbreiden door het mogelijk maken en stimuleren van meervoudig ruimtegebruik en menging van de woonfunctie met werkfuncties. Het eventueel omzetten van een werkfunctie naar een woonfunctie is ook denkbaar, maar dit mag niet ten koste gaan van de spreiding van de werkfuncties.

Een betere woningvoorraad heeft met name betrekking op herstructurering, duurzaam bouwen en het bevorderen van sociaal-economisch gemengde buurten.

Het creëren van een gedifferentieerd woningaanbod, het vernieuwen van de woningvoorraad, het vergroten van de toegankelijkheid en het verbeteren van de leefomgeving (met name de inrichting van de openbare ruimte) zijn hierbij belangrijke aandachtspunten.

Om in te spelen op de vergrijzing legt de gemeente Haarlem tot 2015 een accent op de realisatie van woningen die geschikt zijn voor ouderen die vooralsnog zelfstandig willen blijven wonen. Daarnaast wil Haarlem inspelen op de behoefte van bewoners die weliswaar zorg nodig hebben, maar desondanks zelfstandig willen blijven wonen (dus niet in een instelling). Deze bevolkingsgroepen kunnen vervolgens gebruik maken van zogenaamde zorgsteunpunten in de buurt. Deze woningbehoefte van ouderen en gehandicapten vertaalt zich in het realiseren van gelijkvloerse woningen (met name appartementen) en kleinschalige beschermde woonvormen zoals begeleid wonen en groepswonen.

De op dit moment meest zichtbare behoefte betreft veelal een eengezinswoning, blijkens de Woonvisie. Toch wordt door de vergrijzing en nieuwe woonwensen een groeiende acceptatie van en vraag naar meer stedelijk wonen voorspeld en wordt een verschuiving in de behoefte richting appartementen verwacht. Het bouwen van woningen voor senioren zorgt overigens ook voor de meeste doorstroming op de Haarlemse woningmarkt. Doorstroming zorgt voor een dynamische woningmarkt. Haarlem zet dan ook om die reden in op de bouw van onder andere deze woningen.

#### **4.6 Detailhandelsnota**

Ten aanzien van winkelcentra wordt in de Detailhandelsnota gestreefd naar een fijnmazig netwerk van winkels, binnen redelijke afstand van de woning. Het beleid daarbij is om supermarkten zo veel mogelijk in de nabijheid van een winkelcentrum te realiseren, zodat beide elkaar versterken. Uitgangspunt is om vergroting toe te staan van supermarkten, voor zover deze gelegen zijn in een levensvatbaar winkelcentrum met goede toekomstverwachtingen voor de verkoop van dagelijkse goederen.

#### **4.7 Samenvatting beleidsuitgangspunten**

- Het beleidsuitgangspunt voor een zorgvuldig vormgegeven en goed functionerend watersysteem resulteert in de aanleg van in ieder geval vier nieuwe watergangen. Het gaat daarbij om de watergangen langs de Floris van Adrichemlaan, de Poelpolder, de Aziëweg en de watergang tussen de ringgracht van Meerwijk-Centrum en het water bij het Stadsdeelhart;
- Uitgangspunt ten aanzien van de verkeersstructuur is het vaststellen van een actueel beleidskader. Oorspronkelijk voorgestelde maatregelen zijn komen te vervallen en om te voorkomen dat er ad hoc besluiten genomen is een integraal verkeers- en vervoersbeleid voor Schalkwijk in de maak;

- Verdichting en functiemenging, met respect voor de hoofdstructuur van Schalkwijk, zijn algemene uitgangspunten voor de stedelijke ontwikkeling van Schalkwijk. In consolidatiegebieden heeft de voorzieningenstructuur aandacht;
- Ten aanzien van de woningmarkt ligt het accent enerzijds op het vasthouden van gezinnen in het stadsdeel Schalkwijk ten behoeve van een evenwichtige bevolkingsopbouw en ten behoeve van het behouden van voldoende draagvlak voor voorzieningen. Anderzijds is er een toenemende vraag naar woningen die geschikt zijn voor zelfstandige ouderen en gehandicapten. Zorg kan geboden worden in zorgsteunpunten in de buurt;
- Wat detailhandelsvoorzieningen betreft streeft de gemeente naar het behoud van een fijnmazig netwerk van winkels. Een formule om dit te bereiken is het koppelen van supermarkten aan winkelstrips. Uitbreiding van supermarkten is onder voorwaarden toegestaan;

## 5 VISIE OP HET PLANGEBIED

De inventarisatie van de huidige situatie enerzijds en de beschreven beleidsuitgangspunten anderzijds leiden tot een visie op de toekomst van het stadsdeel Schalkwijk. In dit hoofdstuk wordt aan de hand van de algemene visie voor Schalkwijk in subparagrafen ingegaan op ontwikkelingen binnen de afzonderlijke wijken.

### 5.1 Algemene visie op het stadsdeel Schalkwijk

Het bestemmingsplan Schalkwijk heeft hoofdzakelijk betrekking op de vier woonwijken van dit stadsdeel. Algemeen uitgangspunt voor de verschillende wijken in Schalkwijk is het grotendeels handhaven van de huidige ruimtelijk-functionele opzet: de woonfunctie overheerst, centraal in de wijken bevindt zich een (detailhandel)voorzieningencluster en verspreid over de wijk komen bij woonwijken passende (maatschappelijke) voorzieningen en bedrijven voor.

Gestreefd wordt in Schalkwijk een meer stabiele, evenwichtige bevolkingsopbouw te creëren. Niet alleen komt dit het draagvlak van voorzieningen in de wijken ten goede, ook de leefbaarheid en levendigheid zijn erbij gebaat.

Om huisvestingsmogelijkheden te kunnen bieden voor diverse bevolkingsgroepen wordt daarom bij ingrepen in de woningvoorraad gelet op de verscheidenheid in typen woningen. Het type woning dat gebouwd kan worden is deels afhankelijk van de (omvang van de) locatie. Voor grondgebonden woningen met tuinen is bijvoorbeeld niet overal ruimte.

In een vergrijzend stadsdeel zoals Schalkwijk gaat extra aandacht uit naar het bieden van huisvestingsmogelijkheden voor (jonge) gezinnen. Om te bevorderen dat gezinnen die reeds in Schalkwijk wonen daar ook blijven wonen, is het van belang om bij bestaande eengezinswoningen de mogelijkheid te bieden om het huis uit te breiden. Hiermee wordt namelijk gestimuleerd dat gezinnen langer in het hetzelfde huis (kunnen) blijven wonen en afzien van verhuizen naar gebieden buiten Schalkwijk. Om verhuizing binnen het eigen stadsdeel mogelijk te maken speelt niet alleen het woningaanbod een rol, maar ook de verscheidenheid aan type woningen. Het bieden van huisvestingsmogelijkheden voor ouderen vergroot de doorstroming op de Haarlemse woningmarkt. Wat dit betreft sluit de visie voor Schalkwijk aan bij de visie voor Haarlem als geheel.

#### *Wonen en zorg*

Aansluitend bij de trend om individuen met een verstandelijke beperking zoveel mogelijk zelfstandig te laten wonen in plaats van in groepsvorm, is het van belang dat maatschappelijke instellingen zorg kunnen verlenen vanuit zogenaamde buurtsteunpunten. Het bestemmingsplan moet voldoende ruimte bieden om

dergelijke voorzieningen die een duidelijke relatie hebben met zorg, toe te staan in bijvoorbeeld flats die in eigendom zijn bij corporaties.

Ook voor ouderen geldt dat zij in de gelegenheid moeten zijn om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Ook deze bewonersgroep kan een beroep doen op zorgverleners, zonder dat de zorginstelling gekoppeld is aan de woningen.

Van belang is dat het bestemmingsplan niet alleen ruimte biedt voor verschillende woonvormen (al dan niet gelieerd aan een zorginstelling) maar dat die instellingen ook planologisch de ruimte hebben voor het realiseren van de benodigde zorgvoorzieningen.

#### *Bestaande woningvoorraad*

In overleg met corporaties worden delen van de bestaande woningvoorraad gerenoveerd of gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Indien sloop/nieuwbouw gewenst is biedt het bestemmingsplan hiervoor alleen een mogelijkheid indien de plannen hiervoor reeds bekend zijn bij de bewoners en er een (voorlopig) stedenbouwkundig plan is opgesteld dan wel stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn opgesteld voor de toekomstige situatie. Aangezien bijbouwen van woningen voor Schalkwijk en voor heel Haarlem uitgangspunt is, is het niet de bedoeling dat bij afzonderlijke sloop-nieuwbouwprojecten het aantal woningen per saldo afneemt. Bij dergelijke projecten wordt dan ook over het algemeen de randvoorwaarde gesteld dat het aantal woningen in ieder geval niet afneemt.

Om een bijdrage te leveren aan het creëren van een gedifferentieerd en duurzaam woon- en leefmilieu is het daarnaast van belang dat het bestemmingsplan aanpassingen mogelijk maakt aan de bestaande, te behouden woningvoorraad. Uiteraard zijn die aanpassingen, in dit geval in de vorm van uitbreidingen, alleen mogelijk gemaakt daar waar dat stedenbouwkundig toelaatbaar en verantwoord is. En dat er behoefte bestaat de woning uit te breiden blijkt bijvoorbeeld uit het feit dat in het verleden regelmatig vrijstelling is verleend voor het bouwen van bijvoorbeeld dakkapellen, aan- en uitbouwen. De mate waarin een woning uitgebreid mag worden is in het bestemmingsplan afhankelijk gemaakt van het type woning.

#### *Nieuwbouwwontwikkelingen*

In het kader van de verdichtingsopgave voor de stad Haarlem en in het kader van een gezonde en stabiele bevolkingsopbouw van Schalkwijk zijn mogelijkheden onderzocht voor het bouwen van nieuwe woningen in het stadsdeel. Nieuwe, (grootschalige) woningbouwlocaties bevinden zich met name buiten het bestemmingsplangebied. Te denken valt aan het Stadsdeelhart, het middengebied van Schalkwijk, de zone langs de Schipholweg en het voormalige Paswerkerterrein. Binnen het bestemmingsplangebied wordt voor de bouw van nieuwe woningen ingezet op de eerder genoemde verdichtingszones, herontwikkelingslocaties, herstructureringsgebieden en enkele verspreid door de woonwijken gelegen plekken.

### *Duurzame stedelijke ontwikkeling*

Bij nieuwbouw binnen het plangebied dienen minimaal de vaste maatregelen uit de nationale pakketten duurzaam bouwen te worden uitgevoerd. Dit betreft dus zowel *utiliteitsbouw* als *grond- weg- en waterbouw*. Voor *woningbouw*, waar de gemeente bij betrokken is, dient de door het gemeentebestuur op 15 november 2005 vastgestelde basiskwaliteit te worden behaald. Dit kan op twee manieren: door middel van het toepassen van een eenvoudige checklist of via de toepassing van de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn duurzaam bouwen, waarbij minimaal een 6 moet worden gescoord.

Vanuit het Klimaatbeleidsplan is voor het plangebied een energievisie opgesteld. De energievisie is gericht op het realiseren van een optimale energie-infrastructuur. In de energievisie zijn doelstellingen voor het plangebied vastgelegd in de Energie Prestatie op Locatie<sup>1</sup> (EPL) als prestatienorm. De conclusies uit de energievisie dienen gerespecteerd te worden.

### *Openbare ruimte, groen en water*

Voor een goed woonmilieu is het van belang om in buurten te voorzien in voldoende ontmoetingsruimte voor verschillende leeftijdsgroepen. Ruimte is nodig voor spelen, wandelen, fietsen en verpozen. De kwaliteit van de leefomgeving wordt in belangrijke mate bepaald door de aanwezigheid van (voldoende) openbare ruimte. Zoals aangegeven in hoofdstuk 2 is in Schalkwijk het gebruik en organisatie van de openbare ruimte niet altijd optimaal en zoals aangegeven in hoofdstuk 4 is in de meeste wijken verbetering van het buurtgroen wenselijk, alsmede het realiseren van speelvoorzieningen. Bij stedenbouwkundige ontwikkelingen is het ontwerp van de inrichting van de openbare ruimte dan ook een belangrijk aandachtspunt. Met name bij sloop/nieuwbouwprojecten doet zich de kans voor om de openbare ruimte zorgvuldig vorm te geven. Door het herschikken van bebouwing ontstaat de mogelijkheid om bijvoorbeeld een nieuwe, samenhangende groenstructuur aan te brengen. Een andere mogelijkheid is dat straten in de wijk groener worden ingericht. Zoals aangegeven zijn diverse straten in Schalkwijk breder dan nodig is. Door een straat anders in te richten en de extra ruimte te benutten voor bijvoorbeeld gras en bomen kan de sfeer van zo'n straat worden verbeterd.

Gezien het bovenstaande is het van belang dat het bestemmingsplan aanpassingen in de openbare ruimte mogelijk maakt. Om flexibiliteit te bieden aan toekomstige ontwerpen voor het buitenmilieu is een bestemming gewenst die naast groenvoorzieningen ook waterpartijen, straten, trottoirs, fietspaden en dergelijke mogelijk maakt.

---

<sup>1</sup> De EPL is een overheidsinstrument om besparingen op fossiele brandstoffen in nieuwbouwlocaties te realiseren. De uitkomst van de berekening is een getal tussen de 0 en 10. Het getal 10 staat voor een ideale situatie waarin geen fossiele brandstof meer nodig is.

Wat de hoofdgroenstructuur in Schalkwijk betreft is uitgangspunt dat bestaande en nieuwe groengebieden een doorgaande structuur gaan vormen. Dit uitgangspunt is een voorwaarde om ook doorgaande waterstromen te creëren. Op de Aziëweg is bijvoorbeeld, indien ruimtelijk inpasbaar en financieel uitvoerbaar, de aanleg van een waterverbinding wenselijk gekoppeld aan de bestaande groenstructuur.

In de doorgaande structuren liggen veelal ook langzaamverkeersroutes. Deze vormen niet alleen de verbindingen tussen wijken onderling, maar ook de verbinding met de Groene Zoom.

Wat de hoofdwaterstructuur betreft is het tot slot gewenst een waterverbinding te creëren langs de Floris van Adrichemlaan. Deze verbinding tussen de Amerikavaart en de eveneens te graven parallelle vaart Poelpolder is van belang voor het vergroten van het bergend vermogen van het watersysteem van Schalkwijk. Daar komt bij dat een verbinding de doorstroming kan bevorderen van het watersysteem, waardoor de kwaliteit van het water verbeterd kan worden. Tot slot komt het creëren van water langs de Floris van Adrichemlaan de omgevingskwaliteit aldaar ten goede.

De intentie is er om het nieuwe water binnen de planperiode te realiseren. Een concreet voorstel voor de watergangen is nog niet voorhanden. Om die reden is in het bestemmingsplan een bestemming gewenst die flexibiliteit biedt voor het ontwerp van deze dergelijke watergangen (breedte, situering etc).

#### *Voorzieningen en (dienstverlenende) bedrijven*

Economische en maatschappelijke functies dragen bij aan de levendigheid in de buurt. Om die reden is uitgangspunt dergelijke functies te behouden, als zelfstandige vestigingen en/of gecombineerd met woningen. Aandachtspunt bij het toestaan of behouden van dergelijke functies is dat deze qua karakter en milieuzonering passen bij de woonomgeving.

Voorzieningen die bij uitstek passen bij de woonomgeving zijn scholen. De komende jaren zijn er op basis van prognoses van leerlingenaantallen ontwikkelingen te verwachten op het gebied van huisvesting van deze maatschappelijke voorzieningen. Sommige scholen hebben behoefte aan uitbreiding, andere worden samengevoegd met scholen buiten het stadsdeel en in een enkele geval komt een schoolgebouw vrij doordat een school geen bestaansrecht meer heeft.

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat bestaande schoolgebouwen ook de komende planperiode gebruikt kunnen worden ten behoeve van het onderwijs. Door het opnemen van een ruime bestemming is daarnaast breed maatschappelijk gebruik van schoolgebouwen mogelijk. Indien een schoolgebouw bijvoorbeeld wordt afgestoten zou dit op basis van het bestemmingsplan gebruikt mogen worden als buurthuis. Daar waar gewenst en stedenbouwkundig toelaatbaar wordt tot slot enige ruimte geboden voor uitbreiding van de school.



In enkele gevallen zijn schoollocaties of kinderdagverblijven zo ruim bestemd dat ook het realiseren van woningbouw mogelijk is, al dan niet gecombineerd met deze maatschappelijke functies. Dit is uiteraard alleen mogelijk in wijken waar er geen tekort is aan schoollocaties, zoals de Boerhaavewijk en de Europawijk. Indien de bouwkundige staat van een (school)gebouw niet meer optimaal is en sloop/nieuwbouw binnen de planperiode in de rede ligt, is functieverruiming op basis van het bestemmingsplan mogelijk.

Voorzieningen zoals kerken en moskeeën voorzien in een maatschappelijke behoefte. Ze vormen belangrijke sociale ontmoetingsplekken in de wijk en zijn daarmee van belang voor de kwaliteit van de woonomgeving.

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is de bestaande kerken, moskeeën en gebedshuizen te behouden. Daarbij is het van belang de gebouwen zo te bestemmen dat onderlinge uitwisselbaarheid op basis van het bestemmingsplan mogelijk is. Vrijkomende gebouwen kunnen op die manier ingezet worden voor instanties die kampen met ruimtegebrek.

Met betrekking tot de in Schalkwijk aanwezige verzorgingstehuizen is behoud van deze voorzieningen uitgangspunt. Wel wordt in verband met schaalvergroting van de wooneenheden ruimte geboden voor nieuwbouw. Daarnaast worden mogelijkheden verkend voor het realiseren van zorgwoningen in de nabijheid van dergelijke verzorgingshuizen. Ouderen kunnen op die manier langer zelfstandig blijven wonen, daarbij gebruik makend van de voorzieningen die geboden worden door de verzorgingstehuizen.

#### *Detailhandelsvoorzieningen*

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan Schalkwijk is behoud van de in de wijken aanwezige detailhandelsconcentraties. Solitair gelegen detailhandelsvoorzieningen worden in beginsel niet specifiek bestemd voor detailhandel, maar krijgen een ruimere bestemming. In de winkelstrips zijn ook functies mogelijk die een aanvulling kunnen betekenen voor het aanbod van een winkelcentrum. Gedacht kan daarbij worden aan dienstverlenende functies, zoals bijvoorbeeld kappers. Ook horecavoorzieningen, zoals een snackbar of een broodjeszaak, kunnen een aanvullende werking hebben op de detailhandelsvoorzieningen. Het is echter niet de bedoeling dat dergelijke functies voor een uitholling zorgen van het detailhandelsaanbod. Bestaande, legale horeca wordt om die reden positief bestemd, maar nieuwe horecavoorzieningen worden alleen op basis van een vrijstelling in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Op die manier kan, rekening houdend met distributieplanologische gegevens, per aanvraag bekeken worden of in een winkelstrip ruimte is voor een nieuwe vestiging.

## 5.2 Europawijk

### *Europawijk-zuid*

Zoals aangegeven in paragraaf 2.2 vraagt de bouwkundige kwaliteit van diverse wooncomplexen om aandacht. Soms is renovatie van bebouwing nodig, soms sloop/nieuwbouw. Voor de op stapel staande vernieuwing in de wijk is in samenwerking met de woningcorporaties één kader, ofwel één visie ontwikkeld voor de toekomstige stedenbouwkundige structuur.

Hoewel uitgangspunt in deze visie is de opzet van de wijk grotendeels te handhaven, zijn de verschijningsvorm van de openbare ruimte, de bereikbaarheid van aangrenzende gebieden en het voorzien in een centrale ontmoetingsruimte belangrijke aandachtspunten.

Wat het herinrichten en herindelen van de openbare ruimte betreft wordt ingezet op het creëren van grotere groeneenheden door het tegengaan van versnipperd grondeigendom, op het verbeteren van de bereikbaarheid van het Engelandpark door het ontwikkelen van nieuwe routes en op het herinrichten dan wel toevoegen van speelplekken. Door de Laan van Angers in de toekomst alleen nog te gebruiken voor bus- en fietsverkeer, kan de weg grotendeels getransformeerd worden tot een groen ingerichte verblijfsruimte, centraal in de wijk gelegen. Hoewel aanvankelijk beoogd werd hier een watergang te realiseren, is dat binnen planperiode financieel niet haalbaar gebleken.

Binnen de planperiode zullen in Europawijk-zuid diverse sloop/nieuwbouwprojecten worden uitgevoerd. Aan de zuidzijde van de Italiëlaan worden de flatcomplexen die haaks op de weg staan vervangen. De nieuwe bebouwing komt ten opzichte van de weg iets terug te liggen. Op deze manier ontstaat er aan de Italiëlaan meer ruimte voor groenvoorzieningen waardoor er een goede overgang kan worden gecreëerd naar het Engelandpark. Overige sloop-nieuwbouwprojecten die in Europawijk-Zuid worden uitgevoerd bevinden zich in de Brusselstraat, de Engelandlaan, de Warschastraat en de Romestraat.

Het wooncomplex aan de Laan van Berlijn wordt uitgebreid, zowel richting de Laan van Berlijn als richting de Europaweg. Daarbij zal voorzien worden in een gedeeltelijk verdiepte parkeervoorziening.

In de Brusselstraat bevindt zich een kleinschalige supermarkt; de bebouwing hiervan bestaat uit één bouwlaag. In de Athenestraat is een gezondheidscentrum gevestigd dat eveneens uit één bouwlaag bestaat. Ditzelfde geldt voor het buurtcentrum aan de Laan van Angers. Voor deze gebouwen is in verband met de verdichtingsopgave en uitgaande van intensief ruimtegebruik een verruiming van zowel de bebouwing als de functies mogelijk gemaakt. Met een maximale bouwhoogte van 9 meter zijn twee

bouwlagen mogelijk. Naast gebruik ten behoeve van maatschappelijke doeleinden c.q. detailhandel is het toevoegen van woningen op de tweede bouwlaag mogelijk.

#### *Bebouwing langs Europaweg*

De Europaweg is één van de hoofdentreeroutes van Schalkwijk. Algemeen uitgangspunt in Schalkwijk is de entreeroutes te verbeteren zodat de betreffende wegen meer als ‘stadsstraten’ dan als verkeersassen’ beleefd worden. Beoogd wordt hiermee een bijdrage te leveren aan een verbetering van het imago van Schalkwijk. Bij het “transformeren” van een verkeersas naar een stadsstraat zal naast een vlotte en veilige verkeersafwikkeling, ook aandacht uit moeten gaan naar de kwaliteit van de openbare ruimte en het woon-, werk- en verblijfsklimaat.

Een belangrijke ingreep daarbij is het aanpassen van het bestaande profiel van de Europaweg. Door te voorzien in extra groenvoorzieningen kan deze doorgaande route extra gemarkeerd worden, maar ook bebouwing kan functioneren als een heldere stedenbouwkundige begeleiding van deze weg door Schalkwijk. Daarom wordt aan weerszijden van de Europaweg de ontwikkeling van gebouwen en functies mogelijk gemaakt die georiënteerd zijn op de weg. Om te zorgen voor een levendige plint is het streven de toegangen aan de zijde van de Europaweg te situeren. Dit komt het verblijfsklimaat van de Europaweg ten goede.

De geprojecteerde bebouwing gaat niet ten koste van de plantsoenen gelegen bij de haaks op de Europaweg gelegen flats. De bebouwing is wel gesitueerd op de plaats van bossages die vanaf de Europaweg het zicht op de parkeerterreinen ontnemen. De hoogte van de bebouwing is met name afgestemd op de aangrenzende eengezinswoningen. De in het bestemmingsplan opgenomen bebouwingsmogelijkheden betreffen uiterste bebouwingsgrenzen. Flexibiliteit om te schuiven met bebouwing is alleen binnen deze grenzen mogelijk. Parkeren dient opgelost te worden op eigen terrein.

#### *Europawijk-noord*

De in de Nederlandlaan gelegen flats die in het bezit zijn van twee corporaties zullen worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Het stedenbouwkundig ontwerp is opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan.

#### *Herinrichting sportpark Noord-Schalkwijkerweg*

In verband met het ontwikkelen van de zone langs de Schipholweg is het de bedoeling een aldaar gevestigde sportvereniging te verplaatsen naar het sportpark aan de Noord-Schalkwijkerweg. Op het sportpark wordt de beschikbare ruimte geïntensiveerd door het creëren van sportclusters. Deze herinrichting, inclusief het aanbrenge van water en groenvoorzieningen, wordt gefinancierd door het realiseren van woningen aan de oostzijde van het sportterrein, op grond die als gevolg van de intensivering vrijkomt.

Bij de herinrichting van het sportgebied is het van belang een duidelijke visuele relatie te creëren tussen de Europawijk en het Spaarne. Uitgangspunt bij herinrichting is dan ook het creëren van een groen-blauw raamwerk dat gevormd wordt door drie oostwest lopende bomenlanen, die door middel van sloten zijn gescheiden van de sportvelden. Ten behoeve van de openheid, de toegankelijkheid en de aantrekkelijkheid van het gebied is het de bedoeling dat de groenstroken zowel in beeld als gebruik zodanig gaan functioneren.

Het is de bedoeling dat de sloten fungeren als afscheidingen. Twee van de drie bomenlanen zorgen ervoor dat het gebied doorkruist kan worden door langzaam verkeer en dat de Spaarneoever goed bereikbaar blijft vanuit de Europawijk. Het geeft het sportpark een open en toegankelijk karakter en voorkomt dat het een enclave wordt.

Uitgangspunt is om aan de oostzijde stedelijke functies te concentreren. Hieronder vallen volgens de uitgangspunten van het Spaarneplan en het Uitvoeringsplan Schalkwijk 2000+ woningbouw. Met deze functie wordt aangesloten bij de bestaande woonwijk.

Door ook het parkeren te concentreren aan de oostzijde blijft de rest van het gebied zoveel mogelijk vrij van autoverkeer en verharding. Door een nieuw aan te leggen centrale ontsluitingsweg in het gebied vanaf de Belgiëlaan blijft de bestaande TYBB-sporthal toegankelijk. De Noord-Schalkwijkerweg wordt door de nieuwe ontsluitingsweg ontlast en blijft alleen voor bestemmingsverkeer toegankelijk. Dit komt het recreatieve karakter van de Noord-Schalkwijkerweg ten goede. Gezien het feit dat deze weg als recreatieve route een belangrijke schakel vormt tussen de binnenstad en het buitengebied zal in de zone tussen het Spaarne en het sportpark het accent meer komen te liggen op recreatie.

### **5.3 Boerhaavewijk**

#### *Doctorshof*

In een strook aan de Boerhaavelaan, concreet begrensd door de Gerard van Waardstraat, de Sandifortstraat en de Ingen-Houszstraat, zullen eengezinswoningen worden gebouwd. Wat hoogte en segment betreft sluiten deze woningen aan bij de bestaande woningbouw in de omgeving. De situering van de nieuwbouw sluit aan bij de ontsluitingsstructuur van deze zone. De nieuwbouw is op de plankaart positief bestemd.

#### *Strook Louis Pasteurstraat – Ekamastraat*

Binnen deze zone is sloop/nieuwbouw uitgangspunt. Het is de bedoeling dat conform de uitgangspunten van Schalkwijk 2000+ de bestaande portiekflats gesloopt worden en dat de vrijkomende ruimte deels benut wordt voor eengezinswoningen. Ook maatschappelijke functies zijn, ter versterking van het voorzieningenniveau in de buurt, toegestaan.

Uitgangspunt is dat het aantal woningen minimaal gelijk blijft, het bebouwingspercentage toeneemt, het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen binnen het gebied zelf wordt opgevangen en dat het gebied zo vorm wordt gegeven dat een duidelijk onderscheid ontstaat tussen openbaar en privégebied. Nadere stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn opgenomen in de voorschriften.

#### *Woonwagenlocatie Louis Pasteurstraat*

Per woonwagenlocatie is nagegaan of er mogelijkheden zijn voor uitbreiding van het aantal standplaatsen. Alleen bij het woonwagenkamp aan de Louis Pasteurstraat is er ruimte aanwezig voor toevoeging van 2 standplaatsen. Echter, fysiek is het met de huidige omvang van de bestaande 6 standplaatsen niet mogelijk 2 standplaatsen toe te voegen. Toevoeging betekent herinrichting van het kamp; de huidige standplaatsen dienen dan te worden opgeschoven.

#### *Verzorgingshuis Schalkweide en omgeving*

Aan verzorgingshuis Schalkweide wordt de mogelijkheid geboden om het zorgcomplex uit te breiden. Gedacht wordt daarbij aan sloop-nieuwbouw. Op basis van de eerder beschreven trends op het gebied van de gezondheidszorg is een vergroting van het woonoppervlak in dergelijke verzorgingscentra nodig om een eigentijdse voorziening te blijven. Het ligt dan ook in de lijn der verwachting dat er gedurende de planperiode de behoefte ontstaat om het gebouw bouwkundig aan te passen.

Ten noorden van het verzorgingshuis bevindt zich een trapveldje met daaromheen woningen. Rekening houdend met de verdichtingsopgave voor Schalkwijk kunnen op deze plek nog enkele grondgebonden woningen worden toegevoegd, aansluitend op de bestaande woningbouw. Nieuwbouw van woningen en een eventuele uitbreiding van het zorgcomplex gaat ten koste van het trapveldje respectievelijk de bij het zorgcomplex behorende tuin.

De aanwezigheid van openbare ruimte is van groot belang voor de ontmoetingsfunctie in woonwijken. Van belang is daarom dat er tussen de nieuwbouwwoningen en het zorgcomplex een nieuwe openbare ruimte gecreëerd wordt waarvan de inrichting zowel is afgestemd op de behoefte van kinderen om te spelen als op de behoefte van de bewoners van het zorgcomplex om te wandelen of op een bankje te zitten. Dubbel gebruik van de openbare ruimte komt bovendien de sociale controle ten goede. In het bestemmingsplan is een minimum oppervlak opgenomen voor het te realiseren openbaar plantsoen.

