

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Z. Karaca
Telefoon 5113715 E-mail: z.karaca@haarlem.nl
STZ/RP Reg.nr. 2008/225295
Bijlagen
B & W-vergadering van 13 januari 2009

Onderwerp

Concept ontwerpbestemmingsplan Van der Aart

DOEL: Besluiten

Indien uw college instemt met dit concept ontwerpbestemmingsplan, wordt het plan vrijgegeven voor het wettelijk vooroverleg en de participatie met de wijkraden.

B&W

1. Het college stemt in met het concept ontwerpbestemmingsplan "Van der Aart";
2. Het college stemt in met vrijgave van het concept ontwerpbestemmingsplan ten behoeve van het wettelijk vooroverleg conform artikel 3.1.1 (nieuwe) Bro en de participatie met de betreffende wijkraad;
3. Het college stuurt dit besluit ter kennisname aan de Commissie Ontwikkeling;
4. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit;
5. Het besluit heeft geen financiële consequenties.

COLLEGE BESLUIT

Onderwerp: Concept ontwerpbestemmingsplan Van der Aart

Inleiding

De gemeenteraad heeft op 15 maart 2007 ingestemd met het Meerjarenplan Bestemmingsplannen, waarin onder andere besloten is tot een inhaalslag bestemmingsplannen. Deze inhaalslag is noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de eis van actuele bestemmingsplannen, zoals opgenomen in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden. Een van deze inhaalslagplannen is het bestemmingsplan 'Van der Aart'. Dit plan is nu gereed om als concept ontwerpbestemmingsplan te worden voorgelegd aan de artikel 3.1.1. Bro-partners en participatie met de wijkraad Vondelkwartier.

Besluitpunten college

1. Het college stemt in met het concept ontwerpbestemmingsplan "Van der Aart";
2. Het college stemt in met vrijgave van het concept ontwerpbestemmingsplan ten behoeve van het wettelijk vooroverleg conform 3.1.1. (nieuwe) Bro en de participatie met de betreffende wijkraad Vondelkwartier;
3. Het college stuurt dit besluit ter kennisname aan de Commissie Ontwikkeling;
4. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit;
5. Het besluit heeft geen financiële consequenties.

Beoogd resultaat

Verschillende vrijstellingen (ex artikel 19 WRO) waaronder het zorghotel, worden in dit bestemmingsplan opgenomen.

Naar aanleiding van de "Startnotitie herinrichting Van der Aart Sportpark (Reg.nr. MO/S&R 205/202) wordt tevens de inpassing van Pétanque Union Kennemerland (PUK) jeu de boules vereniging binnen het plangebied mogelijk gemaakt. Dit project voorziet in o.a. 16 binnen- en 32 buitenbanen en extra parkeerplekken. Naar verwachting wordt begin 2009 gestart met de aanvraag van de bouwvergunning van dit project.

Argumenten

Het besluit is een volgende stap in de RO-procedure.

Indien uw college instemt met dit concept ontwerpbestemmingsplan wordt het plan vrijgegeven voor het wettelijk vooroverleg en de participatie met de wijkraad.

Uitvoering

Indien uw college instemt met dit *concept* ontwerpbestemmingsplan, wordt het plan vrijgegeven voor het wettelijk vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 (nieuwe) Besluit ruimtelijke ordening en de participatie met de wijkraad Vondelkwartier. Waar nodig wordt het plan aangepast als gevolg van deze reacties en mogelijke ambtelijke aanpassingen. Daarna wordt het aangepaste plan als *ontwerp*bestemmingsplan wederom aangeboden aan uw college en na instemming vrijgegeven voor de ter inzagelegging. Tijdens de terinzagelegging kunnen door eenieder mondeling of schriftelijke zienswijzen worden ingediend en zal tevens een informatieavond worden georganiseerd. Na verwerking van deze zienswijzen en

mogelijke ambtelijke aanpassingen zal de raad – binnen 12 weken na afloop van de zienswijzentermijn - besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Na aanpassing van het bestemmingsplan met inachtneming van de door de raad aangebrachte wijzigingen wordt het vastgestelde bestemmingsplan wederom ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn). Degenen die een zienswijze bij de Raad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan eenieder beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen wijzigingen die de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft aangebracht.

Bijlagen

Concept ontwerpbestemmingsplan “Van der Aart” + digitale verbeelding.

Het college van burgemeester en wethouders

Concept Ontwerpbestemmingsplan Van der Aart

vastgesteld d.d.

goedgekeurd d.d.

Sector Stedelijke Ontwikkeling

[datum]

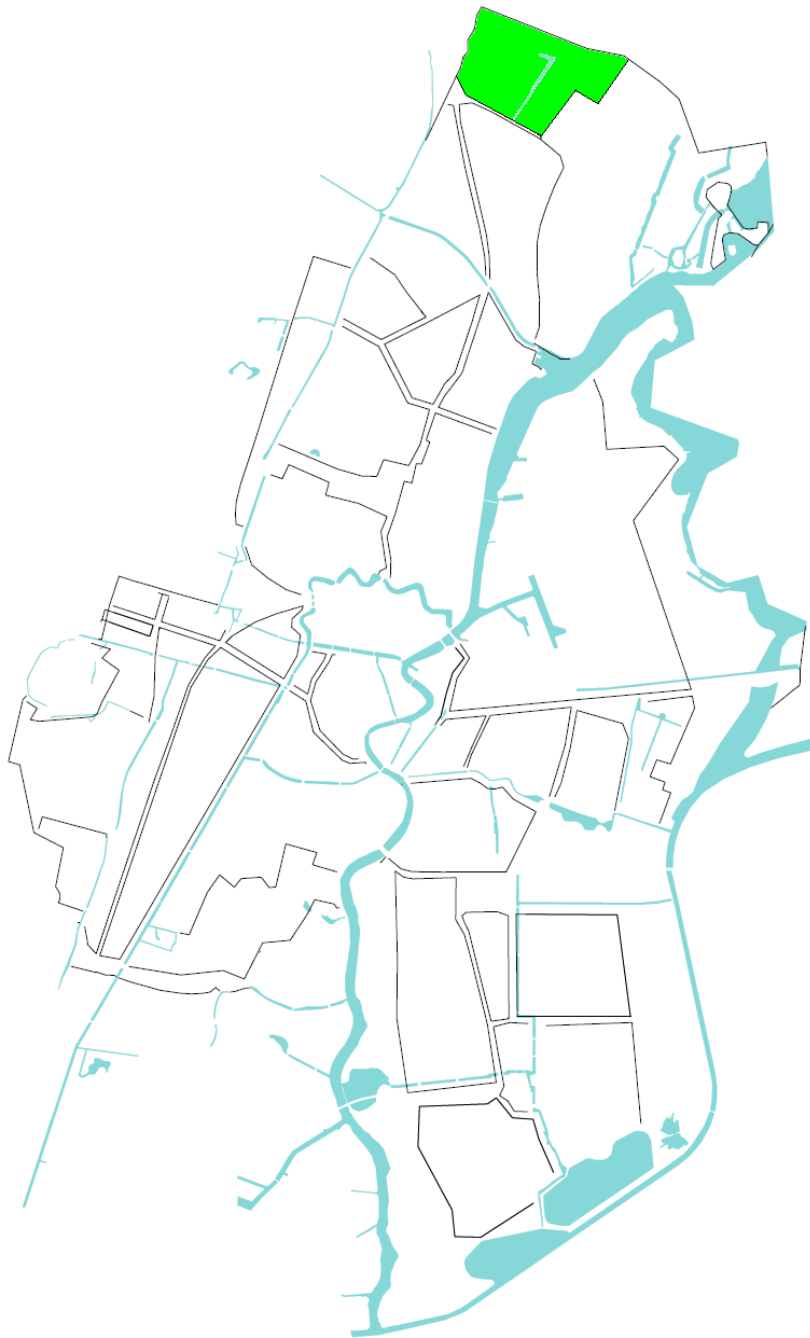
Inhoudsopgave

Toelichting	5
1 INLEIDING	5
1.1 Begrenzing van het plangebied	5
1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan	6
1.3 Doel van het bestemmingsplan	7
1.4 Geldende planologische regelingen	7
1.5 Bestemmingsplanprocedure	8
1.6 Leeswijzer toelichting	8
2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	10
2.1 Korte historische schets	10
2.2 Ruimtelijke structuur	11
2.3 Functionele structuur	12
3 BELEIDSKADER	15
3.1 Structuurplan Haarlem 2020 (2005)	15
3.2 Groenstructuurplan (1991)	15
3.3 Integraal Waterplan Haarlem (2005)	16
3.4 Haarlems Verkeers- en vervoersplan (2003)	17
3.5 Welstands- en monumentennota (2004)	18
3.6 Woonvisie Haarlem 2006-2012 (2006)	19
3.7 Recreatienota Haarlem (1997)	20
3.8 Samenvatting beleidsuitgangspunten	20
4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	21
4.1 Milieuzonering	21
4.2 Geluid	22
4.3 Bodemkwaliteit	23
4.4 Water	24
4.5 Luchtkwaliteit	26
4.6 Natuurwaarden	27
4.7 MER	30
4.8 Cultuurhistorie	31
4.9 Archeologie	32
4.10 Duurzaamheid	33
4.11 Vliegverkeer	35
4.12 Externe veiligheid	35
4.13 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen	36
5 PLANBESCHRIJVING	37
5.1 Visie op het plangebied	37
5.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten	39
5.3 Ontwikkeling	40
6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	42
6.1 Inleiding	42
6.2 Juridische planopzet	42
6.3 Hoofdstuk 1: inleidende regels	43
6.4 Hoofdstuk 2: bestemmingsregels	43
6.5 Hoofdstuk 3: algemene regels	47
6.6 Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels	48
6.7 Hoofdpzet verbeelding	49

7 OVERLEG EN UITVOERBAARHEID	51
7.1 Resultaten participatie	51
7.2 Uitkomst watertoets	51
7.3 Uitkomsten overleg	51
7.4 Economische uitvoerbaarheid	51
7.5 Handhaving	52
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	53
bijlage 1 RIJKS- EN PROVINCIAAL BELEID	54
bijlage 2 MILIEU ONDERZOEK	57
Planregels	67
Hoofdstuk 1. Inleidende regels	68
ARTIKEL 1 Begrippen	68
ARTIKEL 2 Wijze van meten	74
Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels	76
ARTIKEL 3 Agrarisch (A)	76
ARTIKEL 4 Bedrijf- Nutsvoorziening (B-NV)	78
ARTIKEL 5 Groen (G)	79
ARTIKEL 6 Maatschappelijk (M)	80
ARTIKEL 7 Recreatie (R)	82
ARTIKEL 8 Sport (S)	83
ARTIKEL 9 Tuin 1 (T-1)	85
ARTIKEL 10 Tuin 2 (T-2)	86
ARTIKEL 11 Verkeer (V)	88
ARTIKEL 12 Water (WA)	89
ARTIKEL 13 Wonen (W)	90
ARTIKEL 14 Dubbelbestemming Leiding - Gas (L-G)	93
ARTIKEL 15 Waarde- Archeologie- (WR-A)	95
ARTIKEL 16 Waterstaat-Waterkering (WS-WK)	100
Hoofdstuk 3. Algemene bepalingen	102
ARTIKEL 17 Antidubbelregel	102
ARTIKEL 18 Algemene ontheffingsregels	103
ARTIKEL 19 Algemene procedureregels	104
Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotbepalingen	105
ARTIKEL 20 Overgangsbepalingen	105
ARTIKEL 21 Slotbepaling	106

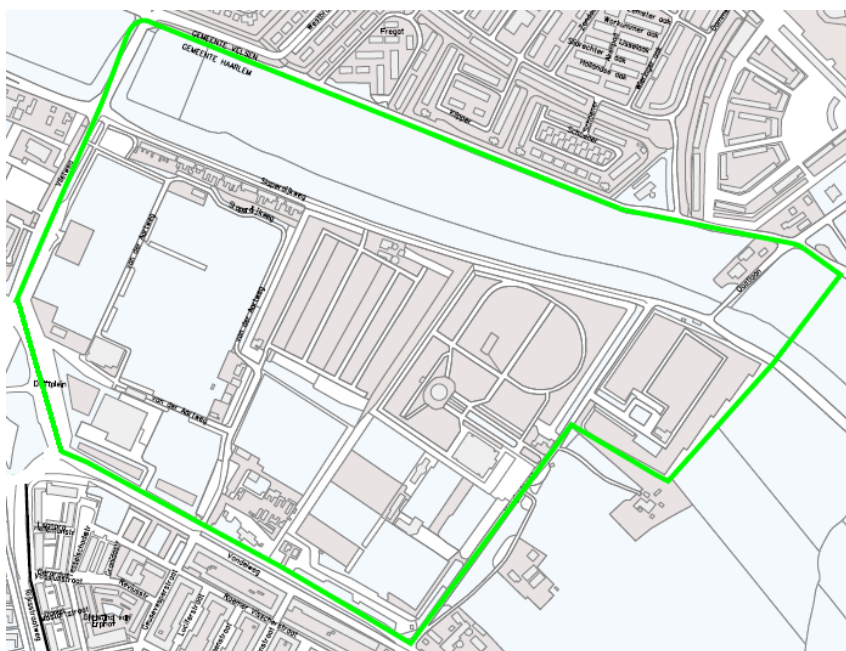
Toelichting

1 INLEIDING



1.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan Van der Aart ligt aan de noordgrens van de gemeente Haarlem en beslaat een oppervlakte van ca. 74,5 ha. Het plangebied wordt aan de west- en noordzijde begrensd door de gemeente Velsen, aan de oostkant door de Hekslootpolder en ten zuiden door de Vondelweg (zie afbeelding 1: grenzen bestemmingsplangebied Van der Aart).



Afbeelding 1: grenzen bestemmingsplangebied Van der Aart

1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

Voor het plangebied Van der Aart zijn enkele redenen om een nieuw bestemmingsplan te maken:

1. Er zijn verouderde bestemmingsplannen van kracht. Stadsdelen waar geen of alleen verouderde bestemmingsplannen gelden, kennen onvoldoende rechtszekerheid en onvoldoende bescherming tegen ongewenste ontwikkelingen. Ook zijn verouderde bestemmingsplannen wat betreft regelgeving vaak zeer gedetailleerd en weinig flexibel. Voor 'kleine' ingrepen aan of bij een huis, zoals de bouw van een dakkapel of berging, moeten nu relatief zware procedures worden doorlopen
2. Door de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 moeten bestemmingsplannen binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, opnieuw worden vastgesteld. Ook wordt digitalisering van bestemmingsplannen verplicht gesteld.
3. Planologisch wordt ruimte gereserveerd voor ontwikkelingen ter plaatse van:
 - het zorghotel aan de Vondelweg (zie paragraaf 5.3);
 - het kinderdienstencentrum aan de Vondelweg (zie paragraaf 5.3);
 - vervangende nieuwbouw van sportvoorzieningen aan de Van der Aartweg (zie paragraaf 5.3);
 - de aanleg en bouw van de jeu de boulevaren aan de Van der Aartweg (zie paragraaf 5.3).
4. In het plangebied is in het verleden een aantal malen een vrijstelling verleend op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Sinds de wetwijziging kunnen dergelijke vrijstellingen alleen worden verleend als er een recent bestemmingsplan voor het gebied is (dus niet ouder dan 10 jaar). Op deze manier kan getoetst worden of het bouwplan, hoewel in strijd met

het bestemmingsplan, niet in strijd is met de algehele visie voor het gebied.

1.3 Doel van het bestemmingsplan

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

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

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

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

1.4 Geldende planologische regelingen

Binnen het plangebied Van der Aart gelden de volgende bestemmingsplannen (aangevuld met de zogenaamde "aanvullende bebouwingsvoorschriften" uit 1974):

Tabel 1: vigerende bestemmingsplannen

nr.	Naam van het plan	Vastgesteld	Goedgekeurd
701-1	Noord Akendam	2-07-1947	24-03-1948
701-2	Noord Akendam wijziging	27-08-1952	15-01-1953
703-1	Uitbreidingsplan Noord wijnz. 14	10-10-1934	26-06-1935
703-11	Plan Noord wijziging 14d	22-04-1961	15-05-1961

Daarnaast zijn diverse bouwinitiatieven met een vrijstelling op basis van art. 19 WRO procedures mogelijk gemaakt. Bij het van kracht worden van het bestemmingsplan Van der Aart zullen de in het bovenstaande schema genoemde bestemmingsplannen (alsmede de aanvullende bebouwingsvoorschriften) hun rechtskracht verliezen, voor zover ze binnen dit bestemmingsplan liggen.