In het bestemmingsplan is samenhang aangebracht in de ontwikkeling van het zorgcomplex enerzijds en de nieuwbouw van woningen anderzijds: beide ontwikkelingen zijn mogelijk gemaakt door het opnemen van één wijzigingsbevoegdheid (de bestaande situatie wordt daarmee positief bestemd).

*Floris van Adrichemlaan en omgeving*

Deze centraal in Boerhaavewijk gelegen multifunctionele zone leent zich voor intensivering, met aanpassing van de openbare ruimte.

Op basis van een ruimtelijke herindelings is behoud en waar mogelijk uitbreiding van woningen, maatschappelijke en commerciële voorzieningen uitgangspunt.

Voor de toekomst van het winkelcentrum Boerhaavepassage is het van belang dat de in de winkelstrip aanwezige supermarkt een compleet aanbod producten heeft. Om ruimte hiervoor te bieden wordt in het bestemmingsplan een verruiming van het oppervlak mogelijk gemaakt. Op basis van het inwonersaantal van de Boerhaavewijk kan onderbouwd worden dat er voldoende verzorgingsgebied is voor een winkelaanbod van 1.600m<sup>2</sup> bvo voor dagelijkse boodschappen (waarvan een supermarkt niet groter dan 1.000 m<sup>2</sup>) en 700 m<sup>2</sup> bvo voor de niet-dagelijkse boodschappen (non food zaken). De totale grootte van het winkelcentrum komt daarmee op 2.300 m<sup>2</sup> bvo.

Voor het functioneren van de supermarkt zijn voldoende parkeervoorzieningen van belang. De omliggende woonwijk mag echter niet belast worden met extra parkeerdruk. Door het ruimtebeslag van de Floris van Adrichemlaan drastisch te verminderen, ontstaat ruimte voor een grote groen- en waterstructuur die in verbinding staat met de Poelpolder. Het gebied wordt voor de inwoners van Boerhaavewijk een centraal gelegen plek waar voetgangers en fietsers de ruimte krijgen.

*Woningbouw Edward Jennerstraat, Alexander Flemingstraat, Professor van der Scheerstraat*

Het gaat hier om verspreid door de wijk liggende kleinschalige locaties waar in verband met de verdichtingsopgave voor Schalkwijk woningbouw mogelijk wordt gemaakt, al dan niet in combinatie met maatschappelijke voorzieningen.

**5.4 Meerwijk***Sloop/nieuwbouw rond Meerwijk centrum*

Enkele flatcomplexen rond Meerwijk-centrum komen in aanmerking voor sloop-nieuwbouw. Wat stedenbouwkundig ontwerp betreft volgt het voorontwerp bestemmingsplan de visie die in het verleden voor Meerwijk-centrum is opgesteld en die besproken is met corporatie De Woonmaatschappij.

**5.5 Molenwijk**

De ruimtelijk-functionele structuur van deze wijk wordt grotendeels behouden. Uitgangspunt is bestaande bebouwing in het bestemmingsplan op te nemen, met waar stedenbouwkundig aanvaardbaar enige uitbreidingsruimte. Op enkele plekken wordt ruimte geboden voor functiewijziging.

*Moskee Betuwelaan*

De bebouwingscontour voor de moskee is ten opzichte van de huidige situatie marginaal aangepast. Het nieuwe bouwvlak biedt mogelijkheden voor een efficiëntere indeling van het gebouw, zonder dat het bebouwingsoppervlak per saldo toeneemt.

*Frieslandlaan*

Aan de Frieslandlaan bevindt zich ter hoogte van het verdeelstation een vrije kavel die een rol kan spelen voor de verdichtingsopgave in Schalkwijk. De locatie ligt tussen een groenvoorziening en een school in. Uitgangspunten voor de verdichting zijn het realiseren van woningen en het behoud van het groen. Uit oogpunt van sociale veiligheid en de gebruikswaarde van de groenvoorziening zullen de woningen zo gesitueerd worden dat er zicht op het groen is. Een betere vormgeving van het straatbeeld van de Frieslandlaan kan ontstaan door een aaneengesloten wand van bebouwing langs deze weg te creëren.

Deze algemene uitgangspunten zijn nog niet vertaald in een concrete stedenbouwkundige opzet. In het bestemmingsplan is om die reden de huidige situatie positief bestemd. Wel wordt de beoogde nieuwbouw op basis van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt.

*Scholen Zwemmerslaan e.o./ noordrand Molenwijk*

In het kader van het Integraal Huisvestingsplan is geïnventariseerd welke schoolgebouwen in de stad behouden moet blijven en welke afgestoten kunnen worden. De schoollocaties gelegen aan de Zwemmerslaan (Linnaeuscollege en Grafische School) komen vrij voor herontwikkeling. In Schalkwijk is namelijk een nieuwe locatie aangewezen voor een geconcentreerde ontwikkeling van het VMBO-onderwijs.

Door op de vrijkomende locaties woningbouw realiseren kan een bijdrage geleverd worden aan de verdichtingsopgave voor Schalkwijk en de woningbouwdoelstelling uit de Woonvisie Haarlem. De opbrengsten kunnen ingezet worden voor de nieuw te bouwen school.

Bij herontwikkeling van bovengenoemde scholenlocaties is het voor de kwaliteit van de leefomgeving van met name de inwoners van Molenwijk-noord van belang dat er een duidelijke, aantrekkelijke langzaam verkeersverbinding ontstaat tussen de wijk en de Schalkwijkerweg en de omgeving van de Schouwbroekerplas.

## **5.6 Aziëweg**

*Drie verdichtingslocaties Aziëweg*

In navolging op het Uitvoeringsplan Schalkwijk biedt het bestemmingsplan in de strook Aziëweg bebouwingmogelijkheden in de deels bebouwde groenstrook tussen

de Aziëweg en het Spijkerboorpad. De bebouwing wordt zo in het groen gesitueerd dat er een aaneengesloten openbaar parkgebied ontstaat. Op deze manier kan vorm gegeven worden aan een vanzelfsprekende recreatieve uitloop van het toekomstige Stadsdeelhart naar de Poelpolder. Met het bebouwen van de groenstrook wordt bovendien bewerkstelligd dat er een sterkere koppeling gecreëerd wordt tussen Meerwijk en Boerhaavewijk.

Het bovenstaande heeft geleid tot de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden. De bebouwing is als een los object in een doorlopend openbaar parkgebied gelegen en heeft een gesloten bouwblok als grondvorm met een doorlopende voorkant naar de parkomgeving. Eventuele achterkanten, bergingen, containers en dergelijke zitten aan de binnenkant. De bebouwing is georiënteerd op het park en de omliggende parkomgeving. De benodigde parkeerruimte zit in een parkeergarage (geheel of gedeeltelijk) onder de bebouwing. Dit is noodzakelijk om aan de overige stedenbouwkundige randvoorwaarden te voldoen, zijnde het creëren van een levendige begane grond en een openbaar parkgebied. De toegang van de parkeergarage vindt plaats via een entree onder de bebouwing. De inrichting van de begane grond draagt bij aan de levendigheid en het functioneren van het park overdag. Hier bevinden zich dan ook de gemeenschappelijke functies. Voor een optimaal functioneren van gebouw en omgeving dient de scheiding tussen openbaar parkgebied en de bebouwing helder te zijn en zorgvuldig vormgegeven. De erfafscheiding is tevens de parkgrens.

Op de te bebouwen locaties worden qua functies de volgende mogelijkheden geboden. De eerste locatie, gelegen nabij de Briandlaan komt overwegend in aanmerking voor de woonfunctie. Niet-woonfuncties zijn wel mogelijk in de plint. De tweede locatie zal worden ontwikkeld door Stichting St. Jacob in de Hout. Zoals aangegeven in paragraaf 2.3 hebben zorginstellingen als gevolg van extramuralisering behoefte aan zelfstandige wooneenheden. Deze stichting heeft met betrekking tot de twee verzorgingslocaties in Schalkwijk geconstateerd dat deze niet meer voldoen aan de norm. De stichting is dan ook voornemens de gebouwen aan te passen aan de eisen van de tijd. Het creëren van een groter oppervlak per wooneenheid heeft echter een capaciteitsreductie tot gevolg. Om dit te compenseren worden niet alleen de bestaande gebouwen aangepast, maar wordt ook een nieuw woon-zorgcentrum gerealiseerd aan de Aziëweg.

De derde locaties leent zich tot slot ook voor woningbouw. Net zoals bij locatie 1 is ook hier functiemenging in de plint toegestaan.

Voor alle locaties zijn het maximaal te bebouwen oppervlak en de maximale bouwhoogten op de plankaart aangegeven.

In de toekomstige situatie zal het Spijkerboorpad als ontsluitingsweg gaan functioneren voor de te ontwikkelen zone. Nader onderzoek naar o.a. verkeersintensiteiten is noodzakelijk om na te gaan op welke wijze het



Spijkerboorpad dient aan te sluiten op de omliggende wegenstructuur. Aandachtspunten voor de verkeersafwikkeling zijn daarmee het inrichten van het Spijkerboorpad als ontsluitingsweg voor de Aziëstrook en de aansluiting op de Briandlaan.

*Waterverbinding Aziëweg – parallelle vaart Poelpolder*

In het Masterplan Water wordt beoogd een waterloop aan te leggen, parallel aan de Aziëweg. Om een goed functionerend watersysteem te krijgen zou deze watergang aan de oostzijde aan kunnen sluiten op een nog nieuw te graven vaart langs de Poelpolder en aan de westkant op de Amerikavaart.

## 6 JURIDISCHE PLANOPZET

### 6.1 Algemeen

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

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

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

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

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

De plankaart is zo opgesteld dat flexibiliteit kan worden geboden om ontwikkelingen mogelijk te maken zonder de stedenbouwkundige structuur van de wijk onevenredig aan te tasten.

De bouwgrenzen geven het gebied aan waarbinnen mag worden gebouwd. In de meeste gevallen laten de bouwgrenzen op de plankaart en de bebouwingsregelingen

in de voorschriften, verbetering, vernieuwing, bescheiden vergroting of vervanging met gelijkwaardige bouw toe. Daarbij is rekening gehouden met de nodige flexibiliteit, de nodige kwaliteitseisen voor de bebouwing, de woonomgeving en bereikbaarheid ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen.

Over het algemeen wordt in het plangebied een verruiming van de woning mogelijk gemaakt. Door het opnemen van een bouwhoogte staat het bewoners vrij om bij uitbreiding van de woning te kiezen voor een plat dak of een woning met een kap, in welke vorm dan ook. Alleen geldt dat de maximale hoogte niet meer mag bedragen dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte.

In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de afzonderlijke in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen.

## 6.2 Bestemmingen

### Bestemming Woondoeleinden (art. 5)

Bouwblokken waar alleen de woonfunctie beoogd wordt zijn bestemd als Woondoeleinden. Deze bestemming heeft daarmee zowel betrekking op grondgebonden woningen, als op flats en appartementencomplexen.

Voor het bestemmingsplan is uitgangspunt om, daar waar ruimtelijk mogelijk en wenselijk, uitbreidingsmogelijkheden te bieden voor woningen. Op die manier kunnen bijvoorbeeld (jonge) gezinnen hun woning aanpassen en zien zij af van verhuizing. Dit komt een gevarieerde bevolkingssamenstelling in Schalkwijk ten goede.

#### *Uitbreidingsmogelijkheden aan achterzijde woningen*

In Schalkwijk komt het veelvuldig voor dat bij de oorspronkelijke bouw van grondgebonden woningen al voorzien is in een aan- of uitbouw aan de achterzijde van de woning. In die situaties is de aan- of uitbouw minder breed dan de totale breedte van de woning. In het kader van het bestemmingsplan is bekeken in hoeverre het stedenbouwkundig aanvaardbaar is om de mogelijkheid te bieden om woningen uit te breiden, en wel over de gehele breedte van de woning.

Om daarover te kunnen oordelen is onder andere gekeken naar de ligging van de woningen onderling (gespiegeld of geschakeld), de diepte van bestaande aan- of uitbouwen en de impact die extra bebouwing zou kunnen hebben op bijvoorbeeld lichtinval en privacy van burens.

Rekening houdend met bovengenoemde factoren zijn op de plankaart, door het opnemen van de bestemming Woondoeleinden, uitbreidingsmogelijkheden geboden bij van oorsprong geschakelde woningen. Extra bouwmogelijkheden zijn bij dit type woningen niet nadelig voor de privacy van of lichtinval bij burens.

*Uitbreidingsmogelijkheden aan voorzijde woningen*

Aan de voorzijde van woningen worden geen bebouwingmogelijkheden geboden. Dit ter voorkoming van een rommelig straatbeeld (zie toelichting bij bestemming Tuin). Wel is bij woningen de bestaande aan- of uitbouw (die bijvoorbeeld in gebruik is als garage of berging) bij de woonbestemming getrokken. Ook op deze manier wordt namelijk de mogelijkheid geboden het woonoppervlak te vergroten, zonder dat de hoeveelheid bebouwing daarmee toeneemt.

*Goothoogte, bouwhoogte*

Met name bij grondgebonden woningen, bestaande uit één of twee bouwlagen en voorzien van een platte afdekking, is ten opzichte van de bestaande situatie een mogelijkheid van een extra verdieping geboden.

Een extra verdieping is echter niet mogelijk bij woningen die onder bijzondere architectuur zijn gebouwd. Met bijzondere architectuur wordt bedoeld dat deze typerend is voor een bepaalde periode. Voorbeelden hiervan zijn de woningen aan Terworm en Vliek in Molenwijk.

*Beroepsmatige activiteiten aan huis*

Binnen de ruimtelijk-functionele opzet van woonwijken is het toegestaan woningen te gebruiken en in te richten voor beroepsmatige activiteiten aan huis. Wel is het van belang dat de woningen die hiervoor gebruikt worden in overwegende mate de uitstraling behouden van een woning en dat de verkeersaantrekkende werking beperkt blijft. Om die reden zijn beroepsmatige activiteiten aan huis in het bestemmingsplan niet onbeperkt toegestaan: maximaal 35% van het bruto vloeroppervlak van een woning mag gebruikt worden voor beroepsmatige activiteiten aan huis, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

*Bijbehorende voorzieningen*

Bijbehorende voorzieningen zoals garages zijn niet apart op de plankaart aangegeven, tenzij het gaat om solitair gelegen garageboxen. De in de woonbebouwing geïntegreerde bestaande garages vallen op die manier onder de woonbestemming, voor zover deze tenminste aanwezig waren ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het bestemmingsplan. Bij nieuwe situaties kan een garage niet meer geïntegreerd worden in de woonbebouwing, tenzij deze ondergronds gesitueerd wordt.

*Woonzorgsteunpunten*

In verband met de trend om bewoners met een beperking in individuele woningen te huisvesten en zorg te bieden vanuit zogenaamde woonzorgsteunpunten, is het binnen de woonbestemming mogelijk dergelijke voorzieningen te realiseren. Zo maakt het bestemmingsplan het mogelijk om bijvoorbeeld in een flatgebouw een ruimte voor dergelijk gebruik in te richten.

### **Bestemming Woondoeleinden, woonwagens (art. 6)**

De volgende gronden zijn bestemd voor Woondoeleinden, woonwagens:

- gronden die in gebruik zijn als woonwagenstandplaats;

De bestaande standplaatsen zijn op de plankaart ingetekend. Elk bouwvlak met de bestemming Ww staat voor één standplaats. Door de individuele standplaats in te tekenen wordt het kenmerk van een woonwagen en de verplaatsbaarheid gerespecteerd. Een woonwagen is uitsluitend toegelaten binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Het realiseren van ondergrondse parkeervoorzieningen is binnen deze bestemming mogelijk.

### **Bestemming Erf (art. 7)**

De volgende gronden zijn bestemd als Erf:

- gronden behorend bij woningen, voor zover deze tenminste aan de achterzijde van de woningen gelegen zijn;

Toegestaan zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Ook bouwwerken, geen gebouw zijnde zijn toegestaan. De totale oppervlakte van erfbebouwing mag niet groter zijn dan 40m<sup>2</sup> waarbij tevens geldt dat maximaal 50% van een erf bebouwd mag zijn. In de voorschriften is aangegeven waarvoor erfbebouwing gebruikt mag worden. Het realiseren van ondergrondse parkeervoorzieningen is binnen deze bestemming mogelijk.

### **Bestemming Tuin (T, T2), (art. 8)**

De volgende gronden zijn bestemd als Tuin:

- gronden behorend bij particuliere woningen, voor zover deze tenminste aan de voorzijde van de woningen zijn gelegen;
- groenvoorzieningen behorend bij flats;

Het oprichten van bouwwerken en het parkeren van motorvoertuigen is binnen deze bestemming niet toegestaan. Wel mogen in tuinen erfafscheidingen geplaatst worden maar de hoogte hiervan is lager dan de erfafscheidingen die aan de achterzijde van woningen geplaatst mogen worden. Reden hiervoor is dat tuinen aan de straatkant zeer bepalend zijn voor de uitstraling van die straat en daarmee voor de wijk.

Grenzend aan de openbare ruimte zorgen voorkantsituaties over het algemeen voor een open beeld. Worden tuinen ingericht met bouwwerken of wordt er geparkeerd, dan ontstaat al gauw een rommelig, ongewenst straatbeeld.

Bovendien is het in verband met de sociale veiligheid in wijken van belang dat er vanuit woningen zicht is op straat. Achtertuinen zijn daarentegen juist wat intiemer en speelt privacy een belangrijker rol.

Het behouden van groene ruimten bij flats is van belang om te voorkomen dat een wijk een versteende uitstraling krijgt. Groenvoorzieningen rondom flats mogen daarom niet ingezet worden ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen.

De volgende gronden zijn bestemd als Tuin, met de specificatie “2”:

- gronden behorend bij particuliere woningen, voor zover deze tenminste aan de voorzijde van de woningen zijn gelegen;

Het verschil met de bestemming Tuin is dat binnen de (sub)bestemming T 2 het parkeren van motorvoertuigen wel is toegestaan. Deze bestemming is alleen bedoeld voor situaties waarbij in de voortuin reeds geparkeerd wordt en waarbij het bij het ontwerp van de straat of het gebied ook nadrukkelijk de bedoeling is geweest de voortuin (mede) in te richten als parkeerplaats. In het bestemmingsplan Schalkwijk geldt dit voor delen van Molenwijk.

### **Bestemming Maatschappelijke Doeleinden, (art. 9)**

De volgende gronden zijn bestemd als Maatschappelijke doeleinden:

- Gronden die alleen in gebruik zijn dan wel geschikt zijn voor maatschappelijke functies en waarvan verwacht wordt dat dit gedurende de bestemmingsplanperiode het geval blijft;

In de voorschriften is aangegeven wat onder maatschappelijke functies verstaan wordt. Door de maatschappelijke functies niet specifiek op de plankaart te bestemmen ontstaan er mogelijkheden voor het gebruik door meerdere maatschappelijke functies. Schoolgebouwen kunnen bijvoorbeeld ook gebruikt worden voor buitenschoolse opvang ed. Op deze manier kunnen zogenaamde “brede scholen” ontstaan zonder dat er strijdigheid met het bestemmingsplan is.

De inschatting of gronden en bebouwing in gebruik blijven ten behoeve van een maatschappelijke functie is gemaakt aan de hand van de bouwtechnische staat van gebouwen en het oppervlakte van de gebouwen cq. het perceel. Bij een lage toekomstwaarde is functieverruiming mogelijk gemaakt ten behoeve van de verdichtingsopgave.

Het realiseren van ondergrondse parkeervoorzieningen is binnen de bestemming Maatschappelijke Doeleinden mogelijk.

### **Bestemming Gemengde Doeleinden (art. 10)**

Deze bestemming is opgenomen voor bebouwing met bijbehorende gronden waar sprake is van of waar ruimte wordt geboden voor functiemenging. Uiteenlopende combinaties van functies zijn daarbij mogelijk; hieronder worden deze combinaties verder toegelicht.

Van toepassing op alle Gemengde Doeleindenbestemmingen is dat ondergrondse parkeervoorzieningen mogelijk zijn, evenals bijbehorende voorzieningen.

#### *Bestemming Gemengde Doeleinden (GDa)*

Bij bebouwing en/of gronden die voorzien zijn van de bestemming Gemengde Doeleinden, met de specificatie “a” mag de begane grond gebruikt worden voor wonen, maatschappelijke voorzieningen, erven en tuinen. De verdiepingen mogen gebruikt worden voor wonen en maatschappelijke voorzieningen. Deze bestemming is opgenomen voor verspreid in de woonwijken gelegen gronden (geen onderdeel

uitmakend van winkelstrips), waarbij over het algemeen in de huidige situatie al sprake is van een niet-woonfunctie. Intensivering met de woonfunctie is mogelijk door de bouwhoogte te verruimen;

*Bestemming Gemengde Doeleinden (GDb)*

Voor die panden en gronden waar op de begane grond detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke functies mogelijk worden geacht en op de verdieping(en) wonen, is bovengenoemde bestemming opgenomen.

Door het opnemen van een vrijstelling is het mogelijk om nader te beoordelen of niet-woonfuncties ook op de verdiepingen zijn toegestaan.

Daar waar zich reeds horecabedrijven bevinden uit de categorieën II en III, is een aanduiding “horeca” op de plankaart opgenomen. De horecavestiging in de winkelstrip van de Italiëlaan is vanwege de categorie speciaal aangegeven met de aanduiding “horeca 1”.

Bij de detailhandelsvestiging aan de Belgiëlaan 57 bevindt zich op de eerste verdieping kantoorruimte ten behoeve van de detailhandelsfunctie. Met behulp van een uitzondering is dit gebruik van de eerste verdieping in dit bestemmingsplan geregeld.

*Bestemming Gemengde Doeleinden (GDc)*

Een aparte bestemming is opgenomen voor de hoogbouw langs de Aziëweg. Vier van de in totaal vijf woonflats met een kantorenschil zijn zo bestemd dat tot en met de vierde verdieping naast wonen tevens kantoren (zonder loketfunctie) en maatschappelijke doeleinden mogelijk zijn. Op de overige verdiepingen is alleen de woonfunctie toegestaan.

*Bestemming Gemengde Doeleinden (GDd)*

Uitzondering op de bestemming GDc is gemaakt voor de flat die nabij de halte van de Zuidtangent gelegen is. Om de kantoorruimte hier te reserveren zijn de derde en vierde verdieping gereserveerd voor de functies kantoren (met of zonder loketfunctie) en maatschappelijke doeleinden.

Verder geldt ook hier dat de overige verdiepingen bestemd zijn voor de woonfunctie.

**Bestemming Kantoren, (art. 11)**

De volgende bebouwing en gronden zijn bestemd als Kantoren:

- Solitaire kantoorpanden die ook specifiek voor die functie gebouwd zijn en waarbinnen zich geen andere functies bevinden. In het plangebied betreft het een pand gelegen op de hoek Belgiëlaan / Europaweg, panden rond de Schipholpoort en een solitair gelegen pand op de hoek van de Professor Eijkmanlaan / Boerhaavelaan.

Het realiseren van ondergrondse parkeervoorzieningen is binnen deze bestemming mogelijk. Rond de Schipholpoort wordt gedeeltelijk verdiept geparkeerd; dit is op de

plankaart aangegeven met behulp van de maximale bouwhoogte van deze parkeervoorziening.

### **Bestemming Horecadoeleinden (art. 12)**

De volgende gronden zijn bestemd als Horecadoeleinden:

- gronden die specifiek in gebruik zijn ten behoeve van de horecafunctie en niet in of nabij een winkelstrip gelegen zijn;

In het plangebied betreft het de horecavoorziening gelegen nabij de Molenplas en nabij de Frieslandlaan.

Gezien de ligging van de in het plangebied aanwezige horecavoorzieningen in woonwijken of in een recreatiegebied is het in verband met het voorkomen van milieuoverlast niet toegestaan binnen deze bestemming een hotel-, herberg of een andere logiesverstreckende functie te vestigen. Om die reden zijn alleen horecabedrijven uit de categorieën II en III toegestaan (zie begripsbepalingen voorschriften, lid 1 sub 38-39).

Het realiseren van ondergrondse parkeervoorzieningen is binnen deze bestemming mogelijk.

### **Bestemming Nutsdoeleinden (art. 13)**

De volgende gronden zijn bestemd als Nutsdoeleinden:

- voorzieningen van openbaar nut met een oppervlak groter dan of gelijk aan 15 m<sup>2</sup>. Voorzieningen met een kleiner oppervlak vallen binnen de bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden.

Het realiseren van ondergrondse parkeervoorzieningen is binnen deze bestemming mogelijk.

### **Bestemming Bedrijfsdoeleinden, tankstation (art. 14)**

De volgende gronden zijn bestemd als Bedrijfsdoeleinden, tankstation:

- gronden die specifiek in gebruik zijn als benzineservicestation, zonder LPG.
- Uitzondering hierop zijn de gronden gelegen aan de Frieslandlaan 1 en de Bernadottelaan 3, alwaar tevens een garagebedrijf is toegestaan met enkel voor de vestiging gelegen aan de Frieslandlaan daarbij de mogelijkheid voor een showroom.
- Bij de in het plangebied aanwezige benzineservicestations mogen op kleine schaal supermarktartikelen verkocht worden. Het is echter niet de bedoeling dat dergelijke verkooppunten concurreren met de in buurtwinkelcentra gelegen winkels. Om die reden is de omvang van het verkoopgedeelte aan een maximum gebonden: maximaal 60 m<sup>2</sup> vvo mag ingeruimd worden voor de verkoop van supermarktartikelen.

Het realiseren van ondergrondse parkeervoorzieningen is binnen deze bestemming mogelijk.



### **Bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden (art.15)**

De volgende gronden zijn bestemd als Verkeers- en verblijfsdoeleinden:

- gronden die onderdeel uitmaken van de in het plangebied aanwezige openbare ruimte;

Onder deze bestemming vallen de wegen en straten met bijbehorende parkeerplaatsen, fietspaden en trottoirs, nutsvoorzieningen, afwateringsloten, speelplaatsen en (infrastructurele) groenvoorzieningen. Ook het realiseren van ondergrondse parkeervoorzieningen is binnen deze bestemming mogelijk.

Met de ruime bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden is de uitvoering van herinrichtingsplannen voor de openbare ruimte in de toekomst mogelijk zonder dat het bestemmingsplan hiervoor een belemmering vormt. Indien op de plankaart, op basis van de huidige situatie, aparte bestemmingen opgenomen zouden worden voor de straten, de groenstroken en de sloten, staat dat een toekomstige herinrichting van die openbare ruimte al snel in de weg. Immers, bij uitbreiding van buurtgroen ten koste van asfalt (Laan van Angers), een versmalling of verbreding van een wegprofiel (Zuidtangent-Europaweg) of de aanleg van speelvoorzieningen zou er al snel een conflict ontstaan tussen de gedetailleerde schetsen voor de herinrichting enerzijds en de gedetailleerde bestemmingen op de plankaart anderzijds.

Binnen de bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden zijn ten behoeve van de inrichting van de openbare ruimte bouwwerken toegestaan zoals bijvoorbeeld nutsvoorzieningen, waterstaatkundige bouwwerken, speeltoestellen en straatmeubilair. De bouwhoogte is standaard maximaal 3 meter. Gezien de afwijkende hoogte van de haltes van de Zuidtangent is in de voorschriften hiervoor een maximale bouwhoogte opgenomen van 5 meter.

### **Bestemming Bergingen / Autobox (art.16)**

De volgende gronden zijn bestemd als Bergingen / Autobox:

- bergingen c.q boxen, bestaande uit één bouwlaag en gesitueerd nabij woonbebouwing. Ook het realiseren van ondergrondse parkeervoorzieningen is binnen deze bestemming mogelijk.

### **Bestemming Recreatieve doeleinden, sportpark (art. 17)**

De volgende gronden zijn bestemd als Recreatieve doeleinden, sportpark:

- gronden gelegen aan de Noord-Schalkwijkerweg die ingericht zijn als sportpark;. Bij het sportpark behoren sportvelden, ontsluitingswegen, parkeerplaatsen, watergangen voor de ont- en afwatering, gebouwen zoals kleedruimten en kantines en bouwwerken zoals dug-outs, nutsvoorzieningen, lichtmasten, ballenvangers en fietsenrekken.

Op de kaart zijn bebouwingsvlakken aangegeven waarbinnen alle gebouwen moeten worden geconcentreerd; buiten de bebouwingsvlakken zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan mits deze ten dienste van de voor dat perceel

aangegeven bestemming worden opgericht en gebruikt. Ook het realiseren van ondergrondse parkeervoorzieningen is binnen deze bestemming mogelijk.

### **Bestemming Water (art. 18)**

De volgende gronden zijn bestemd als Water:

- gronden die onderdeel uitmaken van de bestaande (hoofd)waterstructuur in het plangebied;

In hoofdstuk 2 is aangegeven welke watergangen onderdeel uitmaken van deze hoofdstructuur.

Binnen de bestemming Water zijn bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan die nodig zijn voor een goede waterhuishouding. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan gemalen die zorgen voor een goede doorstroming van het water en aan oeverbeschoeiingen. Daarnaast zijn bijvoorbeeld toegestaan bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals steigers en bruggen. In de Keur van het hoogheemraadschap van Rijnland worden overigens nadere eisen aan dergelijke bouwwerken gesteld.

### **Bestemming Groenvoorzieningen (art. 19)**

De volgende gronden zijn bestemd als Groenvoorzieningen:

- Gronden die deel uitmaken van de hoofdgroenstructuur van Schalkwijk.

Alleen als deze groenvoorzieningen onderdeel uitmaken van de hoofdgroenstructuur, zijn deze niet bestemd als Tuin of als Verkeers- en verblijfsdoeleinden, maar als Groenvoorzieningen.