1.5 Bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan Van der Aart doorloopt, net als ieder bestemmingsplan, een uitgebreide procedure. Na een informatief overleg met de betrokken wijkraden in het plangebied zal het concept ontwerp bestemmingsplan door het college van Burgemeester en Wethouders vrijgegeven worden voor het wettelijk vooroverleg ex art. 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) met verschillende (semi)overheden en belangenorganisaties. Tevens wordt in het kader van participatie overleg gevoerd met de wijkraden. De gemaakte opmerkingen van de wijkraad en de reacties naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg, kunnen leiden tot aanpassing van het concept ontwerp bestemmingsplan Van der Aart.

Vervolgens geeft het college van burgemeester en wethouders het ontwerp bestemmingsplan vrij voor ter visie legging conform art 3.8 Wro. Na bespreking in de commissie Ontwikkeling en na publicatie wordt het ontwerp dan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In die tijd kunnen door een ieder zowel mondelinge als schriftelijke zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad. De gemeente zal in deze periode een informatiebijeenkomst organiseren over het nieuwe bestemmingsplan.

De gemeenteraad beoordeelt de tijdig binnengekomen zienswijzen en kan het ontwerp bestemmingsplan aanpassen. Hierna stelt zij het bestemmingsplan Van der Aart officieel vast. Na publicatie, wordt het vastgestelde bestemmingsplan 6 weken ter visie gelegd. Mocht u het niet eens zijn met het vastgestelde bestemmingsplan dan kunt u gedurende deze periode bij de Raad van State een voorlopige voorziening en/of beroep indienen. Daarnaast kan een ieder in beroep gaan tegen wijzigingen van het plan tussen ontwerp en vaststelling.

1.6 Leeswijzer toelichting

Om een visie te ontwikkelen op het plangebied is het enerzijds van belang om inzicht te krijgen in de verschijningsvorm en het functioneren van het gebied. Anderzijds is een inventarisatie van beleidsdocumenten nodig omdat deze documenten immers het kader vormen voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied.

Hoofdstuk 2 gaat in op de ontstaansgeschiedenis en de bestaande ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied. In hoofdstuk 3 worden de voor het plangebied relevante beleidsdocumenten weergegeven. Het betreft zowel gebiedsgerichte als thematische beleidsdocumenten. Per document wordt kort

samengevat welke kaders er voor de inrichting en/of voor de functies in het plangebied zijn vastgelegd.

Hoofdstuk 4 bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten en de resultaten van de verschillende milieuonderzoeken. Het gaat hierbij om alle zaken die kunnen leiden tot ruimtelijke beperkingen. Het uitvoeren van onderzoeken en het maken van analyses van het plangebied is nodig overeenkomstig art. 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 5 geeft aan hoe de inventarisatie van de bestaande situatie, de beleidsdocumenten, en onderzoeken zoals beschreven in de hoofdstukken 2, 3 en 4 zijn vertaald naar concrete ruimtelijk-functionele uitgangspunten. Hoofdstuk 6 geeft aan welke bestemmingen in het plan zijn opgenomen en hoe deze de inhoud van het plan regelen.

In hoofdstuk 7 wordt de financieel-economische uitvoerbaarheid beschreven en wordt ingegaan op de inspraak en participatie. De resultaten van de participatie en het vooroverleg (artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening) zijn opgenomen in de bijlagen. Dit deel van hoofdstuk 7 wordt geschreven na afronding van de participatie en het vooroverleg en is daarom pas in het ontwerpbestemmingsplan aanwezig.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een historische schets van het bestemmingsplangebied gegeven. Tevens komt de huidige situatie met betrekking tot de ruimtelijke structuur aan de orde. Hierbij wordt aandacht besteed aan de bebouwingsstructuur, de wegenstructuur en de water- en groenstructuur. Tenslotte wordt de functionele structuur beschreven aan de hand van wonen, bedrijvigheid en voorzieningen in het gebied.

2.1 Korte historische schets

Ontstaansgeschiedenis

Het gebied is gelegen in de overgangszone van de strandwal, waarop Haarlem grotendeels is gelegen. Het gebied bestond van oorsprong voornamelijk uit veenmoeras. In de periode van de 9^{de} tot de 12^{de} eeuw werd het gebied ontgonnen. Hierbij werd de bodem ontwaterd door middel van evenwijdige sloten die in zuidoostelijke richting naar het veenriviertje het Spaarne zijn gegraven. Deze sloten verdeelden het gebied in langwerpige kavels. Dergelijke strokenverkavelingen zijn typisch voor de veenontginningen die in deze periode in de Lage Landen plaatsvonden. De boerderijen stonden vanouds net ten zuiden van het gebied, in het voormalige dorp Schoten (waar sinds het tweede kwart van de 20^{ste} eeuw Haarlem-Noord ligt) en langs de Vergierdeweg.

Aanvankelijk werd in het gebied aan akkerbouw gedaan (o.a. rogge en gerst). Doordat de veenbodem in het oostelijke deel van het gebied inklonk ten gevolge van de ontwatering, kwam het grondwater echter te hoog te staan voor dit gebruik. Daarom is er vanaf de 15^{de} eeuw in toenemende mate sprake van gebruik als grasland ten bate van de veeteelt.

De Rijksstraatweg geldt al eeuwen als belangrijke verbindingsweg van Haarlem naar Santpoort. Door de tijd heen zijn hier diverse ontwikkelingen aan gekoppeld. In Schoten verscheen losse bebouwing in de vorm van kerken en woningen. Een andere belangrijke weg is de Vergierdeweg. Ook hier zijn in de loop der tijd verschillende functies ontstaan, zoals (nog steeds aanwezig) boerderijen en begraafplaatsen.

In 1884 werd een gedeelte van de gemeente Schoten, direct ten noorden van de stad, door Haarlem geannexeerd. Hierna kon de steeds voller wordende stad naar het noorden toe groeien. In 1927 werd ook de rest van de gemeente Schoten geannexeerd door de gemeente Haarlem. Hierdoor kon de stad nog verder noordwaarts uitbreiden. Het plangebied is sindsdien in gebruik voor verschillende buitenfuncties zoals sport, recreatie en agrarische doeleinden.

Slaperdijk

In verband met de vele overstromingen vanuit het westelijke IJ werd in 1612

besloten een nieuwe dijk in het gebied aan te leggen. Dit werd de Slaperdijk, die een stuk achter de oude Velserdijk werd aangelegd. De Slaperdijk kwam iets ten zuiden van de Westlaan te liggen. Deze laan was een oude weg die de grens vormde tussen de polders Noord-Akendam en Velsbroek. De strook grond tussen de Westlaan en de Slaperdijk wordt vanouds Verdolven Landen genoemd. Dit stuk grond werd gebruikt om klei voor de dijk te winnen.

De dijk beschermde het achterland van het Wijkermeer, onderdeel van het IJ-meer-systeem. De dijk liep van Spaarndam tot aan de hoger gelegen gronden van de duinen. Dwars op de dijk liggen van oudsher enkele belangrijke wegen, de huidige Rijksstraatweg naar Schoten en Santpoort en de Vergierdeweg. Evenwijdig aan de strandwallen liep als afwateringskanaal de Delft. De Slaperdijk was feitelijk een zeedijk langs het IJ, die heel midden-Holland moest beschermen tegen hoog water. In 1806 is de dijk verhoogd en in 1823 werd er een weg over aangelegd.

2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt ingekemd tussen Haarlem en Velsen, en beslaat een groot open grasland (de Verdolven Landen), het Van der Aart Sportpark, volkstuinen en begraafplaatsen. Het gebied is grotendeels onbebouwd.

Bebouwing

Kenmerkend voor de bebouwing in het plangebied is de sterke differentiatie in soorten en maten van bouwvolumes. De woningen staan voornamelijk langs de Slaperdijk en zijn grotendeels gebouwd in de periode voor de WO II (tabel 2). Langs de Slaperdijkweg staan twee aaneengesloten rijen woonhuizen. Het eerste deel is gebouwd rond 1913 en bestaat uit één woonlaag met een kap. Het tweede deel is gebouwd tussen 1934 en 1936 en bestaat uit één woonlaag met twee verdiepingen onder een kap.

Tabel 2: aantal woningen in het plangebied naar bouwperiode

< 1910	1910-1930	1930-1940	1940-1979	1980-heden	totaal
0	18	36	1	10	65

Verspreid over het gebied liggen verscheidene gebouwen tussen de open ruimtes. Op de begraafplaats staat een dienstgebouw uit 1936 en langs de Vondelweg staan twee nutsgebouwen uit 1937. De aula van de begraafplaats aan de Vergierdeweg en het woonhuis op de hoek Slaperdijkweg/Oostlaan zijn aangewezen als rijksmonumenten.

De overige bebouwing in het gebied is van na 1950. Aan de Vondelweg staan nieuwbouwcomplexen; een polikliniek en een herstellingsoord. Tussen de sportvelden staan enkele sportaccomodaties van 1 a 2 bouwlagen. Aan de Van der Aartweg staat een woonwagencolplex met 10 woonwagens. De

woonwagenlocatie heeft de vorm van een hofje en de ontsluiting vindt plaats door het doortrekken van de Van der Aartweg.

Verkeer

De straten zijn merendeels recht. De straten langs de randen van het gebied zijn de belangrijkste. De Vlietweg en Vondelweg komen samen op het knooppunt Delftplein, welke Haarlem-Noord verbindt met Velsen en de Delftlaan. De Vondelweg, Vlietweg en Vergierdeweg zorgen voor de doorstroming van het verkeer langs de randen van het gebied. De Slaperdijkweg en Van der Aartweg zijn enkel te gebruiken voor bestemmingsverkeer.

Water en groen

Tussen en om de sportvelden, begraafplaatsen en het volkstuintencomplex lopen verscheidene waterverbindingen. Deze waterlopen verbinden het duinlandschap ten westen en het poldergebied ten oosten van het plangebied met elkaar. De bestaande waterverbindingen in de openbare ruimte zijn voor een groot deel erg smal en worden onderbroken door duikers. Ten behoeve van de waterbeheersing in Haarlem-Noord zou verbreding van deze watergangen en vermindering van het aantal duikers een verbetering zijn. Door de Verdolven Landen (ten noorden van de Slaperdijk) loopt eveneens een waterverbinding.

De historische Slaperdijk en de Verdolven landen vormen een ecologische verbindingszone tussen het open veenweidelandschap aan de oostkant en het duinlandschap met open weiden aan de westkant van de stad. Gekoppeld aan deze open structuur biedt de besloten bebouwing van onderbegroeiing en bomen rond de volkstuinten en begraafplaatsen voor diverse soorten een belangrijke verblijfsplek.

Het sportpark, de volkstuinten en de begraafplaatsen vormen een tamelijk afgesloten eenheid, bestaande uit een gesloten rand van begroeiing met daarbinnen open velden omzoomd met bomenrijen, met of zonder houtwal, waardoor een kamerstructuur ontstaat.

2.3 Functionele structuur

In het plangebied vormen groen, recreatie, sport en agrarisch de hoofdfuncties. Daarnaast komt er lintbebouwing met een woonfunctie voor langs de Slaperdijkweg. Op de hoek van het Delftplein en de Vondelweg is recent een polikliniek gerealiseerd. Hiermee samenhangend worden in de nabije toekomst meer sociaal-maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd. Binnen het plangebied zijn geen commerciële voorzieningen, detailhandel, horeca of bedrijven die een dienstverlening- of kantoorfunctie hebben.

Wonen

Wonen heeft een ondergeschikte functie binnen het gebied. Het gebied heeft 2

voornaam woonvormen: rijwoningen en woonwagens. Langs de Slaperdijkweg staan 50 rijwoningen, waarvan de eerste fase is gebouwd rond 1913 en de tweede fase rond 1935. Het betreft woningen met één woonlaag en een kap. De woningen uit 1935 hebben twee verdiepingen onder een kap.

De totale woningvoorraad in het plangebied bedraagt 65 woningen (gemiddeld 0,87 woningen per hectare). Het aantal inwoners in het gebied Van der Aart Sportpark bedraagt 161, met andere woorden: gemiddeld zijn er circa 2,16 inwoners per hectare. De gemiddelde woningbezetting komt op 2,48 personen per woning (voor heel Haarlem is dat 2,12 personen per woning).

Tabel 3: leeftijdsopbouw in het plangebied en gemeente Haarlem totaal

	0-19	%	20-44	%	45-64	%	65+	%	Totaal
Van der Aart	42	26,1%	54	33,5%	51	31,7%	14	8,7%	161
Haarlem	32.056	21,7%	54.408	36,8%	38.719	26,2%	22.479	15,2%	147.662

Tabel 3 laat zien dat de leeftijdsopbouw in het plangebied vergelijkbaar is met die van de rest van Haarlem.

Tabel 4: woningvoorraad naar eigendom in het plangebied en Haarlem totaal

	eigendom	%	particuliere huur	%	sociale huur	%	totaal
Van der Aart	45	69,2%	20	30,8%	0	0%	65
Haarlem	36.842	53,3%	9.471	13,7%	22.867	33,1%	69.180

In het plangebied staan slechts 65 woningen. Tabel 4 laat zien dat het plangebied in vergelijking met de rest van Haarlem relatief veel koopwoningen en particuliere huurwoningen heeft. Er zijn geen sociale huurwoningen gelegen. Dit komt door de ligging van het gebied aan de rand van de stad en de onmogelijkheid tot grootschalige woningbouw. Het gaat hier slecht om een klein aantal woningen in het gebied.

Bedrijven

Het aantal bedrijven in het plangebied Van der Aart is beperkt. Voor het bestemmingsplan is het alleen relevant een regeling te treffen voor bedrijven die zich duidelijk onderscheiden van de woonfunctie en niet te vatten zijn onder de in de milieuparagraaf behandelde verzamelbestemming.

Agrarisch

In het plangebied bevindt zich één agrarische bestemming. Deze staat aan de Oostlaan, temidden in de ecologische verbindingszone tussen Haarlem en Velsen.

Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied Van der Aart zijn een aantal specifieke maatschappelijke voorzieningen aanwezig. De aanwezige maatschappelijke voorzieningen zijn buurtoverstijgend. Het betreft twee begraafplaatsen en het Crematorium Haarlem. Aan de Vondelweg staat het ziekenhuis Kennemer Gasthuis. De komende jaren gaat het aantal maatschappelijke voorzieningen in het gebied rond het ziekenhuis flink uitbreiden aan zowel de westkant als de oostkant van het bestaande gebouw. Op de hoek van de Van der Aartweg en de Vondelweg komt een regionaal kinderdienstencentrum. Tussen het bestaande ziekenhuis en het toekomstige kinderdienstencentrum komt een parkeerplaats en een herstellingsoord. Op dit moment wordt gewerkt aan de plannen voor een zorghotel op de hoek van de Vondelweg en het Delftplein. Het zorghotel zal worden verbonden met het ziekenhuis. In paragraaf 5.3 staan de toekomstige projecten beschreven.

Recreatie en sport

In het bestemmingsplangebied zijn aan de Van der Aartweg en de Vergierdeweg meerdere sportvoorzieningen aanwezig. Het betreft een hockeyclub, een honk- en softbalvereniging, een korfbalclub, een rugbyclub, een tennisvereniging en drie voetbalverenigingen. In de toekomst zal hier ook een jeu de boulevereniging worden gevestigd. In het gebied is eveneens een volkstuintencomplex en een manege aanwezig.

Nutsvoorzieningen

In het bestemmingsplangebied zijn 3 gasdrukregel- en meetstations aanwezig.

3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk is voor het plangebied Van der Aart het relevante gemeentelijke beleid weergegeven. Per thema wordt het beleid beschreven, met in paragraaf 3.8 een samenvatting van de beleidsuitgangspunten voor het bestemmingsplan. Het Rijks- en Provinciale beleid is beknopt beschreven in bijlage 1 van de toelichting.

3.1 Structuurplan Haarlem 2020 (2005)

Het structuurplan legt voor de periode 2005 tot 2020 op hoofdlijnen de ambities en wensen vast die te maken hebben met ruimte en de verdeling van ruimte in Haarlem. Daarbij is de samenwerking in de Noordvleugel van de Randstad als stedelijk netwerk het vertrekpunt. Het structuurplan vormt de ruimtelijke vertaling van de Toekomstvisie Haarlem uit 1999 en laat de mogelijkheden zien voor uitvoering van de stedelijke opgaven. De speerpunten van beleid zijn:

- profilering op een duurzaam goed woonklimaat;
- versterking van de zakelijke dienstverlening;
- versterking van de culturele en toeristische wervingskracht.

Het structuurplan geeft inzicht in de verandergebieden, de dynamische knooppunten en de gebieden die consolideren. Het geeft de beleidskaders die vervolgens juridisch verankerend worden in de bestemmingsplannen.

In het Structuurplan Haarlem 2020 wordt enerzijds het belang van de ontwikkeling van een voorzieningencluster en de uitbreiding van de sportmogelijkheden onderstreept. Anderzijds wordt het belang van behoud en versterking van de ecologische en recreatieve structuur onderstreept. Het Kennemer Gasthuis zal gaan uitbreiden tot regionaal ziekenhuis. In samenhang met die ontwikkeling zal op termijn het ziekenhuis Schalkwijk tot polikliniek worden omgebouwd.