In het bestemmingsplan is de bestemming Groenvoorzieningen zodanig ruim omschreven dat herinrichting van deze grootschalige groenstructuur mogelijk is zonder dat het bestemmingsplan daarvoor gewijzigd hoeft te worden. Zo is het toegestaan om voet-, fiets en ruiterspaden aan te leggen alsmede ligweiden, speelplekken met bijbehorende toestellen, waterpartijen en ondergrondse afvalbakken.

### **Bestemming Water, Groenvoorzieningen (art. 20)**

De volgende gronden zijn bestemd als Water, Groenvoorzieningen:

- gronden die behoren bij de hoofdgroenstructuur, maar die binnen de planperiode in aanmerking komen om deels vergraven te worden;
- de Amerikavaart en bijbehorende oevers.

Zoals eerder aangegeven in de toelichting is het de bedoeling om nieuwe waterverbindingen te realiseren in het plangebied. De ontwerpen voor deze watergangen zijn echter nog niet zodanig uitgewerkt, dat een precieze opname op de plankaart mogelijk is. Het opnemen van een bestemming die zowel water als groenvoorzieningen mogelijk maakt, biedt dan ook flexibiliteit ten aanzien van de uiteindelijke ligging van de watergangen.

Bij de Amerikavaart biedt deze bestemming de ruimte om de ligging aan te passen.

In plaats van een rechte watergang is hier een meer slingerend profiel gewenst.

### **Bestemming Water, Verkeers- en verblijfsdoeleinden (art. 21)**

De volgende gronden zijn bestemd als Water, Verkeers- en verblijfsdoeleinden:

- gronden die behoren bij het verkeers- en verblijfsgebied in het plangebied, maar die binnen de planperiode in aanmerking komen om deels vergraven te worden.

Zoals eerder aangegeven in de toelichting is het de bedoeling om nieuwe waterverbindingen te realiseren in het plangebied. De ontwerpen voor deze watergangen zijn echter nog niet zodanig uitgewerkt, dat een precieze opname op de plankaart mogelijk is. Het opnemen van een bestemming die zowel water als verkeers- en verblijfsdoeleinden mogelijk maakt, biedt dan ook flexibiliteit ten aanzien van de uiteindelijke ligging van de watergangen.

### **Dubbelbestemming aardgastransportleiding met veiligheidsafstanden (art. 22)**

Het tracé van een regionale gasleiding is op de plankaart aangegeven. De op de plankaart aangegeven middelste lijn vormt de hartlijn, de aan weerszijden van deze hartlijn aangegeven lijnen geven aan tot waar de veiligheidsafstanden gelden, gemeten vanaf bovengenoemde hartlijn.

Aangezien bouwen of het uitvoeren van ondergrondse werkzaamheden de leiding schade zou kunnen berokkenen, is in de voorschriften geregeld dat dit niet zonder aanlegvergunning is toegestaan. Alvorens een dergelijke vergunning wordt verleend, wordt de betreffende leidingbeheerder om advies gevraagd.

### **Dubbelbestemming waterleiding (art. 23)**

Het tracé van de regionale waterleiding is op de plankaart weergegeven.

Grondwerkzaamheden zijn, voor zover deze binnen het tracé vallen, zonder aanlegvergunning niet toegestaan. Alvorens een dergelijke vergunning wordt verleend, wordt de betreffende leidingbeheerder om advies gevraagd.

### **Dubbelbestemming waterkering (art. 24)**

Waterkeringen zijn kunstmatige hoogten en die (gedeelten van) natuurlijke hoogten of hooggelegen gronden, met inbegrip van de daarin of daaraan aangebrachte werken, die een waterkerende of mede een waterkerende functie hebben. De in het plangebied aanwezige waterkeringen zijn op de plankaarten aangegeven. De definities van de kernzone en de beschermingszones zijn terug te vinden in de Keur van het hoogheemraadschap van Rijnland.

Gronden die voorzien zijn van de dubbelbestemming “waterkering” hebben naast de onderliggende bestemming ook een functie als waterkering. Gezien de beschermende werking die deze gronden hebben, is het zondermeer uitvoeren van werkzaamheden of het plaatsen van bouwwerken niet toegestaan. Het bestemmingsplan regelt daarom dat ingrepen in of op waterkeringen die weliswaar passen binnen de onderliggende bestemming, niet tot uitvoering kunnen worden gebracht zonder een aanlegvergunning. Het college van B&W zal alvorens een vergunning te verlenen, advies inwinnen bij het hoogheemraadschap van Rijnland. Voor werken in de kern

en de beschermingszone van de waterkering is overigens (ook) een vergunning nodig op basis van de Keur van Rijnland.

### **Uitwerkingsgebied 1 (art. 25)**

Om in de Boerhaavewijk sloop/nieuwbouw mogelijk te maken is een uitwerkingsgebied opgenomen. Aangezien een concreet stedenbouwkundig plan nog niet voorhanden is, biedt het bestemmingsplan randvoorwaarden die bij de uitwerking in acht moeten worden genomen.

Uitgangspunt is dat het gebied ook in de toekomst overwegend een woongebied blijft. Maatschappelijke functies zijn toegestaan aangezien deze een toegevoegde waarde kunnen hebben voor het functioneren van woonwijken. Bovendien biedt dit flexibiliteit voor eventuele verschuivingen van bestaande maatschappelijke voorzieningen binnen Schalkwijk.

Algemeen aandachtspunt bij herontwikkeling is een duurzame stedelijke ontwikkeling. Met de ruimte dient zorgvuldig en efficiënt omgegaan te worden.

In verband met de verdichtingsopgave voor Schalkwijk dient voorts het aantal woningen in het gebied in ieder geval gelijk te blijven. Over het segment kunnen in een bestemmingsplan geen randvoorwaarden worden opgenomen; dit zal in overleg met de corporaties dienen te gebeuren.

Het parkeren dient binnen het uitwerkingsgebied opgelost te worden; de parkeerdruk in de omliggende straten mag namelijk niet toenemen. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte wordt de parkeernormering uit de Haarlemse Bouwverordening aangehouden. Wat langzaam verkeer betreft zijn sociaal veilige verbindingen gewenst van en naar de Floris van Adrichemlaan.

### **Uitwerkingsgebied 2 (art. 26)**

Dit uitwerkingsgebied betreft de Floris van Adrichemlaan en de voorzieningenstrook aan de zuidzijde daarvan. Het gebied wordt begrensd door de groenstrook aan de noordzijde van de weg; aan de zuidzijde vormen de Semmelweisstraat en de Niels Finssenstraat de grens (zie voor de exacte begrenzing de plankaart).

Beoogd wordt het gebied te versterken als centraal in de Boerhaavewijk gelegen multifunctioneel voorzieningencluster, met een gemengd programma van detailhandel, horeca, maatschappelijke functies en wonen.

Algemeen aandachtspunt bij herontwikkeling is een duurzame stedelijke ontwikkeling. Met de ruimte dient zorgvuldig en efficiënt omgegaan te worden.

Wat detailhandel betreft is uitgangspunt om groei van het winkelcentrum mogelijk te maken tot een totale grootte van maximaal 2.300m<sup>2</sup> bvo. Daarbij is het oppervlak dat door een supermarkt mag worden gebruikt aan een maximum gebonden; uitgangspunt is dat er ruimte moet zijn voor een economisch levensvatbare supermarkt die profiteert van de aanwezigheid van kleine detailhandelsvestigingen zoals een bakker, slager enz. Andersom profiteren deze vestigingen van de nabijheid van de supermarkt.

Uitbreidingsmogelijkheden voor de woonfunctie alsmede voor de maatschappelijke functies zijn nader geconcretiseerd in de voorschriften. Wat bouwhoogten betreft wordt in het gebied aan geleidende schaal aangehouden: aan de Floris van Adrichemlaan wordt een hogere bouwhoogte toegestaan dan aan de zuidzijde van het gebied. Op deze manier is de bouwhoogte afgestemd op de hoogte van de bebouwing van de woningen in de aangrenzende woonwijk.

Bij de inrichting van de openbare ruimte dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheden; het is namelijk niet de bedoeling dat de parkeerbehoefte wordt afgewenteld op de ten zuiden van het uitwerkingsgebied gelegen woonwijk.

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte wordt de parkeernormering uit de Haarlemse Bouwverordening aangehouden.

Andere aandachtspunten voor het openbaar gebied zijn het creëren van sociaal veilige routes voor langzaam verkeer tussen Boerhaavewijk-Zuid en het buurtpark aan de Floris van Adrichemlaan.

### **Uitwerkingsgebied 3 (art. 27)**

Dit gebied heeft betrekking op het schoolterrein gelegen aan de Zwemmerslaan. Dit terrein komt vrij voor herontwikkeling en wordt herbestemd ten behoeve van de woonfunctie. Langs de Europaweg, een doorgaande weg in Schalkwijk, is enige functiemenging mogelijk.

Algemeen uitgangspunt is een duurzame stedelijke ontwikkeling. Met de vrijkomende ruimte dient zuinig en efficiënt omgegaan te worden. Een belangrijk aandachtspunt bij het uitwerken van het stedenbouwkundig ontwerp is de vormgeving ten opzichte van de omliggende gebieden (afstand tot en relatie met de Europaweg en de Zwemmerslaan, de aansluiting op de woonbebouwing aan de zuidzijde van de gebied en de relatie met de Groene Zoom).

Aandachtspunten bij de inrichting van de openbare ruimte zijn het parkeren (dit dient binnen het uitwerkingsgebied opgelost te worden) en het creëren van een recreatieve route tussen de bestaande woonbebouwing van Molenwijk en de Groen Zoom, ofwel de Spaarne-oever.

Concrete stedenbouwkundige randvoorwaarden ten aanzien van de bouwhoogten en het woningbouwprogramma zijn aangegeven in de voorschriften.

### **Uitwerkingsgebied 4 (art. 28)**

Dit gebied heeft betrekking op het schoolterrein gelegen aan de Zwemmerslaan. Dit terrein komt vrij voor herontwikkeling en wordt herbestemd ten behoeve van de woonfunctie. Langs de Europaweg, een doorgaande weg in Schalkwijk, is enige functiemenging mogelijk.

Algemeen uitgangspunt is een duurzame stedelijke ontwikkeling. Met de vrijkomende ruimte dient zuinig en efficiënt omgegaan te worden. Een belangrijk aandachtspunt bij het uitwerken van het stedenbouwkundig ontwerp is de vormgeving ten opzichte van de omliggende gebieden (afstand tot en relatie met de

Europaweg en de Zwemmerslaan, de aansluiting op de woonbebouwing van de Molenwijk).

Concrete stedenbouwkundige randvoorwaarden ten aanzien van de bouwhoogten en het woningbouwprogramma zijn aangegeven in de voorschriften.

### **Wijzigingsbevoegdheid (art. 29)**

#### *Wijzigingsbevoegdheid Schalkweide en omgeving*

Deze wijzigingsbevoegdheid betreft twee locaties. Voor de onderbouwing van het eventueel wijzigen van gebruik en bebouwingmogelijkheden van beide locaties wordt verwezen naar paragraaf 5.3.

#### *Wijzigingsbevoegdheid woonwagenlocatie Louis Pasteurstraat*

Zoals eerder in de toelichting aangegeven is op deze locatie toevoeging van twee standplaatsen mogelijk. Aangezien onduidelijk is op welke termijn toevoeging zal geschieden is in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het groen bij de locatie kan hierbij worden gehandhaafd en ook de ontsluiting en het parkeren kan gecontinueerd worden. Indien gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid, geeft het bestemmingsplan aan op welke wijze de locatie ingericht dient te worden. Een kaart met deze nieuwe indeling is opgenomen als bijlage bij de voorschriften.

#### *Wijzigingsbevoegdheid Frieslandlaan*

Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om de op de plankaart aangegeven locatie te bebouwen met woningen. Aan de stedenbouwkundige inpassing worden in de voorschriften specifieke criteria gesteld.

Voor de onderbouwing van het eventueel wijzigen van gebruik en bebouwingmogelijkheden van deze locatie wordt verwezen naar paragraaf 5.5.

### **Aanduidingen op de plankaart**

#### *Parkeervoorziening Sandenburg, Prattenburg, Engelenburg*

Over de Woonbestemming die is opgenomen voor dit complex, is deels de aanduiding parkeervoorziening Sandenburg, Prattenburg, Engelenburg opgenomen. De parkeervoorziening bevindt zich deels onder de woonbebouwing en het is niet de bedoeling dat de betreffende gronden bebouwd worden. Het aantal parkeerplaatsen dient namelijk in stand gehouden te worden.

#### *Kiosken*

Indien voor kiosken in het verleden een bouwvergunning is verleend, is hiervoor op de plankaart een aanduiding opgenomen. In het plangebied gaat het alleen om de bloemenkiosk die gesitueerd is langs de Engelandlaan. De maximale hoogte en

oppervlakte van deze voorziening zijn aangegeven binnen de bestemming Verkeeren verblijfsdoeleinden.

#### *Horeca en detailhandel*

Daar waar zich legale horecavoorzieningen bevinden uit de categorieën II en III zijn deze met een aanduiding horeca weergegeven. De horecavoorziening in de winkelstrip van de Italiëlaan heeft een categorie I en is daarom apart met een aanduiding aangegeven.

In een wooncomplex aan het Kruidplein (Europawijk-Noord) is een detailhandelsvestiging toegestaan, zij het alleen op de begane grond.

#### *Rode contour*

Om de grens van het stedelijk gebied aan te geven is de rode contour, zoals aangegeven in het streekplan Noord-Holland Zuid, als aanduiding opgenomen. De contour wordt hiermee formeel juridisch bindend.

#### *Molenbiotoop*

De buiten het plangebied gelegen molen de Hommel heeft een molenbiotoop die binnen bestemmingsplan Schalkwijk valt. Het is de bedoeling dat deze biotoop vrijgehouden wordt van hoge objecten. Aangezien de biotoop over de bestemming Water valt en er binnen deze bestemming geen hoge objecten zijn toegestaan, is er geen aparte regeling getroffen voor het gebied gelegen binnen de molenbiotoop. De aanduiding is daarmee informatief van aard.

#### *Profielen*

De bij de woonbestemming behorende profielen geven aan binnen welke contouren uitbreiding van de woning is toegestaan. Bij de toegestane uitbreiding is rekening gehouden met de soort woning. Voor woningen met platte daken kan bijvoorbeeld een ander regime gelden dan ten aanzien van woningen met schuine daken. De profielen zijn opgenomen in verband met de verscheidenheid aan architectuur in Schalkwijk.

#### *Hoogteaccenten*

Enkele objecten met een zeer afwijkende hoogte ten opzichte van de omliggende bebouwing zijn op de plankaart aangegeven met een aanduiding.

#### *Adviesprocedure archeologisch waardevol gebied*

Gezien de hoge waarde van de gemarkeerde gebieden van het plangebied is archeologisch onderzoek voorafgaand aan bodemverstoring in deze gebieden van zeer groot belang. Het is gewenst om hierover in een zo vroeg mogelijk stadium contact op te nemen met het bureau van de stadsarcheoloog. Alleen zo kan bezien

worden waar en hoe er archeologisch onderzoek uitgevoerd kan worden waarbij de overlast van de archeologische activiteiten tot een minimum beperkt wordt. Gedurende het bestemmingsplanproces zal nieuwe wetgeving van kracht worden op het gebied van archeologie, waarna archeologisch onderzoek in het plangebied Schalkwijk bij bodemverstoring verplicht wordt gesteld. Deze verplichting houdt tevens financiële consequenties voor de opdrachtgever in.

### **Anti-dubbeltelbepaling**

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



## 7 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

### 7.1 Resultaten participatie

Alvorens het voorontwerp bestemmingsplan in procedure is gebracht, heeft vooroverleg plaatsgevonden met de vier Schalkwijkse wijkraden, de corporaties die in Schalkwijk bezit hebben, maatschappelijke instellingen en het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het vooroverleg met deze waterbeheerder is een wettelijke verplichting. In de wet is namelijk bepaald dat in het kader van de zogenaamde “watertoets” de waterbeheerder in een vroegtijdig stadium van planvorming om advies moet worden gevraagd.

De tijdens het overleg naar voren gekomen reacties zijn verwerkt in dit hoofdstuk. Daarbij is aangegeven of deze opmerkingen geleid hebben tot aanpassing van het concept voorontwerp bestemmingsplan.

#### 7.1.1 Overleg wijkraden

Tijdens het zogenaamde “vier-wijkraden-overleg” zijn de wijkraden die binnen Schalkwijk actief zijn op de hoogte gehouden van de inhoud en de voortgang van het voorontwerp bestemmingsplan Schalkwijk. Alvorens het plan in procedure werd gebracht zijn de wijkraden in de gelegenheid gesteld om op het plan te reageren. Inhoudelijke reacties zijn ontvangen van de wijkraden Europawijk en Molenwijk.

##### *Reactie wijkraad Europawijk*

Wijkraad Europawijk maakt zich zorgen om de bebouwing die mogelijk wordt gemaakt langs de Europaweg (om precies te zijn bij het Praag, Lissabon, Ankara en Tiranaplantsoen). Voornaamste bezwaren tegen deze bebouwing hebben betrekking op het onttrekken van groen, een toename van de parkeerdruk in de Laan van Osnabrück (dit, terwijl het betaald parkeren in het winkelcentrum al grote overlast geeft), de capaciteit van de Laan van Osnabrück, het opgesloten raken van de bestaande grondgebonden woningen in een carré van bebouwing en het verloren gaan van zichtlijnen richting de Europaweg. Bovendien heeft de Woonmaatschappij niet de intentie om daar te gaan bouwen.

Voorts maakt de wijkraad zich zorgen om de geprojecteerde woonbebouwing aan de rand van het sportpark aan de Noord-Schalkwijkerweg. Het toevoegen van bebouwing betekent een verdere afkalving van het sportterrein. Niet vergeten mag worden dat het hele gebied tussen de Schipholweg en de Belgiëlaan ooit sportveld is geweest. Door bebouwing van de Romolenpolder is een groot deel van de sportvelden al opgeofferd.

In het bestemmingsplan wordt vermeld dat de geprojecteerde bebouwing bij het sportpark een bijdrage moet leveren aan de herinrichting van het sportpark.

Echter, de voetbalvelden aan de Boerhaavelaan zijn verplaatst naar de velden aan de Noord-Schalkwijkerweg. Deze verplaatsing is reeds gefinancierd door de woningbouw aan de Boerhaavelaan.

Ten aanzien van het voorstel om het verkeer van en naar de sportvelden op een goede manier af te wikkelen, wil de wijkraad Europawijk wel meedenken over het ontsluiten van de velden op de Belgiëlaan. Maar de wijkraad vindt dat de omvang van de sportvelden niet gewijzigd mag worden.

#### *Reactie gemeente*

Ten aanzien van de bebouwing langs de Europaweg kan opgemerkt worden dat in de “Toekomstvisie Europawijk-Zuid 2015” vier locaties langs de Europawijk zijn opgenomen als plekken die nog in onderzoek zijn. De mogelijke ontwikkelingslocaties zijn in het bestemmingsplan overgenomen en zo ingetekend dat geen afbreuk wordt gedaan aan de in het plan opgenomen langzaam verkeerroutes. Tot op heden is er echter nog geen concrete invulling aan gegeven. De bebouwing is stedenbouwkundig gezien echter nog steeds gewenst. Dit heeft te maken met de beoogde uitstraling van de Europaweg, en de relatie met de toekomstige bebouwing van het stadsdeelhart. Door het aan weerszijden toevoegen van bebouwing, parallel aan de Europaweg, krijgt deze weg de uitstraling van een stadsstraat. De vormgeving van de “wanden” zijn van groot belang voor het bereiken van de gewenste beeldkwaliteit van deze weg.

Aangezien ook het bestemmingsplan voor het stadsdeelhart in voorbereiding is, is het wenselijk om de bebouwingsmogelijkheden langs de Europaweg, hoewel opgenomen in aparte plannen, op elkaar af te stemmen.

De bebouwing langs de sportvelden is reeds verankerd in het (actualisatie) Uitvoeringsplan Schalkwijk 2000+ en in het Spaarneplan. In 2005 heeft het college ingestemd met een globaal stedenbouwkundig ontwerp voor het gehele sportpark. Van belang is dat het sportpark een meer parkachtige uitstraling krijgt door de aanleg van oost-west watergangen, gecombineerd met groenvoorzieningen. Deze ambitie is afkomstig uit het Spaarneplan. In het gebied liggen verder kansen om de bereikbaarheid van het Spaarne vanuit de Europawijk te vergroten. De aanleg van nieuwe routes is dan ook uitgangspunt. Voordeel van het centraal door het gebied geleiden van het autoverkeer is dat de Noord-Schalkwijkerweg ontlast wordt. Dit komt de recreatieve functie van deze weg weer ten goede.

De uitwerking van de plannen voor het sportpark vindt gefaseerd plaats. Fase 1 heeft betrekking op het noordelijk deel van het sportpark. Ten behoeve van de fusie van verschillende sportverenigingen wordt dit deel van het terrein heringericht. Fase 2 heeft betrekking op herinrichting van het resterende deel, de aanleg van de centrale ontsluitingsweg en de beoogde woningbouw.

*Reactie wijkraad Molenwijk*

De wijkraad Molenwijk vraagt aandacht voor de in het plan gegeven flexibiliteit ten aanzien van de bebouwingmogelijkheden van de moskee. Hiermee moet zorgvuldig omgegaan worden gezien protesten uit het verleden.

Ten aanzien van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid aan de Frieslandlaan verzoekt de wijkraad om nauw contact hierover te onderhouden met wijkraad en omwonenden als er sprake is van een concrete stedenbouwkundige opzet. Het spreekt de wijkraad aan dat de gemeente de toekomstige bebouwing zo wil situeren dat er zicht is op groen en dat de sociale veiligheid gegarandeerd zal worden met behoud van groen. De wijkraad maakt zich namelijk zorgen om het groenoppervlak in de wijk en in de stad Haarlem.

Ten aanzien van de twee uitwerkingsgebieden merkt de wijkraad op dat het van belang is om de toekomstige ontwikkelingen goed af te stemmen met wijkraad en omwonenden. Het streven om bij herontwikkeling van het gebied een aantrekkelijke langzaam verkeersverbinding voor de inwoners van Molenwijk noord te creëren richting de Schalkwijkerweg, vindt de wijkraad een goede zaak.

Tot slot verzoekt de wijkraad om de inspraakperiode niet tijdens na de zomerperiode plaats te laten vinden, maar erna.

*Reactie gemeente:*

In artikel 30 van de voorschriften van het bestemmingsplan zijn de procedurevoorschriften vastgelegd ten aanzien van de uitwerkings- c.q. wijzigingsplannen. Gedurende de procedures voor deze plannen is er gelegenheid om op de plannen te reageren. Naast deze formele weg is het gebruikelijk om de betreffende wijkraden bij de planvorming te betrekken.

**7.1.2 Overleg corporaties**

De corporaties die in Schalkwijk bezit hebben (De Woonmaatschappij, Pré Wonen en Elan) hebben het concept voorontwerp bestemmingsplan met name gecontroleerd op de verwerking van de op stapel staande projecten en op de inrichting van de buitenruimte.

Ten aanzien van (sloop-)nieuwbouwprojecten is met de corporaties afgesproken dat alleen die projecten in het bestemmingsplan worden meegenomen die binnen de planperiode van het bestemmingsplan uitvoerbaar zijn en die reeds zijn gecommuniceerd met de betreffende bewoners.

Wat de inrichting van de buitenruimte betreft hebben de corporaties gelet op de gehanteerde bestemmingen voor de bij de bebouwing behorende tuinen, parkeerterreinen en erven.

De door de corporaties voorgestelde wijzigingen zijn grotendeels overgenomen. In sommige gevallen is door de corporaties voorgesteld om binnenterreinen (bijvoorbeeld tussen flats en garageboxen in) die in het bezit zijn van corporaties te bestemmen als "Erf". Dit verzoek is niet overgenomen. Gronden die wel in

aanmerking komen voor parkeren, maar die niet bebouwd mogen worden met erfbebouwing zijn namelijk bestemd als “Verkeers- en verblijfsdoeleinden”. Het feit dat het gaat om particuliere grond doet daar niets aan af. Voor de duidelijkheid is in het volgende overzicht aangegeven welke bestemmingen gehanteerd zijn voor de buitenruimtes en de openbare ruimte in het plangebied, en wat binnen die bestemmingen al dan niet is toegestaan. De exacte juridische formulering is terug te vinden in de bij het bestemmingsplan behorende voorschriften.

<b>Bestemming</b>	<b>Wel/niet toegestaan</b>
<b>Erf</b> (bebouwde of te bebouwen gronden behorend bij woningen).	Gebouwen toegestaan (erfbebouwing zoals bijgebouwen), overige bouwwerken ook. Parkeren (op maaiveld) niet toegestaan;
<b>Tuin</b> (groen behorend bij grondgebonden woningen, flats etc.)	Gebouwen niet toegestaan, overige bouwwerken wel. Parkeren niet toegestaan;
<b>Tuin 2</b> (groen behorend bij grondgebonden woningen, flats etc.)	Gebouwen niet toegestaan, overige bouwwerken wel. Parkeren ook toegestaan;
Verkeers- en verblijfsdoeleinden (wegen, straten, fietspaden, trottoirs, bermen en openbaar groen)	Gebouwen niet toegestaan, overige bouwwerken wel. Parkeren ook toegestaan;
<b>Groenvoorzieningen</b> (groen dat onderdeel uitmaakt van de hoofdgroenstructuur. Indien groen behorend bij flats onderdeel uitmaakt van deze structuur, is niet de bestemming Tuin opgenomen, maar de bestemming Groenvoorzieningen)	Gebouwen niet toegestaan, overige bouwwerken wel (nutsvoorzieningen, straatmeubilair). Parkeren niet toegestaan.

### 7.1.3 Overleg maatschappelijke instellingen

#### *Zorginstellingen*

Tijdens overleg met diverse zorginstellingen is naar voren gekomen dat bepaalde woonvormen weliswaar ondersteund worden door een maatschappelijke instelling, maar de betreffende woonvormen zijn qua uitstraling niet te onderscheiden van een “reguliere” woonfunctie. De vraag die zorginstellingen gesteld hebben is of het

opnemen van een bestemming Maatschappelijke Doeleinden voor een wooncomplex voor mensen met bepaalde lichamelijke of verstandelijk beperkingen, in dat geval niet strijdig is met de woonfunctie.

Ten einde de zorginstellingen ruimte te bieden om hun activiteiten te ontplooiën zijn er in het kader van dit bestemmingsplan twee afspraken gemaakt. Ten eerste is afgesproken dat binnen de bestemming Maatschappelijke Doeleinden duidelijk wordt aangegeven dat bepaalde woonvormen die een relatie hebben met zorg, zijn toegestaan. Het zondermeer toestaan van wonen binnen de bestemming Maatschappelijke Doeleinden is niet wenselijk aangezien de gemeente streeft naar het op peil houden van een bepaalde voorraad aan locaties voor dit soort woonvormen.

Op de tweede plaats zijn binnen de bestemming Woondoeleinden de toegestane bijbehorende voorzieningen ruim omschreven. Op deze manier zijn ruimtes die de zorginstellingen nodig achten voor het goed kunnen bieden van zorg aan individuen mogelijk. Gedacht kan hierbij worden aan buurtsteunpunten, maar ook aan ontmoetingsruimten voor bijvoorbeeld ouderen.

#### *Schoolbesturen*

Over de wijze waarop de schoolgebouwen in het plangebied zijn bestemd heeft geen direct overleg plaatsgevonden met de schoolbesturen. Wel is het Integraal Huisvestigingsplan in samenspraak met schoolbesturen tot stand gekomen. De in dit plan neergelegde visie op de toekomst van onderwijsvoorzieningen heeft de basis gevormd voor de wijze waarop deze voorzieningen in het bestemmingsplan zijn bestemd.

#### **7.1.4 Overleg Hoogheemraadschap van Rijnland**

In het kader van de wettelijk verplichte watertoets (het in een zo vroeg mogelijk stadium van planvorming betrekken van de waterbeheerder) is het concept voorontwerp bestemmingsplan voor commentaar opgestuurd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het préadvies is als bijlage 1 bij het voorontwerp bestemmingsplan gevoegd.

Het Hoogheemraadschap verzoekt in het pré-advies de geur- en geluidscontouren van de afvalwaterzuiveringsinstallaties op de plankaarten op te nemen. In het voorontwerp bestemmingsplan is dit verzoek echter niet gehonoreerd.

Milieucontouren worden namelijk niet op de plankaart opgenomen, tenzij dit op basis van de milieuwetgeving verplicht is.

Ten aanzien van de dubbelbestemming “water en groen” kan opgemerkt worden dat deze in het voorontwerp-bestemmingsplan niet meer gehanteerd wordt. De bestaande watergangen in het plangebied hebben alleen de bestemming water gekregen.

Mogelijkheden voor zowel water als groen, of zowel water als verkeers- en verblijfsdoeleinden worden geboden op plaatsen waar nieuwe watergangen beoogd zijn.

Wat de aanwezige waterkeringen betreft kan vermeld worden dat deze als aanduiding op de plankaarten zijn opgenomen. In de toelichting (niet in de voorschriften) is bij de dubbelbestemming “waterkering” vermeld dat voor werken in de kern en de beschermingszone van de waterkering een vergunning nodig is in het kader van de Keur van Rijnland. Ook is in de toelichting bij de verklaring van de bestemming “water” melding gemaakt van het feit dat de Keur nadere eisen stelt aan bouwwerken geen gebouw zijnde. De voorschriften van het bestemmingsplan zijn hiervoor niet de aangewezen plek.

Tot slot wordt opgemerkt dat uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen voor advies zullen worden voorgelegd aan het hoogheemraadschap van Rijnland.