3.2 Groenstructuurplan (1991)

De doelstelling voor de ontwikkeling van het groene netwerk in Haarlem is tweevoudig: versterking van groen met vooral ecologische waarden en versterking van groen met vooral stedelijke waarden.

In het Structuurplan wordt het belang van de open verbinding tussen Haarlem en Velsen voor de regio onderstreept. Het plangebied blijft in de toekomst de groene rand van de stad. Veranderingen binnen het gebied zijn mogelijk, zolang ze passen binnen de hoofdopzet. De ecologische verbindingzone vormt één van de groene dwarsverbanden van Haarlem en maakt onderdeel uit van een recreatieve hoofdstructuur in west-oost richting tussen de duinen en het groengebied van de Hekslootpolder. Mede gelet op de toekomstige behoefte aan kwalitatief hoogwaardige recreatiemogelijkheden is het van belang om deze gebieden te behouden.

Het in stand houden en versterken van de bestaande stedelijke hoofd groenstructuur is uitgangspunt voor een duurzame stedelijke ontwikkeling. Onderdeel daarvan vormt de gewenste hoofdbomenstructuur. Tweede uitgangspunt is het vergroten van de gebruiksintensiteit van het bestaande groen, d.m.v. het verbeteren van de inrichting van groengebieden en het vergroten van de bereikbaarheid.

In en om de sportvelden, volkstuinten en begraafplaatsen is het uitgangspunt dat openstelling voor recreatief medegebruik in de toekomst sterker de nadruk zal krijgen. De verbindingen voor langzaam verkeer worden bevorderd. Voor de Verdolven Landen vormt natuur de hoofdfunctie en is de toegankelijkheid voor mensen beperkt.

3.3 Integraal Waterplan Haarlem (2005)

De gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben eind 2004 het Integraal Waterplan Haarlem (IWP) vastgesteld. Doel van het IWP is het ontwikkelen en behouden van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. Het plan functioneert als strategisch kader voor gerelateerde beleidsvelden zoals het grondwater-, afvalwater-, en baggerbeleid. Om ervoor te zorgen dat het Haarlemse waternetwerk bestand is tegen klimaatsverandering (toename neerslag) en verstedelijking (toename verhard oppervlak), is ruimte voor oppervlaktewater nodig. Ruimte voor extra oppervlaktewater kan worden gevonden door het verbreden en verbinden van bestaande watergangen, het graven van nieuwe watergangen en het weer open leggen van gedempte grachten.

Doelstelling voor het oppervlaktewater voor de periode tot 2015 is het creëren van een veilig watersysteem met voldoende afwaterend en bergend vermogen, een adequate doorstroming en maximale benutting van gebiedseigen water. Als streefbeeld heeft de gemeente voor ogen een verbeterd waternetwerk dat uitgebreid is met nieuw water.

Een algemene regel met betrekking tot de waterkwantiteit is het compenseren van een eventuele toename van verharding. Indien verharding in een gebied toeneemt zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om wateroverlast als gevolg van de toegenomen verharding te voorkomen. Indien er gebouwd wordt en hierbij wordt meer dan 500 m² onverhard oppervlak omgezet naar verhard oppervlak, dient 15% van dit verhard oppervlak als oppervlaktewater te worden aangebracht. Het uiteindelijk te compenseren oppervlak hangt af van overige maatregelen die de waterhuishouding in een gebied ten goede kunnen komen, zoals het vertraagd afvoeren van hemelwater. Voorbeelden zijn grasdaken en ontkoppeling van de verharding van het gemengde rioolstelsel, waarbij het ontkoppelde water in de bodem geïnfilteerd wordt. Tevens onderschrijft het Waterplan de noodzaak op het vlak van baggeren, saneren, overstorten, inrichten van natuurvriendelijke oevers, afkoppelen schone verharding, en het creëren van extra open water ter compensatie van toegenomen verharding.

Op meerdere plekken wordt verhard oppervlak toegevoegd. De realisatie van de jeu de boulevereniging met accommodatie, speelvelden en parkeerplaatsen;

uitbreiding van de kleedkamers van sportverenigingen; uitbreiding van het Kennemer Gasthuis met het zorghotel, de Geestgronden en parkeerplaatsen; de komst van het Kinderdienstencentrum. Hiervoor is en wordt in het plangebied op verschillende plekken nieuw water gecreëerd. Bestaande waterwegen worden verbreed en nieuwe toegevoegd.

De gemeente heeft als wens het schone duinwater meer in verbinding te brengen met het Spaarne. Langs de noordkant van het sportpark loopt reeds een doorgaande waterverbinding. De bestaande verbindingen zijn waar nodig verbeterd door verbreding en de aanleg van bredere duikers. Langs de zuidkant van het sportpark wordt het duinwater en het poldergebied met elkaar verbonden dmv een nieuwe waterweg tussen de hockeyvelden en het woonwagencentrum en de aanleg van een duiker onder de Vergierdeweg naar de Hekslootpolder.

3.4 Haarlems Verkeers- en vervoersplan (2003)

Het HVVP beschrijft het beleid op het gebied van verkeer en vervoer voor de komende 10 jaar. Het HVVP is een plan op hoofdlijnen. In het plan wordt een beschrijving gegeven van de hoofdstructuren voor het autoverkeer, openbaar vervoer en langzaam verkeer.

Het HVVP heeft twee belangrijke doelstellingen: het vergroten van de leefbaarheid en de bereikbaarheid. Dit betekent het aantrekkelijk maken van het gebruik van alternatieven voor de auto (fietsen en het gebruik van openbaar vervoer) en geen nieuwe wegen in de wijken.

Langzaam verkeer:

Het HVVP gaat uit van het creëren van stadsleefgebieden, waarbij de rol van de auto geminimaliseerd wordt. De fiets moet voor verplaatsingen binnen Haarlem een groter aandeel krijgen en dat moet ertoe leiden dat de auto voor korte afstanden niet hoeft te worden gebruikt. Hiervoor zet het HVVP in op drie beleidspunten: verbetering van bestaande fietsroutes en voorzieningen, bij kruisingen voorrang geven aan fiets boven autoverkeer en uitbreiding van het fietsennet. Door het plangebied lopen verschillende paden voor langzaam verkeer. De aansluiting op andere routes voor langzaam verkeer in Haarlem-Noord dient te worden verbeterd.

Uitgangspunt voor voetgangers zijn goede oversteekvoorzieningen en vermindering van de wachttijden bij verkeerslichten, met extra aandacht voor kinderen, ouderen en gehandicapten.

Openbaar vervoer:

Het openbaar vervoer vormt een alternatief voor mensen met of zonder auto. Voor het openbaar vervoer heeft het HVVP de volgende doelen geformuleerd: verhogen van de gemiddelde trajectsnelheid, versterken van de regionale bereikbaarheid en optimalisering van het lokale openbaar vervoer.

Langs de Vondelweg en Vlietweg lopen ontsluitende buslijnen van Haarlem Centrum richting Santpoort en Spaarndam. De buslijn welke Velsen en Haarlem Centrum met elkaar verbindt, komt langs het plangebied aan het Delftplein. Ingezet wordt op een hogere frequentie, gemiddelde snelheid en mate van betrouwbaarheid van het openbaar vervoer over de hoofdlijnen. De hoofdlijnen bieden mogelijkheden voor sociaal-economische opwaardering of herontwikkeling van aangrenzende gebieden. Hieronder valt ook de uitbreiding van het kennemer Gasthuis.

Autoverkeer:

Het autoverkeer wordt via ontsluitingswegen zo direct mogelijk vanuit de stadsleefgebieden naar de randen van het gebied geleid. Dit houdt in dat het verkeer zo snel mogelijk uit de 30 km/uur gebieden (Vergierdeweg, Van der Aartweg en Slaperdijk) richting de 50 km/uur wegen wordt geleid (Vondelweg en Vlietweg). Doorgaand verkeer zal zoveel mogelijk langs de rand van de stad worden afgewikkeld. Dit betekent voor Haarlem-Noord dat het autoverkeer nog meer via de Westelijke Randweg wordt afgewikkeld. Dit vergroot de leefbaarheid in de buurten van Haarlem-Noord.

3.5 Welstands- en monumentennota (2004)

Een welstandsnota is het beleidsdocument dat moet voorzien in de criteria die burgemeester en wethouders hanteren bij het beoordelen van een bouwaanvraag op welstandsvereisten.

De gemeente heeft verschillende cultuurhistorische waarden toegekend aan de bebouwing in het plangebied. Deze waarden vertalen zich naar de bij de welstandsbeoordeling te hanteren niveaus. De welstandsniveaus uiten zich in meer of minder gedetailleerde criteria. Voor de welstandstoets wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende drie niveaus:

- I. De meest gedetailleerde welstandstoets; deze geldt onder meer voor de beschermde stads- en dorpsgezichten. Veel waarde wordt gehecht aan behoud en versterking van het bestaande karakter en kwaliteit.
- II. Bijzondere welstandstoets, met extra aandacht voor specifieke bebouwingskenmerken.
- III. Reguliere welstandstoets, waar het beleid is gericht op het handhaven of versterken van een basiskwaliteit.

De Vergierdeweg, de begraafplaats en de Verdolven Landen vallen onder Welstandsniveau II. Het open gebied met bijbehorende bebouwing hebben een grote landschappelijke betekenis. Hier liggen enkele cultuurhistorisch waardevolle wegen en objecten. De rest van het gebied valt onder niveau III.

3.6 Woonvisie Haarlem 2006-2012 (2006)

Haarlem is een gewilde woonstad. Vraag en aanbod op de woningmarkt dienen beter op elkaar te worden afgestemd. Haarlem kiest in de Woonvisie Haarlem 2006-2012 voor: "meer, beter, dynamisch en betaalbaar". In de Woonvisie zijn uiteenlopende maatregelen opgesomd die een bijdrage moeten leveren aan bovengenoemde speerpunten. Daarbij wordt zorgvuldig omgegaan met behoud en versterking van historisch interessante woonwijken en beschermde stadsgezichten. 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.

Het bouwen van woningen voor senioren zorgt voor de meeste doorstroming op de Haarlemse woningmarkt. 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. 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.

Op de vierde plaats wil Haarlem de betaalbaarheid van woningen waar mogelijk garanderen. Dit kan door goede afspraken te maken met corporaties en een betere spreiding van de kernvoorraad door bouw en herstructurering.

In het plan is geen ruimte voor grootschalige nieuwbouw of herstructureringsprojecten. De beperkte uitbreidingsmogelijkheden die het plan biedt aan sociaal-maatschappelijke voorzieningen worden beschreven in paragraaf 5.3.

3.7 Recreatienota Haarlem (1997)

Deze recreatienota geeft het recreatiebeleid van Haarlem voor de komende jaren aan. Naast de zorg voor voldoende recreatievoorzieningen dicht bij huis, staat ook de bereikbaarheid van recreatievoorzieningen centraal. Deze beide taken worden omschreven als de zorg voor de kwaliteit van de leefomgeving voor de inwoners van Haarlem. Het Structuurplan heeft deze beleidsdoelen overgenomen.

Het plangebied is een ecologisch waardevol gebied als verbindingszone tussen de duinrand en het veenweide gebied. Het biedt ruimte voor zowel doorgaande recreatieve routes als sportfuncties.

Langs de Slaperdijk ligt een recreatieve hoofdroute. Tussen de sportvelden door liggen eveneens verschillende recreatieve routes. Volgens landelijke normen heeft Haarlem relatief weinig openbaar groen. Zorg is daarom dat de strategisch gelegen parken en stadsranden die Haarlem wel heeft, goed ogen, multifunctioneel bruikbaar en openbaar toegankelijk zijn. Voor het plangebied Van der Aart houdt dit in, dat ook niet sporters door het gebied moeten kunnen lopen en van de sporters en het groen moeten kunnen genieten, zonder overlast voor het functioneren van het sportpark op te leveren. Hiervoor is het volgende noodzakelijk: de bestaande padenstructuur handhaven, met een doorzichtige afscheiding langs de sportvelden; toegang handhaven en/of realiseren naar de Vondelweg, de Vlietweg en het Delftplein; de beeldkwaliteit van de bestaande (openbare) groenzones verbeteren.

Het sportpark is goed bereikbaar en is geschikt voor intensivering van het gebruik. Daarbij past ook de uitbreiding van de voor sport bedoelde gebouwen met functies voor maatschappelijke functies. De velden op het park zijn heringedeeld en er is ruimte gereserveerd voor de komst van een jeu de boulevereniging.

3.8 Samenvatting beleidsuitgangspunten

Samengevat zijn voor het bestemmingsplan Van der Aart de volgende beleidsuitgangspunten van belang:

- Behouden en versterken van de ecologische zone en de open en gesloten groengebieden;
- Het toegankelijker en beter bereikbaar maken van het stedelijk groen;
- Het uitbreiden van waterverbindingen in het gebied en betere aansluiting met naastliggende gebieden;
- Ontwikkelingen mogelijk maken, maar ruimtelijk goed inpassen;
- De beschikbare ruimte intensiever te gebruiken en uitbreidingsmogelijkheden bieden voor sportvoorzieningen, onderwijs en volkstuinen;
- Uitbreiding van het Kennemer Gasthuis.

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten van het plangebied Van der Aart, alsmede de resultaten van de verschillende onderzoeken (zie bijlage 2 Milieuonderzoek). Daarbij komen de volgende aspecten aan de orde: milieuzonering, geluid, bodemkwaliteit, water, luchtkwaliteit, natuurwaarden, MER, cultuurhistorie, archeologie, duurzaamheid en energie, vliegverkeer, externe veiligheid en andere belemmeringen zoals kabels en leidingen.

4.1 Milieuzonering

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

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

Door middel van een passende bestemmings- en gebruiksregeling kan het bestemmingsplan een bijdrage leveren aan een afname van overlast binnen het plangebied, door niet passende bedrijvigheid of activiteiten zo veel mogelijk te weren, te reduceren, of door hinder beperkende maatregelen te treffen. In geval van wegbestemming zal een financiële regeling moeten worden getroffen en/of zal er een verplaatsing moeten worden geregeld.

Categorisering van bedrijven in het plangebied

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones. Deze opdeling is bepaald door de specifieke kenmerken van die gebieden. Het plangebied Van der Aart is deels getypeerd als dagrecreatiegebied en deels als begraafplaats. De maximaal toegestane milieucategorie is C. De Vondelweg en Delftplein zijn aangemerkt als corridor. De maximaal hierlangs toegestane bedrijfscategorie is eveneens C. In de aan de noordzijde gesitueerde strook wordt gesproken over natuur(ontwikkeling). Hier zijn gebiedsgebonden bedrijven zoals vee- en paardenhouderijen, welke in categorie C vallen, acceptabel.

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 een zoneringlijst. Uit het onderzoek is gebleken dat vrijwel alle bedrijven passen binnen de beoogde zonering en positief kunnen worden bestemd.

Eén bedrijf valt in een hogere categorie dan gewenst. Dit is het Gemeentelijk Crematorium Haarlem, gelegen aan de Vergierdeweg 271. Deze inrichting valt in categorie 3.2, vanwege een indicatieve richtafstand tot woningen van derden voor geur van 100 meter. De dichtstbijzijnde woning van derden is feitelijk op 170 meter van de grens van de inrichting gelegen. Het bedrijf beschikt over een vergunning inzake de Wet milieubeheer van 20 juli 1999 nummer 1090, waarin nadere voorschriften op het gebied van het voorkomen van luchtverontreiniging zijn vastgelegd en is daarnaast aan te merken als een type C inrichting volgens het Activiteitenbesluit. Het bedrijf voldoet volgens een laatst geregistreerde controle op 26 maart 2008 aan alle relevante regels en voorschriften. Er zijn geen klachten van omwonenden geregistreerd door de afdeling milieu. Het bedrijf kan dientengevolge positief bestemd worden.

4.2 Geluid

Het plangebied Van der Aart is in belangrijke mate consoliderend van aard. In deze paragraaf wordt alleen aandacht besteed aan wegverkeerslawaaï als enige van belang zijnde geluidbron. Het plangebied ligt niet binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein, spoorweg of vliegverkeer.

Wegverkeer

Door en langs het plangebied lopen een aantal wegen die een relevante geluidbelasting op het plangebied hebben; de Vondelweg, Vlietweg en Rijksweg A208. Het wegdek van alle wegen bestaat uit fijn asfalt (DAB) en de snelheidsbeperking bedraagt 50 km/uur, uitgezonderd op de rijksweg A208. Hiervoor geldt een maximale snelheid van 100 km/uur. De overige wegen binnen het plangebied zijn 30 km/uur wegen en vallen daardoor buiten het kader van de Wet Geluidhinder.

Volgens de Wet Geluidhinder geldt voor wegverkeerslawaaï een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mag het college van Burgemeester en Wethouders een hogere waarde vaststellen. De maximale ontheffingswaarde voor zogenaamde "nieuwe situaties" bedraagt 63 dB en voor bestaande situatie 68 dB. Voordat ontheffing wordt verleend zal het college van Burgemeester en Wethouders eerst moeten nagaan of er maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting te verlagen.

Conclusie

De geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer overschrijdt de maximale ontheffingswaarde niet. Daardoor zijn nadere maatregelen niet noodzakelijk.

Zorghotel Kennemer Gasthuis

Het Kennemer Gasthuis gaat een zorghotel realiseren aan het Delftplein. In opdracht van het Kennemer Gasthuis is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Het doel van het akoestisch onderzoek is het berekenen van de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai op de gevels van het nieuw te realiseren zorghotel.

Om de geluidsbelasting te reduceren, worden geluidsreducerende maatregelen genomen op de Vondelweg en Rijksweg A208. In de nabije toekomst zal de maximaal toegestane snelheid op de Rijksweg A208 worden verlaagd tot 70 km/uur.

4.3 Bodemkwaliteit

Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld (zie bijlage 2 Milieuonderzoek). In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart (BKK) worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per bodemkwaliteitszone is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. Het plangebied is gelegen in de bodemkwaliteitszone 5. De Verdolven Landen en een deel van de begraafplaats liggen in bodemkwaliteitszone 7.

Bodemkwaliteitszone 5

In de bodemkwaliteitszone 5 is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd met minerale olie en PAK (teerachtige stoffen in bijvoorbeeld koolas). Er kunnen plaatselijk ook lichte verontreinigingen met kwik, koper, lood en zink voorkomen. De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met minerale olie en PAK. In de ondergrond kunnen bovendien plaatselijk lichte verontreinigingen met koper, lood en zink voorkomen.

Bodemonderzoek

Indien binnen het plangebied sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zal het meestal een bodemverontreiniging betreffen die ontstaan is door de plaatselijke bedrijfsactiviteiten of door aanwezigheid van olietanks. Indien er geen saneringsurgentie aanwezig is, zullen dergelijke gevallen gesaneerd moeten worden alvorens ter plaatse grondverzet plaats mag vinden en/of nieuwe functies gerealiseerd worden. Op basis van een op te stellen saneringsplan wordt beoordeeld of na sanering de bodem geschikt is voor de gewenste functie(s). Algemene saneringsdoelstelling is dat na sanering de bodem geschikt is voor de beoogde functie en de kwaliteit van de grond minimaal gelijk is aan de vastgestelde achtergrondwaarden in de bodemkwaliteitszone 5 van het plangebied.

Ter plaatse van het voormalige scoutinggebouw aan de Van der Aartweg 23 is bij een bodemonderzoek een verontreiniging met asbest aangetoond. Deze verontreiniging met asbest is in januari 2008 gesaneerd.

De resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken in dit gebied komen overeen met de bodemkwaliteit zoals deze voor bodemkwaliteitszone 5 is vastgesteld. De aangetoonde verontreiniging uit de onderzoeken vormt geen belemmering voor het beoogde gebruik in het gebied.

Zorghotel Kennemer Gasthuis

In de wet bodembescherming zijn bepalingen opgenomen ter behoud en verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Wanneer (graaf-) werkzaamheden worden uitgevoerd is een (verkennd) bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of het nodig is om eventuele vervuilde grond te saneren. Dit heeft met name gevolgen voor het bestemmingsplan voor zover nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan.

Het Kennemer Gasthuis heeft voor de komst van het Zorghotel een bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen aanwezig zijn voor de voorgenomen nieuwbouw.

4.4 Water

Integraal waterbeheer

De gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben eind 2004 het Integraal Waterplan Haarlem (IWP) vastgesteld. Doel van het IWP is het ontwikkelen en behouden van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. Het plan functioneert als strategisch kader voor gerelateerde beleidsvelden zoals het grondwater-, afvalwater-, en baggerbeleid. Het Waterplan anticipeert op een toenemende vernatting als gevolg van de verwachte klimaatsverandering, verdergaande bodemdaling en toename van het bebouwd oppervlak. Om de kans op wateroverlast klein te houden, streeft het plan naar een uitbreiding van het bestaande Haarlemse waternetwerk. Een algemene regel met betrekking tot de waterkwantiteit is het compenseren van een toename van verharding (zie paragraaf 3.3).

Watertoets

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de "Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw" ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de "Watertoets" toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen. De Watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit (ruimte voor water), waterkwantiteit en veiligheid (overstroming).

Oppervlaktewater

Doelstelling voor het oppervlaktewater voor de periode tot 2015 is het creëren van een veilig watersysteem met voldoende afwaterend en bergend vermogen,

een adequate doorstroming en maximale benutting van gebiedseigen water. Als streefbeeld heeft de gemeente een verbeterd waternetwerk voor ogen dat uitgebreid is met nieuw water.

In het plangebied bevindt zich open polderwater aan de zone ten noorden van de Slaperdijkweg, ook wel de 'Verdolgen Landen' genoemd. Dit gebied vormt een ecologische verbindingzone tussen het open veenweidelandschap aan de oostkant en het duinlandschap met open weiden aan de westkant van de stad. Het water ten zuiden van de Slaperdijk bestaat uit boezemwater en wordt op drie verschillende niveaus onderbemaald. De bestaande waterwegen zijn voor een groot deel erg smal en worden onderbroken door duikers. Om de waterverbinding van het duin- en veenweidelandschap door het sportpark te verbeteren zijn enkele waterwegen en duikers verbreed. Tevens worden aan de zuidkant van het sportpark een nieuwe waterweg en duiker aangelegd.

Grondwater

Volgens het gemeentelijk grondwaterplan (GGP) ligt het gebied in de strandwallenzone en het poldergebied. De strandwallenzone betreft de ten oosten van de binnenduinrandzone gelegen, relatief vlakke zone, tussen de strandwallen van Overveen en het Spaarne. Centraal in de strandwallenzone bevindt zich de hoger gelegen Haarlemse Strandwal. Het oorspronkelijke maaiveld bevindt zich in de strandwallenzone op een niveau van gemiddeld circa NAP tot NAP -0,40 m. Het maaiveldniveau ter plaatse van de Haarlemse Strandwal varieert van gemiddeld circa NAP +1,0 tot NAP +3,0 m.

In verband met de hoeveelheid kwelwater uit het westelijk duingebied is de zone ten westen van de Haarlemse Strandwal van oorsprong doorsneden door een relatief dicht netwerk van ontwateringsloten. De Haarlemse wijken die rondom de Delft zijn gesitueerd, zoals Sinnevelt, Delftwijk, De Krim, Bomenbuurt (deels), Ramplaankwartier, Kleverpark en de Leidsebuurt (deels), bevinden zich in deze zone.

Het boezempeil in Haarlem bedraagt NAP -0,60 m. De belangrijkste waterlopen in Haarlem zijn het Spaarne, de Delft en de Leidsevaart. Enkele kleinere waterpartijen worden op een afwijkend peil beheerst.

Het poldergebied bevindt zich ten oosten van het Spaarne in de relatief laag gelegen poldergebieden. Vanaf het Spaarne tot aan de poldergebieden neemt het maaiveldniveau af van gemiddeld circa NAP +0,5 m in de omgeving ten oosten van het Spaarne (Amsterdamsebuurt e.o.) tot circa NAP -1,5 m ten oosten van de wijk Schalkwijk.

De grondwaterstanden in Haarlem zijn over het algemeen vrij hoog. Om grondwateroverlast te voorkomen zijn dan ook onder een groot aantal wijken in Haarlem drainagesystemen aangelegd. Deze systemen hebben grote, positieve invloed op het functioneren van het lokale grondwatersysteem. In het plangebied is deels al drainage aangelegd. In het plangebied Van der Aart sportpark dient het huidige gemengde rioolstelsel te worden verbeterd door het verruimen van een aantal riolen ter voorkoming van wateroverlast. Waar nodig worden de drainages vervangen op het moment dat ook andere infrastructurele werkzaamheden zullen plaats vinden.

Waterketen

Op 17 januari 2008 heeft de gemeenteraad van Haarlem het gemeentelijke rioleringsplan (GRP) goedgekeurd. In dit plan zijn de ambities voor de riolering van de gemeente Haarlem verwoord. De ambities zijn o.a. om riolen van slechte kwaliteit te vervangen en de riolering tevens te verbeteren, zodat kan worden voldaan aan de wettelijk verplichte basisinspanning en het waterkwaliteitsspoor. In het plangebied Van der Aart wordt de riolering waar nodig vervangen op het moment dat ook andere infrastructurele werkzaamheden zullen plaats vinden.

Gemeentelijke bouwverordening

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

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 gelden de uitgangspunten in de Nationale Pakketten Duurzame Stedenbouw en volgens deze uitgangspunten dient de toepassing van uitloogbare bouwmaterialen - zoals koper, zink en lood - voor dakbedekking, gevelbedekking, regenwaterafvoer, drinkwaterleidingen of straatmeubilair te worden voorkomen, zodat minder verontreinigende stoffen in het watersysteem terechtkomen.

4.5 Luchtkwaliteit

Volgens de Wet milieubeheer titel 5.2 luchtkwaliteiteisen moet bij vaststelling van een bestemmingsplan onderzoek gedaan worden naar de concentratie luchtverontreinigende stoffen om te kunnen toetsen aan de grenswaarden in de Wet milieubeheer.

Voor alle luchtverontreinigende stoffen, met uitzondering van stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀) geldt dat deze in de Nederlandse situatie in het algemeen, gezien de lage achtergrondwaarden, niet tot overschrijdingen leiden. Voor de emissie van deze twee stoffen geldt dat door maatregelen de achtergrondconcentraties en uitstoot sneller dalen dan de toename door de autonome groei van het verkeer. Dit betekent dat het jaar 2010, waarin de grenswaarden van kracht worden, de meest ongunstige situatie is.

Berekeningen en toetsing moet volgens de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 voor NO₂ op 5 meter en voor PM₁₀ op 10 meter uit de wegrand gedaan worden tenzij de bebouwing dicht bij de wegrand ligt.

Resultaten

Met het Car-model (versie 7.0.0.4) is aan de hand van hierboven vermelde gegevens een berekening uitgevoerd om de concentratie luchtverontreinigende stoffen te bepalen. De berekening moet voor NO₂ op 5 meter en voor PM₁₀ op 10 meter uit de wegrand worden uitgevoerd. Omdat het Car-model uitgaat van de as van de weg zijn de rekenafstanden hier op afgestemd.

Het plangebied wordt begrensd door de Vondelweg en de Delftlaan. Voor deze twee wegen is getoetst aan de grenswaarden in de Wet milieubeheer. Uit de resultaten van de berekening (bijlage 2 Milieuonderzoek) blijkt dat voor alle luchtverontreinigende stoffen voldaan wordt aan de normen uit de Wet milieubeheer. Uit het nu uitgevoerde onderzoek komt naar voren, dat overal in het plangebied wordt voldaan aan de geldende grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit.

4.6 Natuurwaarden

Wettelijk kader

De Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) zijn beide Europese richtlijnen. Het doel van de Vogelrichtlijn is het bieden van bescherming en ontwikkelingsperspectief voor leefgebieden van zeldzame en bedreigde vogelsoorten en bescherming van alle vogelsoorten. De Habitatrichtlijn is gericht op de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna. De gebiedsbescherming van beide richtlijnen valt in Nederland momenteel onder de Natuurbeschermingswet.

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. Dit valt grotendeels samen met de nationale Ecologische Hoofd Structuur.

Verder zijn er kleinere natuurreservaten, die buiten Natura-2000 vallen. Die gebieden zijn ook beschermd en bevatten vaak soorten, die wettelijk beschermd zijn en ontheffingsplichtig op basis van de Flora- en faunawet. Het noodzakelijke leefgebied van deze beschermde soorten is soms groter dan het reservaat.

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. In de Flora- en

faunawet is het soortenbeschermingsdeel van de Habitat- en Vogelrichtlijn geïmplementeerd. In bovengenoemde wet is bepaald dat alle in Nederland van nature voorkomende soorten vallen onder de algemene zorgplicht. Dat wil zeggen, dat een soort in een gunstige staat van voortbestaan moet blijven. Bij menselijk handelen, beheerswerk, nieuwbouw, planologische ontwikkelingen dient een ieder hiermee rekening te houden.

Die zorgplicht houdt ondermeer in dat "een ieder die weet heeft 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".

Daarnaast geldt extra bescherming voor de met name genoemde wettelijke beschermde soorten. Voor deze soorten geldt, dat activiteiten met een schadelijk effect 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 en zogenaamde Rode Lijsten. De status van rode lijstsoort geeft geen extra bescherming. Wel geldt uiteraard de algemene zorgplicht.

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 heeft een belangrijke functie voor de Provinciale Ecologische Hoofd Structuur. Het vormt een verbindingroute tussen enerzijds het Natura-2000 gebied nummer 88, de duinen van Zuid Kennemerland en het Burgemeester Rijkenspark in het bijzonder en anderzijds de Hekslootpolder en het recreatiegebied Spaarnwoude. Het bestemmingsplangebied is een corridor tussen de bebouwing van Haarlem Noord en de bebouwing in de Velzerbroek (gemeente Velzen).

De houtige singels rond de sportvelden en de begroeiing van het volkstuintcomplex en de begraafplaatsen en de graslanden langs de Slaperdijk zijn onmisbaar als verbindingselementen voor zich verplaatsende dieren.

Soortenbescherming

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn geraadpleegd de brochure van de provincie Noord-Holland "Rekening houden met Habitatrictlijnsoorten in Noord-Holland". Aan de hand van kaartmateriaal uit bovengenoemde brochure kan geconcludeerd worden dat in het plangebied streng beschermde vleermuizen voorkomen. Sommige soorten wonen in gebouwen, andere in oude

bomen. Voor hen geldt op basis van Europese regels een strikte bescherming met een uitgebreide toetsing in geval van een aan te vragen ontheffing.

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

De stadsecoloog van de gemeente Haarlem heeft het gehele plangebied in periode 2005 tot 2008 regelmatig bezocht en kent een gedeelte goed uit intensive bezoeken over een veel langere periode. Langs de houtsingels van het sportcomplex fourageren regelmatig vleermuizen. In deze doorlopende, smalle singels zijn geen broedvogels aanwezig. De houtsingels zijn als verplaatsingsroute van belang, zowel voor vogels, kleine zoogdieren en vliegende insecten.

Op de begraafplaatsen en het volkstuincomplex is een gevarieerde vogelstand aanwezig, onder andere de groene specht, grote bonte specht, koekoek en een kleine kolonie blauwe reigers. In de sloot langs de Vergierdeweg is voortplanting waargenomen van de rode lijst libellensoorten glassnijder (=Brachytron pratense) en de vroege glazenmaker (=Aeshna isosceles). Diverse andere libellensoorten planten zich in flinke aantallen voort in diverse waterpartijen, evenals algemeen voorkomende amfibiesoorten. Voortplanting van de rugstreeppad is nooit waargenomen en ook niet te verwachten in dit type waterpartijen.

Er zijn anno 2008 van het bestemmingsplangebied geen beschermde muurplanten bekend. In het bestemmingsplangebied zijn weinig andere wettelijk beschermde planten waargenomen. De rietorchis (=Dactylorhiza praetermissa) komt op enkele plekken voor, met name in de berm van de Vergierdeweg. De krabbenscheer (=Stratiotes aloides) is kunstmatig uitgezet in de vijvers van de begraafplaats en handhaaft zich daar al jaren.

De aanwezige grote bomen en de houtsingels met volgroeide struiken hebben in dit gebied grote waarde voor de biodiversiteit, die in dit type landschap van nature thuishoort. De bloeiende en besdragende struiken (deels uitheemse gekweekte soorten) hebben een grote betekenis voor insecten en vogels als vervanging van de bloeiende planten, die door het intensieve gebruik van het plangebied weinig voorkomen.

Voorafgaand aan ruimtelijke ingrepen en bij (ver)bouwactiviteiten zal aan de hand van veldonderzoek nader geïnventariseerd moeten worden waar zwaluwen en vleermuizen en eventuele andere wettelijk beschermde soorten precies aanwezig zijn. De initiatiefnemer van de betreffende ruimtelijke ingreep of verbouwing is verantwoordelijk voor het laten doen van het onderzoek en voor het aanvragen van een eventueel noodzakelijke ontheffing van de Flora- en

faunawet, waarin onder andere aangegeven wordt welke compenserende maatregelen genomen gaan worden.

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

4.7 MER

In de Wet milieubeheer zijn bepalingen opgenomen voor het behoud en het verbeteren van de milieukwaliteit. Dit heeft uiteraard raakvlakken met het bestemmingsplan, waarin de milieukwaliteit een belangrijk onderdeel is van de ruimtelijke belangenafweging. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de bepaling in de Wet milieubeheer dat voor (bepaalde) inrichtingen een milieuvergunning vereist is. In dit bestemmingsplan is, in aanvulling hierop, rekening gehouden met de planologische wenselijkheid van inrichtingen (zie ook de Milieuzonering in paragraaf 4.1).