## **7.2 Resultaten inspraak (PM)**

In artikel 150 van de Gemeentewet wordt aan de gemeenteraad de verplichting opgelegd een inspraakverordening vast te stellen. De Algemene wet bestuursrecht (Awb) geeft in afdeling 3.4. regels voor een openbare voorbereidingsprocedure van ontwerp-besluiten. Deze procedure geeft voldoende waarborgen voor een goede inspraakprocedure.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft het voorontwerp-bestemmingsplan deze inspraakprocedure gevolgd en heeft vanaf de dag na (datum) gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder is toen in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie in te dienen tegen het voorontwerp-bestemmingsplan Schalkwijk. Voorts is er op (datum) een inspraakavond gehouden in de vorm van een inloopavond. In bijlage 5 is het inspraakplan opgenomen.

Inspraakreacties zijn ingediend door:  
(PM)

## **7.3 Resultaten overleg ex art 10 Besluit op de ruimtelijke ordening (PM)**

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het voorontwerp bestemmingsplan opgestuurd naar diverse instanties. Een overzicht met de deelnemers van dit overleg is opgenomen in bijlage 7. Een samenvatting van de binnengekomen reacties alsmede de reactie van de gemeente Haarlem hierop is opgenomen in bijlage 8.

## **7.4 Economische uitvoerbaarheid**

Algemeen uitgangspunt is dat ontwikkelingen in het bestemmingsplangebied voor rekening komen van de betreffende initiatiefnemer. Aparte vermelding in dit opzicht behoeft echter de financiering van projecten in het kader van de convenantslocaties, de raamovereenkomst en de grondexploitatie Schalkwijk, en de financiering van structurele ingrepen in de openbare ruimte.

Specifieke afspraken ten aanzien van investeringen in de woningvoorraad en de leefomgeving (verbouw, nieuwbouw, sloop-nieuwbouw, herinrichting openbare

ruimte) hebben de gemeente Haarlem en de corporaties vastgelegd in twee separate overeenkomsten. Het zogenaamde *convenant* regelt o.a. het beschikbaar stellen van locaties en grondprijksafspraken. De *raamovereenkomst transformatie Haarlemse woonwijken* regelt programma, investeringen en projectmatige samenwerking in de samen met de gemeente uit te voeren herstructureringsopgave.

Bij structurele aanpassingen in de openbare ruimte is de gemeente veelal initiatiefnemer. Ten aanzien van de aanleg van watergangen zoals beschreven in de toelichting, is het de bedoeling deze te financieren met behulp van bijdragen uit het OPH II, de stelpost water van de algemene exploitatie Schalkwijk 2000+ en een bijdrage van het hoogheemraadschap van Rijnland.

In de algemene grondexploitatie voor Schalkwijk zijn alle projecten ondergebracht waarin de gemeente deelneemt. In het kader van deze exploitatie is een raming gemaakt van alle opbrengsten en kosten, bijvoorbeeld als gevolg van de aan- en verkoop van gronden. Het komt voor dat binnen de algemene exploitatie weer deelexploitaties zijn ondergebracht. In het zogenaamde Meerjaren Perspectief Grondexploitaties Vastgoed wordt aan de gemeenteraad verantwoording afgelegd ten aanzien van het gevoerde grondbeleid.

## 7.5 Handhaving bestemmingsplan Schalkwijk

Met dit plan wordt beoogd een voor de burgers duidelijk en herkenbaar beleid te formuleren. Op grond daarvan mag van de gemeente verwacht worden dat er zal worden opgetreden als de voorschriften van het bestemmingsplan niet worden nageleefd. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied loopt gevaar als er in strijd met het bestemmingsplan zou kunnen worden gebouwd of indien het gebouwde in strijd met het bestemmingsplan zou kunnen worden gebruikt.

Derhalve dient hier het beleid van de gemeente inzake handhaving uiteengezet te worden en te worden aangegeven hoe de handhaving van het bestemmingsplan zal worden opgepakt.

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet (medio 2007) worden gemeentes verplicht jaarlijks een handhavingsprogramma op te stellen waarin wordt aangegeven hoe de regels omtrent bouwen, wonen en ruimtelijke ordening gehandhaafd worden. Hierover moet gerapporteerd worden aan de VROM-inspectie en de gemeenteraad. In Haarlem is het reeds goed gebruik om een dergelijk programma jaarlijks op te stellen.

In dit programma hebben calamiteiten met een levensbedreigend of voor de gezondheid gevaarlijk karakter altijd de hoogste prioriteit. Hierbij moet men denken aan instortings- en brandgevaar en asbestvervuiling. Daarnaast worden actuele projecten geselecteerd, bijvoorbeeld gebiedsgerichte aanpak in samenwerking met andere disciplines zoals brandweer en Milieu. De ontwikkeling van een nieuw

bestemmingsplan voor een bestaand gebied is een goed moment voor een projectmatige en gebiedsgerichte handhaving van de ruimtelijke regelgeving. Voor meldingen en incidentele constatering van overtredingen wordt onder andere gebruik gemaakt van een prioriteitenladder (ontwikkeld door Gemeente Haarlem) met een bijbehorend puntensysteem. Hierin zijn de criteria verwerkt waarmee een afweging wordt gemaakt of de inzet van handhaving capaciteit in dat geval gerechtvaardigd is.

Voor het plangebied zal handhaving van de kaders van het bestemmingsplan in eerste instantie plaatsvinden via de te verstrekken bouwvergunningen en eventuele aanlegvergunningen. Het gemeentelijk toezicht tijdens de bouw is gewaarborgd doordat in Haarlem volgens het Landelijk Toezichtprotocol (erkend door VROM) wordt gewerkt. Projecten worden volgens het protocol geclassificeerd, waardoor de noodzakelijke frequentie en het niveau van de controles tijdens de bouw bepaald wordt. De rapportage van deze controles wordt digitaal opgeslagen.

Bij nieuwbouwprojecten ligt strijdig gebruik van de opstallen bij de eerste in gebruik name en in de eerste gebruiksjaren, niet voor de hand. Het beoogde gebruik van de gebouwen is in de regel helder door het ontwerp en voorkomen van de gebouwen. Bij alle deelnemende marktpartijen is het toegestane gebruik eveneens helder. Globale gebiedscontrole vind plaats doordat in Haarlem de toezichthouders gebiedsgericht werken en 'hun' gebied daardoor goed kennen. Indien er in de toekomst signalen komen van strijdigheden in het gebied zal met de handhavende afdeling bepaald moeten worden of aanpak van incidenten de aangewezen weg is of dat een integrale gebiedsgerichte aanpak noodzakelijk is.



*BIJLAGEN*

behorend bij toelichting bestemmingsplan Schalkwijk

1. Wateradvies Hoogheemraadschap van Rijnland
2. Bodem- en akoestisch onderzoek / bedrijvenonderzoek
3. Rijks- en provinciaal beleidskader
4. Inspraakplan
5. Inspraakreacties en verwerking inspraakreacties
6. Deelnemers wettelijk vooroverleg
7. Reacties ex art. 10 Bro en verwerking reacties

**BIJLAGE 1 WATERADVIES HOOGHEEMRAADSCHAP VAN RIJNLAND**

## BIJLAGE 2 BODEM- EN AKOESTISCH ONDERZOEK / BEDRIJVENONDERZOEK

### 1. Bodemonderzoek

#### Algemeen

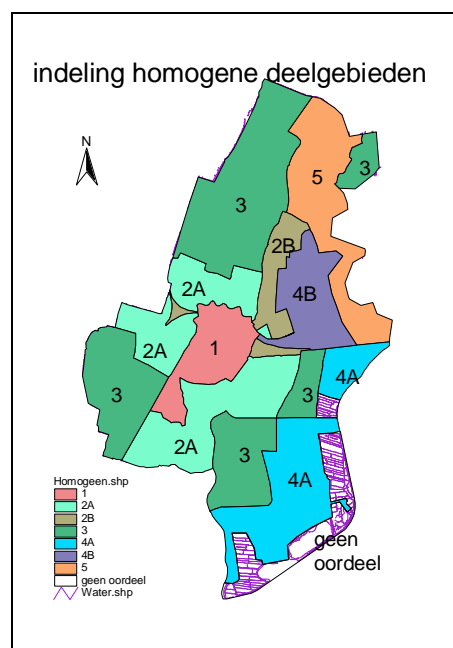
Het plangebied is gelegen in een veen op strandwal gebied, het zogenaamde veenweidegebied. Dit vormt de overgang van de centrale strandwal naar het zeekleigebied van de laaggelegen Haarlemmermeer.

Het aanwezige veenpakket (Hollandveen) heeft hier een dikte van 1 à 2 m en gaat binnen 2 meter diepte over in zand. Vanaf circa 1960 is het bestemmingsplangebied bebouwd. Ten behoeve van die bebouwing is op het veenpakket een ophooglaag van zand aanwezig.

#### Milieukwaliteit van de bodem

Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld (zie figuur 1). In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden homogene deelgebieden onderscheiden. Per deelgebied is de *gemiddelde* bodemkwaliteit vastgesteld. Het bestemmingsplangebied Schalkwijk is gelegen in de deelgebieden 3 en 4A. In onderstaande tabel zijn de achtergrondgehalten en de P90-waarden van de betreffende deelgebieden weergegeven.

Figuur 1



Stof	Arseen	Cadmium	Chroom	Koper	Kwik	Lood	Nikkel	Zink	Pak'
<b>P90 bovengrond</b>									
Deelgebied 3	9,0 -	0,5 -	18,0 -	38,0 s	0,3 s	290,0 t	11 -	390 i	
<b>P90 ondergrond</b>									
Deelgebied 3	14,0 -	0,3 -	16,0 -	40,5 s	0,3 s	170,0 s	14 -	125 -	
<b>P50, bovengrond (achtergrondgehalte)</b>									
Deelgebied 3	5,0 -	0,2 -	11,0 -	13,0 -	0,1 -	50,0 -	6 -	59 -	
<b>P50, ondergrond (achtergrondgehalte)</b>									

Deelgebied 3	5,0	-	0,2	-	7,0	-	6,1	-	0,05	-	16,0	-	5	-	22	-
<b>P90 bovengrond</b>																
Deelgebied 4A	12,0	-	0,4	-	25,0	-	57,0	s	0,6	s	200,0	s	18	s	230	s
<b>P90 ondergrond</b>																
Deelgebied 4A	7,8	-	0,3	-	19,0	-	35,0	s	0,3	s	115,0	s	12	-	110	s
<b>P50, bovengrond (achtergrondgehalte)</b>																
Deelgebied 4A	4,5	-	0,3	-	12,0	-	17,0	-	0,1	-	53,0	-	7,7	-	55	-
<b>P50, ondergrond (achtergrondgehalte)</b>																
Deelgebied 4A	4,5	-	0,3	-	9,0	-	7,0	-	0,05	-	6,0	-	5,45	-	25	-

**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)

**Deelgebied 3**

In dit deelgebied is gemiddeld in de bovengrond een licht verhoogd gehalte PAK (teerachtige stoffen in bijvoorbeeld koolas) aanwezig. In de ondergrond is gemiddeld in dit deelgebied geen bodemverontreiniging aanwezig.

**Deelgebied 4A**

In dit deelgebied blijkt dat *gemiddeld* in de boven- en ondergrond geen bodemverontreiniging aanwezig is.

*Grondverzet*

Voor grondverzet in het deelgebied 4A hoeft op basis van het Grondstromenbeleid van de gemeente Haarlem geen rekening gehouden worden met een partijkeuring. Grond van het deelgebied 4A kan zonder partijkeuring toegepast worden in de overige deelgebieden.

Voor grondverzet in het deelgebied 3 moet op basis van het Grondstromenbeleid van de gemeente Haarlem rekening gehouden te worden met een partijkeuring. Voor toepassing van grond van deelgebied 3 in andere deelgebieden moet rekening gehouden worden met een partijkeuring.

*Specifieke gegevens*

De volgende gevallen van ernstige verontreiniging in het plangebied zijn bekend:

- Ruslandstraat 115: Betreft een verontreiniging met minerale olie bij een ondergrondse brandstoftank. Voor 2015 moet begonnen zijn met de bodemsanering volgens de beschikking uit 2001;
- Noorwegenstraat 97: Betreft een verontreiniging met minerale olie bij een ondergrondse brandstoftank. Deze verontreiniging wordt gecontroleerd totdat het nabijgelegen gebouw vervangen wordt, of totdat onacceptabele risico's optreden;
- Noordschalkwijkerweg 93-95; verontreiniging met zware metalen en PAK, deze verontreiniging is beoordeeld als ernstig en niet urgent. De oorzaak is een

vatenspoelbedrijf dat in het verleden ter plaatse haar bedrijf had. Voor ontwikkeling van het terrein is een melding met saneringsplan nodig.

## 2. Bedrijvenonderzoek

In onderstaande tabel zijn de bedrijven aangegeven die een hogere milieucategorie hebben dan passend is bij het betreffende gebiedstype.

<b>Naam bedrijf</b>	<b>Straat</b>	<b>Categorie</b>	<b>Soort bedrijf</b>
Zelftankstation Amerikaweg 1	Amerikaweg 1	4	Benzineservicestation zonder LPG
Van Lammeren Service Station B.V.	Bernadottelaan 3	4	Benzineservicestation zonder LPG
Stichting Apotheek der Haarlemse Ziekenhuizen	Boerhaavelaan 24	3	(her)verpakking en opslag van medicijnen
Shell tankstation Nefkens	Europaweg 1	4	Benzineservicestation zonder LPG
Texaco Benzinetankstation J. Ingelse	Europaweg 2	4	Benzineservicestation zonder LPG
Texaco Tankenstein V.O.F.	Europaweg 4	4	Benzineservicestation met LPG
Garage Wester	Frieslandlaan 1	4	Benzineservicestation zonder LPG en garagebedrijf
Schietvereniging Generaal Van Merlen	Noord- Schalkwijkerweg 95	4	Schietvereniging
Gouden Gooi, De	Belgiëlaan 6	3	Sportvereniging met buffetexpl.
Vomar voordeelmarkt	Belgiëlaan 45	3	Supermarkt
Enorm Schalkwijk	Belgiëlaan 57	3	Vuurwerkopslag/verkoop (3000 kg)
Kantoorgebouw Arcada	Belgiëlaan 63	3	Kantoorgebouw
Gemeentelijke Basisschool de Molenwiek	Betuwelaan 2	3	Basisschool
Kennemer Gasthuis lok EG	Boerhaavelaan 22	3	Ziekenhuis
Rudolf Steinerschool	Engelandlaan 2	3	School
C1000 Belderok	Engelenburg 70	3	Supermarkt

Damiate College	Floris van Adrichemlaan 1	3	Beroepsonderwijs
Gemeentelijke Brandweerpost Oost	Floris van Adrichemlaan 90	3	Brandweerpost, auto-onderhoud
Transformatorstation NUON (50 kV)	Frieslandlaan	3	kV-station
Aarts Sport	Frieslandlaan 7a	3	Sportschool
Sportvereniging TYBB	Henk van Turnhoutpad 1	3	Sporthal + kantine
vv Young Boys	Henk van Turnhoutpad 1c	3	Voetbalvereniging
Lidl	Professor Donderslaan 11	3	Supermarkt
Gemeentelijke Dr.A. van Voorthuissenschool	Professor Eijkmanlaan 1	3	School voor Z.M.L.K
Pre Sport / Paramedisch Centrum Schalkwijk BV	Sandenburg 2	3	Sportschool / zwembad / fysiotherapeut
Wassalon-Stomerij Schalkwijk	Schotlandstraat 99-101	3	Wassalon-Stomerij
Tennis- en squashcentrum Overhout	Tennispad 1	3	Tennis- en squashcentrum en buitenbanen
H.F.C. D.C.O.	Tennispad 2	3	Sportterrein met kantine
GSM-antenne	Tennispad 2	3	GSM-antenne
S.V. Dio	Tennispad 3	3	Sportcomplex met kantine
Gemeentelijke Linnaeus College Haarlem	Terschellingpad 2	3	Beroepsonderwijs
Gemeentelijke Linnaeus College Haarlem	Zwemmerslaan 2	3	Voortgezet onderwijs

### BIJLAGE 3 RIJKS- EN PROVINCIAAL RUIMTELIJK BELEID

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat. Het ruimtelijk beleid van het rijk, vastgelegd in de Nota Ruimte “Ruimte voor ontwikkeling”, richt zich vervolgens op vier algemene doelen:

1. de versterking van de internationale concurrentiepositie;
2. het bevorderen van krachtige steden en vitaal platteland;
3. het borgen en ontwikkelen van belnagrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. het borgen van de veiligheid.

Ten aanzien van de steden stimuleert het rijk revitalisering, herstructurering en transformatie van zowel (verouderde) wijken als bedrijventerreinen in het algemeen. Door het intensiveren en transformeren van stedelijk gebied en de combinaties van functies kan het gebruik van bestaand stedelijk gebied worden geoptimaliseerd.

Bij de bundeling van verstedelijking dient optimaal aangesloten te worden op het watersysteem. Het beleid dat tot doel heeft duurzame en veilige watersystemen in stand te houden of tot stand te brengen, staat in de Vierde Nota Waterhuishouding en in het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw: “Anders omgaan met water”. Daarnaast heeft de rijksoverheid, samen met provincies, gemeenten en waterschappen, het Nationaal Bestuursakkoord Water ondertekend. Het akkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het watersysteem in Nederland op orde te krijgen en daarna op orde te houden. Het gaat daarbij om het aanpakken van de gevolgen van de zeespiegelstijging, bodemdaling en een veranderend klimaat. Nederland krijgt als gevolg hiervan namelijk steeds meer te maken met extreem natte en extreem droge periodes.

De Nota Mobiliteit, een verkeerskundige uitwerking van de Nota Ruimte, geeft de volgende beleidsdoelen aan:

1. het verbeteren van de internationale bereikbaarheid;
2. het verbeteren van de interne en onderlingen bereikbaarheid van de nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden;
3. een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen als essentiële voorwaarde voor economische ontwikkeling;
4. het inzetten van proces- en technologie-innovatie ter realisering van beleidsdoelen.

De optimalisering van het bestaand stedelijk gebied is een belangrijk uitgangspunt in het streekplan Noord-Holland Zuid (2003). Om gemeenten te stimuleren het bestaand stedelijk gebied beter te benutten, hanteert de provincie rode contouren. Buiten de rode contouren is verdere verstedelijking niet toegestaan. In Haarlem valt de rode

contour samen met het verstedelijkte gebied. Het bestemmingsplangebied valt in zijn geheel binnen de rode contour.

Binnen het verstedelijkte gebied hanteert de provincie het compacte-stadbeleid, wat zeggen wil dat voor alle stedelijke functies, inclusief stedelijke groenstructuren, in eerste instantie ruimte wordt gezocht binnen bestaand stedelijk gebied. Tevens wordt ingezet op zuinig en efficiënt ruimtegebruik door het ruimtebeslag te beperken en in de steden, waar mogelijk te verdichten door ICT (Intensiveren, Combineren en Transformeren).

In het Verkeers- en Vervoersplan Noord-Holland geeft de provincie haar visie op het tegengaan van knelpunten ten aanzien van bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. Daar waar sprake is van een onevenwichtige woon-werkbalans en een achterstand in investeringen in het infrastructuurnetwerk wil de provincie deze tegen gaan. Ook is aandacht nodig voor geluidsoverlast, uitstoot van schadelijke stoffen, ruimtebeslag en het aantal dodelijke ongelukken in het verkeer.

Een belangrijk uitgangspunt voor mobiliteit is deze te accommoderen. De provincie richt zich daarbij met name op het stimuleren van ketenverplaatsingen. Ruimtelijke ordening is daarbij een belangrijk principe: door een goede afstemming tussen ruimtelijke ordening en verkeer en vervoer kan een gunstiger woon-werkbalans bewerkstelligd worden, is milieuwinst te behalen door het terugdringen van de reisafstanden en kunnen vervoerswijzen zoals de fiets en het openbaar vervoer op een efficiënte wijze ingezet worden.

Ten aanzien van verstedelijking acht de provincie het gezien het bovenstaande van belang dat verdichting (en functiemenging) in bestaand bebouwd gebied plaatsvindt. Verstedelijking bij stations biedt perspectief voor het verkeer- en vervoersbeleid. Fiets- en OVgebruik kan daardoor gestimuleerd worden.

In het Provinciaal Milieubeleidsplan geeft de provincie aan extra aandacht te besteden aan de waterkwaliteit, toenemende geluidsoverlast, veiligheid en gezondheid. Duurzaamheid is daarbij de rode draad in het provinciale milieubeleid. Belangrijke opgaven zijn, mede in relatie tot ruimtelijke ordening, het voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid en het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving.

Door het verdichten binnen bestaand stedelijk gebied blijven natuur- en landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied behouden. Dit is van belang voor de kwaliteit van de leefomgeving van de stedeling. Dit beleid is vertaald in een belangrijk uitgangspunt voor Schalkwijk: in het stadsdeel wordt verdicht zodat de Groene Zoom rondom het gebied gevrijwaard blijft van verdere verstedelijking.

In het Provinciale Waterplan constateert de provincie dat intensiever gebruik van de ruimte en daarmee samenhangend de toenemende economische waarde van wat beschermd moet worden leidt tot hogere eisen aan het watersysteem.



Voor het op orde houden van de waterberging is uitgangspunt om problemen op te lossen waar deze zich voordoen. Dit betekent dus ook dat waar nodig ruimte voor water in bestaand stedelijk gebied gevonden dient te worden.

Wat waterkwaliteit betreft is het de bedoeling dat deze niet slechter mag worden. Duurzame maatregelen, zoals afkoppelen van hemelwater kunnen de waterkwaliteit ten goede komen.

## **BIJLAGE 4 INSPRAAKPLAN**

### *Inleiding*

Burgemeester en wethouders hebben besloten om voor het overgrote deel van het stadsdeel Schalkwijk één nieuw bestemmingsplan te maken. Voor een groot deel van het plangebied gelden verouderde bestemmingsplannen. Het nieuwe bestemmingsplan is enerzijds noodzakelijk om het plangebied een goede bescherming te bieden tegen ongewenste ontwikkelingen en anderzijds om ontwikkelingen mogelijk te maken zoals die onder andere zijn beoogd in het door de gemeenteraad vastgesteld gemeentelijk beleid.

### *Inspraak*

Op grond van artikel 151 van de Gemeentewet heeft de gemeenteraad de Inspraakverordening vastgesteld. Hierin zijn regels gegeven met betrekking tot de wijze waarop belanghebbenden bij de voorbereiding van onder meer bestemmingsplannen dienen te worden betrokken. Naast de inspraakverordening heeft de raad inspraakrichtlijnen vastgesteld, die bij het verlenen van inspraak in acht dienen te worden genomen. Deze inspraakrichtlijnen spreken onder meer over het opstellen van een inspraakplan.

### *Object van de inspraak*

Object van de inspraak is het bestemmingsplan Schalkwijk.

### *Aan wie wordt inspraak verleend?*

Inspraak wordt verleend aan een ieder. Hieronder zijn zowel natuurlijke als rechtspersonen, wijkraden en groepen begrepen. Omdat de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), in samenhang met de afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), de mogelijkheid biedt aan een ieder om bezwaren in te dienen tegen bestemmingsplannen, is dit begrip ook in de inspraakprocedure gehanteerd.

### *De inspraakprocedure*

Het voorontwerp-bestemmingsplan dat gemaakt wordt, wordt gelijk met het wettelijk vooroverleg (artikel 10 Bro) om advies voorgelegd aan de wijkraden. Daarnaast worden er inspraakavonden in de buurt belegd. Voor deze avonden worden, via de wijkraden, omwonenden uitgenodigd. Ook zal in de publicatie in het plaatselijke weekblad mededeling worden gedaan van deze bijeenkomsten.

Het voorontwerp bestemmingsplan met de resultaten van het wettelijk vooroverleg ex artikel 10 Bro en de reacties van de wijkraden en insprekers, wordt aan de raadscommissie Ontwikkeling voorgelegd. Een ieder die een inspraakreactie heeft ingediend zal voor deze vergadering worden uitgenodigd. Vervolgens zal het

ontwerp-bestemmingsplan conform artikel 23 WRO juncto afdeling 3:4 Awb ter visie worden gelegd.

*Beklagrecht*

Overeenkomstig de Inspraakverordening en inspraakrichtlijnen kan een ieder binnen 30 dagen na de besluitvorming, aan het slot van de voor een fase gestelde termijn, schriftelijk bij burgemeester en wethouders een klacht indienen omtrent de uitvoering van de inspraakverordening of van de door de gemeenteraad vastgestelde inspraakrichtlijnen in de desbetreffende fase.

**BIJLAGE 5**  
**INSPRAAKREACTIES EN VERWERKING INSPRAAKREACTIES**  
**PM**

## BIJLAGE 6 DEELNEMERS WETTELIJK VOOROVERLEG

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het voorontwerp bestemmingsplan toegestuurd aan:

- Connexxion, Postbus 514, 2003 RM Haarlem
- LNV Directie Regionale Zaken Vestiging West, Postbus 19143, 3501 DC Utrecht
- Eerststaanw. Ing. Dir. Ministerie van Defensie, Directie West-Nederland, Postbus 90027, 3509 AA Utrecht
- Elan Wonen, Zijlweg 145, 2015 BE Haarlem
- Gasunie West, Postbus 444, 2740 AK Waddinxveen
- Hoogheemraadschap van Rijnland, t.a.v. Dijkgraaf en Hoogheemraden, Afdeling PLV, team ROR, Postbus 156, 2300 AD LEIDEN
- Horeca Nederland, Afdeling Haarlem, Dhr. F. Baars, Orionweg 102, 2024 TG Haarlem
- Kamer van Koophandel Amsterdam, Nassauplein 2-6, 2011 PG Haarlem
- KPN, Afdeling Projectering Bouw Haarlem, A. Hofmanweg 1 B-C, 2031 BH Haarlem
- MKB, Nassauplein 2-8, 2011 PG Haarlem
- Milieufederatie Noord-Holland, Stationsstraat 38, 1506 DH Zaandam
- Ministerie van Economische Zaken, regio Noord-West, Jansweg 15, 2011 KL Haarlem
- NUON N.V., Postbus 521, 2003 RM Haarlem
- NV Nederlandse Spoorwegen, afdeling Bedrijfs- en Productontwikkeling, Dhr. J.N. Paulissen, Postbus 2025, 3500 HA Utrecht
- Pré Wonen, Postbus 2008, 2002 CA Haarlem
- Provincie Noord-Holland, Directie Subsidies, Handhaving en Vergunningen, Sector Vergunningen, Houtplein 33, Postbus 3007, 2001 DA Haarlem
- ProRail, afdeling MJB, Postbus 2520, 1000 CM Amsterdam,
- PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland, Postbus 2113, 1990 AC Velsbroek
- Recreatie Noord-Holland NV, postbus 2571, 2002 RB Haarlem
- Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Postbus 1001, 3700 BA Zeist
- Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek, Postbus 1600, 3800 BP Amersfoort
- Rijkswaterstaat directie Noord-Holland, Toekanweg 7, 2035 LC Haarlem
- VROM-inspectie regio Noord-West, Kennemerplein 6-8, Postbus 1006, 2001 BA Haarlem
- VAC Haarlem, Postbus 479, 2000 AL Haarlem
- Waternet, Postbus 94370, 1090 GJ Amsterdam
- Woonmaatschappij De, Postbus 92, 2130 AB Hoofddorp

**BIJLAGE 7 REACTIES EX ART. 10 BRO EN VERWERKING REACTIES  
PM**

# Voorontwerp bestemmingsplan Schalkwijk

## voorschriften

vastgesteld d.d. ....

goedgekeurd d.d. ....

**Gemeente Haarlem**  
**Sector Stedelijke Ontwikkeling**  
**Afdeling Beleid**  
2007

# INHOUDSOPGAVE

## INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN

artikel		pagina
1	Begripsbepalingen	3
2	Wijze van meten	10
3	Anti-dubbeltelbepaling	12
4	Zonering	12

## BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

artikel		pagina
5	Woondoeleinden (W)	13
6	Woondoeleinden, woonwagens (Ww)	17
7	Erf (E)	19
8	Tuin (T,T2)	22
9	Maatschappelijke doeleinden (M)	24
10	Gemengde doeleinden (GD)	26
11	Kantoren (K)	29
12	Horecadoeleinden (H)	31
13	Nutsdoeleinden (ND)	33
14	Bedrijfsdoelenden, tankstation (Bt)	35
15	Verkeers- en verblijfsdoeleinden (Vv)	37
16	Bergingen/Autobox (b)	39
17	Recreatieve doeleinden, sportpark (Rs)	41
18	Water (Wa)	44
19	Groenvoorzieningen (G)	46
20	Water, Groenvoorzieningen (Wa, G)	48
21	Water, Verkeers en verblijfsdoeleinden (Wa,Vv)	50
22	Aardgasleiding/transportleiding (dubbelbestemming)	52
23	Waterleiding (dubbelbestemming)	54
24	Waterkering (dubbelbestemming)	56

## BIJZONDERE BEPALINGEN

25	Uitwerkingsgebied 1 (U1)	58
26	Uitwerkingsgebied 2 (U2)	63
27	Uitwerkingsgebied 3 (U3)	68
28	Uitwerkingsgebied 4 (U4)	73
29	Wijzigingsbevoegdheid	77
30	Procedurevoorschriften uitwerkingsplan/wijzigingsplan	80
31	Bijzondere vrijstellingen	81
32	Overgangsbepaling	82
33	Strafbepalingen	83
34	Slotbepaling	83



## **ARTIKEL 1: BEGRIPSBEPALINGEN**

### **Lid 1**

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. **Aanbouw- en uitbouw:**  
Een aangebouwd gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.
2. **Achtergevelrooilijn:**  
Bebouwingsgrens aan de van de weg afgekeerde zijde van het bebouwingsvlak.
3. **Ander bouwwerk:**  
Een bouwwerk geen gebouw zijnde.
4. **Antenne-installatie:**  
Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat direct dan wel indirect met grond verbonden is en dat is gericht op het gebruik voor (mobiele-) telefonie.
5. **Archeologisch waardevol gebied:**  
Een gebied met een daaraan toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden.
6. **Bebouwing:**  
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
7. **Bouwgrens:**  
Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak
8. **Bebouwingpercentage**  
Een op de plankaart aangegeven percentage dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.
9. **Bouwvlak:**  
Een op de plankaart aangegeven vlak, dat door bebouwingsgrenzen omsloten is en waarop gebouwen mogen worden opgericht.
10. **Begane grond:**  
Een bouwlaag waarvan het vloerpeil (nagenoeg) ter hoogte van het aansluitende maaiveld ligt.
11. **Beroepsuitoefening aan huis:**  
Het uitoefenen van een vrij of een zelfstandig 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 met een maximum van 35 procent van de bruto vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

12. **Bestaand bouwwerk:**  
Bouwwerken welke aanwezig zijn ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan als ontwerp.
13. **Bestaand gebruik:**  
Legaal gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
14. **Bestemmingsgrens:**  
Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.
15. **Bestemmingsvlak:**  
Een op de plankaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming.
16. **Bouwen:**  
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijke oprichten, vernieuwen of veranderen en/of het vergroten van een bouwwerk.
17. **Bouwhoogte:**  
De hoogte van de bebouwing.
18. **Bouwlaag:**  
Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van souterrain of zolder.
19. **Bouwperceel:**  
Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.
20. **Bouwperceelgrens:**  
Een grens van een bouwperceel.
21. **Bouwvlak:**  
Een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.
22. **Bouwwerk:**  
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
23. **Brutovloeroppervlak (bvo):**  
De totale vloeroppervlakte van alle tot het gebouw behorende binnenruimten, met inbegrip van de bouwconstructie, bergingen, trappenhuisen, interne verkeersruimten, magazijnen, dienst ruimten etcetera, met uitzondering van balkons en galerijen.
24. **Bijgebouw:**  
Een op zichzelf staand al dan niet vrijstaand gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofd gebouw en dat in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

25. **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.
26. **Dakkapel:**  
Een uitbouw in de kap omringd door dakbedekking.
27. **Dancing/ discotheek:**  
bedrijf waar gelegenheid wordt gegeven tot dansen en dat vergunningplichtig is op grond van artikel 3, lid 1, sub a, van de Drank- en Horecawet.
28. **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.
29. **Dienstverlenend bedrijf/ -instelling:**  
Bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.
30. **Dienstwoning:**  
Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.
31. **Erotisch getinte vermaaksfunctie:**  
Een vermaaksfunctie welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotisch-pornografische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.
32. **Gebouw:**  
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
33. **Gemaal:**  
Bouwwerk ten behoeve van de bemaling van polderwater.
34. **Hoofdgebouw:**  
Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
35. **Hoogte:**  
Het verschil tussen het hoogste punt van de afdekking of van zich daarboven bevindende gevelgedeelten van een bouwwerk, uitgezonderd schoorstenen en vergelijkbare bouwdelen van een bouwwerk en het daaraan aanliggende afgewerkte terrein.

36. **Hoogtescheidingslijn:**  
Een op de plankaart aangegeven lijn die de grens vormt tussen de gedeelten van een bestemmingsvlak waarbinnen verschillende goot- en bouwhoogten zijn toegestaan.
37. **Horeca I:**  
Het bedrijfsmatig voeren van een horecagelegenheid, met als hoofdactiviteit het verstrekken van sterke en zwakalcoholische dranken, zoals een café, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstreckende functies.
38. **Horeca II:**  
Het bedrijfsmatig voeren van een restaurant, snackbar, cafetaria, of gelijkwaardige horecabedrijven, met als activiteit het verstrekken van spijzen en het hoofdzakelijk verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstreckende functies.
39. **Horeca III / complementair daghorecabedrijf:**  
Een horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals een lunchroom, koffie- en theehuis, ijssalon, croissanterie, dagcafé, dagrestaurant en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstreckende functies.
40. **Horecabedrijf:**  
Een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.
41. **Horecaschip:**  
Een zich op het water bevindend object dat (nagenoeg) geheel dient als horecabedrijf.
42. **Hotel:**  
Een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies per nacht met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse.
43. **Kampeermiddel:**  
a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;  
b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan voor zover geen bouwwerk zijnde, één en ander voor zover deze geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen voor recreatief nachtverblijf
44. **Kantoor:**  
Een gebouw voor het verlenen van diensten en het uitvoeren van commerciële handelingen, waarbij de nadruk ligt op de administratieve afwikkeling van die handelingen.
45. **Kap:**  
Een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek met het horizontale vlak.

46. **Kas:**  
Een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van gewassen.
47. **Kiosk:**  
Plein- of straatgebouwtje waar onder andere kranten en tijdschriften, strips en wegenkaarten verkocht worden.
48. **Lessenaarsdak:**  
Een dak dat bestaat uit een hellend dakvlak volgens het model van de oude lessenaar.
49. **Ligplaats:**  
De ruimte welke door een woonschip, al dan niet met tussentijdse onderbrekingen, wordt ingenomen.
50. **Maaiveld:**  
De gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein.
51. **Maatschappelijke doeleinden:**  
Educatieve, sociale, culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, (para)medische, sociaal-medische en maatschappelijke voorzieningen, waaronder woon-zorgvoorzieningen, alle met eventueel bijbehorende praktijkruimte, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, kinderdagverblijven, kinderopvang, peuterspeelzalen en bijbehorende voorzieningen.
52. **Molen:**  
Inrichting bestemd en geschikt voor het benutten van windkracht.
53. **Molenbiotop:**  
De vrije ruimte rondom een molen in verband met de windvang.
54. **Natuurwaarden:**  
De aan een landschap toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende geologische, bodemkundige, biologische en ecologische elementen.
55. **Netto-(verkoop)vloeroppervlak:**  
De voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van detailhandel en maatschappelijke voorzieningen.
56. **Overbouwing / onderdoorgang:**  
Een op de plankaart aangegeven gebied waar binnen het bouwvlak een doorgang mogelijk moet zijn, waarboven bebouwing mag worden opgericht.
57. **Plan:**  
Het bestemmingsplan als bedoeld in de wet op Wet op de Ruimtelijke Ordening, "Schalkwijk".
58. **Plankaart:**  
De plankaart van het Bestemmingsplan "Schalkwijk".

59. **Plat dak:**  
Een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden ten opzichte van het horizontale vlak.
60. **Prostitutie:**  
Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
61. **Restaurant:**  
Een horecabedrijf (zonder logies), dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken.
62. **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 erotisch-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.
63. **Standplaats:**  
Een bouwperceel, in hoofdzaak bestemd voor het plaatsen van een woonwagen.
64. **Thuisprostitutie:**  
Vorm van prostitutie waarbij de seksuele dienstverlening plaatsvindt op het woonadres van de prostitue(e) en waarbij alleen door deze prostitue(e) op dit adres wordt gewerkt als prostitue(e).
65. **Uitbouw:**  
Een aangebouwd gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.
66. **Verkooppunt van motorbrandstoffen:**  
Een inrichting waar door middel van een of meer pompinstallaties motorbrandstoffen worden verkocht en geleverd.
67. **Voorgevelrooilijn:**  
De bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.
68. **Voorzieningen van openbaar nut:**  
Voorzieningen ten behoeve van een op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer.
69. **Vrij beroep aan huis:**  
Een beroep uitgeoefend op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied.
70. **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.

71. **Wet:**  
De Wet op de Ruimtelijke Ordening.
72. **Woning:**  
Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.
73. **Woonschip:**  
Een zich op het water bevindend object dat (nagenoeg) voortdurend dient als woning.
74. **Woonwagen:**  
Een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.
75. **Woon-zorgsteunpunt:**  
Een steunpunt van waaruit uitsluitend zorginstellingen zorg kunnen verlenen aan specifieke groepen.
76. **Zoneringslijst:**  
De als bijlage opgenomen bij deze voorschriften behorende lijst, waarin vormen van gebruik, anders dan wonen, zijn aangegeven, ingedeeld in categorieën van toenemende hinder.

## **Lid 2**

### **Verwijzing naar andere wetgeving:**

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen wordt gedeut op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan Schalkwijk

## ARTIKEL 2: WIJZE VAN METEN

- Lid 1 Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten.
- a **De dakhelling:**  
de hoek van het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
  - b **De goothoogte van een bouwwerk:**  
vanaf het maaiveld van het aansluitende terrein tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel dat is gelegen op de snijlijn van de dakvlakken met de gevels
  - c **De goothoogte bij dakkapellen en gedeeltelijke gevel optrekkingen:**  
indien de dakkapel of de gedeeltelijke geveloptrekking breder is dan 50 % van de gevelbreedte wordt de bovenzijde (boeiboordhoogte) hiervan gezien als de nieuwe goothoogte. Een dakkapel of een gedeeltelijke geveloptrekking met een breedte van meer dan 50 % kan niet meer worden gezien als van ondergeschikt belang. Indien er sprake is van meerdere dakkapellen of gedeeltelijke geveloptrekkingen in een dakvlak, worden de breedten van deze bij elkaar opgeteld en geldt de 50% regel.
  - d **De inhoud van een bouwwerk:**  
tussen de onderzijde van de begane grond vloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
  - e **De bouwhoogte van een bouwwerk:**  
vanaf het maaiveld van het aansluitende terrein tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, inclusief liftopbouwen en soortgelijke (technische) constructies, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
  - f **De oppervlakte van een bouwwerk:**  
buitenwerks, bovengrondse bouwonderdelen vanaf 1,0 meter boven peil meegerekend.
  - g **Diepte van een (ondergronds) bouwwerk**  
vanaf de onderzijde van de begane grondvloer tot aan de bovenzijde van de laagstgelegen vloer onder het maaiveld.



- h **Lengte en breedte van een bouwwerk**  
Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren).
- i **De hoogte van een antenne-installatie:**  
de hoogte gemeten tussen de onderkant van de voet en het hoogste punt van de antenne-installatie, bliksemafleiders niet meegerekend.
- j **Bestemmings- en bebouwingsgrenzen:**  
meting op de kaart met een nauwkeurigheidsgraad van 1,0 meter, voor zover niet op de kaart in maten is vastgelegd.

- Lid 2 Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bebouwingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van:
- a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,75 meter;
  - b. erkers, luifels, 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 1,0 meter. Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4,20 meter boven de rijweg, dan wel 2,20 meter boven een rijwielpad of een voetpad;
  - c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,0 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,80 meter boven het aangrenzende maaiveld.

### **ARTIKEL 3: ANTI-DUBBELTELBEPALING**

Gronden of bouwwerken die in aanmerking zijn (en moeten worden) genomen bij verlening van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijven bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing, behoudens intrekking van de vergunning en/of sloop van het op basis van de vergunning gebouwde.

### **ARTIKEL 4: ZONERING**

De zoneringslijst (zie bijlage 2) dient te worden toegepast met betrekking tot de bestemmingen en gebruiksmogelijkheden, genoemd in de artikelen 5 tot en met 30 van deze voorschriften met inachtneming van de volgende bepalingen:

- lid 1 Vestigingen zijn slechts toegestaan:
  - a indien zij passen in de betreffende bestemming;
  - b tot maximaal categorie twee van de zoneringslijst;
  - c tot maximaal categorie drie van de zoneringslijst, langs de Europaweg, de Amerikaweg en de Schipholpoort;
  - d in uitzondering op b en c tot een hoge categorie, voor zover weergegeven in bijlage 2.
- lid 2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van:
  - a lid 1 sub b, voor vestigingen genoemd in categorie drie van de zoneringslijst, die na aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met vestigingen die in lid 1 sub b zijn toegestaan;
  - b lid 1 sub b, voor vestigingen die niet zijn genoemd in de zoneringslijst, voor zover deze niet bezwaarlijker zijn dan vestigingen die een lid 1 sub b zijn toegestaan.

## ARTIKEL 5: WOONDOELEINDEN (W)

<b>Bestemming</b>	Lid	1	De op de plankaart voor Woondoeleinden (W) aangewezen gronden zijn bestemd voor: a wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor: - beroepsbeoefening aan huis (zie artikel 1 lid 1 sub10) - aan de hoofdfunctie wonen ondergeschikte woonzorgsteunpunten (zie artikel 1 lid 1 sub 75); b daar waar op de plankaart de aanduiding Parkeervoorziening Sandenburg, Prattenburg, Engelenburg is opgenomen, op de begane grond, uitsluitend parkeervoorzieningen. c ondergrondse parkeervoorzieningen; d bijbehorende voorzieningen, waaronder bergingen en bestaande garages (zie artikel 1 lid 1 sub 12).
<b>Gebruiksverbod</b>	Lid	2	Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Woondoeleinden (W) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.
<b>Strijdig gebruik</b>	Lid	3	Tot een strijdig gebruik met de bestemming Woondoeleinden (W) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend: a het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen; b het gebruik van bouwwerken voor detailhandel; c het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen, met uitzondering van gronden die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding Parkeervoorziening Sandenburg, Prattenburg, Engelenburg, het aanwezig of opgeslagen hebben van 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 voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.
<b>Bebouwingsvoorschriften</b>	Lid	4	Op gronden met de bestemming Woondoeleinden (W) mogen gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden: a de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd; b de gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht; c de bouwhoogte/goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de kaart staat aangegeven;

- d de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 6,0 meter bedragen;
- e boven de goothoogte moeten de gebouwen worden afgedekt met een kap:  
waarvan de maximale bouwhoogte 4,0 meter bedraagt, verticaal gemeten vanaf de goothoogte dan wel bij ongelijke goothoogtes verticaal gemeten vanaf de grootste goothoogte;  
met een schuin dakvlak overeenkomstig de bestaande dakhelling, of bij het ontbreken daarvan, overeenkomstig de dakhelling van het belendende perceel.
- f gebouwen die op het plankaart zijn voorzien van een aanduiding W1 dienen uitsluitend te worden gerealiseerd:
- binnen het op de legenda aangegeven profiel en met een lessenaarsdak;
  - met een schuin dakvlak overeenkomstig de bestaande dakhelling, of bij het ontbreken daarvan, overeenkomstig de dakhelling van het belendende perceel.
- g gebouwen die op het plankaart zijn voorzien van een aanduiding W2 dienen uitsluitend te worden gerealiseerd:
- binnen het op de legenda aangegeven profiel en samengesteld uit deels een plat dak en deels een lessenaarsdak;
  - met een schuin dakvlak overeenkomstig de bestaande dakhelling, of bij het ontbreken daarvan, overeenkomstig de dakhelling van het belendende perceel.
- h gebouwen die op het plankaart zijn voorzien van een aanduiding W3 dienen uitsluitend te worden gerealiseerd:
- binnen het op de legenda aangegeven profiel en samengesteld uit deels een plat dak en deels een lessenaarsdak;
  - met een schuin dakvlak overeenkomstig de bestaande dakhelling, of bij het ontbreken daarvan, overeenkomstig de dakhelling van het belendende perceel.
- i gebouwen die op het plankaart zijn voorzien van een aanduiding W4 dienen uitsluitend te worden gerealiseerd:
- binnen het op de legenda aangegeven profiel en samengesteld uit deels een plat dak en deels een lessenaarsdak;
  - met een schuin dakvlak overeenkomstig de bestaande dakhelling, of bij het ontbreken daarvan, overeenkomstig de dakhelling van het belendende perceel.

- j de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,0 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2,0 meter mag bedragen;
- k dakterrassen zijn toegestaan onder de voorwaarde dat de bouwhoogte van afscheidingen op dakterrassen niet meer mag bedragen dan 1,20 meter;
- l dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van dakkapellen, met uitzondering van gronden die op de plankaart zijn voor zien van de aanduiding W3 voor wat betreft het voordakvlak of op een naar de weg of openbaar groen gekeerd zijdakvlak, onder de volgende voorwaarden:
- de dakkapel op het voordakvlak of op een naar de weg of openbaar groen gekeerd zijdakvlak mag niet breder zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak;
  - de bovenzijde van de dakkapel moet ten minste 0,50 meter onder de noklijn zijn gelegen;
  - de onderzijde van de dakkapel moet boven de dakvoet geplaatst worden met een minimale afstand van 0,50 meter;
  - voor het oprichten van meerdere dakkapellen geldt tevens dat er sprake moet zijn van een regelmatige rangschikking en een minimale afstand van 0,50 meter tussen de afzonderlijke kapellen.
- m Binnen het op de plankaart aangeduide Archeologisch waardevol gebied moet, voordat wordt overgegaan tot grondwerkzaamheden dieper dan 50,0 centimeter ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

## Vrijstelling

- Lid 5a Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 2 (gebruiksverbod) als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlengen voor het realiseren van gedeeltelijk verdiepte parkeervoorzieningen voor auto's en/of een fietsenstalling en/of bergingen met een hoogte van maximaal 1,20 meter boven het maaiveld.
- c burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid onder lid 5, sub b, of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de verkeerssituatie ter plaatse;
  - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - bestaande archeologische- en monumentale waarden;
  - het grondwatersysteem, in geval van bouwen onder het maaiveld.

## **ARTIKEL 6: WOONDOELEINDEN, WOONWAGENS (Ww)**

- Bestemming**            lid    1    De op de plankaart voor Woondoeleinden, woonwagens (Ww) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a    wonen, al dan niet in combinatie met beroepsbeoefening aan huis (zie artikel 1 lid 1 sub 10);
  - b    erven;
  - c    tuinen;
  - d    bijbehorend parkeren;
  - e    ondergrondse parkeervoorzieningen;
  - f    bijbehorende voorzieningen.
- Gebruiksverbod**        lid    2    Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Woondoeleinden, woonwagens (Ww) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.
- Strijdig Gebruik**        lid    3    Tot een strijdig gebruik met de bestemming Woondoeleinden, woonwagens (Ww) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:
- a    het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
  - b    het gebruik van bouwwerken voor detailhandel;
  - c    het gebruik van onbebouwde gronden voor het aanwezig of opgeslagen hebben van 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 voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.

**Bebouwings-  
voorschriften**

- lid 4 Op gronden met de bestemming Woondoeleinden, woonwagens (Ww) mogen woonwagens met de daarbij behorende aan-, en bijgebouwen, alsmede andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:
- a de oppervlakte van woonwagens bedraagt niet meer dan 60 % van het bouwvlak;
  - b de bouwhoogte van woonwagens bedraagt niet meer dan 6,0 meter;
  - c de bouwhoogte van aan- en bijgebouwen bedraagt niet meer dan 3,0 meter;
  - d de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 6,0 meter bedragen;
  - e de totale oppervlakte van aan- en bijgebouwen en woonwagens bedraagt niet meer dan 65 % van het bouwvlak;
  - f de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet groter zijn dan 2,0 meter;
  - g in uitzondering op lid 4 sub e mogen erfafscheidingen gesitueerd voor de woonwagen niet hoger zijn dan 1,0 meter;
  - h gesitueerd voor de woonwagen mag een minimaal 70 % open constructie van maximaal 2,0 meter hoog worden geplaatst die dient ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting (bijvoorbeeld klimop);
  - i binnen het op de plankaart aangeduide Archeologisch waardevol gebied moet, voordat wordt overgegaan tot grondwerkzaamheden dieper dan 50,0 centimeter ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

**vrijstelling**

- lid 5a Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 2 als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, welke beperking niet door dringende reden wordt gerechtvaardigd;
- b Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlengen voor het realiseren van gedeeltelijk verdiepte parkeervoorzieningen voor auto's en/of een fietsenstalling en/of bergingen met een hoogte van maximaal 1,20 meter boven het maaiveld.



## **ARTIKEL 7:       ERF (E)**

- |                                |     |    |  |
|--------------------------------|-----|----|--|
| <b>Bestemming</b>              | Lid | 1  | De op de kaart voor Erf (E) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor:<br>a erven ten dienste van de daarbij behorende hoofdbebouwing<br>b daar waar op de plankaart de aanduiding Parkeervoorziening Sandenburg, Prattenburg, Engelenburg is opgenomen, op de begane grond, uitsluitend voor parkeervoorzieningen en op de eerste verdieping, uitsluitend voor trappen en galerijen;<br>c ondergrondse parkeervoorzieningen;<br>d bijbehorende voorzieningen.  |
| <b>Gebruiksverbod</b>          | Lid | 2  | Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Erf (E) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.   |
| <b>Strijdig gebruik</b>        | Lid | 3  | Tot een strijdig gebruik met de bestemming Erf (E) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:<br>a het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;<br>b het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;<br>c het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning;<br>d het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen, met uitzondering van gronden die op de kaart zijn voorzien van de aanduiding Parkeervoorziening Sandenburg, Prattenburg, Engelenburg, het aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen.<br>Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud of welke ingevolge de bestemming is toegestaan. |
| <b>Bebouwingsvoorschriften</b> | Lid | 4. | Op gronden met de bestemming Erf (E) mogen bijgebouwen, aan- en uitbouwen en andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden.<br>a aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw worden gebouwd;<br>b aan- en uitbouwen mogen maximaal uit één bouwlaag bestaan, waarbij de bouwhoogte maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 0,5 meter mag bedragen;  |

- c de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,0 meter;
- d de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 6,0 meter bedragen;
- e de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 % van het oorspronkelijke perceel met een maximum oppervlakte van 40 m<sup>2</sup>;
- f de bouwhoogte van erf- en tuinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,0 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en tuinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1,0 meter mogen bedragen;
- g voor de voorgevelrooilijn mag een minimaal 70% open constructie van maximaal 2,0 meter hoog worden geplaatst die dient ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting (bijvoorbeeld klimop);
- h de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,0 meter. Daar waar op de plankaart de aanduiding Parkeervoorziening Sandenburg, Prattenburg, Engelenburg is opgenomen geldt als uitzondering hierop dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 6,0 meter mag bedragen;
- i dakterrassen zijn toegestaan onder de voorwaarde dat de bouwhoogte van afscheidingen op dakterrassen niet meer mag bedragen dan 1,20 meter;
- j binnen het op de plankaart aangeduide Archeologisch waardevol gebied moet, voordat wordt overgegaan tot grondwerkzaamheden dieper dan 50,0 centimeter ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

## Vrijstelling

- Lid 5a burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 2 (gebruiksverbod) als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlengen voor het realiseren van gedeeltelijk verdiepte parkeervoorzieningen voor auto's en/of een fietsenstalling en/of bergingen met een hoogte van maximaal 1,20 meter boven het maaiveld en met een oppervlak van maximaal 100% van het totale perceel;
- c burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid onder lid 5, sub b, of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de verkeerssituatie ter plaatse;
  - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - bestaande archeologische- en monumentale waarden;
  - het grondwatersysteem, in geval van bouwen onder het maaiveld.

## **ARTIKEL 8: TUIN (T, T2)**

<b>Bestemming</b>	Lid	1	De op de kaart voor Tuin (T, T2) aangewezen gronden zijn bestemd: a voor tuinen, zij- en achterpaden, bouwwerken, erfafscheidingen en bijbehorende voorzieningen; b voor de (sub)bestemming tuin (T2): naast het in lid 1 sub a genoemde, tevens voor parkeren.
<b>Gebruiksverbod</b>	Lid	2	Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Tuin (T, T2) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.
<b>Strijdig gebruik</b>	Lid	3	Tot een strijdig gebruik met de bestemming Tuin (T, T2) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend: a het gebruik van gronden voor prostitutie en voor seksinrichtingen; b het gebruik van gronden voor detailhandel; c het gebruik van gronden ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen, uitsluitend voor de (sub) bestemming Tuin (T); d het gebruik van gronden voor het aanwezig of opgeslagen hebben van 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 voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.
<b>Bebouwingsvoorschriften</b>	Lid	4a	Op gronden met de bestemming Tuin (T, T2) mogen geen gebouwen worden opgericht. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,0 meter, met uitzondering van b erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1,0 meter en de bouwhoogte achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2,0 meter mag bedragen. c binnen het op de plankaart aangeduide Archeologisch waardevol gebied moet, voordat wordt overgegaan tot grondwerkzaamheden dieper dan 50,0 centimeter ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.
<b>Vrijstelling</b>	Lid	5a	Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 2 (gebruiksverbod) als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door

dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

- b burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid onder lid 5, sub b, of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de verkeerssituatie ter plaatse;
  - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - bestaande archeologische- en monumentale waarden;
  - het grondwatersysteem, in geval van bouwen onder het maaiveld.

## **ARTIKEL 9: MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN (M)**

<b>Bestemming</b>	Lid	1	De op de plankaart voor Maatschappelijke doeleinden (M) aangewezen gronden zijn bestemd voor: a educatieve, sociale, culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, (para)medische, sociaal medische en maatschappelijke voorzieningen, waaronder woon- zorgvoorzieningen, alle met eventueel bijbehorende praktijkruimte, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, kinderdagverblijven, kinderopvang en peuterspeelzalen; b aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel en horeca-activiteiten ten dienste van deze voorzieningen met niet meer dan 40 % van het bruto vloeroppervlak; c bijbehorend parkeren; d ondergrondse parkeervoorzieningen; e bijbehorende voorzieningen
<b>Gebruiksverbod</b>	Lid	2	Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Maatschappelijke doeleinden (M) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.
<b>Strijdig gebruik</b>	Lid	3	Tot een strijdig gebruik met de bestemming Maatschappelijke doeleinden (M) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend: a het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen; b het gebruik van onbebouwde gronden voor het aanwezig of opgeslagen hebben van 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 voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.

**Bebouwingsvoor-  
schriften**

- Lid 4 Op gronden met de bestemming Maatschappelijke doeleinden (M) mogen gebouwen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht onder de volgende voorwaarden:
- a de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op kaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
  - b de bouwhoogte / goothoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;
  - c het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak geheel worden bebouwd;
  - d de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 6,0 meter bedragen;
  - e de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,0 meter, met als uitzondering dat afscheidingen gelegen aan de openbare weg niet hoger mogen zijn dan 1,2 meter en afscheidingen die niet gelegen zijn aan de openbare weg niet hoger mogen zijn dan 2,0 meter;
  - f binnen het op de plankaart aangeduide Archeologisch waardevol gebied moet, voordat wordt overgegaan tot grondwerkzaamheden dieper dan 50,0 centimeter ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

**Vrijstelling**

- Lid 5a Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 2 (gebruiksverbod) als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlengen voor het realiseren van gedeeltelijk verdiepte parkeervoorzieningen voor auto's en/of een fietsenstalling en/of bergingen met een hoogte van maximaal 1,20 meter boven het maaiveld;
- c burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid onder lid 5, sub b, of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de verkeerssituatie ter plaatse;
  - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - bestaande archeologische- en monumentale waarden;
  - het grondwatersysteem, in geval van bouwen onder het maaiveld.

## ARTIKEL 10: GEMENGDE DOELEINDEN (GD)

### Bestemming

Lid 1 De op de plankaart voor Gemengde doeleinden (GD) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

GDa:

- op de begane grond: wonen, maatschappelijke doeleinden, erven, tuinen, met uitzondering van het perceel Kruidlaan 1 t/m 27 en Venkelstraat 20 t/m 46 waar naast wonen en maatschappelijke doeleinden ook detailhandel mogelijk is met een maximum van 200 m<sup>2</sup> bvo daar waar aangegeven op de plankaart met de aanduiding detailhandel;
- op de overige verdiepingen: wonen, maatschappelijke doeleinden;
- bijbehorend parkeren;
- ondergrondse parkeervoorzieningen;
- gedeeltelijk verdiepte parkeervoorzieningen, uitsluitend voor wat betreft de percelen aan de Aziëweg, Laan van Berlijn 1, .... en de Schipholpoort;
- bijbehorende voorzieningen.

GDb:

- op de begane grond: maatschappelijke doeleinden, detailhandel, dienstverlenende bedrijven/instellingen, erven, tuinen en horeca II en III bedrijven (zie artikel 1, lid 1, sub 38 en 39) daar waar op de plankaart aangegeven met de aanduiding horeca en horeca I bedrijf (zie art. 1, lid 1, sub 37) op het perceel Italiëlaan 165 ;
- op de overige verdiepingen: wonen, met uitzondering van het perceel Belgiëlaan 57 waar naast wonen tevens detailhandel mogelijk is;
- ondergronds en/of half verdiept parkeren;
- bijbehorende voorzieningen.

GDc:

- tot en met de vierde verdieping: wonen, kantoren zonder loketfunctie, maatschappelijke doeleinden;
- op de overige verdiepingen: wonen;
- ondergronds en/of halfverdiept parkeren;
- bijbehorende voorzieningen.

GDd:

- op de derde en vierde verdieping: kantoren met of zonder loketfunctie, maatschappelijke doeleinden;
- op alle overige verdiepingen en op de begane grond: wonen;
- ondergronds en/of half verdiept parkeren;
- bijbehorende voorzieningen.



<b>Gebruiksverbod</b>	Lid	2	Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Gemengde doeleinden (GD) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.
<b>Strijdig gebruik</b>	Lid	3	<p>Tot een strijdig gebruik met de bestemming Gemengde doeleinden (GD) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;</li> <li>b het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen, het aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen.</li> </ul> <p>Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.</p>
<b>Bebouwingsvoorschriften</b>	Lid	4	<p>Op gronden met de bestemming Gemengde doeleinden (GD) mogen gebouwen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op kaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;</li> <li>b de bouwhoogte / goothoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;</li> <li>c het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak geheel worden bebouwd;</li> <li>d de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 6,0 meter bedragen;</li> <li>e de maximale hoogte van de gedeeltelijk verdiepte parkeervoorzieningen voor wat betreft de percelen aan de Aziëweg, de Laan van Berlijn1, ... en de Schipholpoort betreft respectievelijk 1,50 meter, 1,30 meter en 2,0 meter;</li> <li>f de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,0 meter, met als uitzondering dat afscheidingen gelegen aan de openbare weg niet hoger mogen zijn dan 1,2 meter en afscheidingen die niet gelegen zijn aan de openbare weg niet hoger mogen zijn dan 2,0 meter;</li> <li>g Binnen het op de plankaart aangeduide Archeologisch waardevol gebied moet, voordat wordt overgegaan tot grondwerkzaamheden dieper dan 50,0 centimeter ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.</li> </ul>

## Vrijstelling

- Lid 5a burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 2 (gebruiksverbod) als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd;
- b burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlengen voor het realiseren van gedeeltelijk verdiepte parkeervoorzieningen voor auto's en/of een fietsenstalling en/of bergingen met een hoogte van maximaal 1,20 meter boven het maaiveld;
- c burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1, voor zover het GDb aangewezen gronden betreft, voor het toestaan van Horeca II en III op de begane grond;
- d burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 5, sub b opgenomen vrijstellingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaats vinden van:
- gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - het woon- en leefmilieu;
  - de bestaande winkelstructuur en het voorzieningenniveau.