Ook bevat de Wet milieubeheer bepalingen die een rechtstreekse relatie hebben met bestemmingsplannen. In de Wet milieubeheer en het op grond van deze wet vastgestelde Besluit milieu-effectrapportage 1994 is bepaald dat voor een bestemmingsplan in bepaalde gevallen een milieu-effectrapportage (mer) moet worden opgesteld. Hieronder wordt verkend of voor het bestemmingsplan Van der Aart sportpark een mer(-beoordelingsplicht) aan de orde is.

Volgens het Besluit milieueffectrapportage 1994 bestaat er een mer-beoordelingsplicht voor de uitvoering of wijziging van een stadsproject. Er is sprake van een stadsproject wanneer een nieuwbouw project de omvang heeft van 100 hectare of meer of wanneer wordt voorzien in de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 m² of meer.

Volgens het Besluit milieu-effectrapportage 1994 moet er voor een ruimtelijk plan (zoals een bestemmingsplan of een uitwerkingsplan) dat de nieuwbouw van 2.000 woningen of meer mogelijk maakt in een aaneengesloten gebied binnen de bebouwde kom worden beoordeeld of er een milieu-effectrapportage opgesteld dient te worden.

Volgens het Besluit milieu-effectrapportage 1994 dient een mer-beoordelingsplicht te worden uitgevoerd wanneer er in een ruimtelijk plan een recreatieve of toeristische voorziening wordt toegestaan die meer dan 250.000 bezoekers per jaar aantrekt.

In dit bestemmingsplan wordt niet voorzien in de realisatie van mer-plichtige dan wel mer-beoordelingsplichtige activiteiten.

4.8 Cultuurhistorie

De provincie toetst de bestemmingsplannen op het aspect cultuurhistorie. Daarvoor heeft de provincie Noord-Holland een cultuurhistorische waardenkaart opgesteld, in combinatie met de nota "Cultuurhistorische regioprofielen". In de nota staat dat gemeenten bij de voorbereiding van bestemmingsplannen de cultuurhistorische waardenkaart moeten raadplegen om te weten welke cultuurhistorische elementen of structuren in het geding zijn.

De cultuurhistorische waardenkaart onderscheidt de thema's "bouwkunde", "historische geografie" en "archeologie". Hieronder wordt aan de hand van deze thema's voor het plangebied Van der Aart verkend welke beperkingen er vanuit deze onderwerpen gelden voor het bestemmingsplan. Archeologie komt aan bod in paragraaf 4.9.

Rijksmonumenten

In het plangebied zijn twee Rijksmonumenten aanwezig. In de Monumentenwet 1988 is onder meer bepaald dat het verboden is om monumenten af te breken of te wijzigen. De aangewezen beschermde monumenten dienen daarom conserverend te worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Binnen het plangebied is de Tolgaarderswoning aangewezen als Rijksmonument vanwege de bescheiden architectuur en oudheidkundige waarde. Ook de in 1936 gebouwde aula op de Noorderbegraafplaats aan de Vergierdeweg heeft de status Rijksmonument. De vormgeving is geïnspireerd op de Bornholmse rondkerken, een Scandinavisch bouwtype uit de twaalfde eeuw. Tevens heeft het gebouw ensemblewaarde als beeldbepalend hoofdonderdeel van de omringende begraafplaatsaanleg.

In het plangebied komen naast de Rijksmonumenten geen gebouwen voor met een bouwkundige waarde.

Historische geografie

De Slaperdijk heeft een grote historisch geografische waarde. In 1612 is de dijk aangelegd om het achterliggende land tegen het water van het IJ-meer-systeem te beschermen. De dijk liep van Spaarndam tot aan de hoger gelegen gronden van de duinen.

De Verdolven Landen en de sportvelden zijn van historisch geografische waarde. Kenmerkend voor het gebied is de kleiwinning die heeft plaatsgevonden voor de aanleg of verbetering van dijken. Ten behoeve van de ophoging van de Slaperdijk zijn de gronden hier afgegraven. Dergelijke kleiafgravingen zijn zowel provinciaal als nationaal niet zeldzaam.

4.9 Archeologie

Haarlem heeft een rijk verleden. Zo'n 5600 jaar geleden ontstonden, evenwijdig aan de huidige kustlijn, lange smalle zandbanken, ook wel strandwallen genaamd. Op deze strandwallen vond duinvorming plaats. Het huidige Haarlem ligt op de oudste en twee na oudste strandwal van Nederland. Op deze strandwallen werden aanvankelijk alleen eenvoudige onderkomens gebouwd door jagers en vissers. Vanaf circa 4000 jaar geleden, werden er akkers aangelegd en verrezen er grote boerderijen. Op deze plek onstond vele eeuwen later, in de Karolingische tijd, de nederzetting Harulahem. Harulahem doet zijn naam eer aan: huis op een open plek in een op zandgrond gelegen bos.

De in de 11e en 12e eeuw snel groeiende pre-stedelijke nederzetting Haarlem kreeg in 1245 stadsrechten. Het ontwikkelde zich tot een voor die tijd belangrijke stad. De resten van woningen, huisraad en andere sporen van vroegere bewoning zijn in de loop der eeuwen door stuifafzettingen en kunstmatige ophogingen verborgen geraakt in de Haarlemse bodem. De Haarlemse bodem is dus letterlijk een opeenstapeling van 56 eeuwen bewoningsgeschiedenis in de vorm archeologische landschappen, opgebouwd uit diverse bodemlagen. Van tijd tot tijd komen deze lagen bij graafwerkzaamheden weer aan het daglicht.

Wetgeving

Het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed is vertaald in de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (1 september 2007), waarin archeologisch onderzoek verplicht is gesteld. Bodemroerende activiteiten in dit gebied zijn slechts toegestaan nadat de voor dit soort gebieden wettelijk verplichte archeologische maatregelen genomen zijn. Archeologisch vooronderzoek in deze gebieden is verplicht. Het bevoegd gezag (de stadsarcheoloog) bepaalt vervolgens of een nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Pas daarna kunnen bodemingrepen uitgevoerd worden.

In de wetgeving is opgenomen dat gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening moeten houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Ook is bepaald dat in een bestemmingsplan een aanlegvergunningstelsel kan worden opgenomen ten behoeve van het beschermen van eventuele (archeologische) monumenten. In het wetsvoorstel is tevens opgenomen dat Provinciale Staten gebieden, die naar verwachting archeologische waardevol zijn, kunnen aanwijzen als "archeologische attentiegebieden". Vervolgens kan aan de gemeenteraad een termijn worden gesteld waarbinnen een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende gebieden moet worden opgesteld.

In het wetsvoorstel voor de Woningwet is opgenomen dat nadere eisen aan een bouwvergunning kunnen worden gesteld ten behoeve van de bescherming van (archeologische) monumenten.

De gemeente Haarlem is een archeologische beleidskaart voor de gehele stad aan het ontwikkelen. Met deze kaart geeft het gemeentebestuur aan in welke gebieden grondroerende activiteiten van een bepaalde omvang vergunningplichtig zijn.

De archeologisch waardevolle gebieden op de archeologische beleidskaart Haarlem zullen in bestemmingsplannen worden opgenomen met de dubbelbestemming 'Waarde archeologie'. In de voorschriften worden de relevante begrippen gedefinieerd en wordt aangegeven welke archeologische voorwaarden aan een reguliere bouwvergunning of aanlegvergunning kunnen worden verbonden.

De beleidskaart hanteert een indeling in verschillende categorieën 'Waarde - archeologie'. Voor elk van deze categorieën is bepaald vanaf welke planomvang rekening moet worden gehouden met het (laten) uitvoeren van archeologisch onderzoek, het zogenaamde regime. Het plangebied heeft 4 categorieën met bijbehorende regimes (zie paragraaf 6.4).

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

- een reguliere bouwvergunning;
- een aanlegvergunning;
- een sloopvergunning;
- een ontheffing van het bestemmingsplan.

Archeologische waarde

De Slaperdijk en de strook land ten oosten van de Oostlaan zijn van grote archeologische waarde. De begrenzing is vastgesteld door de gemeentelijk archeoloog van Haarlem. Binnen deze zone bevinden zich sporen van bewoning en gebruik uit zowel de Middeleeuwen als de Prehistorie. De archeologische waarde van historische kernen bestaat uit de reeds aangetroffen of te verwachten aanwezigheid, boven of onder de grond, van bouwhistorische resten en archeologische sporen en voorwerpen. Samen bevatten zij een veelheid aan historische informatie over ouderdom en ruimtelijke ontwikkeling van de kern. De periode van ontstaan is de late middeleeuwen en nieuwe tijd.

De Verdolven Landen en de rest van het gebied ten zuiden van de Slaperdijk zijn van archeologische waarde. De begrenzing is vastgesteld door de gemeentelijk archeoloog van Haarlem op grond van vondsten en geologische ondergrond (strandwal). Verwacht wordt dat zich hier sporen van bewoning zullen bevinden daterend vanaf het Laat-Neolithicum tot en met de Romeinse tijd.

4.10 Duurzaamheid

Duurzame stedelijke ontwikkeling

De gemeente Haarlem heeft in de beleidsnota "Praktijkrichtlijn Duurzame

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

In de checklist zijn naast de wettelijke maatregelen (watertoets) een groot aantal (vrijwillig te nemen) maatregelen beschreven op het gebied van verkeer/vervoer (parkeren op eigen terrein), afval (het plaatsen van ondergrondse containers), water en energie (zuid gerichte verkaveling zonoriëntering). De vrijwillig te nemen maatregelen zorgen ervoor dat een ruimtelijk plan aan de streefkwiteit kan voldoen. Dat is dus een kwaliteit die verder gaat dan wettelijke regelingen ofwel de basiskwaliteit.

Duurzaam bouwen

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 15 november 2005 het beleid voor duurzame woningbouw vastgesteld. Bij alle nieuwe woningbouwprojecten moet de zogenoemde basiskwaliteit Duurzaam bouwen (Dubo) worden toegepast. Deze basiskwaliteit kan worden bereikt door het toepassen van kostenneutrale duurzame maatregelen. De basiskwaliteit duurzame nieuwbouw binnen het plangebied kan op twee manieren worden bereikt:

- Het toepassen van de voorkeurslijst duurzaam bouwen maatregelen nieuwbouw.
- Door het instrument GPR-gebouwen toe te passen. Met dit rekeninstrument kunnen projecteigenaren zelf een alternatief maatregelenpakket samenstellen. Gemeentelijke Prestatie Richtlijn Duurzaam Bouwen (GPR) is het resultaat van praktijkervaringen in de gemeente Tilburg. GPR Gebouw zet ontwerpgegevens van een gebouw om naar prestaties op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid. Ter toelichting hierop het volgende: Invullen van maatregelen conform het Bouwbesluit levert een score van 5 op. Invullen van de voorkeurslijst levert een 6 op. De gemeente kan het initiatief nemen om samen de projecteigenaar een hogere kwaliteit te bereiken (streefkwiteit).

4.11 Vliegverkeer

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

Er gelden geen beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik. Voor het zuidelijk deel van het plangebied gelden hoogtebeperkingen, die variëren van 90 tot 100 meter. Er komen in het plangebied echter geen bouwwerken of gebouwen voor, of worden deze mogelijk gemaakt, die de maximale bouwhoogte benaderen. Het plangebied valt buiten de in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol aangewezen zone waarbinnen geen geluidsgevoelige functies (zoals woningen) zijn toegestaan. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de bepalingen uit het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

4.12 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving door het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals bijvoorbeeld vuurwerk, LPG, fossiele brandstoffen en oplosmiddelen over weg, water, spoor en door buisleidingen. Deze activiteiten leggen beperkingen op aan de ruimtelijke ontwikkelingen van een gebied. Er zijn veiligheidsafstanden nodig tussen bedrijven en of (spoor) wegen waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen en/of vervoerd. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna te noemen Bevi) wil burgers in hun woon- en leefomgeving een wettelijk minimum beschermingsniveau bieden tegen gevaarlijke stoffen. De milieukwaliteitseisen betreffen het zogenaamde plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico is het risico op een bepaalde plaats, uitgedrukt als de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op die plaats in de omgeving van een inrichting of transportroute overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval. Uitgangspunt is dat die persoon onbeschermd en permanent op die plaats aanwezig is. Binnen een risicocontour van 10^{-6} mogen geen kwetsbare objecten zijn gelegen zoals scholen en woningen.

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van een

minimaal bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in de omgeving van een inrichting of transportroute waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.

Noord-westelijk van het plangebied loopt de A208, waarover transport van gevaarlijke stoffen onbeperkt mag plaatsvinden. Een deel van het plangebied valt binnen de veiligheidszone van 200 meter rond de A208. Dit maakt dat de A208 voor dat deel (gelegen binnen de 200 meter) van invloed is, indien er sprake zou zijn van een mogelijke toename van het groepsrisico in dat deel.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het water of spoor vindt in en rond het plangebied niet plaats. Binnen het plangebied en in de naaste omgeving zijn geen risicovolle inrichtingen (bedrijf) gelegen, die vallen onder de werkingsfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Aardgastransportleidingen

In het plangebied ligt een regionale 6" / 40 bar aardgastransportleiding van de Gasunie. Deze loopt langs de Oostlaan, een deel van de Slaperdijkweg, Vergierdeweg en een deel van de Vondelweg naar het aardgasverdeelstation aan de Vondelweg. De invloedssfeer van deze leiding bij een eventuele calamiteit ligt binnen het plangebied.

Tabel 5: veiligheidsafstanden volgens het nieuwe EV-beleid.

Leidingnr.	Diam.	Ontwerp druk	Vrijwaringszone	1 % Letaliteitgrens	100 % Letaliteitgrens
W-534-09	6"	40	4 meter	70 meter	50 meter

Afstanden zijn ter weerszijde van de leiding gemeten uit het hart van de leiding.

De 1% letaliteitgrens (9,8 kW/m²-contour) is de uiterste grens waarbinnen beïnvloeding van het groepsrisico mogelijk is. Dit kan door een toename van bebouwing inclusief bewoning, maar ook door bijvoorbeeld een wijziging van een bestaande bestemming in een nieuwe waardoor meer bemensing mogelijk is.

Binnen de 100% letaliteitgrens (35 kW/m²-contour) is de invloed van de leiding zodanig groot dat binnen deze afstand geen overleving mogelijk is. Toename van bebouwing en bewoning binnen deze afstand draagt zeer sterk bij aan een verhoging van het groepsrisico.

4.13 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen

In het plangebied ligt een regionale 6" / 40 bar aardgastransportleiding van de Gasunie (zie paragraaf 4.12). Deze loopt langs de Oostlaan, een deel van de Slaperdijkweg, Vergierdeweg en een deel van de Vondelweg naar het aardgasverdeelstation aan de Vondelweg.

5 PLANBESCHRIJVING

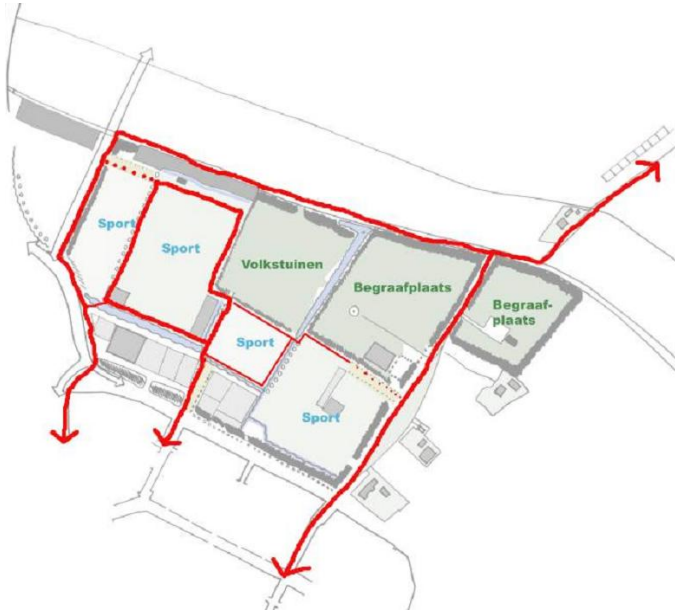
In dit hoofdstuk wordt de visie op het plangebied weergegeven. Er komt steeds meer druk op het groene gebied te staan en langzamerhand vinden hier meer ontwikkelingen plaats. Daarom heeft de gemeente een visie gemaakt voor het plangebied. Specifieke ontwikkelingen in het plan worden hier ook beschreven. Dit zijn projecten die al in uitvoering of in voorbereiding zijn.