## **ARTIKEL 11: KANTOREN (K)**

<b>Bestemming</b>	Lid	1	De op de plankaart voor Kantoren (K) aangewezen gronden zijn bestemd voor: a kantoren, al dan niet met loketfunctie; b bijbehorend parkeren; c ondergrondse parkeervoorzieningen; d bijbehorende voorzieningen.
<b>Gebruiksverbod</b>	Lid	2	Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Kantoren (K) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.
<b>Strijdig gebruik</b>	Lid	3	Tot een strijdig gebruik met de bestemming Kantoren (K) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend: a het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen; b het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel; c het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen, het aanwezig of opgeslagen hebben van 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 voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.

**Bebouwingsvoor-  
schriften**

- Lid 4 Op gronden met de bestemming Kantoren (K) mogen gebouwen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht onder de volgende voorwaarden:
- a de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op kaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
  - b de bouwhoogte / goothoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;
  - c de diepte van (ondergrondse) bouwwerken mag niet meer dan 6,0 meter bedragen;
  - d de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,0 meter, met als uitzondering dat afscheidingen gelegen aan de openbare weg niet hoger mogen zijn dan 1,2 meter en afscheidingen die niet gelegen zijn aan de openbare weg niet hoger mogen zijn dan 2,0 meter;
  - e binnen het op de plankaart aangeduide Archeologisch waardevol gebied moet, voordat wordt overgegaan tot grondwerkzaamheden dieper dan 50,0 centimeter ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

**Vrijstelling**

- Lid 5a Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 2 (gebruiksverbod) als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd;
- b burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlengen voor het realiseren van gedeeltelijk verdiepte parkeervoorzieningen voor auto's en/of een fietsenstalling en/of bergingen met een hoogte van maximaal 1,20 meter boven het maaiveld;

## **ARTIKEL 12: HORECADOELEINDEN (H)**

<b>Bestemming</b>	Lid	1	De op de plankaart voor Horecadoeleinden (H) aangewezen gronden zijn bestemd voor horeca II en III bedrijven (zie artikel 1 lid 1 sub 38 en 39) en ondergrondse parkeervoorzieningen.
<b>Gebruiksverbod</b>	Lid	2	Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Horecadoeleinden (H) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.
<b>Strijdig gebruik</b>	Lid	3	<p>Tot een strijdig gebruik met de bestemming Horecadoeleinden (H) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;</li><li>b het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;</li><li>c het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen, het aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen.</li></ul> <p>Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.</p>

**Bebouwingsvoor-  
schriften**

- Lid 4 Op gronden met de bestemming Horecadoeleinden (H) mogen gebouwen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht onder de volgende voorwaarden:
- a de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op kaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
  - b de bouwhoogte / goothoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;
  - c de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 6,0 meter bedragen;
  - d de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,0 meter; met als uitzondering dat afscheidingen gelegen aan de openbare weg niet hoger mogen zijn dan 1,2 meter en afscheidingen die niet gelegen zijn aan de openbare weg niet hoger mogen zijn dan 2,0 meter;
  - e binnen het op de plankaart aangeduide Archeologisch waardevol gebied moet, voordat wordt overgegaan tot grondwerkzaamheden dieper dan 50,0 centimeter ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

**Vrijstelling**

- Lid 5a Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 2 (gebruiksverbod) als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd;
- b burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlengen voor het realiseren van gedeeltelijk verdiepte parkeervoorzieningen voor auto's en/of een fietsenstalling en/of bergingen met een hoogte van maximaal 1,20 meter boven het maaiveld;

## **ARTIKEL 13: NUTSDOELEINDEN**

<b>Bestemming</b>	Lid	1	De op de plankaart voor Nutsdoeleinden (N) aangewezen gronden zijn bestemd voor nutsdoeleinden en ondergrondse parkeervoorzieningen.
<b>Gebruiksverbod</b>	Lid	2	Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Nutsdoeleinden (N) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.
<b>Strijdig gebruik</b>	Lid	3	<p>Tot een strijdig gebruik met de bestemming Nutsdoeleinden (N) zoals bedoeld in artikel 5 lid 2 wordt in elk geval gerekend:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;</li><li>b het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen, het aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen.</li></ul> <p>Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.</p>

**Bebouwingsvoor-  
schriften**

- Lid 4 Op gronden met de bestemming Nutsdoeleinden (N) mogen gebouwen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht onder de volgende voorwaarden:
- a de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op kaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
  - b de bouwhoogte / goothoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven. Indien geen bouwhoogte is aangegeven bedraagt de bouwhoogte maximaal 3,0 meter. Daar waar op de plankaart aangegeven met de aanduiding hoogteaccent zijn bouwwerken mogelijk met een maximale bouwhoogte van 20,0 meter en een maximale oppervlakte van 14 m<sup>2</sup>;
  - c de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 6,0 meter bedragen;
  - d de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,0 meter, met als uitzondering dat afscheidingen gelegen aan de openbare weg niet hoger mogen zijn dan 1,2 meter en afscheidingen die niet gelegen zijn aan de openbare weg niet hoger mogen zijn dan 2,0 meter;
  - e binnen het op de plankaart aangeduide Archeologisch waardevol gebied moet, voordat wordt overgegaan tot grondwerkzaamheden dieper dan 50,0 centimeter ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

**Vrijstelling**

- Lid 5a Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 2 (gebruiksverbod) als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd;
- b burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlengen voor het realiseren van gedeeltelijk verdiepte parkeervoorzieningen voor auto's en/of een fietsenstalling en/of bergingen met een hoogte van maximaal 1,20 meter boven het maaiveld;



## **ARTIKEL 14:           BEDRIJFSDOELEINDEN, TANKSTATION (BT)**

- |                         |     |   |   |
|-------------------------|-----|---|---|
| <b>Bestemming</b>       | Lid | 1 | <p>De op de kaart voor Bedrijfsdoeleinden, tankstation (Bt) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor, met in achtneming van artikel 4 (Zonering):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a een verkooppunt van motorbrandstoffen, met uitzondering van:<br/>het perceel Frieslandlaan 1, dat bestemd is voor een benzineservice station zonder LPG en garagebedrijf met showroom en het perceel Bernadottelaan 3, dat bestemd is voor een benzineservice station zonder LPG en garagebedrijf;</li><li>b met daarbij behorende andere bouwwerken;</li><li>c bijbehorend parkeren;</li><li>d ondergrondse parkeervoorzieningen;</li><li>e bijbehorende voorzieningen.</li></ul>  |
| <b>Gebruiksverbod</b>   | Lid | 2 | <p>Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Bedrijfsdoeleinden, tankstation (Bt) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.</p>  |
| <b>Strijdig gebruik</b> | Lid | 3 | <p>Tot een strijdig gebruik met de bestemming Bedrijfsdoeleinden, tankstation (Bt) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en seksinrichtingen.</li><li>b het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, welke de maximale verkoopvloeroppervlakte van 60 m<sup>2</sup> overschrijdt;</li><li>c het gebruik van onbebouwde gronden voor het aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen.</li></ul> <p>Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud behorend bij de bestemming of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.</p> |

## **Bebouwings-voorschriften**

- Lid 4 Op gronden met de bestemming Bedrijfsdoeleinden, tankstation (Bt) mogen gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:
- a de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
  - b de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de kaart staat aangegeven;
  - c de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 6,0 meter bedragen;
  - d de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,0 meter, met als uitzondering dat afscheidingen gelegen aan de openbare weg niet hoger mogen zijn dan 1,2 meter en afscheidingen die niet gelegen zijn aan de openbare weg niet hoger mogen zijn dan 2,0 meter;
  - e binnen het op de plankaart aangeduide Archeologisch waardevol gebied moet, voordat wordt overgegaan tot grondwerkzaamheden dieper dan 50,0 centimeter ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

## **Vrijstelling**

- Lid 5a Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 (gebruiksverbod) als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd;
- b burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlengen voor het realiseren van gedeeltelijk verdiepte parkeervoorzieningen voor auto's en/of een fietsenstalling en/of bergingen met een hoogte van maximaal 1,20 meter boven het maaiveld;

## **ARTIKEL 15: VERKEERS- EN VERBLIJFSDOELEINDEN (Vv)**

<b>Bestemming</b>	Lid	1	De op de kaart voor Verkeers- en verblijfsdoeleinden (Vv) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor a rijwegen, straten, voet- en fietspaden; b pleinen, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen en kunstwerken; c verhardingen en bermen; d parkeren; e waterpartijen en waterlopen; f kiosken, daar waar op de plankaart aangegeven met de aanduiding kiosk en tijdelijke ambulante handel; g openbaar vervoersvoorzieningen, waaronder tracés en haltevoorzieningen; h nutsvoorzieningen; i ondergrondse parkeervoorzieningen; j bijbehorende voorzieningen, waaronder straatmeubilair,abri's, (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval- en recyclecontainers en (ondergrondse) bergbezinkbassins.
<b>Gebruiksverbod</b>	Lid	2	Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden (Vv) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

<b>Strijdig gebruik</b>	Lid	3	<p>Tot een strijdig gebruik met de bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden (Vv) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a het gebruik van de gronden en bouwwerken voor prostitutie en seksinrichtingen;</li> <li>b het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, uitgezonderd het bepaalde in lid 1 sub e</li> <li>c het gebruik van gronden en bouwwerken voor verkoop van motorbrandstof;</li> <li>d het gebruik van onbebouwde gronden voor het aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie, puin- en vuilstortingen.</li> </ul> <p>Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud behorend bij de bestemming of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.</p>
<b>Bebouwingsvoorschriften</b>	Lid	4a	<p>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd tot een bouwhoogte van niet meer dan 3,0 meter, met uitzondering van haltevoorzieningen ten behoeve van de Zuidtangent, die niet hoger mogen zijn dan 5,0 meter en geleiding, beveiliging en regeling van verkeer en lichtmasten, die niet hoger mogen zijn dan 10,0 meter. Daar waar op de plankaart aangegeven met de aanduiding hoogteaccent zijn bouwwerken mogelijk met een maximale bouwhoogte van 20,0 meter en een maximale oppervlakte van 14 m<sup>2</sup>;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>b de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 6,0 meter bedragen;</li> <li>c voor de kiosk aangegeven op de plankaart met de aanduiding kiosk, geldt een maximale bouwhoogte van 3,0 meter en een maximale oppervlakte van 30,0 m<sup>2</sup>;</li> <li>d binnen het op de plankaart aangeduide gebied Archeologisch waardevol gebied dient, alvorens tot grondwerkzaamheden ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden wordt overgegaan, de gelegenheid te worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.</li> </ul>
<b>Vrijstelling</b>	Lid	5a	<p>Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 (gebruiksverbod) als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>b burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlengen voor het realiseren van gedeeltelijk verdiepte parkeervoorzieningen voor auto's en/of een fietsenstalling en/of bergingen met een hoogte van maximaal 1,20 meter boven het maaiveld.</li> </ul>

## **ARTIKEL 16: BERGINGEN/AUTOBOX (b)**

<b>Bestemming</b>	Lid	1	De op de plankaart voor Bergingen/Autobox (b) aangewezen gronden zijn bestemd voor bergingen, autoboxen en ondergrondse parkeervoorzieningen.
<b>Gebruiksverbod</b>	Lid	2	Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Bergingen/Autobox (b) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.
<b>Strijdig gebruik</b>	Lid	3	<p>Tot een strijdig gebruik met de bestemming Bergingen/Autobox (b) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;</li><li>b het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;</li><li>c het gebruik van onbebouwde gronden voor het aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen.</li></ul> <p>Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.</p>
<b>Bebouwingsvoor- schriften</b>	Lid	4	<p>Op gronden met de bestemming Bergingen/Autobox (b) mogen gebouwen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op kaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;</li><li>b de goothoogte en bouwhoogte van een gebouw mogen niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;</li><li>c de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 6,0 meter bedragen;</li><li>d binnen het op de plankaart aangeduide Archeologisch waardevol gebied moet, voordat wordt overgegaan tot grondwerkzaamheden dieper dan 50,0 centimeter ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.</li></ul>

## Vrijstelling

- Lid 5a Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 2 (gebruiksverbod) als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd;
- b burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlengen voor het realiseren van gedeeltelijk verdiepte parkeervoorzieningen voor auto's en/of een fietsenstalling en/of bergingen met een hoogte van maximaal 1,20 meter boven het maaiveld.

## **ARTIKEL 17: RECREATIEVE DOELEINDEN, SPORTPARK (Rs)**

<b>Bestemming</b>	Lid	1	<p>De op de kaart voor Recreatieve doeleinden, sportpark(Rs) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a recreatieve en sportvoorzieningen;</li><li>b voet- en fietspaden;</li><li>c sportgebouwen;</li><li>d servicestation ten behoeve van onderhoud van sportvelden en sportaccommodaties;</li><li>e naschoolse opvang;</li><li>f het houden van evenementen;</li><li>g groenvoorzieningen;</li><li>h waterpartijen en waterlopen;</li><li>i bijbehorend parkeren;</li><li>j ondergrondse parkeervoorzieningen;</li><li>k bijbehorende voorzieningen zoals onder meer fietsenstallingen, tribunes, lichtmasten, dug-outs, ballenvangers, vlagenmasten, slagkooien, backstops, nutsvoorzieningen en antenne-installaties met bijbehorende techniekkast en hekwerken.</li></ul>
<b>Gebruiksverbod</b>	Lid	2	<p>Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Recreatieve doeleinden, sportpark (Rs) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.</p>
<b>Strijdig gebruik</b>	Lid	3	<p>Tot een strijdig gebruik met de bestemming Recreatieve doeleinden, sportpark (Rs) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en seksinrichtingen.</li><li>b het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel</li><li>c het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca, met uitzondering van horecavoorzieningen binnen sportgebouwen.</li><li>d het gebruik van onbebouwde gronden voor het aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstoringsen.</li></ul> <p>Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.</p>

<b>Bebouwings- Voorschriften</b>	Lid	4	<p>Op gronden met de bestemming Recreatieve doeleinden, sportpark (Rs) mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;</li> <li>b het bebouwingspercentage mag niet groter zijn dan op de kaart aangegeven. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak in zijn geheel worden bebouwd;</li> <li>c de goothoogte en bouwhoogte van een gebouw mogen niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;</li> <li>d de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 6,0 meter bedragen;</li> <li>e de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,0 meter, met uitzondering van: <ul style="list-style-type: none"> <li>- lichtmasten maximaal 35,0 meter hoog;</li> <li>- ballenvangers maximaal 10,0 meter hoog;</li> <li>- vlaggenmasten maximaal 20,0 meter hoog;</li> <li>- backstops maximaal 20,0 meter hoog;</li> <li>- hekwerk en maximaal 5,0 meter hoog;</li> <li>- scoreborden maximaal 10,0 meter hoog;</li> <li>- slagkooien maximaal 6,0 meter hoog;</li> <li>- scorehokken maximaal 10,0 meter hoog;</li> <li>- en antenne-installaties waarvan de hoogte niet meer dan de 35,0 meter mag bedragen.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Adviesprocedure</b>	Lid	5	<p>Binnen het op de plankaart aangeduide Archeologisch waardevol gebied moet, voordat wordt overgegaan tot grondwerkzaamheden dieper dan 30,0 centimeter, de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.</p>
<b>Vrijstelling</b>	Lid	6a	<p>Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd;</p> <p>b burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlengen voor het realiseren van gedeeltelijk verdiepte parkeervoorzieningen voor auto's en/of een fietsenstalling en/of bergingen met een hoogte van maximaal 1,20 meter boven het maaiveld.</p>
<b>Nadere eisen</b>	Lid	7	<p>Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a ten aanzien van de situering van gebouwen en de situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover hoger dan 3,0 meter.</li> </ul>



Bij het gebruikmaken van deze bevoegdheid toetsen burgemeester en wethouders of er geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van het stedenbouwkundig profiel, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de verkeerssituatie ter plaatse.

- b ten aanzien van de situering van antenne-installaties met bijbehorende techniekkast en hekwerken.

Bij het gebruikmaken van deze bevoegdheid toetsen burgemeester en wethouders of de locatie van de antenne-installatie niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruikswaarde van de sportvelden.

## **ARTIKEL 18: WATER (Wa)**

<b>Bestemming</b>	Lid	1	De op de plankaart voor Water (Wa) aangewezen gronden zijn bestemd voor: a watergangen, sloten en vijvers b oeverstroken c verkeer te water d de waterberging en/of waterhuishoudkundige voorzieningen e bijbehorende voorzieningen, zoals bruggen, steigers, dammen en/of duikers, gemalen.
<b>Gebruiksverbod</b>	Lid	2	Het is verboden om de bestemming Water (Wa) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.
<b>Strijdig gebruik</b>	Lid	3	Tot een strijdig gebruik met de bestemming Water (Wa) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend: a het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutie en seksinrichting; b het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel; c het afmeren van woonschepen en horecaschepen; d het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen, het aanwezig of opgeslagen hebben van 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 voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.
<b>Bebouwingsvoorschriften</b>	Lid	4	Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd tot een bouwhoogte van niet meer dan 3,0 meter.

<b>Adviesprocedure</b>	Lid	5	Binnen het op de plankaart aangeduide Archeologisch waardevol gebied moet, voordat wordt overgegaan tot grondwerkzaamheden dieper dan 50,0 centimeter, de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.
<b>Vrijstelling</b>	Lid	6a	Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 2 (gebruiksverbod) als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
		b	burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 4 sub a ten behoeve van bruggen tot een bouwhoogte van 6,0 meter;
		c	burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder b genoemde vrijstellingsbevoegdheid om geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van: <ul style="list-style-type: none"> <li>• het straat- en bebouwingsbeeld;</li> <li>• de verkeerssituatie ter plaatse;</li> <li>• de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.</li> </ul>

## **ARTIKEL 19: GROENVOORZIENINGEN (G)**

<b>Bestemming</b>	Lid	1	De op de plankaart voor Groenvoorzieningen (G) aangewezen gronden zijn bestemd voor: a groenvoorzieningen, zoals plantsoenen, groenstroken en bermen; b speelterreinen; c waterpartijen en waterlopen; d paden en verhardingen; e nutsvoorzieningen; f bijbehorende voorzieningen waaronder straatmeubilair, kunstwerken,abri's, (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval en recyclecontainers en (ondergrondse) bergbezinkbassins.
<b>Gebruiksverbod</b>	Lid	2	Het is verboden om de bestemming Groenvoorzieningen (G) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.
<b>Strijdig gebruik</b>	Lid	3	Tot een strijdig gebruik met de bestemming Groenvoorzieningen (G) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend: a het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutie en seksinrichting b het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel; c het afmeren van woonarken en horecaschepen; d het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen, het aanwezig of opgeslagen hebben van 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 voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.
<b>Bebouwingsvoorschriften</b>	Lid	4a	Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd tot een bouwhoogte van niet meer dan 3 meter;
		b	de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 6,0 meter bedragen.

<b>Adviesprocedure</b>	Lid	5	Binnen het op de plankaart aangeduide Archeologisch waardevol gebied moet, voordat wordt overgegaan tot grondwerkzaamheden dieper dan 50,0 centimeter, de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.
<b>Vrijstelling</b>	Lid	6	Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 2 (gebruiksverbod) als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **ARTIKEL 20: WATER, GROENVOORZIENINGEN (Wa, G)**

<b>Bestemming</b>	Lid	1	De op de plankaart voor Water, Groenvoorzieningen (Wa, G) aangewezen gronden zijn bestemd voor: a groenvoorzieningen, zoals plantsoenen, groenstroken en bermen; b speelterreinen; c paden en verhardingen; d nutsvoorzieningen; e watergangen, sloten, vijvers, waterpartijen en waterlopen; f oeverstroken; g verkeer te water; h de waterberging en/of waterhuishoudkundige voorzieningen i bijbehorende voorzieningen, zoals bruggen, steigers, dammen en/of duikers, gemalen, straatmeubilair, kunstwerken,abri's, (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval en recyclecontainers en (ondergrondse) bergbezinkbassins.
<b>Gebruiksverbod</b>	Lid	2	Het is verboden om de bestemming Water, Groenvoorzieningen (Wa, G) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.
<b>Strijdig gebruik</b>	Lid	3	Tot een strijdig gebruik met de bestemming Water, Groenvoorzieningen (Wa, G) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend: a het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutie en seksinrichting; b het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel; c het afmeren van woonarken en horecaschepen; d het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen, het aanwezig of opgeslagen hebben van 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 voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.

<b>Bebouwingsvoorschriften</b>	Lid	4a	Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd tot een bouwhoogte van niet meer dan 3 meter;
		b	de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 6,0 meter bedragen.
<b>Adviesprocedure</b>	Lid	5	Binnen het op de plankaart aangeduide Archeologisch waardevol gebied moet, voordat wordt overgegaan tot grondwerkzaamheden dieper dan 50,0 centimeter, de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.
<b>Vrijstelling</b>	Lid	6	
		a	Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 2 (gebruiksverbod) als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
		b	Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 4 sub a ten behoeve van bruggen tot een bouwhoogte van 6,0 meter;
		c	Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder b genoemde vrijstellingsbevoegdheid om geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van: <ul style="list-style-type: none"> <li>• het straat- en bebouwingsbeeld;</li> <li>• de verkeerssituatie ter plaatse;</li> <li>• de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.</li> </ul>

## **ARTIKEL 21: WATER, VERKEERS- EN VERBLIJFSDOELEIDEN (Wa, Vv)**

<b>Bestemming</b>	Lid	1	<p>De op de kaart voor Water, Verkeers- en verblijfsdoeleinden (Wa, Vv) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a rijwegen, straten, voet- en fietspaden;</li><li>b pleinen, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen en kunstwerken;</li><li>c verhardingen en bermen;</li><li>d parkeren;</li><li>e tijdelijke ambulante handel;</li><li>f openbaar vervoersvoorzieningen, waaronder tracés en haltevoorzieningen;</li><li>g nutsvoorzieningen;</li><li>h watergangen, sloten, vijvers, waterpartijen en waterlopen;</li><li>i oeverstroken;</li><li>j verkeer te water;</li><li>k de waterberging en/of waterhuishoudkundige voorzieningen;</li><li>l bijbehorende voorzieningen, zoals bruggen, steigers, dammen en/of duikers, gemalen, straatmeubilair,abri's, (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval- en recyclecontainers en (ondergrondse) bergbezinkbassins.</li></ul>
<b>Gebruiksverbod</b>	Lid	2	<p>Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Water, Verkeers- en verblijfsdoeleinden (Wa, Vv) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.</p>
<b>Strijdig gebruik</b>	Lid	3	<p>Tot een strijdig gebruik met de bestemming Water, Verkeers- en verblijfsdoeleinden (Wa, Vv) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a het gebruik van de gronden en bouwwerken voor prostitutie en seksinrichtingen;</li><li>b het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, uitgezonderd het bepaalde in lid 1 sub e;</li><li>c het gebruik van gronden en bouwwerken voor verkoop van motorbrandstof;</li><li>d het gebruik van onbebouwde gronden voor het aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie, puin- en vuilstortingen.</li></ul> <p>Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud behorend bij de bestemming of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.</p>



<b>Bebouwingsvoorschriften</b>	Lid	4a	bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd tot een bouwhoogte van niet meer dan 3,0 meter, met uitzondering van geleiding, beveiliging en regeling van verkeer en lichtmasten, die niet hoger mogen zijn dan 10,0 meter;
		b	de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 6,0 meter bedragen.
<b>Adviesprocedure</b>	Lid	5	Binnen het op de plankaart aangeduide gebied Archeologisch waardevol gebied dient, alvorens tot grondwerkzaamheden, de gelegenheid te worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.
<b>Vrijstelling</b>	Lid	6	
		a	Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 2 (gebruiksverbod) als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
		b	Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 4 sub a ten behoeve van bruggen tot een bouwhoogte van 6,0 meter;
		c	Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder b genoemde vrijstellingsbevoegdheid om geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van: <ul style="list-style-type: none"> <li>• het straat- en bebouwingsbeeld;</li> <li>• de verkeerssituatie ter plaatse;</li> <li>• de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.</li> </ul>

**ARTIKEL 22: AARDGASTRANSPORTLEIDING MET VEILIGHEIDSAFSTANDEN (dubbelbestemming)**

<b>Bestemming</b>	Lid	1	De op de plankaart voor Aardgastransportleiding met veiligheidsafstanden aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, mede bestemd voor: de aanleg en instandhouding van een ondergrondse aardgastransportleiding ( ontwerpdruk 39,9 bar) met een veiligheidsstrook ter breedte van 4,0 meter aan weerszijde van de hartlijn van de leiding
<b>Gebruiksverbod</b>	Lid	2	Het is verboden om de voor Aardgastransportleiding met veiligheidsafstanden aangewezen gronden te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.
<b>Voorrangsbepaling</b>	Lid	3	In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.
<b>Bebouwingsvoorschriften</b>	Lid	4	Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen ten dienste van de bedoelde leiding(en) andere bouwwerken worden gebouwd.
<b>Bebouwingsvoorschriften vanwege samenvallende bestemmingen</b>	Lid	5	Gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen zijn uitsluitend toelaatbaar indien de belangen in verband met de betrokken leiding(en) zich hier niet tegen verzetten.

- Aanlegvergunning**      Lid      6      Het is verboden op of in de in lid 1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
- a      het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
  - b      het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
  - c      het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
  - d      diepploegen;
  - e      het aanbrengen van gesloten verhardingen;
  - f      het indrijven van voorwerpen in de bodem;
  - g      het permanent opslaan van goederen waaronder begrepen het opslaan van afvalstoffen;
  - h      het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
  - i      het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

De in lid 6 genoemde verboden gelden niet voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden die:

- betreffen het onderhoud en beheer, passend in het normale gebruik, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan krachtens een verleende vergunning;
- mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

- Adviesprocedure**      Lid      7      Voordat Burgemeester en wethouders besluiten omtrent het al dan niet verlenen van een bouw- en/of aanlegvergunning op de bestemming Aardgastransportleiding met veiligheidsafstanden winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder(s) omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade. Tevens winnen Burgemeester en wethouders advies in bij de stadsarcheoloog voor zover de werkzaamheden vallen binnen het op de plankaart aangeduide Archeologisch waardevol gebied.

**ARTIKEL 23: WATERLEIDING  
(dubbelbestemming)**

<b>Bestemming</b>	Lid	1	De op de plankaart voor waterleiding aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, mede bestemd voor: de aanleg en instandhouding van een drinkwaterleiding.
<b>Gebruiksverbod</b>	Lid	2	Het is verboden om de voor waterleiding aangewezen gronden te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.
<b>Voorrangsbepaling</b>	Lid	3	In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.
<b>Bebouwingsvoorschriften</b>	Lid	4	Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen ten dienste van de bedoelde leiding(en) andere bouwwerken worden gebouwd.
<b>Bebouwingsvoorschriften vanwege samenvallende bestemmingen</b>	Lid	5	Gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen zijn uitsluitend toelaatbaar indien de belangen in verband met de betrokken leiding(en) zich hier niet tegen verzetten.

- Aanlegvergunning**      Lid    6    Het is verboden op of in de in lid 1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
- a    het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
  - b    het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
  - c    het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
  - d    diepploegen;
  - e    het aanbrengen van gesloten verhardingen;
  - f    het indrijven van voorwerpen in de bodem;
  - g    het permanent opslaan van goederen waaronder begrepen het opslaan van afvalstoffen;
  - h    het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
  - i    het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

De in lid 6 genoemde verboden gelden niet voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden die:

- betreffen het onderhoud en beheer, passend in het normale gebruik, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan krachtens een verleende vergunning;
- mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

- Adviesprocedure**      Lid    7    Voordat Burgemeester en wethouders besluiten omtrent het al dan niet verlenen van een bouw- en/of aanlegvergunning op de bestemming waterleiding winnen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder(s) omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade. Tevens winnen Burgemeester en wethouders advies in bij de stadsarcheoloog voor zover de werkzaamheden vallen binnen het op de plankaart aangeduide gebied Archeologisch waardevol gebied.

## **ARTIKEL 24: WATERKERING (dubbelbestemming)**

<b>Bestemming</b>	Lid	1	De op de plankaart voor waterkering aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, primair bestemd voor waterkeringen en waterbeheersing, met bij deze bestemming behorende andere bouwwerken.
<b>Gebruiksverbod</b>	Lid	2	Het is verboden om de voor waterkering aangewezen gronden te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.
<b>Voorrangsbepaling</b>	Lid	3	In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.
<b>Bebouwingsvoorschriften</b>	Lid	4	Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen ten dienste van de waterkering andere bouwwerken worden gebouwd.
<b>Bebouwingsvoorschriften vanwege samenvallende bestemmingen</b>	Lid	5	Gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen zijn uitsluitend toelaatbaar indien de belangen in verband met de betrokken waterkering zich daar niet tegen verzetten.