5.1 Visie op het plangebied

In de visie van de gemeente zal het plangebied Van der Aart in de toekomst de groene rand van de stad blijven. Het vormt, samen met de Verdolven landen een groene ecologische ader voor de bewoners van Haarlem en Velsen. In het gebied blijft ruimte bestaan voor zowel sportvoorzieningen als andere recreatieve of groenvoorzieningen, zoals wandelen en tuinieren. Voorkomen moet worden dat het gebied langzaam dichtslibt met bebouwing. Veranderingen binnen het gebied zijn mogelijk, zolang ze passen binnen de hierna te verklaren hoofdpzets. De sfeer van de bebouwde stadsrand versus het gesloten groen van het sportpark dient te worden behouden.

Toegankelijkheid van het sportpark

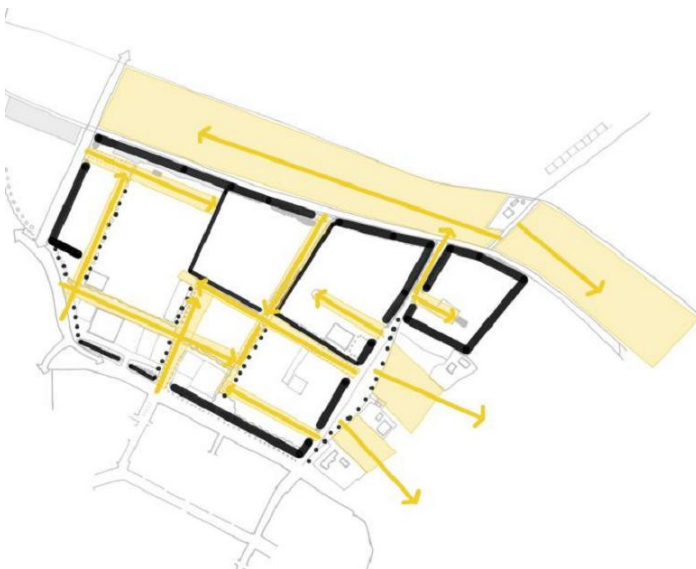
Het gebied wordt gebruikt voor sport, volkstuinten, begraafplaatsen en recreatie. De visie op met name het sportpark is, dat het voor meerdere doeleinden gebruikt kan blijven worden. Naast het gebruik van het terrein als sportterrein, zal dit gebied ook gebruikt worden als wandelgebied voor de bewoners van de stad. Op het terrein zou een keuze moeten worden geboden tussen lange en korte wandelrondjes, langs en door het gebied heen, aansluitend op de Rijksstraatweg, de Vergierdeweg en de Geuservesperstraat. Het dubbel bestemmen van de ruimte, voor zowel sport als recreatieve wandelzone versterkt de argumenten om het gebied te vrijwaren van andersoortige invullingen en bebouwing.



Vormgeving

Het sportpark, de volkstuinen en de begraafplaatsen worden nu grotendeels omzoomd door begroeiing (en woningen langs de Slaperdijk), met daarbinnen een kamerstructuur van bomen. In de visie op de toekomstige inrichting wordt de omkadering van het terrein als een lijst verder uitgebreid met zowel een onder- als bovenbegroeiing. Door deze omkaderde lijst heen zijn er verschillende zichtlijnen in het gebied. Hier onderbreekt de onderbegroeiing van de lijst. De open ruimten van de parkeerplaatsen kunnen gebruikt worden om zichtlijnen in het gebied te creëren.

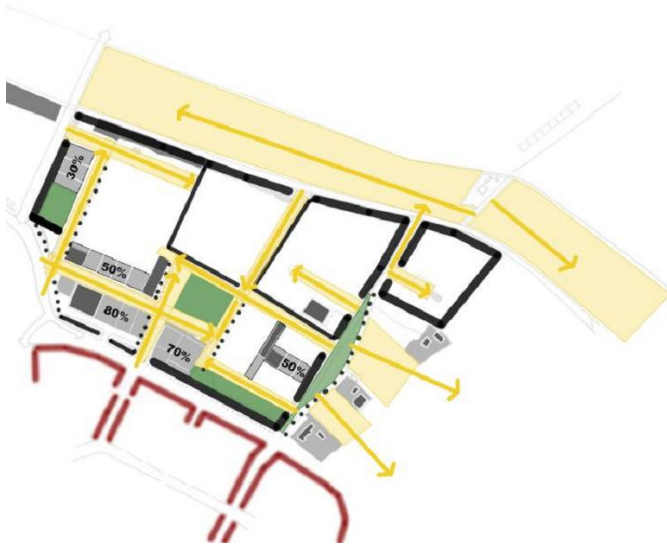
Binnen het gebied blijft een kamerstructuur van open terreinen en bomen. Rond begraafplaats en volkstuinen inclusief onderbegroeiing. Het gesloten karakter van het sportpark contrasteert met het vrije, open uitzicht van de Verdolven Landen en de Hekslootpolder rondom het gebied.



Binnengebied

De visie op het binnengebied bestaat uit een onderverdeling in 3 vlakken:

- Open te houden gebieden: de zichtlijnen (grijze vlakken met pijlen) moeten gevrijwaard blijven van obstakels, zoals boomgroepen en bebouwing.
- Gesloten gebieden: de kaders rond volkstuinen, begraafplaatsen en de gehele locatie (zwarte randen)
- Mogelijk gesloten gebieden: in de grijze gebieden is eventuele extra bebouwing in de loop van de tijd mogelijk. Donkergrijs aangegeven zijn de huidige gebouwen. Het maximum te bebouwen oppervlak (incl. bestaand) staat in % aangegeven in het vlak.



Voor de bebouwing binnen het sportpark gelden een aantal voorwaarden:

- De bebouwing is binnen de aangegeven gebieden alleen toegestaan voor sport en parkfuncties. Enige uitzondering hierop zijn de 'randweg-locaties' Kennemer Gasthuis, Hartekamp en woonwagens.
- Per locatie is het maximale bebouwingspercentage binnen het grijze vlak aangegeven. Dit is inclusief de bestaande bebouwing.
- Nieuwe bebouwing moet als eenvoudig gebouw worden vormgegeven in elementaire vormen, om de rust van het gebied te behouden. In de bebouwingsvlakken is indicatief aangegeven dat de bebouwing geparceleerd moet worden gebouwd. Voor de bebouwing op het sportpark geldt nu al een maximale bouwhoogte van 6,5 meter. Visie is dat deze hoogte gehandhaafd zou moeten blijven, met uitzondering van het Kennemer Gasthuis en Hartekamp.

5.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

In het Structuurplan Haarlem 2020 wordt enerzijds het belang van de ontwikkeling van een voorzieningencluster en de uitbreiding van de sportmogelijkheden onderstreept. Anderzijds wordt het belang van behoud en versterking van de ecologische, recreatieve en sportieve structuur onderstreept.

De Westelijke Randweg heeft grote invloed op de ontwikkelingen van de stadsrand. Rond het knooppunt Delftplein ontstaan diverse regionaal georiënteerde functies. De verbindingsweg tussen de Randweg en de Vondelweg introduceert de stad zonder een poort te vormen. De nieuwbouwprojecten aan de Vondelweg/Delftplein vallen binnen het systeem van de Randweg en hebben ieder hun eigen identiteit in hun omgeving. De gebouwde stadsrand zal aan de westzijde van het Delftplein aangepast worden. Het aanzienlijke programma zal deze zijde een stedelijke uitstraling geven waardoor in de beleving de stadsrand iets noorderlijker komt te liggen.

Het Kennemer Gasthuis schuift in de structuur van het sportpark, en heeft die richtingen overgenomen. Om een beeld te verkrijgen dat het ziekenhuis in het park ligt dient aan de westzijde tussen de stoepwand en het gebouw een minimale strook van 15 meter breed te komen, beplant met bomen. De bebouwing van het Kennemer Gasthuis ligt terug vanaf de weg. Bebouwing in losse elementaire vormen, in één rooilijn van de Vondelweg. De strook tussen de weg en de bebouwing is gereserveerd voor het aanbrengen van het groene kader rond het park.

De uitbreiding van het ziekenhuis met een zorghotel kan uitgewerkt worden met een hoogteaccent. Het hoogteaccent dient in zijn massa een torenelement te worden en in uitstraling direct gekoppeld aan het ziekenhuis. De hoogte en oriëntatie dient in de uitvoering nader bepaald te worden.

5.3 Ontwikkeling

In het bestemmingsplangebied spelen een aantal ruimtelijke ontwikkelingen. Aan de Vondelweg is in 2006 het Kennemer Gasthuis gerealiseerd en in 2008 geestelijk herstellingsoord De Geestegronden. De polikliniek gaat binnenkort uitbreiden met het hieraan verbonden zorghotel aan het Delftplein. Aan de Vondelweg komt binnenkort een regionaal kinderdienstencentrum. Op de hoek Vlietweg/van der Aartweg komt een jeu de boulevereniging. De velden op het sportpark zijn onlangs opnieuw ingericht. Hierbinnen wordt ruimte geboden voor kleinschalige uitbreiding van sportaccomodaties, met ruimte voor welzijns- en/of onderwijsfuncties.

Zorghotel Kennemer Gasthuis

De gemeente Haarlem zet zich in voor mensen die extra steun nodig hebben om deel te kunnen nemen aan de samenleving. Voorzieningen zijn nodig voor ouderen, mensen zonder werk, dak- en thuislozen, verslaafden en mensen met psychiatrische problemen, maar ook met medische/ lichamelijke problemen om te voorkomen dat zij in een sociaal isolement terechtkomen.

De realisering van een zorghotel met medische voorzieningen past in deze aanpak. Het bouwplan sluit aan bij de eerdere ontwikkeling van het gebied. Het zorghotel zal bestaan uit 10 verdiepingen, met een toegestane hoogte van 40 meter. Hierin komen naast de zorg-, behandel- en revalidatiefuncties voor de zorginstellingen ook 18 éénpersoonkamers, diverse recreatieruimten en commerciële voorzieningen.

Het bouwplan heeft een zeer grote invloed op de uitstraling van de stadsrand van Haarlem. Deze bebouwing vormt een duidelijke strakke stadsrand. Om het beeld van een duidelijke stadsrand te handhaven en het beeld van het sportpark ook als park te behouden, komt de uitbreiding in het park te staan, met een stevige bomerij tussen de weg en het gebouw. Het gebouw wordt met een hoogteaccent aangesloten op het reeds bestaande ziekenhuis.

Regionaal kinderdienstencentrum

Aan de Vondelweg wordt het regionaal kinderdienstencentrum de Hartekamp gerealiseerd. Hierin zal een kinderdagverblijf voor meervoudig gehandicapten gehuisvest worden. Tevens is voorzien in een overnachtingsmogelijkheid en wordt een zwembad gerealiseerd in het gebouw. Bij het gebouw komt ook de benodigde parkeergelegenheid. Met de bouw zal in december 2008 worden gestart. Deze zal naar verwachting 1 jaar in beslag nemen.

De bebouwing van de Hartekamp ligt minimaal 20 meter terug vanaf de weg en voldoet hiermee aan de afstand zoals die voor de rooilijn in de noordelijke stadsrand aangehouden wordt. De bebouwing in de eerste strook is maximaal 1 bouwlaag, vanaf de rooilijn van het Kennemer Gasthuis twee lagen.

Het bouwen van het kinderdienstencentrum nabij het inmiddels bestaande ziekenhuis op deze goed bereikbare locatie, past in het streven naar het verbeteren van het voorzieningenniveau in Haarlem, het clusteren van sociaal-maatschappelijke voorzieningen en de ontwikkelingen voor het gebied rondom het Delftplein.

Jeu de boulevereniging PUK

Aan de Van der Aartweg, op de hoek Vlietweg/Slaperdijkweg, komt een jeu de boulevereniging. Langs de Vlietweg komt een groenstrook met hierachter 128 parkeerplaatsen. De vereniging krijgt 32 buitenbanen en 16 binnenbanen. De binnenbanen en sportaccomodaties komen in een gebouw van 35 bij 49 meter en 7 meter hoog.

6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

De beleidsuitgangspunten zijn op de verbeelding weergegeven als bestemmingen. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de verschillende regels (hoofdzakelijk bestemmingsregels) die hierop van toepassing zijn. Hierna wordt aangegeven hoe de verbeelding gehanteerd dient te worden.

6.1 Inleiding

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

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

Het bestemmingsplan is te karakteriseren als een conserverend bestemmingsplan. Dat betekent dat de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden zoveel mogelijk zijn overgenomen. Aan de Vondelweg en Vlietweg worden enkele nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt (zie paragraaf 5.3).

6.2 Juridische planopzet

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

De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP 2008) maakt

het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels.

De regels van het bestemmingsplan vallen conform het SVBP in 4 hoofdstukken uiteen. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Hoofdstuk 4 tot slot bevat de overgangs- en slotregels.

6.3 Hoofdstuk 1: inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten gemeten moeten worden. Een aantal bepalingen zijn op grond van de SVBP 2008 dwingend voorgeschreven.

6.4 Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

Agrarisch (artikel 3)

Deze bestemming is bedoeld voor: de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf ; bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' op de plankaart; waterpartijen, natuurvriendelijke oevers, sloten, vaarten en daarmee gelijk te stellen waterlopen; tuinen; erven en bijbehorende voorzieningen. Tevens vallen de Verdolven Landen (gedeeltelijk) onder deze bestemming. In het structuurplan zijn de Verdolven Landen opgenomen als "ecologische verbindingszone". Deze is ook als zodanig onder de doeleindenomschrijving opgenomen. Ten behoeve van de bescherming van deze verbindingszone is een aanlegvergunning opgenomen.

Bedrijf - nutsvoorziening (artikel 4)

Deze bestemming is bedoeld voor voorzieningen van algemeen nut. Op de gronden met deze bestemming mogen onder voorwaarden gebouwen en

bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht.

Groen (artikel 5)

Binnen deze bestemming vallen: park; groenvoorziening, plantsoenen en speelweiden; water- en oevervoorzieningen; ondergrondse vuilcontainers met bijbehorende bovengrondse voorzieningen; nutsvoorzieningen; bijbehorende voorzieningen. Het realiseren van gebouwen onder deze bestemming is niet gewenst vanwege de bescherming van het groen in dit plangebied.

Maatschappelijk (artikel 6)

Binnen deze bestemming vallen alle maatschappelijke voorzieningen, zoals ziekenhuis, crematorium, begraafplaats enz. Omdat het crematorium de status heeft van een rijksmonument, dient de bestaande goot- en bouwhoogte op de verbeelding gehandhaafd te blijven.

Verder zijn onder deze bestemming nadere eisen opgenomen voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde vanwege de ruime bebouwingsmogelijkheden.

Recreatie (artikel 7)

De bestaande volkstuinen met bijbehorende voorzieningen zijn binnen deze bestemming positief bestemd. Bij de bouwregels van de volkstuinen is aangesloten bij de bouwregels van de volkstuindersvereniging ZWN.

Tijdelijke of permanente bewoning binnen deze bestemming is uitgesloten.

Sport (artikel 8)

Alle bestaande en toekomstige sportvoorzieningen zijn onder de bestemming 'Sport' gebracht. Naast de sportvoorziening is ook rekening gehouden met horeca en maatschappelijke activiteiten, die aan de hoofdbestemming ondergeschikt zijn. Bij een maatschappelijke activiteit kan worden gedacht aan kinderopvang. Ook is gebruik ten behoeve van evenementen toegestaan. Uit recente jurisprudentie volgt dat dergelijke evenementen, hoewel deze van tijdelijke aard zijn, ook een basis moeten hebben in het bestemmingsplan. Benadrukt moet worden dat dit bestemmingsplan alleen het planologische toetsingskader voor evenementen vormt. De Algemene Plaatselijke Verordening (APV) fungeert als een meer concreet toetsingskader en sturingsinstrument.

Tuin 1 (artikel 9)

De in het gebied niet voor gebouwen bedoelde gronden behorende bij woningen worden bestemd als 'Tuin 1'. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. Deze bestemming komt vrij vaak voor aan de voorzijde van de woningen. Bebouwing aan de voorzijde van

woningen geeft een rommelig beeld.

Tuin 2 (artikel 10)

Binnen deze bestemming zijn onder voorwaarden wel gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. Deze bestemming komt voor aan de achterzijde van woningen. Het is niet toegestaan dat 'Tuin 2' geheel wordt volgebouwd. Dit in belang van voldoende woonkwaliteit in de vorm van voldoende openheid en groen.

Verkeer (artikel 11)

De in het plangebied voorkomende wegen, met bijbehorende bermen, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden en alle andere bijbehorende voorzieningen zijn ondergebracht in de verzamelbestemming 'Verkeer'. Het openbaar vervoerstation aan het Delftplein is als zodanig op de verbeelding weergegeven en in de regels onder doeleindenomschrijving ondergebracht.

Water (artikel 12)

Deze bestemming is bedoeld voor bestaand en toekomstig oppervlaktewater in het plangebied. Het water is in beheer bij het Hoogheemraadschap Rijnland. Naast een toets aan het bestemmingsplan dient voor alle werkzaamheden op, onder en nabij watergangen ook een advies c.q. keurvergunning aangevraagd te worden. Het bestemmingsplan neemt de toetsingscriteria voor deze voorzieningen niet over.

Ook voor het realiseren van steigers zijn door het Hoogheemraadschap aanvullende criteria opgesteld waar een steiger aan dient te voldoen. Deze regels zijn in het bestemmingsplan wél opgenomen, dit met het oog op een goede ruimtelijke ordening, zodat verschillende gebruiksfuncties mogelijk blijven binnen de bestemming water. Voor het oprichten van een steiger moet een eigenaar dus een bouwvergunning van de gemeente én keurvergunning van Hoogheemraadschap aanvragen.

Wonen (artikel 13)

Alle bestaande woningen in het plangebied zijn positief bestemd als Wonen. Onder voorwaarden zijn beroepsmatige activiteiten aan huis toegestaan. Woningen zijn uitsluitend toegelaten binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak.

Tevens is een woonwagenstandplaats aanwezig in het plangebied. Deze is op de verbeelding aangeduid als 'woonwagenstandplaats' en in de regels opgenomen. Een woonwagen is uitsluitend toegelaten binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak.

Dubbelbestemming Leiding- Gas (artikel 14)

In dit bestemmingsplangebied loopt de regionale gasleiding van de Gasunie. Deze leiding is op de verbeelding aangeduid als dubbelbestemming 'Leiding-Gas'. Op deze gronden mag in principe niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor bepaalde werken/werkzaamheden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Dubbelbestemming Waarde- Archeologie (artikel 15)

In dit bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de archeologische waardenkaart van de provincie door middel van het opnemen van een dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie'. Hierbij wordt aangesloten bij de concept beleidskaart van de gemeente door de te verwachten archeologische waarden te beschermen middels de verschillende categorieën.

Categorie 2

De terreinen van de tweede categorie staan eveneens op de AMK vermeld. In de gebieden die tot deze categorie behoren zijn overal in de bodem archeologische resten van zowel het prehistorische als het middeleeuwse dorps- en stedelijk leven te vinden. Deze archeologische sporen leveren een belangrijke bijdrage aan de bewoningsgeschiedenis van het gehele grondgebied van de huidige gemeente Haarlem. Er dient hier gestreefd te worden naar behoud.

Rond het midden van de 13e eeuw werd in de monding van het Spaarne in het Oerij een dam aangelegd die bescherming moest bieden tegen overstromingsgevaar. Niettemin werd de dam diverse malen door stormvloed en weggeslagen. De Slaperdijk was een reservedijk die bescherming moest bieden tegen overstromingen in het geval de Velserdijk doorbrak. De dijk is van Middeleeuwse oorsprong. Dijk en dam bestaan uit archeologisch relevante aardlichamen, die in de loop der tijd zijn verzwaard en opgehoogd en waarin (delen van) sluisen en afwateringen aanwezig kunnen zijn. Zij kunnen informatie leveren over bouw, constructie en ontwikkeling van waterkeringstechnologie uit vroege perioden.

Ten noorden van de Slaperdijk in de Verdolven Landen, zijn kleiputten en kalkovens aangetroffen uit de Middeleeuwen. Hier werd de klei gewonnen die gebruikt werd voor het befaamde Haarlemse aardewerk. Ten zuiden van de dam ligt de historische kern van het dorp Spaarndam. Ook de historische kern van Schoten en Noord- en Zuid-Akendam kunnen Middeleeuwse bewoningssporen opleveren, evenals delen van de Poelpolder.

Gezien de aard van deze archeologische waarden geldt voor deze categorie een regime dat door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw- en aanlegvergunning bij bodemversturende activiteiten met een oppervlakte van 50 m² en groter en dieper dan 30 cm onder het maaiveld van toepassing is.

Categorie 3

Op de Haarlemse strandwal en de oostflank ervan, waarop de historische

stadskern van Haarlem gelegen is, een deel van Haarlem-Noord en Haarlem-Zuid, kunnen relatief veel sporen van bewoning uit de Prehistorie en Middeleeuwen worden verwacht. In de periode na het Late Neolithicum zijn deze hoger gelegen gebieden in een vrij nat landschap namelijk uitermate geschikt geweest voor bewoning.

De bewoningsgeschiedenis van de Haarlemse strandwal, de oostflank van deze strandwal en de Bloemendaalse strandwal (Ramplaankwartier) verloopt analoog aan die van de oudste strandwal, met dien verstande dat de vroegste bewoning hier in de Bronstijd begint. Ploegsporen, stenen werktuigen en aardewerk getuigen van de leefwijze van de vroege boeren die hier woonden. De noord-zuidlopende strandwal van Haarlem, waarop deze sporen te vinden zijn, ligt ook onder de historische stadskern.

Gezien de aard van deze archeologische waarden geldt hier een regime dat door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw- en aanlegvergunning bij bodemversturende activiteiten met een oppervlakte van 500 m² en groter en dieper dan 30 cm onder het maaiveld van toepassing is.

Categorie 4

Categorie 4 betreft de strandvlakte gelegen tussen de Haarlemse en de oudste strandwal plus het gebied ten oosten van de oudste strandwal. Archeologische vondsten hier hebben aangetoond dat in deze zones archeologische waarden te verwachten zijn in een relatief lagere dichtheid. Een van de vroegste vondsten van West-Nederland, een 5600 jaar oude vuistbijl, werd hier gevonden.

Er zijn aanwijzingen dat tussen de oudste (de oostelijke) strandwal en de Haarlemse strandwal kleinere strandwallen (haaks op de grotere) en zandopduikingen hebben gelegen die mogelijk ook voor menselijk gebruik geschikt waren. Op basis van de aanwijzingen die er bestaan voor de aanwezigheid van zandopduikingen, vergelijkbaar met de reeds bekende opduikingen in bijvoorbeeld Schalkwijk kan worden aangenomen dat de landschappelijke gesteldheid voldoende mogelijkheden bood voor bewoning en landgebruik. Dit is een gebied met middellage archeologische verwachting.

Gezien de aard van deze archeologische waarden geldt hier een regime dat door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw- en aanlegvergunning bij bodemversturende activiteiten met een oppervlakte van 2500 m² en groter en dieper dan 30 cm onder het maaiveld van toepassing is.

Dubbelbestemming Waterstaat- Waterkering

Binnen deze bestemming wordt de waterkering beschermd door middel van een aanlegvergunningstelsel.

6.5 Hoofdstuk 3: algemene regels

Antidubbelregel (Artikel 16)

Dit artikel regelt hoe voorkomen kan worden dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld in het geval (onderdelen van bouwpercelen) van eigenaars verschillen en wisselen. De regeling is met name van belang met het oog op woningbouw. Door verwerving van een extra bouwperceel of een gedeelte daarvan, kunnen de gronden niet meegenomen worden met de berekening van de bouw mogelijkheden van het nieuwe perceel als de nieuw verworven gronden reeds meegenomen zijn bij de berekening van een eerdere bouwvergunning. Het is dus niet toegestaan gronden twee keer in te zetten om een bouwvergunning te verkrijgen.

Algemene ontheffingsregels (artikel 17)

Er wordt in sommige gevallen aan gebruikers van gronden en opstallen vrijheid gegeven voor functiewijzigingen of bouwkundige aanpassingen. Deze vrijheden worden zonder beperking als recht in het plan geformuleerd. Indien bouwkundige aanpassingen niet ondenkbaar zijn, maar belangen van andere burgers mogelijk in het geding zijn, geeft het plan als recht iets beperktere mogelijkheden.

Voor uitzonderingssituaties biedt het plan in dat geval wel verruimde mogelijkheden, maar zijn deze voorwaardelijk in het plan opgenomen, in de vorm van ontheffingen. Op die manier kan per geval bekeken worden of de beoogde aanpassing ruimtelijk aanvaardbaar is.

In dergelijke gevallen is het niet goed mogelijk om vooraf te bepalen onder welke voorwaarden en in welke situatie deze extra mogelijkheid zou kunnen worden toegekend dan wel de extra beperking noodzakelijk zal zijn. Daarom is maatwerk nodig in de vorm van de genoemde ontheffingsregels.

In het artikel "Algemene ontheffingsregels" is geregeld dat enige flexibiliteit mogelijk is ten aanzien van de gestelde regels in het plan. Ontheffing verlenen gebeurt altijd met inachtneming van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, zodat belanghebbenden de mogelijkheid tot bezwaar/beroep hebben wanneer op grond van dit artikel van het plan wordt afgeweken. Een aantal van de gegeven maxima kan op grond van dit artikel in beperkte mate worden overschreden.

Algemene procedureregels (artikel 18)

PM

6.6 Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Overgangsbepalingen (artikel 19)

In het artikel "Overgangsbepalingen" wordt geregeld dat bouwwerken mogen worden behouden of gebruik mag worden voortgezet vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen ondanks dat de bebouwing of het gebruik niet

(langer) overeenkomt met de regels die in dit bestemmingsplan worden gegeven. Het overgangsrecht vindt op deze wijze zijn plaats in dit plan.

Het eerste lid regelt de bebouwing, waarbij onder a. vernieuwing en verandering van bebouwing die in strijd is met het bestemmingsplan wordt toegestaan, onder voorwaarde dat de afwijking van het bestemmingsplan niet wordt vergroot. Een reeds eerder afgegeven bouwvergunning mag worden benut, ook al is het bouwen in strijd met het bestemmingsplan. Het hier gestelde geldt niet indien een raadsbesluit tot onteigening is genomen. Onder b. wordt geregeld dat bij het verloren gaan van bebouwing als bedoeld onder a., als gevolg van een calamiteit (brand e.d.), deze bebouwing mag worden herbouwd, indien binnen 2 jaar na de calamiteit een bouwvergunning wordt aangevraagd en onder de voorwaarde dat de afwijking van het bestemmingsplan niet wordt vergroot. Net als onder a. geldt het hier gestelde niet indien een raadsbesluit tot onteigening is genomen.

Het tweede lid van dit artikel regelt het gebruik. Onder a. is geregeld dat gebruik dat volgens eerdere bepalingen was toegestaan maar op basis van dit nieuwe bestemmingsplan wordt verboden mag worden voortgezet. Dit geldt niet voor gebruik dat ook onder de eerdere bepalingen niet was toegelaten. Onder b. is geregeld dat gebruik als bedoeld onder a. mag worden gewijzigd in ander gebruik als de afwijking van het plan hierdoor niet groter wordt.

6.7 Hoofdopzet verbeelding

Bebouwingsgrenzen en bestemmingsgrenzen

Uitgaande van de bestaande bebouwing en bestaand gebruik zijn op de verbeelding bebouwingsgrenzen en in de regels bebouwingsregelingen aangegeven. De bebouwingsgrenzen geven het gebied aan waarbinnen mag worden gebouwd. Over het algemeen zijn de bestaande bebouwingsgrenzen overgenomen. De bestemmingen worden gescheiden door de bestemmingsgrens.

Bouwhoogte

De bestaande goothoogte van gebouwen is op de verbeelding aangegeven. Ten aanzien van de vormgeving van de daken, de hellingshoek van de kap en het aanbrenge van dakkapellen en dakopbouwen zijn bouwregels in de regels opgenomen. Bij specifieke bouwaanvragen zal de commissie Welstand en Monumenten een welstandstoets uitvoeren.

Regeling voor huidige bebouwing, bouw- en goothoogte

In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van behoud van de bestaande situatie waarbij vervanging binnen grenzen mogelijk wordt gemaakt. De bestaande bebouwing wordt daarom positief bestemd. In het bestemmingsplan is er voor gekozen alle bebouwing die aanwezig was tijdens de bouwblokoproepen d.d.

november 2007 positief te bestemmen. Dit betekent dat:

- deze bebouwing mag worden vernieuwd;
- uitbreiding van de bestaande bebouwing niet is toegestaan;
- de hoeveelheid onbebouwd terrein gelijk blijft.

Voor wat betreft de voor- en achtergevelrooilijnen wordt in het bestemmingsplan aangesloten op de bestaande situatie. Dit houdt in dat de contouren van de originele bebouwing conserverend worden ingetekend op de verbeelding. Van deze regel is niet afgeweken daar waar ten opzichte van het vorige bestemmingsplan sprake zou zijn van een aanzienlijke vermindering van het bouwvolume.

7 OVERLEG EN UITVOERBAARHEID

[pm]

7.1 Resultaten participatie

[pm]

7.2 Uitkomst watertoets

[pm]

7.3 Uitkomsten overleg

[pm]

7.4 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het zorghotel en het kinderdienstencentrum zijn particuliere initiatieven en worden tevens uit particuliere middelen gefinancierd. De ontwikkeling en invulling van deze locaties vindt - uiteraard binnen de randvoorwaarden die de gemeente in dit plan stelt - plaats voor risico van de marktpartij.

De grond ter plaatse van het zorghotel is in eigendom van het Kennemer Gasthuis. Het betreft een particulier initiatief. Het bouwplan valt nog onder de oude WRO in de vorm van een artikel 19 procedure. Hiervoor is geen grex-toets nodig. De gemeente draagt hier geen financieel risico.

Voor de bouw van het kinderdienstencentrum is een grondexploitatieplan opgesteld. De kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte vinden plaats via de grondprijs. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

De grond ter plaatse van de toekomstige jeu de boulevereniging is in eigendom van de gemeente. Het eventuele kostenverhaal is hierdoor gegarandeerd.

7.5 Handhaving

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

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

De opzet van het programmatisch aanpakken is dat niet alle illegale situaties worden opgepakt, maar wel een werkbaar aantal zaken, dat een uitstralend effect zal hebben. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een prioriteitenladder (ontwikkeld door Gemeente Haarlem) met een bijbehorend puntensysteem, dat de mate van prioriteit tot handhavend optreden aangeeft. Naast zaken die voldoende capaciteit hebben om het direct inzetten ervan te rechtvaardigen pakt de gemeente zaken projectmatig aan. Nieuw vastgestelde bestemmingsplannen lenen zich bij uitstek voor een projectmatige aanpak.

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

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

bijlage 1 RIJKS- EN PROVINCIAAL BELEID

Het nationaal ruimtelijk beleid is vertaald in de Nota Ruimte (2004). Hoofddoel van de Nota Ruimte is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op:

- de versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van veiligheid.

In de Nota Ruimte wordt bundeling van verstedelijking en economische activiteiten voorgestaan. De ruimte die in verstedelijkt gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. De optimalisering van het bestaand stedelijk gebied is een belangrijk uitgangspunt in het streekplan Noord-Holland Zuid (2003). Binnen het verstedelijkt gebied hanteert de provincie het compacte stedenbeleid, wat zeggen wil dat voor alle stedelijke functies, inclusief stedelijke groenstructuren, in eerste instantie ruimte wordt gezocht binnen bestaand stedelijk gebied.

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 niet geheel binnen de rode contour. De Verdolven Landen vallen hier buiten.

Water

Het Provinciaal Waterplan Bewust omgaan met water (2006) geeft de hoofdlijnen aan van het beleid voor het beheer van het Noord-Hollandse watersysteem. Het beleid is erop gericht dat we beschermd worden tegen een teveel en een tekort aan water en dat de kwaliteit van het water past bij het gebruik (waaronder schoon drinkwater). Het waterplan geeft onderstaande (ruimtelijke) randvoorwaarden:

- ruimtelijke opgaven en de wateropgave worden in samenhang gerealiseerd door een integrale, ontwikkelingsgerichte benadering en maatwerk;
- de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Holland is van grote waarde voor de kwaliteit van de provincie en deze ruimtelijke kwaliteit dient te worden behouden en waar mogelijk versterkt;
- waterproblemen (kwantiteits- en kwaliteitsproblemen) worden opgelost waar en wanneer ze ontstaan en door degene die ze veroorzaakt;
- de lastenverhoging voor de burger wordt zoveel mogelijk beperkt.

Milieu

In het Provinciaal Milieubeleidsplan geeft de provincie aan extra aandacht te besteden aan de waterkwaliteit, geluidsoverlast, veiligheid en gezondheid. De belangrijke opgaven zijn:

- duurzaam produceren en consumeren;
- voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid;
- verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving.

Verkeer en vervoer

In het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP) wordt geconstateerd dat de mobiliteitsbehoefte in hoog tempo blijft uitbreiden. Het centrale uitgangspunt in het PVVP 2003 is 'ruimte voor mobiliteit'. Dit wordt verkregen door een vrije keuze in mobiliteit te geven en de mobiliteitsgroei accommoderen. Dit overigens met oog voor de randvoorwaarden die de omgeving stelt. Infrastructuur is leidend voor de ruimtelijke ordening. Notoire knelpunten worden opgelost door capaciteitsuitbreiding, waarbij de effecten op netwerkniveau worden bekeken. De aanpak is gericht op verknopen van de bestaande netwerken.