- Aanlegvergunning**      Lid    6    Het is verboden op of in de in lid 1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werkzaamheden uit te voeren:
- a    het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
  - b    het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
  - c    het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
  - d    diepploegen;
  - e    het aanbrengen van gesloten verhardingen;
  - f    het indrijven van voorwerpen in de bodem;
  - g    het permanent opslaan van goederen waaronder begrepen het opslaan van afvalstoffen;
  - h    het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;

De in lid 6 genoemde verboden gelden niet voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden die:

- betreffen het onderhoud en beheer, passend in het normale gebruik, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan krachtens een verleende vergunning;
- mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

- Adviesprocedure**      Lid    7    Voordat Burgemeester en wethouders besluiten omtrent het al dan niet verlenen van een bouw- en/of aanlegvergunning op de dubbelbestemming waterkering overleggen Burgemeester en wethouders met de Waterbeheerder (Hoogheemraadschap van Rijnland) omtrent de vraag of de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de dubbelbestemming waterkering niet schaden en welke voorwaarden dienen te worden gesteld moeten worden ter voorkoming van eventuele schade aan de waterkering.
- Tevens winnen Burgemeester en wethouders advies in bij de stadsarcheoloog voor zover de werkzaamheden vallen binnen het op de plankaart aangeduide gebied Archeologisch waardevol gebied.

**ARTIKEL 25:       UITWERKINGSGEBIED 1**



## Doeleinden-omschrijving

- Lid 1 De op de plankaart voor Uitwerkingsgebied 1 (U1) aangewezen gronden zijn bestemd voor, zoals bedoeld in artikel 5, 7, 8, 9, 10 en 15:
- a Woondoeleinden (W);
  - b Maatschappelijke doeleinden (M);
  - c Gemengde doeleinden a (GDa);
  - d Verkeers- en verblijfsdoeleinden (Vv);
  - e Erf (E);
  - f Tuin (T);

## Uitwerkingsbepalingen

- Lid 2 Burgemeester en wethouders werken de in lid 1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- a **Algemeen**  
Bij de uitwerking van het gebied wordt rekening gehouden met de volgende factoren:
- zuinig en zorgvuldig grondgebruik, compacte bebouwing waarbij wordt gestreefd naar dubbelgrondgebruik;
  - het behouden of vergroten van het aantal woningen;
  - het toegenomen parkeren moet binnen het uitwerkingsgebied opgelost worden;
  - nieuwbouw draagt bij aan het creëren van een betere en aantrekkelijke openbare ruimte, die sociaal veilig en overzichtelijk is.

### Ruimtelijk kader

De gezamenlijke corporaties streven naar een structurele verbetering van de woonomgeving in het uitwerkingsgebied door niet alleen de woningen zelf te verbeteren, maar ook de woonomgeving en de aansluiting van de woningen op de openbare ruimte.

Binnen het uitwerkingsgebied komt een afwisseling van verschillende gebouwen, bouwhoogtes en woningtypes. Behalve bebouwing biedt het uitwerkingsgebied ruimte voor straten, binnenterreinen en tuinen.

De maximale bouwhoogte komt overeen met de bestaande situatie.

Herstructurering van het uitwerkingsgebied dient ook te zorgen voor een goede openbare ruimte die sociaal veilig en overzichtelijk is. Zicht op straat vanuit de begane grond van bebouwing is van groot belang voor het verbeteren van de leefomgeving. Verbetering wordt bereikt door langs alle randen van het openbaar gebied alleen voorkanten te maken. Langs de openbare weg worden geen achterkanten, erven of blinde gevels gemaakt.

Gebouwd parkeren en bergingen zijn niet zichtbaar vanaf de openbare weg. Gebouwd parkeren is mogelijk verdiept, half verdiept of op het binnenterrein.

Naast woningbouw is er binnen het uitwerkingsgebied

ruimte voor bebouwing met een maatschappelijke voorziening, die kan bijdragen aan een verbetering van de woonomgeving en een zekere mate van levendigheid. Ook wordt in het uitwerkingsgebied ruimte gereserveerd voor een speelvoorziening voor de oudere jeugd, bijvoorbeeld een voetbalkooi.

De aansluiting van het uitwerkingsgebied op het toekomstig buurtpark aan de Floris van Adrichemlaan voor langzaam verkeer dient verbeterd te worden.

**b Bebouwingsvoorschriften**

- het aantal woningen dient minimaal gelijk te zijn aan het bestaande aantal;
- in het gebied mag maximaal 800m<sup>2</sup> bvo voor maatschappelijke doeleinden worden gerealiseerd;
- de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- het maximale bebouwingspercentage bedraagt 50%;
- de rooilijn aan de Louis Pasteurstraat dient gehandhaafd te worden;
- de maximale bouwhoogte bedraagt 15,0 meter, uitgezonderd een oppervlakte van 14 m<sup>2</sup> waarvoor een maximale bouwhoogte geldt van 20,0 meter;
- langs de randen van het uitwerkingsgebied, de Louis Pasteurstraat, de Wamstekerstraat, de Ekamastraat en de Floris van Adrichemlaan, en alle toekomstige straten binnen het uitwerkingsgebied dient bebouwing te komen met voorkanten en entrees;
- Naast het aantal bestaande parkeerplaatsen dat gehandhaafd dient te worden, moet de extra parkeerbehoefte binnen het uitwerkingsgebied opgelost worden;
- tussen de Louis Pasteurstraat en de Ekamastraat komen 2 langzaamverkeers routes die doorlopen naar de Floris van Adrichemlaan;
- in het gebied dient oppervlaktewater te worden aangelegd met een oppervlakte van tenminste 15% van de toename van het verhard oppervlak van het gebied. Van dit voorschrift mogen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen na voorafgaande instemming van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Deze ontheffing kan worden verleend als op andere wijze in wateropvang respectievelijk waterberging kan worden voorzien.

**Procedure**

- Lid 3a Burgemeester en wethouders werken het plan uit overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
- b bebouwing mag slechts plaats vinden overeenkomstig een goedgekeurde uitwerking;
- c burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het onder b bepaalde indien het bouwwerk past in een, overeenkomstig bepaalde in artikel 11 van de Wet ter visie gelegde ontwerp-uitwerkingsplan, mits ter zake van deze vrijstelling tevoren van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen;

- d alvorens burgemeester en wethouders overgaan tot uitwerken van plangedeelten, wordt de procedure gevolgd, zoals bedoeld in artikel 30 van de voorschriften.

**ARTIKEL 26:       UITWERKINGSGEBIED 2**

## Doeleinden-omschrijving

- Lid 1 De op de plankaart voor Uitwerkingsgebied 2 (U2) aangewezen gronden zijn bestemd voor, zoals bedoeld in artikel 5, 7, 8, 9, 10, 11 en 15:
- a Woondoeleinden (W);
  - b Maatschappelijke doeleinden (M);
  - c Kantoren (K), uitsluitend zonder loketfunctie;
  - d Gemengde doeleinden a, b (GDa, GDb) als ook voor dienstverlenende bedrijven en instellingen;
  - e Verkeers- en verblijfsdoeleinden (Vv);
  - f Erf (E);
  - g Tuin (T);

## Uitwerkingsbepalingen

- Lid 2 Burgemeester en wethouders werken de in lid 1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- a **Algemeen**  
Bij de uitwerking van het gebied wordt rekening gehouden met de volgende factoren:
- zuinig en zorgvuldig grondgebruik, compacte bebouwing waarbij wordt gestreefd naar dubbelgrondgebruik;
  - het vergroten van het aantal woningen;
  - het toegenomen parkeren moet binnen het uitwerkingsgebied opgelost te worden;
  - nieuwbouw draagt bij aan het creëren van een betere en aantrekkelijke openbare ruimte, die sociaal veilig en overzichtelijk is.

### Ruimtelijk kader

In het kader van de verbetering van de woonomgeving en verdichting van het bestaand stedelijk gebied wordt de bestaande omgeving van de Floris van Adrichemlaan veranderd.

De Floris van Adrichemlaan zelf verliest zijn functie als wijkontsluiting. De weg zelf en het plantsoen aan de noordzijde zullen worden omgevormd tot een parkstrook die van oost naar west door het hart van de Boerhaavewijk loopt. In de parkstrook zal ook een nieuwe waterverbinding tussen Amerikavaart en Poelpolder worden opgenomen.

Het uitwerkingsgebied is de zuidelijke begrenzing van het toekomstige park. De uitwerkingsbevoegdheid heeft tot doel dit gebied om te vormen tot een compact bebouwd multifunctioneel gebied dat bijdraagt aan een verbetering van de omgeving in het hart van Boerhaavewijk.

Nu nog is het uitwerkingsgebied een gebied bebouwd met kleine losse bebouwing dat alleen gereserveerd is voor maatschappelijke doeleinden. Zowel naar de Floris van Adrichemlaan als naar de Semmelweisstraat oogt deze zone als een anoniem, van de weg gekeerd gebied waarin de bebouwing schuil gaat achter hekken en

beplanting. Het gebied draagt niet bij aan de openbare ruimte.

Herstructurering van het uitwerkingsgebied dient ook te zorgen voor een goede openbare ruimte die sociaal veilig en overzichtelijk is. Zicht op straat vanuit de begane grond van bebouwing is van groot belang voor het verbeteren van de leefomgeving. Verbetering wordt bereikt door langs alle randen van het openbaar gebied alleen voorkanten te maken. Langs de openbare weg worden geen achterkanten, erven of blinde gevels gemaakt. Gebouwd parkeren en bergingen zijn niet zichtbaar vanaf de openbare weg. Gebouwd parkeren is mogelijk (half)verdiept onder de bebouwing aan te brengen.

Binnen het uitwerkingsgebied dient het voorzieningenniveau voor detailhandel en maatschappelijke doeleinden op peil te blijven en mogelijk uitgebreid te worden. De bestemming van het gebied wordt uitgebreid met meerdere functies, waaronder wonen, dienstverlening en kantoren. De verschillende functies worden gemengd en gestapeld, wat bijdraagt aan een grote mate van levendigheid door de dag heen.

De bebouwingshoogte wordt afgestemd op de omgeving. Bebouwing aan de noordkant wordt hoger gelet op de breedte van de Floris van Adrichemlaan en de hoogte van de tegenover liggende flats. De zuidzijde wordt juist lager bebouwd, rekening houdend met de tegenover liggende gezinswoningen en de bezonning.

De aansluiting van Boerhaavewijk-zuid op het toekomstig buurtpark a/d Floris van Adrichemlaan voor langzaam verkeer dient verbeterd te worden. De Ramaerstraat blijft als openbare straat gehandhaafd, terwijl de William Harveystraat als doorgaande straat wordt opgeheven.

## b **Bebouwingsvoorschriften**

- Het oppervlak detailhandel bedraagt minimaal 1000m<sup>2</sup> bvo en maximaal 2300m<sup>2</sup> bvo, hiervan is maximaal 1000m<sup>2</sup> bvo gereserveerd voor een supermarkt;
- het oppervlak maatschappelijke doeleinden, dienstverlening of kantoren bedraagt minimaal 4000 m<sup>2</sup> bvo;
- de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- het bruto vloeroppervlak wonen bedraagt minimaal 10.000m<sup>2</sup>;
- het maximale bebouwingspercentage is 70%;
- aan de Floris van Adrichemlaan, de Prof. Eijkmannlaan, de Semmelweisstraat, de Ramaerstraat, de Niels Finsenstraat en de Prof. Donderslaan dient bebouwing te komen met voorkanten en entrees;
- aan de openbare ruimte dienen geen achterkanten van bebouwing of erven te komen;
- binnen het uitwerkingsgebied dient de bestaande bebouwing van het winkelcentrum aan de Prof. Donderslaan en de kerk aan de Prof. Eijkmannlaan gehandhaafd te worden;
- met uitzondering van de Floris van Adrichemlaan, waarvoor een maximale bouwhoogte geldt van 20,0 meter, geldt langs de randen van het uitwerkingsgebied (Prof. Eijkmannlaan, Prof. Donderslaan, Semmelweisstraat en Niels Finsenstraat) een maximale bouwhoogte van 12,0 meter;
- Naast het aantal bestaande parkeerplaatsen dat gehandhaafd dient te worden, moet de extra parkeerbehoefte binnen het uitwerkingsgebied opgelost worden;
- tussen de Floris van Adrichemlaan en de Semmelweisstraat komen minimaal 2 routes voor langzaamverkeer;
- bij de uitwerking is artikel 4 van de voorschriften van toepassing;
- in het gebied dient oppervlaktewater te worden aangelegd met een oppervlakte van tenminste 15% van de toename van het verhard oppervlak van het gebied. Van dit voorschrift mogen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen na voorafgaande instemming van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Deze ontheffing kan worden verleend als op andere wijze in wateropvang respectievelijk waterberging kan worden voorzien.



## Procedure

- Lid 3a Burgemeester en wethouders werken het plan uit overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
- b bebouwing mag slechts plaats vinden overeenkomstig een goedgekeurde uitwerking;
- c burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het onder b bepaalde indien het bouwwerk past in een, overeenkomstig bepaalde in artikel 11 van de Wet ter visie gelegde ontwerp-uitwerkingsplan, mits ter zake van deze vrijstelling tevoren van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen;
- d alvorens burgemeester en wethouders overgaan tot uitwerken van plangedeelten, wordt de procedure gevolgd, zoals bedoeld in artikel 30 van de voorschriften.

**ARTIKEL 27:       UITWERKINGSGEBIED 3**

## Doeleinden-omschrijving

- Lid 1 De op de plankaart voor Uitwerkingsgebied 3 (U3) aangewezen gronden zijn bestemd voor, zoals bedoeld in artikel 5, 7, 8, 9, 10, 11, 15 en 19:
- a Woondoeleinden (W);
  - b Maatschappelijke doeleinden (M);
  - c Kantoren (K), uitsluitend zonder loketfunctie;
  - d Gemengde doeleinden a (GDa) als ook voor dienstverlenende bedrijven en instellingen, uitsluitend voor wat betreft de begane grond;
  - e Verkeers en verblijfsdoeleinden (Vv);
  - f Erf (E);
  - g Tuin (T);
  - h Groenvoorzieningen (G);

## Uitwerkingsbepalingen

- Lid 2 Burgemeester en wethouders werken de in lid 1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:
- a **Algemeen**  
Bij de uitwerking van het gebied wordt rekening gehouden met de volgende factoren:
- zuinig en zorgvuldig grondgebruik, compacte bebouwing waarbij wordt gestreefd naar dubbelgrondgebruik;
  - het creëren van een nieuwe woonomgeving ter plekke van het voormalige schoolterrein;
  - de parkeerbehoefte moet binnen het uitwerkingsgebied opgelost worden;
  - nieuwbouw draagt bij aan het creëren van een betere en aantrekkelijke openbare ruimte, die sociaal veilig en overzichtelijk is;
  - het verbeteren van de relatie tussen Molenwijk en Spaarne en Spaarneoever door middel van een recreatieve verbinding.

### Ruimtelijk kader

Het schoolterrein en de schoolgebouwen binnen het uitwerkingsgebied hebben hun functie verloren en staan leeg. De voormalige schoolinstellingen zijn in een fusie opgegaan, en zijn elders in de stad gehuisvest. Gelet op het specifieke gebouwoontwerp en inrichting is hergebruik van de gebouwen niet waarschijnlijk. Voor een schoolinstelling ligt de kavel zeer excentrisch en aan de rand van de wijk. De bebouwing is ontworpen naar een bepaald schoolmodel waar nu geen vraag meer naar is en ook nog eens moeilijk aanpasbaar naar andere bestemmingen. Ook de verkavelingopzet is zeer uitgesproken; ruim bemeten met een eigen diagonale positie. De positie belemmert het streven naar een compact en zuinig grondgebruik. De grote kavelmaat, de ligging aan de rand van Molenwijk en naast de groene zoom van Schalkwijk

maakt de locatie bij uitstek geschikt voor woonbebouwing met een accent op het grondgebonden segment. Op de schoolterreinen is een uitwerkingsbevoegdheid gelegd met als doel hier een nieuw woongebied aan te leggen.

De vier zijden van het uitwerkingsgebied grenzen aan vier verschillende gebieden. Belangrijk is dat de toekomstige bestemming van het uitwerkingsgebied aan alle zijden zorgvuldig aansluit op de bestaande omgeving en optimaal inspeelt op de aanwezige landschappelijke kwaliteiten.

De Zwemmerslaan vormt de aansluiting van het uitwerkingsgebied met Molenwijk. Op dit moment oogt de Zwemmerslaan als een anonieme straat waar de aanliggende bebouwing schuil gaat achter erven, schuttingen en beplanting. Herstructurering van het uitwerkingsgebied zal bijdragen aan meer zicht op en kwaliteit in de Zwemmerslaan.

De Europaweg is een van de hoofdaders van Schalkwijk. Aan deze weg liggen verschillende grote en kleine voorzieningen. In het uitwerkingsgebied is daarom ook langs de Europaweg de mogelijkheid opgenomen om onder de woonbestemming een plint op te nemen bestemd voor maatschappelijke doeleinden, dienstverlening of kantoren.

De overgang van het uitwerkingsgebied naar de groene zoom van Schalkwijk en het brede parkachtige talud van de Europaweg zal nauwkeurig worden ingericht. De bedoeling is dat langs beide zijden een duidelijke stadsrand met een openbare recreatieve route ontstaat. Aan de zuidzijde grenst het uitwerkingsgebied aan de achtertuinen c.q. erven van de woningen aan het watermolenplantsoen. Bedoeling is om binnen het uitwerkingsgebied tegen deze zijde ook tuinen en erven te situeren.

Tussen deze recreatieve route en de Zwemmerslaan komt ook een verbinding voor langzaam verkeer die op langere termijn kan worden doorgetrokken naar de Zuid-Schalkwijkerweg.

Uitwerking van het uitwerkingsgebied dient ook te zorgen voor een goede openbare ruimte die sociaal veilig en overzichtelijk is. Zicht op straat vanuit de begane grond van bebouwing is van groot belang voor het verbeteren van de leefomgeving. Verbetering wordt bereikt door langs alle randen van het openbaar gebied alleen voorkanten te maken. Langs de openbare weg en langs de groene zoom mogen geen achterkanten, erven of blinde gevels komen. Voor een goede borging van het privedomein liggen alle erven en achtertuinen aan de binnenzijden van bouwblokken en naar elkaar toe.

Het parkeren wordt binnen het uitwerkingsgebied opgelost. Gebouwd parkeren is mogelijk verdiept, halfverdiept onder de bebouwing.

De bouwhoogte wordt afgestemd op de omgeving. Bebouwing langs de Europaweg kan hoger gelet op de breedte van de weg en de hoogte van de aanliggende flats.

Langs de Europaweg en eventueel langs de Zwemmerslaan komt ruimte voor gestapelde woonbebouwing. Aan de Europaweg bestaat ook de mogelijkheid voor het oprichten van een torenflat als pendant van de toren aan de Engelandlaan. Het grootste deel van de kavel wordt gebruikt voor het bouwen van grondgebonden woningen. Het aantal grondgebonden woningen binnen het uitwerkingsgebied ligt tussen de 50 en 100 eenheden.

Binnen het uitwerkingsgebied is ruimte voor een klein plantsoen.

**b Bebouwingsvoorschriften**

- in het uitwerkingsgebied worden minimaal 100 woningen gerealiseerd;
- de grootte van de plintfunctie langs de Europaweg is maximaal 1000m<sup>2</sup>;
- in het uitwerkingsgebied ligt een plantsoen van minimaal 2000 m<sup>2</sup>;
- in het uitwerkingsgebied bedraagt de maximale bouwhoogte 12,0 meter met uitzondering van de Zwemmerslaan waarvoor een maximale bouwhoogte geldt van 18,0 meter en de bebouwing langs de Europaweg waarvoor:
  - een maximale bouwhoogte geldt van 18,0 meter,
  - uitgezonderd een oppervlakte van 450 m<sup>2</sup> waarvoor een maximale bouwhoogte geldt van 40,0 meter;
- De parkeerbehoefte moet binnen het uitwerkingsgebied opgelost worden;
- er dient een doorgaande rooilijn te komen aan de Zwemmerslaan;
- erven dienen altijd gesitueerd te zijn aan de binnenzijden van de bebouwing, en tegen andere erven aan.
- in het gebied dient oppervlaktewater te worden aangelegd met een oppervlakte van tenminste 15% van de toename van het verhard oppervlak van het gebied. Van dit voorschrift mogen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen na voorafgaande instemming van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Deze ontheffing kan worden verleend als op andere wijze in wateropvang respectievelijk waterberging kan worden voorzien;
- bij de uitwerking is artikel 4 van de voorschriften van toepassing.

**Procedure**

- Lid 3a Burgemeester en wethouders werken het plan uit overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
- b bebouwing mag slechts plaats vinden overeenkomstig een goedgekeurde uitwerking;
- c burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het onder b bepaalde indien het bouwwerk past in een, overeenkomstig bepaalde in artikel 11 van de Wet ter visie gelegde ontwerp-uitwerkingsplan, mits ter zake van deze vrijstelling tevoren van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen;
- d alvorens burgemeester en wethouders overgaan tot uitwerken van plangedeelten, wordt de procedure gevolgd, zoals bedoeld in artikel 30 van de voorschriften.

**ARTIKEL 28:       UITWERKINGSGEBIED 4**

## Doeleinden-omschrijving

- Lid 1 De op de plankaart voor Uitwerkingsgebied 2 (U2) aangewezen gronden zijn bestemd voor, zoals bedoeld in artikel 5, 7, 8, 9, 10, 11 en 15:
- a Woondoeleinden (W);
  - b Maatschappelijke doeleinden (M);
  - c Kantoren (K), uitsluitend zonder loketfunctie;
  - d Gemengde doeleinden a (GDa) als ook voor dienstverlenende bedrijven en instellingen, uitsluitend voor wat betreft de begane grond;
  - e Verkeer en verblijfsdoeleinden (Vv);
  - f Erf (E);
  - g Tuin (T).

## Uitwerkingsbepalingen

- Lid 2 Burgemeester en wethouders werken de in lid 1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:
- a **Algemeen**  
Bij de uitwerking van het gebied wordt rekening gehouden met de volgende factoren:
    - zuinig en zorgvuldig grondgebruik, compacte bebouwing waarbij wordt gestreefd naar dubbelgrondgebruik;
    - het creëren van een nieuwe woonomgeving ter plekke van het voormalige schoolterrein;
    - de parkeerbehoefte moet binnen het uitwerkingsgebied opgelost worden;
    - nieuwbouw draagt bij aan het creëren van een betere en aantrekkelijke openbare ruimte, die sociaal veilig en overzichtelijk is;

### Ruimtelijk kader

Op dit moment is het uitwerkingsgebied een anoniem van de weg gekeerd gebied waarin de bebouwing nauwelijks bijdraagt aan het verblijfsklimaat op straat. De aanwezige bebouwing, Grafische school en Hartekampgroep, staat volkomen los zonder duidelijke aansluiting op de directe omgeving. Terwijl het uitwerkingsgebied een strategische hoek in Molenwijk beslaat en prominent is gelegen aan de Europaweg, de hoofdader van Schalkwijk. Na vertrek van de grafische school verliest het gebouw aan het Terschellingpad haar schoolbestemming. De Hartekampgroep, eigenaar van de aanpalende bebouwing, is de van plan haar huisvesting te vervangen. Bij elkaar, overigens zonder de aanwezige woonwagens, ontstaat er de mogelijkheid een heel nieuwe invulling te realiseren in een gebied ingesloten door Europaweg, Zwemmerslaan, Amelandstraat en Terschellingpad. Herontwikkeling zal moeten bijdragen aan een algemene verbetering van het woon en verblijfsklimaat in deze hoek van Molenwijk. In dat kader ligt het voor de hand



de woonbestemming binnen het uitwerkingsgebied uit te breiden ten koste van de schoolbestemming.

Uitwerking van het uitwerkingsgebied dient bij te dragen aan een goede openbare ruimte die sociaal veilig en overzichtelijk is. Zicht op straat vanuit de begane grond van de bebouwing is van groot belang voor het verbeteren van de leefomgeving. Verbetering wordt bereikt door langs alle randen van het openbaar gebied alleen voorkanten te maken. Voor de borging van het privédoel liggen erven en achertuinen aan de binnenzijden van bouwblokken en naar elkaar toe.

Aan de Europaweg bestaat mogelijkheid om onder de woonbestemming een plint op te nemen bestemd voor maatschappelijke doeleinden, dienstverlening of kantoren.

Een andere voorwaarde is dat de nieuwe bebouwing qua hoogte en ontsluiting aansluit op de directe omgeving.

Voor de noordzijde, langs de Europaweg, geldt daarom een hogere bouwhoogte die zuidelijk afloopt richting Amelandstraat.

Het parkeren wordt binnen het uitwerkingsgebied opgelost. Gebouwd parkeren is mogelijk verdiept, halfverdiept onder de bebouwing.

**b Bebouwingsvoorschriften**

- in het uitwerkingsgebied worden minimaal 40 woningen gerealiseerd;
- langs de Europaweg geldt een maximale bouwhoogte van 18m, voor het overige deel van het uitwerkingsgebied geldt een maximale bouwhoogte van 10m;
- de grootte van de plintfunctie langs de europaweg is maximaal 1000m<sup>2</sup>;
- er moet een doorgaande rooilijn komen langs de Europaweg en de Zwemmerslaan;
- erven zijn altijd gesitueerd aan de binnenzijden van de bebouwing, en/of tegen andere erven aan;
- De parkeerbehoefte moet binnen het uitwerkingsgebied opgelost worden;
- in het gebied dient oppervlaktewater te worden aangelegd met een oppervlakte van tenminste 15% van de toename van het verhard oppervlak van het gebied. Van dit voorschrift mogen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen na voorafgaande instemming van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Deze ontheffing kan worden verleend als op andere wijze in wateropvang respectievelijk waterberging kan worden voorzien;
- bij de uitwerking is artikel 4 van de voorschriften van toepassing.

**Procedure**

- Lid 3a Burgemeester en wethouders werken het plan uit overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
- b bebouwing mag slechts plaats vinden overeenkomstig een goedgekeurde uitwerking;
- c burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het onder b bepaalde indien het bouwwerk past in een, overeenkomstig bepaalde in artikel 11 van de Wet ter visie gelegde ontwerp-uitwerkingsplan, mits ter zake van deze vrijstelling tevoren van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen;
- d alvorens burgemeester en wethouders overgaan tot uitwerken van plangedeelten, wordt de procedure gevolgd, zoals bedoeld in artikel 30 van de voorschriften.

**ARTIKEL 29: WIJZIGINGSBEVOEGDHEID**

- Lid 1a Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd de bestemming van de gronden die op de plankaart zijn aangeduid als Wijzigingsbevoegdheid I en II, te wijzigen in de bestemmingen Woondoeleinden (W), Maatschappelijke doeleinden (M), verkeers- en verblijfsdoeleinden (VV), Erf (E) en Tuin (T), waarbij:
- de maximale bouwhoogt voor WI 54,0 meter en voor WII 9,0 meter bedraagt;
  - er moet minimaal 1000 m<sup>2</sup> openbaar plantsoen en minimaal 1600 m<sup>2</sup> tuin terugkomen;
  - Naast het aantal bestaande parkeerplaatsen dat gehandhaafd dient te worden, moet de extra parkeerbehoefte opgelost worden binnen de uitsnede ‘Wijzigingsbevoegdheid’ op de plankaart;
- b Burgemeester en wethouders toetsen bij de wijziging in ieder geval of geen onevenredige aantasting zal plaats vinden van:
- het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de verkeerssituatie ter plaatse;
  - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- Lid 2a Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd de bestemming van de gronden die op de plankaart zijn aangeduid als Wijzigingsbevoegdheid III te wijzigen ten behoeve van in totaal 8 standplaatsen met de bestemming Woondoeleinden, Woonwagens (Ww) en Verkeers- en verblijfsdoeleinden (Vv), zoals aangegeven in de Ruimtelijke randvoorwaarde Wijzigingsbevoegdheid “W3” opgenomen in bijlage 1 van de planvoorschriften.
- Lid 3a Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd de bestemming van de gronden die op de plankaart zijn aangeduid als Wijzigingsbevoegdheid IV, te wijzigen in de bestemmingen Woondoeleinden (W), Erf (E) en Tuin (T), waarbij:
- de maximale bouwhoogte 10,0 meter bedraagt;
  - er een doorlopende rooilijn moet komen zowel naar de Frieslandlaan als naar het plantsoen tegen Prattenburg aan;
  - de erven moeten in de vorm van patio’s worden gerealiseerd;
  - aan de openbare ruimte dienen geen achterkanten van bebouwing of erven te komen.
- b Burgemeester en wethouders toetsen bij de wijziging in ieder geval of geen onevenredige aantasting zal plaats

vinden van:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeerssituatie ter plaatse;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Lid 4 Bij gebruikmaking van de in lid 1 en 2 genoemde bevoegdheden nemen burgemeester en wethouders artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in acht.

**ARTIKEL 30:****PROCEDUREVOORSCHRIFTEN  
UITWERKINGSPLAN/WIJZINGSPLAN**

- Lid 1 Het ontwerpbesluit tot wijziging/uitwerking wordt door burgemeester en wethouders ter kennis gebracht van de raadscommissie Ontwikkeling.
- Lid 2 Het ontwerpbesluit tot wijziging/uitwerking ligt gedurende een termijn van 4 weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbende hun zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar maken bij burgemeester en wethouders.
- Lid 3 Burgemeester en wethouders stellen degenen die binnen de in lid 2 genoemde termijn een zienswijze kenbaar hebben gemaakt in de gelegenheid om deze mondeling toe te lichten.
- Lid 4 Alvorens het besluit tot wijziging/uitwerking te nemen, horen burgemeester en wethouders over dit besluit de raadscommissie voor Ontwikkeling, met overlegging van tijdig ingebrachte zienswijze en de voorgenomen reactie van het college daarop.
- Lid 5 Burgemeester en wethouders doen Gedeputeerde Staten hun besluit tot wijziging/uitwerking zo spoedig mogelijk toekomen ter goedkeuring, zulks onder toezending in voorkomend geval van de daaromtrent tijdig ingebrachte zienswijze en eventuele deskundigen adviezen.
- Lid 6 In afwijking van lid 5 hoeft het besluit tot wijziging/uitwerking geen goedkeuring van Gedeputeerde Staten voor zover deze in hun besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan zulks hebben omschreven en tegen die uitwerking of wijziging niet van tijdig ingebrachte zienswijzen is gebleken.
- Lid 7 Het besluit tot wijziging/uitwerking wordt door burgemeester en wethouders ter kennis gebracht van de gemeenteraad, evenals de beslissing van Gedeputeerde Staten omtrent de goedkeuring van het besluit.

## ARTIKEL 31: BIJZONDERE VRIJSTELLINGEN

- Lid 1 Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van dit plan voor:
- a het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, goothoogten, hoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10 %;
  - b de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 10,0 m<sup>2</sup> en de hoogte niet meer 3,0 meter mogen bedragen;
  - c de bouw van andere bouwwerken van openbaar nut, waarvan de hoogte niet meer dan 10,0 meter mag bedragen;
  - d het overschrijden van de in het plan aangegeven bouwvlakken, voor zover dit ten gevolge van onnauwkeurigheden op de kaart (meetverschillen) dan wel voor geringe afwijkingen die in het belang zijn van een betere situering van bouwwerken en noodzakelijk zijn voor een goede uitvoering van het plan, tot een maximum van 2,0 meter;
  - e het overschrijden van de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons, erkers en luifels tot het maximum van 1,50 meter;
  - f het overschrijden van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van centrale technische voorzieningen, waarvan de hoogte niet meer dan 3,0 meter mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20 % van de oppervlakte van het hoofdgebouw;
  - g aangegeven hoogtes voor het bouwen van antenne-installaties.
- Lid 2 Burgemeester en Wethouders kunnen bij het verlenen van de vrijstelling als genoemd in lid 1, sub b t/m g, voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen daarbij of geen onevenredige aantasting zal plaats vinden van het straat- en bebouwingsbeeld en bestaande monumentale waarden.

## **ARTIKEL 32:            OVERGANGSBEPALINGEN**

- |                       |     |    |   |
|-----------------------|-----|----|---|
| <b>Bouwen</b>         | Lid | 1  | <p>Een bouwwerk dat op het tijdstip van ter visielegging van het ontwerp van dit plan legaal bestond of in uitvoering was, dan wel is of kan worden gebouwd met een bouwvergunning waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend en dat afwijkt van de bepalingen in dit plan – behoudens in dit artikellid – bepaalde ten aanzien van de toelaatbaarheid van bebouwing, mag:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits dit geen algehele vernieuwing of verandering van het in de aanhef bedoelde bouwwerk tot gevolg heeft;</li><li>b. uitsluitend indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan geheel worden vernieuwd, mits de aanvraag tot bouwvergunning is ingediend binnen drie jaar nadat het bouwwerk is teniet gegaan. Hierbij worden de grenzen in acht genomen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan – behoudens dit artikellid – zijn bepaald tenzij herbouw daardoor niet is toegestaan;</li><li>c. tot niet meer dan 110 % van de inhoud van het in de aanhef bedoelde bouwwerk worden uitgebreid, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan – behoudens in dit artikel lid – zijn bepaald.</li></ul> <p>Een en ander mits de bestaande afwijking naar haar aard niet wordt vergroot en behoudens onteigening volgens de Wet.</p> |
| <b>Gebruik</b>        | Lid | 2  | <p>Het legale gebruik van gronden anders dan voor bebouwing, alsmede het legale gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat in strijd is met dit plan en dat bestaat op het tijdstip waarop het plan van kracht wordt, mag worden voortgezet of gewijzigd, als door die wijziging de strijdigheid met het plan niet wordt vergroot.</p>  |
| <b>Uitzonderingen</b> | Lid | 3a | <p>Dit artikel is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan, maar die zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>b. eveneens is dit artikel niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.</li></ul>   |



**ARTIKEL 33: STRAFBEPALING**

Overtreding van de verbodsbepalingen in dit bestemmingsplan wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

**ARTIKEL 34 : SLOTBEPALING**

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als Voorschriften bestemmingsplan Schalkwijk.

## MILIEUZONERING

(Nota Milieuzonering, Gemeente Haarlem, afdeling milieu, 2002)

### Inleiding

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 meerdere 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 bedrijfs-categorie
<b>A</b>	<b>Wonen</b>		
	Overwegend laagbouw in een lage dichtheid	Dichtheid < 40 w/ha	2
	Overwegend laagbouw in een hoge dichtheid	Dichtheid ≥ 40 w/ha	2
	Flatwijk	≥ 50% van het aantal woningen zijn flatwoningen	2
	Stedelijke centra	Historisch centrum en moderne stadswinkelcentra	3
<b>B</b>	<b>Werken</b>		
	Corridors/ Gemengd gebied	Hoofdfunctie is werken. Bedrijven zijn gemengd met woningen. Werkfuncties langs stadsstructuurwegen.	3
	Bedrijvigheid	Bedrijven geconcentreerd in een gebied	3 of 4
<b>C</b>	<b>Natuur &amp; Recreatie</b>		
	Stadsnatuur	Alle stedelijke parken en plantsoenen	n.v.t.
	Dagrecreatie	Recreatie gericht op ontspanning voor minder dan een dag	Recreatie gebonden
	Buitengebied/ natuurontwikkeling	Landelijk gebied met en zonder woningen	2 (gebiedsgebonden)

#### ad A Wonen

Voor de drie eerstgenoemde woontypologieën zijn in principe categorie 2 bedrijven altijd toegestaan. Wel kan via het bestemmingsplan besloten worden om in afzonderlijke wijkdelen of straten slechts categorie 1 bedrijven toe te staan. Feitelijke juridische vastlegging van een dergelijke milieuzonering vindt plaats in bestemmingsplannen. Daarom blijft het onderscheid tussen categorie 1 en 2 bestaan. Tot de vierde woontypologie “stedelijke centra” worden de vergrote binnenstad en centrum Schalkwijk 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 3 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 bedrijfscategorieën 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 3 bedrijven zijn niet ondenkbaar langs wijkontsluitingswegen, maar het aantal dient duidelijk lager te liggen dan in corridors.

#### Ad C Natuur & 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 2 zijn toegestaan. In sommige gevallen zal categorie 3 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 categorienummer des te minder hinder een bedrijf oplevert.

De categorieën 1 en 2 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 1 of geen bedrijvigheid is toegestaan.

Bedrijven van categorie 3 en 4 (en in uitzonderlijke gevallen 5) 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.

## Milieuzoneringslijst

	<b>Categorie 1 bedrijven; indicatieve afstand 10 meter</b>
	<b>Indicatief oppervlak &lt;150 m2</b>
SBI	OMSCHRIJVING
	Detailhandel
	Kantoren
174, 175	Vervaardiging van textielwaren
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen
181	Vervaardiging kleding van leer
182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)
2223	Grafische afwerking en reproductiebedrijven (geen drukken of stansen)
223	Reproductiebedrijven opgenomen media
40	Gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen)
40	Blokverwarming
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)
642	Telecommunicatiebedrijven
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek
8512, 8513	Artsenpraktijken, tandartsenpraktijken, klinieken en dagverblijven
8514, 8515	Consultatiebureaus
9252	Ateliers, e.d.
262	Schietinrichtingen: boogbanen (binnen)
9301.3	Wasserettes, wassalons
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.

	<b>Categorie 2 bedrijven; indicatieve afstand 30 meter</b>	
SBI	OMSCHRIJVING	Bijzonderheid
	Detailhandel	150-400 m2
	Kantoren	<1000 m2
1581	Brood- en banketbakkerijen: -v.c. <2500 kg meel / week	
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	<150 m2
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	<150 m2
181	Vervaardiging kleding van leer	<150 m2
182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	<150 m2
203	Vervaardiging van meubels (ambachtelijk)	<150 m2
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	<150 m2
2223	Binderijen	<150 m2
2224	Grafische reproductie	<150 m2
2225	Overige grafische activiteiten	<150 m2
362A	Fabricage van munten, sieraden e.d. (ambachtelijk)	<150 m2
363A	Muziekinstrumentenfabrieken (ambachtelijk)	<150 m2
40	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM	
40	< 10 Mega Volt Ampère	
41	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen: < 1 Mega Watt	
45	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	<150 m2
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	<300 m2
5020.5	Autowasserijen	
5211	Supermarkten	<400 m2
5511, 5512	Hotels en pensions met keuken	<50 bedden
553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, viskramen e.d.	
554	Cafés bars	
5551	Kantines	
5552 A	Cateringbedrijven zonder thuisbezorging	
6321	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	<100 pl.
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales (kleinschalig)	
801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	< 2500 m2
803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	< 2500 m2
853	Verpleeghuizen	
9131	Kerkgebouwen e.d.	
9133.1	Buurt- en clubhuizen	
9234	Muziekscholen	
9251	Bibliotheken, musea,	
9304	Saunabaden, zonnestudio's	

	<b>Categorie 3 bedrijven; indicatieve afstand 50 meter</b>	
SBI	OMSCHRIJVING	Bijzonderheid
	Detailhandel	>400 m2
	Kantoren	>1000 m2
	Land-, tuinbouw en veehouderij (algemeen)	
014	Dienstverlening t.b.v. de landbouw	
0141.1	Hoveniersbedrijven	
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	<300 m2
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	<300 m2
181	Vervaardiging kleding van leer, schoenmaker	<300 m2
182	Vervaardiging van kleding en –toebehoren (excl. van leer)	<300 m2
183	Vervaardiging van artikelen van bont	<300 m2
2010.1	Houtzagerijen	
203, 204	Timmerwerfabrieken	
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	>150 m2
2223	Binderijen	>150 m2
2223	Grafische afwerking en reproductiebedrijven	>150 m2
2512	Vervaardiging van rubber en kunststof producten	<150 m2
2615	Glasbewerkingsbedrijven	150-300 m2
262, 263	Aardewerkproductie: vermogen elektrische ovens totaal < 40 kilowatt	150-300 m2
362A	Fabricage van munten, sieraden e.d. (ambachtelijk)	150-300 m2
363A	Muziekinstrumentenfabrieken (ambachtelijk)	150-300 m2
37	Inzamelaars papier / 2 <sup>de</sup> handsmaterialen	<1000 m2
40	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	100 – 200 Mega Volt Ampère	
40	Gasontvang- en –verdeelstations	
41	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen: 1-15 Mega Watt	
45	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	150-300m2
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	>300 m2
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	>300 m2
505	Benzineservicestations: zonder LPG	
5211	Supermarkten	400-2500 m2
5212,5246 /9	Warenhuizen, bouwmarkten, tuincentra	<2500 m2
5511, 5512	Hotels en pensions met keuken	>50 bedden
552	Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	Recreatie
5552	Cateringbedrijven met thuisbezorging	
6022	Taxibedrijven, taxistandplaatsen	
6321	Autoparkeergarages	>100 pl.
641	Post- en koeriersdiensten	
643	GSM-centrales	
711	Personenautoverhuurbedrijven	
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. Personenauto's)	
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	
747	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	

	<b>Categorie 3 bedrijven; indicatieve afstand 50 meter</b>	
SBI	OMSCHRIJVING	Bijzonderheid
7525	Brandweerkazernes	
801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	> 2500 m2
803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	> 2500 m2
8511	Ziekenhuizen	
9000.2	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	<1000 m2
9133.1	Hondendressuurterreinen	
921, 922	Studio's (film, TV, radio, geluid)	
9213	Bioscopen	
9232	Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	
9234	Balletscholen	
9234.1	Dansscholen	
9261.1	Zwembaden: overdekt	
9261.2	Bowlingcentra	
9261.2	Sporthallen	
9261.2	Maneges	Dagrecreatie
9261.2	Tennisbanen (met verlichting, zonder omroepinstallatie)	Dagrecreatie
9261.2	Veldsportcomplex (met verlichting, zonder omroepinstallatie)	Dagrecreatie
9262	Jachthavens met diverse voorzieningen	Dagrecreatie
9262	Schietinrichtingen: boogbanen (buiten)	Dagrecreatie
9262	Sportscholen, gymnastiekzalen	>300 m2
9271	Casino's	
9272.1	Amusementshallen	
9303	Uitvaartcentra	

		<b>Categorie 4 bedrijven; indicatieve afstand 100 tot 300 meter</b>	<b>Afstand</b>	<b>Bijzonderheden</b>
SBI		OMSCHRIJVING		
		p.c. = productiecapaciteit		
		t/j = ton per jaar		
		Supermarkten		>2500 m2
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN		
151	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	
151	4	- vleeswaren- en conservenfabrieken	100	
152	0	Visverwerkingsbedrijven:		
152	2	- conserveren	200	
152	3	- roken	300	
152	4	- verwerken anderszins	300	
1531		Aardappelproducten fabrieken		
1532, 1533	3	- met koolsoorten	200	
1532, 1533	4	- met drogerijen	300	
1532, 1533	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	
1541	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:		
1541	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	
1541	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	
1542	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:		
1542	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	
1542	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	
1543	0	Margarinefabrieken:		
1543	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	
1543	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	
1551	4	- melkproducten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	
1551	5	- overige zuivelproducten fabrieken	100	
1561	1	- p.c. < 500 t/u	100	
1561	2	- p.c. >= 500 t/u	200	
1561		Grutterswarenfabrieken	100	
1562	0	Zetmeelfabrieken:		
1562	1	- p.c. < 10 t/u	200	
1562	2	- p.c. >= 10 t/u	300	
1584	1	- Cacao- en chocoladefabrieken	300	
1584	3	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	
1585		Deegwarenfabrieken	100	
1587		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	
1589		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	
1589.1		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	
1589.2		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	
1589.2	2	- met poederdrogen	300	
1591		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	
1592	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:		
1592	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	
1592	2	- p.c. >= 5.000 t/j	300	
1596		Bierbrouwerijen	300	
1597		Mouterijen	300	
1600		Tabaksverwerkende industrie	200	



		<b>Categorie 4 bedrijven; indicatieve afstand 100 tot 300 meter</b>	<b>Afstand</b>	<b>Bijzonderheden</b>
SBI		OMSCHRIJVING		
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL		
172	2	- aantal weefgetouwen >= 50	300	
173		Textielveredelingsbedrijven		
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	100	
1751		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	200	
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	100	>300 m <sup>2</sup>
181		Vervaardiging kleding van leer	100	>300 m <sup>2</sup>
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	100	>300 m <sup>2</sup>
183		Vervaardiging van artikelen van bont	100	>300 m <sup>2</sup>
191		Lederfabrieken	300	
192		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	100	
193		Schoenenfabrieken	100	
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.		
2010.2	1	- met creosootolie	200	
2010.2		- met zoutoplossingen	100	
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerf fabrieken	100	
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN		
2412		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	
2413	0	Anorg. Chemische grondstoffenfabrieken:	100	
2413	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	
2414.1	A0	Organ. Chemische grondstoffenfabrieken:		
2414.1	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	
2414.1	B1	- p.c. < 100.000 t/j	200	
2414.1	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	300	
2414.2	1	- p.c. < 50.000 t/j	300	
243		Verf, lak en vernisfabrieken	300	
2441	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken		
2441	1	- p.c. < 1.000 t/j	300	
2442		- verbandmiddelenfabrieken	100	
2442		- formulering en afvullen geneesmiddelen	100	
2451		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	
2452		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	
2466	B	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	200	
2466		Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	200	
247		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	
25	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF		
2511		Rubberbandenfabrieken	300	
2512	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	200	>=100 m <sup>2</sup>
252	0	Kunststofverwerkende bedrijven:		
252	1	- zonder fenolharsen	200	
252	2	- met fenolharsen	300	
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT		
261	2	- glas en glasproducten p.c. >= 5.000 t/j	300	
261	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	300	
264	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	200	
264	B	Dakpannenfabrieken	200	
2661.1	0	Betonwarenfabrieken:		

		<b>Categorie 4 bedrijven; indicatieve afstand 100 tot 300 meter</b>	<b>Afstand</b>	<b>Bijzonderheden</b>
SBI		OMSCHRIJVING		
2661.1	1	zonder persen, triltafels en bekistingtrillers	200	
2661.1	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers,	300	
2661.2	2	- p.c. >= 100.000 t/j	300	
2663, 2664	2	- p.c. >= 100 t/u	300	
2665, 2666	2	- p.c. >= 100 t/d	300	
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:		
267	2	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	300	
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	100	
2682	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:		
2682	A1	- p.c. < 100 t/u	300	
2682	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. Glaswol):		
2682	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	300	
2682	B2	- overige isolatiematerialen	200	
2682	D	Asfaltcentrales	200	
27	-	VERVAARDIGING VAN METALEN		
273	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:		
273	1	- p.o. < 2.000 m2	300	
274	A0	Non-ferrometaalfabrieken:		
274	A1	- p.c. < 1.000 t/j	300	
2751, 2752	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:		
2751, 2752	1	- p.c. < 4.000 t/j	300	
2753, 2754	0	Non-ferrometaalgieterijen/ -smelterijen:		
2753, 2754	1	- p.c. < 4.000 t/j	300	
28	-	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)		
281	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	200	
281	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	300	
2821	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:		
2821	1	- p.o. < 2.000 m2	300	
2822, 2830		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	200	
284	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	200	
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:		
2851	10	- stralen	200	
2851		- algemeen	100	
2851		- scoperen (opspreiden van zink)	100	
2851		- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	100	
2851		- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed.)	100	
287	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:		
287	A1	- p.o. < 2.000 m2	200	
29	2	- p.o. >= 2.000 m2	200	
29	3	met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 Megawatt	300	
30		Kantoor machines- en computerfabrieken	100	
311		Elektromotoren- en generatorenfabrieken	200	
312		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	
313		Elektrische draad- en kabelfabrieken	200	
315		Lampenfabrieken	300	
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	100	
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	100	

		<b>Categorie 4 bedrijven; indicatieve afstand 100 tot 300 meter</b>	<b>Afstand</b>	<b>Bijzonderheden</b>
SBI		OMSCHRIJVING		
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	100	
331 t/m 335		Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	100	
34	-	VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS		
341	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven		
341	1	- p.o. < 10.000 m2	200	
341	2	- p.o. >= 10.000 m2	300	
3410.1		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	200	
342		Carrosseriefabrieken	200	
35	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)		
351	3	- metalen schepen < 25 m	200	
351		- houten schepen	100	
352	2	met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 Megawatt	300	
353	1	- zonder proefdraaien motoren	200	
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	200	>300 m2
363		Muziekinstrumentenfabrieken	100	>300 m2
364		Sportartikelenfabrieken	100	
365		Speelgoedartikelenfabrieken	100	
366		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	100	
37	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING		
371		Autosloperij	100	
372	A1	Puinbrekerijen en –malerijen: - v.c. < 100.000 t/j	300	
372	B	Rubberregeneratiebedrijven	300	
372	C	Afvalscheidingsinstallaties	300	
40	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER		
40	B0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:		
40	B4	200 - 1000 Mega Volt Ampère	300	
40	C1	Gascompressorstations vermogen < 100 Megawatt	300	
40		10 - 100 Mega Volt Ampère	100	
41	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER		
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:		
41	B3	>= 15 Megawatt	300	
45		Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	100	>300 m2
5020.4		Autobeklederijen	100	
5020.4		Autospuitinrichtingen	100	
5020.4		Autoplaatwerkerijen	100	
505		Benzineservivestations: met LPG	300	
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING		
5121		Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	100	
5122		Grth in bloemen en planten	100	
5124		Grth in huiden, vellen en leder	100	
5125, 5131		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	100	
5132, 5133		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	100	
5134		Grth in dranken	100	
5135		Grth in tabaksproducten	100	
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	100	
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	100	
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	100	

		<b>Categorie 4 bedrijven; indicatieve afstand 100 tot 300 meter</b>	<b>Afstand</b>	<b>Bijzonderheden</b>
SBI		<b>OMSCHRIJVING</b>		
514		Grth in overige consumentenartikelen	100	
5151.2	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:		
5151.2	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	200	
5151.2	3	- tot vloeistof verdichte gassen	300	
5152.1	0	Grth in metaalertsen:		
5152.1	1	- opslag opp. < 2.000 m2	300	
5153		Grth in hout en bouwmaterialen	100	
5154		Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur	100	
5156		Grth in overige intermediaire goederen	100	
5162		Grth in machines en apparaten	100	
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	100	
5211		Supermarkten	100	>2500 m2
554	2	Discotheken	100	
60	-	<b>VERVOER OVER LAND</b>		
601	2	- rangeerterreinen, overslagstations (zonder rangeerheuvel)	300	
6021.1		Bus-, tram- en metro-remises	100	
6023		Touringcarbedrijven		
6024		Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks)	100	
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	100	
63	-	<b>DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER</b>		
6311.1	2	- stukgoed	300	
6311.2	1	- containers	300	
6311.2	3	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000	300	
6311.2	5	- granen of meelsoorten , v.c. < 500 t/u	300	
6311.2	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m2	300	
6312		Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	100	
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales laboratoria	100	
7522		Defensie-inrichtingen	200	
90	-	<b>MILIEUDIENSTVERLENING</b>		
9000.1	0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:		
9000.1	1	- < 100.000 i.e.	200	
9000.1	2	- 100.000 – 300.000 i.e.	300	
9000.2		Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	100	
9000.3	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:		
9000.3	A6	Afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 Mega Watt	300	
9000.3	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	300	
9000.3	B	Vuilstortplaatsen	300	
9000.3	C	Vuiloverslagstations	300	
9000.3		- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	300	
92	-	<b>CULTUUR, SPORT EN RECREATIE</b>		
9233		Recreatiecentra, vaste kermis e.d.	300	
9261.1	2	- niet overdekt	200	
9261.2		Tennisbanen (met verlichting en omroepinstallatie)	100	recreatie
9261.2		Veldsportcomplex (met verlichting en omroepinstallatie)	100	recreatie
9261.2	D	Stadions en openluchtijbanen	300	
9262	0	Schietinrichtingen:		
9262	1	- binnenbanen: geweer- en pistoolbanen	200	
9262	3	- vrije buitenbanen: kleiduiven	300	

		<b>Categorie 4 bedrijven; indicatieve afstand 100 tot 300 meter</b>	<b>Afstand</b>	<b>Bijzonderheden</b>
SBI		OMSCHRIJVING		
9262	7	- vrije buitenbanen: boogbanen	200	
9272.2		Modelvliegtuigvelden	300	
9301.1		Wasserijen en strijkinrichtingen	100	
9301.1		Tapijtreinigingsbedrijven	100	
9301.3		Wasverzendinrichtingen	100	

Categorie 5 bedrijven zijn niet gewenst binnen de gemeente Haarlem.

In zeer uitzonderlijke gevallen is het na individuele toetsing mogelijk om een categorie 5 bedrijf één categorie lager in te delen en als categorie 4 bedrijf aan te merken. De toetsing moet dan wel zeer duidelijk uitwijzen dat de mate van hinder van een betreffend bedrijf slechts een (voor gevoelige bestemmingen) aan te houden afstand van 300 meter of lager vereist.

<b>Categorie 5 bedrijven; indicatieve afstanden 500 tot 1000 m.</b>			
SBI		OMSCHRIJVING	AFSTAND
111	2	- aardgaswinning incl. gasbeh.inst.: < 100.000 N m <sup>3</sup> /d	500
111	3	- aardgaswinning incl. gasbeh.inst.: >= 100.000 N m <sup>3</sup> /d	700
1421	2	- steenbrekerijen	700
145		Mergel- en overige delfstoffenwinningbedrijven	500
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	2	- vetsmelterijen	700
152	0	Visverwerkingsbedrijven:	
152	1	- drogen	700
1551	0	Zuivelproducten fabrieken:	
1551	1	- gedroogde producten, p.c. >= 1,5 t/u	500
1551	2	- geconcentreerde producten, verdamp. cap. >=	500
1571	0	Veevoerbabrieken:	
1571	1	- destructiebedrijven	700
1571	2	- beender-, veren-, vis-, en vleesmeelfabriek	700
1571	4	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder)	700
1583	0	Suikerfabrieken:	
1583	1	- v.c. < 2.500 t/j	500
1583	2	- v.c. >= 2.500 t/j	1000
1586	1	- koffiebranderijen	500
231		Cokesfabrieken	1000
2411	0	Vervaardiging van industriële gassen:	
2411	1	- luchtscheidingsinstallatie v.c. >= 10 t/d lucht	700
2411	2	- overige gassenfabrieken, niet explosief	500
2411	3	- overige gassenfabrieken, explosief	500
2413	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:	
2413	2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	700
2414.1	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:	
2414.1	A2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	1000
2414.2	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):	
2414.2	2	- p.c. >= 50.000 t/j	500
2415		Kunstmeststoffenfabrieken	500
2416		Kunstharsenfabrieken e.d.	700
242	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:	
242	1	- fabricage	1000
242	2	- formulering en afvullen	500
2441	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:	
2441	2	- p.c. >= 1.000 t/j	500
2461		Kruit-, vuurwerk-, en springstoffenfabrieken	500
2462	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:	
2462	2	- met dierlijke grondstoffen	500
261	0	Glasfabrieken:	
261	4	- glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/j	500
2651	0	Cementfabrieken:	

<b>Categorie 5 bedrijven; indicatieve afstanden 500 tot 1000 m.</b>			
SBI		OMSCHRIJVING	AFSTAND
2651	1	- p.c. < 100.000 t/j	500
2651	2	- p.c. >= 100.000 t/j	1000
2652	0	Kalkfabrieken:	
2652	2	- p.c. >= 100.000 t/j	500
2653	0	Gipsfabrieken:	
2653	2	- p.c. >= 100.000 t/j	500
2661.1	0	Betonwarenfabrieken:	
2661.1	3	- met persen, triltafels of bekistingtrillers,	700
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 t/j	700
2682	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:	
2682	A2	- p.c. >= 100 t/u	500
271	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:	
271	1	- p.c. < 1.000 t/j	700
272	0	Ijzeren- en stalenbuizenfabrieken:	
272	1	- p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	500
272	2	- p.o. >= 2.000 m <sup>2</sup>	1000
273	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:	
273	2	- p.o. >= 2.000 m <sup>2</sup>	700
274	A0	Non-ferrometaalfabrieken:	
274	A2	- p.c. >= 1.000 t/j	700
274	B0	Non-ferrometaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:	
274	B1	- p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	500
274	B2	- p.o. >= 2.000 m <sup>2</sup>	1000
274	B0	Non-ferrometaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:	
2751, 2752	2	- p.c. >= 4.000 t/j	500
2753, 2754	0	Non-ferrometaalgieterijen/ -smelterijen:	
2753, 2754	2	- p.c. >= 4.000 t/j	500
2821	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:	
2821	2	- p.o. >= 2.000 m <sup>2</sup>	500
287	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:	
287	A2	- p.o. >= 2.000 m <sup>2</sup>	500
351	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	
351	4	- metalen schepen >= 25m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	500
3511		Scheepssloperijen	700
353	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:	
353	2	- met proefdraaien motoren	1000
371		Metaal- en autosredders	500
372	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:	
372	A2	- v.c. >= 100.000 t/j	700
40	A0	Elektriciteitsproductiebedrijven (vermogen >= 50 MW)	
40	A1	- kolengestookt	700
40	A2	- oliegestookt	500
40	A3	- gasgestookt	500
40	A5	- warmtekrachtinstallaties (gas)	500
40	B0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	B5	- >= 1000 MVA	500
40	C0	Gasdistributiebedrijven:	
40	C2	- gascompressorstations vermogen >= 100 MW	500

<b>Categorie 5 bedrijven; indicatieve afstanden 500 tot 1000 m.</b>			
SBI		OMSCHRIJVING	AFSTAND
41	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:	
41	A1	- met chloorgas	1000
5151.1	0	Grth in vaste brandstoffen:	
5151.1	2	- kolenterminal, opslag opp. >= 2.000 m2	500
5151.2	2	- vloeistoffen, o.c. >= 100.000 m3	500
5152.1	0	Grth in metaalertsen:	
5152.1	2	- opslag opp. >= 2.000 m2	700
6311.1	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:	
6311.1	1	- containers	500
6311.1	3	- ertsen, mineralen e.d., opslagopp. >= 2.000 m2	1000
6311.1	4	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	700
6311.1	5	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2	700
6311.1	6	- olie, LPG, e.d.	1000
6311.2	4	- erten, mineralen, e.d., opslagopp. >= 2.000	700
6311.2	6	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	500
6311.2	8	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2	500
6311.2	9	- olie, LPG, e.d.	700
9000.1	0	RWZI's en gierverswerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:	
9000.1	3	- >= 300.000 i.e.	500
9000.3	A1	- mestverwerking/korrelfabrieken	500
9000.3	D0	Composteerbedrijven:	
9000.3	D1	- open	700
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
9262	0	Schietinrichtingen:	
9262	4	- vrije buitenbanen: schietbomen	500
9262	8	- buitenbanen met voorzieningen: schietbomen	500
9262	10	- buitenbanen met voorzieningen: pistoolbanen	1000
9262	B	Skelsterbanen, < 8 uur/week in gebruik	500
9262	C	Skelsterbanen, >=8 uur/week in gebruik	1000
9262	D	Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., < 8 uur/week in gebruik	700

Categorie 6 bedrijven zijn niet toegestaan binnen de gemeente Haarlem.

<b>Categorie 6 bedrijven; indicatieve afstand 1500 meter</b>		
SBI		OMSCHRIJVING
2320.1		Aardolieraffinaderijen
233		Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven
271	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:
271	2	- p.c. >= 1.000 t/j
3162		Koolelektrodenfabrieken
40	A4	- kerncentrales met koeltorens
6323		Luchthavens
9000.3	A3	- verwerking radioactief afval
9262	5	- vrije buitenbanen: geweerbanen
9262	6	- vrije buitenbanen: pistoolbanen
9262	9	- buitenbanen met voorzieningen: geweerbanen
9262	E	Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., >=8 uur/week in gebruik