Werken

Het economische beleid voor de komende jaren is verwoord in de Economische Agenda. Met de doelstellingen voor Noord-Holland Zuid sluit de provincie aan op de gebiedsspecifieke kansen en problematiek voor dit deel van de provincie. Voor Noord-Holland Zuid is het versterken van de internationale concurrentiepositie de economische opgave. Om de doelstellingen voor Noord-Holland Zuid te bereiken richt de provincie zich op de volgende thema's:

- regionale samenwerking;
- werklocaties;
- innovatie en ondernemerschap.

Wonen

Het Streekplan Noord-Holland Zuid geeft aan dat de opgaven voor wonen zowel kwantitatief als kwalitatief omvangrijk zijn. Globaal zijn tot 2020 ongeveer 166.000 woningen nodig om te voorzien in de groei van de woningbehoefte van Noord-Holland Zuid. Deze groei zal voor een groot deel plaatsvinden in Amsterdam en de Haarlemmermeer. Hiernaast nemen de kwaliteitseisen van de woonconsument toe: meer koopwoningen, grotere woningen, meer keuzevrijheid en variatie. Enerzijds is er een ruime vraag naar stedelijke woonmilieus met menging van functies en in hogere dichtheden en anderzijds naar groene woonmilieus, rustig en met overwegend eengezinswoningen. De vergrijzing en de zorgbehoefte nemen tot 2020 toe. Wonen en zorg moeten goed op elkaar worden afgestemd.

Cultuurhistorie

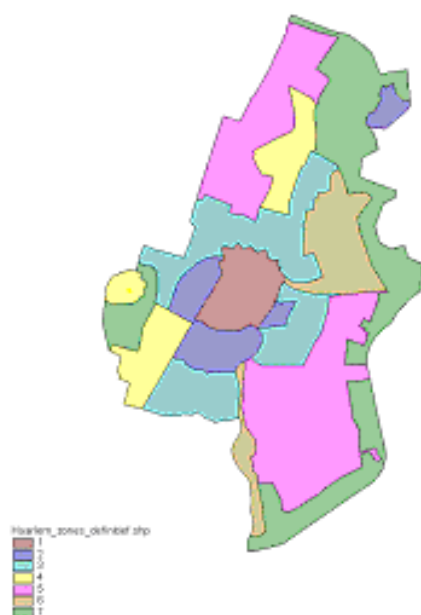
Eén van de belangrijkste uitgangspunten van de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), is het streven naar behoud en bescherming van archeologische waarden voor alle overheden. Om dit te bewerkstelligen dient archeologie tijdig bij de besluitvorming rond ruimtelijke ordeningsaspecten te worden meegewogen. De initiatiefnemer van de bodemroerende activiteiten is verantwoordelijk voor de kosten van het archeologische (voor)onderzoek.

Een belangrijk instrument voor het beleid is de Cultuurhistorische Waardenkaart, waarbij de waarden in drie graden van waardering zijn aangeduid voor elk van de drie cultuurhistorische disciplines; bouwkunde, historische geografie en archeologie.

bijlage 2 MILIEU ONDERZOEK

Bestemmingsplan Van der Aart sportpark

Figuur 1: 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 (BKK) worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per bodemkwaliteitszone is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. Het plangebied is gelegen in de bodemkwaliteitszone 5. In onderstaande tabel 1 zijn de gemiddelden en de P95-waarden van het betreffende bodemkwaliteitszone weergegeven.

Tabel 1: Bodemkwaliteitsgegevens

Stof	Arsen	Cadmium	Chroom	Koper	Kwik	Lood	Nikkel	Zink	Pb's	EDX	mo
P95 bovengrond											
Kwaliteitszone 5	7,9 -	0,53 -	2183 -	3094 s	0,3 s	12109 s	13,15 -	108,21 s	5,26 s	0,7 s	225,4 s
P95 ondergrond											
Kwaliteitszone 5	8,1 -	0,5 -	16,77 -	2696 s	0,22 -	6299 s	9,37 -	71,9 s	2,42 s	0,6 s	129,25 s
gemiddelde bovengrond (achtergrondgehalte)											
Kwaliteitszone 5	5,0 -	0,29 -	1205 -	1275 -	0,12 -	4034 -	7,27 -	48,86 -	1,31 s	0,21 -	90,35 s
gemiddelde ondergrond (achtergrondgehalte)											
Kwaliteitszone 5	4,54 -	0,26 -	9,69 -	8,07 -	0,07 -	1684 -	5,82 -	24,99 -	0,58 s	0,16 -	75,29 s

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

Bodemkwaliteitszone 5

In de bodemkwaliteitszone 5 is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd met minerale olie en PAK (teerachtige stoffen in bijvoorbeeld koolas). Er kunnen plaatselijk ook lichte verontreinigingen met kwik, koper, lood en zink voorkomen.

De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met minerale olie en PAK. In de ondergrond kunnen bovendien plaatselijk lichte verontreinigingen met koper, lood en zink voorkomen.

Bodemonderzoek

Indien binnen het plangebied sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zal het meestal een bodemverontreiniging betreffen die ontstaan is door de plaatselijke bedrijfsactiviteiten of door aanwezigheid van olietanks. Indien er geen saneringsurgentie aanwezig is, zullen dergelijke gevallen gesaneerd moeten worden alvorens ter plaatse grondverzet plaats mag vinden en/of nieuwe functies gerealiseerd worden. Op basis van een op te stellen saneringsplan wordt beoordeeld of na sanering de bodem geschikt is voor de gewenste functie(s). Algemene saneringsdoelstelling is dat na sanering de bodem geschikt is voor de beoogde functie en de kwaliteit van de grond minimaal gelijk is aan de vastgestelde achtergrondwaarden in de bodemkwaliteitszone 5 van het plangebied.

Ter plaatse van het voormalige scoutinggebouw aan de Van der Aartweg 23 is bij een bodemonderzoek een verontreiniging met asbest aangetoond. Deze verontreiniging met asbest is in januari 2008 gesaneerd.

De resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken in dit gebied komen overeen met de bodemkwaliteit zoals deze voor bodemkwaliteitszone 5 is vastgesteld. De aangetoonde verontreiniging uit de onderzoeken vormt geen belemmering voor het beoogde gebruik in het gebied.

2 Milieuzonering

Inleiding

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

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

Door middel van een passende bestemmings- en gebruiksregeling kan het bestemmingsplan een bijdrage leveren aan een afname van overlast binnen het

plangebied, door niet passende bedrijvigheid of activiteiten zo veel mogelijk te weren, te reduceren, of door hinder beperkende maatregelen te treffen. In geval van wegbestemming zal een financiële regeling moeten worden getroffen en/of zal er een verplaatsing moeten worden geregeld.

Categorisering van bedrijven in het plangebied

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones. Deze opdeling is bepaald door de specifieke kenmerken van die gebieden. Het plangebied Van der Aart sportpark is getypeerd als deels dagrecreatiegebied en deels als begraafplaats. De maximaal toegestane milieucategorie is C. De Vondelweg en Delftplein zijn aangemerkt als corridor. De maximaal hierlangs toegestane bedrijfscategorie is eveneens C. In de aan de noordzijde gesitueerde strook wordt gesproken over natuur(ontwikkeling). Hier zijn gebiedsgebonden bedrijven zoals vee- en paardenhouderijen, welke in categorie C vallen, acceptabel.

Aan de hand van een lijst met bedrijven (bijlage 1), 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 zoneringlijst welke is bijgevoegd als (bijlage 2). Uit het onderzoek is gebleken dat vrijwel alle bedrijven passen binnen de beoogde zonering en positief kunnen worden bestemd.

Een bedrijf valt in een hogere categorie dan gewenst. Dit is het Gemeentelijk Crematorium Haarlem, gelegen aan de Vergierdeweg 271. Deze inrichting valt in categorie 3.2, vanwege een indicatieve richtafstand tot woningen van derden voor geur van 100 meter.

De dichtstbijzijnde woning van derden is feitelijk op 170 meter van de grens van de inrichting gelegen. Het bedrijf beschikt over een vergunning inzake de Wet milieubeheer van 20 juli 1999 nummer 1090, waarin nadere voorschriften op het gebied van het voorkomen van luchtverontreiniging zijn vastgelegd en is daarnaast aan te merken als een type C inrichting volgens het Activiteitenbesluit. Het bedrijf voldoet volgens een laatst geregistreerde controle op 26 maart 2008 aan alle relevante regels en voorschriften. Er zijn geen klachten van omwonenden geregistreerd door de afdeling milieu. Het bedrijf kan dientengevolge positief bestemd worden.

3. Duurzaamheid

Duurzame stedelijke ontwikkeling

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

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

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

Duurzaam bouwen

Het college van B&W heeft op 15 november 2005 het beleid voor duurzame woningbouw vastgesteld. Bij alle nieuwe woningbouwprojecten moet de zogenoemde basiskwaliteit Duurzaam bouwen (Dubo) worden toegepast. Deze basiskwaliteit kan worden bereikt door het toepassen van kostenneutrale duurzame maatregelen. De basiskwaliteit duurzame nieuwbouw binnen het plangebied kan op twee manieren worden bereikt:

- Het toepassen van de voorkeurslijst duurzaam bouwen maatregelen nieuwbouw.
- Door het instrument GPR-gebouwen toe te passen. Met dit rekeninstrument kunnen projecteigenaren zelf een alternatief maatregelenpakket samenstellen.
De gemeente kan het initiatief nemen om samen de projecteigenaar een hogere kwaliteit te bereiken (streefqualiteit).

Wat is GPR?

Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Duurzaam Bouwen (GPR) is het resultaat van praktijkervaringen in de gemeente Tilburg. Met het rekeninstrument kunnen projecteigenaren zelf een alternatief maatregelenpakket samenstellen. GPR Gebouw zet ontwerpgegevens van een gebouw om naar prestaties op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid. Ter toelichting hierop het volgende: Invullen van maatregelen conform het Bouwbesluit levert een score van 5 op. Invullen van de voorkeurslijst levert een 6 op.

4. Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid betreft het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving door het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals bijvoorbeeld vuurwerk, LPG, fossiele brandstoffen en oplosmiddelen over weg, water, spoor en door buisleidingen. Deze activiteiten leggen beperkingen op aan de ruimtelijke ontwikkelingen van een gebied. Er zijn veiligheidsafstanden nodig tussen bedrijven en of (spoor) wegen waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen en/of vervoerd. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna te noemen Bevi) wil burgers in hun woon- en leefomgeving een wettelijk minimum beschermingsniveau bieden tegen gevaarlijke stoffen. De milieukwaliteitseisen betreffen het zogenaamde plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico

Dit is het risico op een bepaalde plaats, uitgedrukt als de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op die plaats in de omgeving van een inrichting of transportroute overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval. Uitgangspunt is dat die persoon onbeschermd en permanent op die plaats aanwezig is. Binnen een risicocontour van 10^{-6} mogen geen kwetsbare objecten zijn gelegen zoals scholen en woningen.

Groepsrisico

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van een minimaal bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in de omgeving van een inrichting of transportroute waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.

Binnen het plangebied en in de naaste omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die onder het Bevi vallen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en het water vindt in en rond het plangebied niet plaats.

Leidingen

Aan de oostrand van het plangebied is een hogedruk gasleiding van de Gasunie aanwezig. Hierbij dient een bebouwings- en toetsingsafstand te worden aangehouden. (Nader in te vullen vanuit RP)

5. Verkeerslawaaai

In deze paragraaf wordt alleen aandacht besteed aan wegverkeerslawaaai als enige van belang zijnde geluidbron.

5.1 Wettelijk kader

De geluidbelasting L_{den} (day, evening, night) voor wegverkeerslawaaai is (het rekenkundig) gemiddelde van de volgende drie waarden:

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

Volgens de Wet geluidhinder geldt voor wegverkeerslawaaai een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Hierbij moet opgemerkt worden dat alvorens toetsing plaatsvindt van de berekende waarde maximaal 5 dB mag worden

afgetrokken voor wegen in stedelijk gebied (50 km/uur). Voor wegen met een snelheid van 70 km/uur of meer geldt een aftrek van 2 dB.

De aftrek heeft betrekking op het stiller worden van het wegverkeer in de toekomst (artikel 110g Wet geluidhinder).

Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mag het college van Burgemeester en Wethouders een hogere waarde vaststellen. De maximale ontheffingswaarde voor zogenaamde "nieuwe situaties" bedraagt 63 dB en voor bestaande situatie 68 dB.

Voordat ontheffing wordt verleend zal het college van Burgemeester en Wethouders 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.

5.2 Toepassingsmogelijkheden geluidsreducerende maatregelen

Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, ongeacht de bron van het geluid (weg-, rail- of industrielawaai) is de volgorde van toepassing van geluidreducerende maatregelen als volgt:

8. bronmaatregelen;
9. maatregelen in de overdrachtsweg;
10. geluidwerende maatregelen in of aan de gevel.

ad 1. Bronmaatregelen.

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

Bij railverkeerslawaai moet ten alle tijden contact worden gelegd met de spoorwegbeheerder (NS-RIB). Alleen het stiller maken van stalen spoorbruggen wordt in de praktijk als bronmaatregel toegepast.

Bij een gezoneerd industrieterrein is het mogelijk te saneren. Hierbij dient een saneringsbesluit te worden genomen, waarna tevens de geluidzone wordt aangepast. In de praktijk wordt het zonebesluit niet gewijzigd.

ad 2. Maatregelen in de overdrachtsweg.

Voorbeelden van maatregelen in de overdrachtsweg zijn geluidschermen of

geluidwallen.

In de Haarlemse praktijk worden deze weinig toegepast, vanwege stedenbouwkundige bezwaren en financiële drempels. De kans dat een geluidscherm wordt gebouwd is bij railverkeerslawaai groter dan bij wegverkeerslawaai.

ad 3. Geluidwerende maatregelen.

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

Voor nieuw te bouwen woningen bedraagt het binnenniveau maximaal 33 dB in geluidgevoelige ruimten.

Bij elk bestemmingsplan moet nagegaan worden of de bovengenoemde maatregelen kunnen worden toegepast.

5.3 Uitgangspunten

Algemeen

Het plangebied Van der Aart sportpark is in belangrijke mate consoliderend van aard. Het kent geen zogenaamde "nieuwe situaties" en wordt als zodanig beoordeeld. Het plangebied ligt zoals in de inleiding al aangegeven niet binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein of een spoorweg.

Wegverkeer

De wegverkeerintensiteiten zijn ontleend aan de verkeersmilieukaart voor het peiljaar 2015. De hoeveelheid verkeer die in achtereenvolgens het dag-, avond- en nachtuur rijdt is per weg aangegeven in tabel 2. Voor de verdeling over de verschillende voertuigcategorieën is gebruik gemaakt van de cijfers uit de verkeersmilieukaart (HVVP 2010) voor het peiljaar 2010. Het wegdek van alle wegen bestaat uit fijn asfalt (DAB) en de snelheidsbeperking bedraagt 50 km/uur, uitgezonderd op de rijksweg A208. Hiervoor geldt een maximale snelheid van 100 km/uur. In de nabije toekomst zal de maximaal toegestane snelheid worden verlaagd tot 70 km/uur. In verband met de toekomstige situatie is de geluidbelasting bij beide snelheden berekend. Daarnaast wordt voor de N208 uitgegaan van 1-laags ZOAB.

Tabel 2: etmaal intensiteiten motorvoertuigen en verdeling etmaalperioden

Weg	etmaal 2015	D	A	N	Verdeling ¹⁾
Vlietweg	16.100	6,5	3,9	0,8	1
Delftplein	26.900	6,5	3,9	0,8	1

Vondelweg	15.900	6,5	3,9	0,8	1
Vergierdewegweg	2.900	6,5	3,9	0,8	1
Slaperdijkweg	3.500	6,5	3,9	0,8	1
Oostlaan	700	6,5	3,9	0,8	1
Rijksweg A208 (ten noorden van Delftplein)	42.000	6,5	3,9	0,8	2

Bij type 1 is de verdeling 98, 2 en 0 % van het verkeer in respectievelijk voertuigcategorie 2, 3 en 4. De categorie-indeling is als volgt:

- categorie 2: lichte motorvoertuigen;
 - categorie 3: middelzware motorvoertuigen;
 - categorie 4: zware motorvoertuigen
11. 2) Type 2 is de verdeling 94,8, 5,1 en 0,1% van het verkeer in respectievelijk voertuigcategorie 2, 3 en 4, Bron provincie Noord Holland
12. Voor de toeslag op de geluidbelasting t.g.v. de autonome groei van het wegverkeer tussen 2015 en het akoestisch maatgevende jaar 2018 is uitgegaan van 0,5 % groei van het verkeer per jaar, uitgezonderd voor de Rijksweg. Hiervoor is uitgegaan van 1% groei per jaar. Bij de berekeningen is uitgegaan van de intensiteiten voor het akoestisch maatgevende jaar 2018.
13. De overige wegen binnen het plangebied kennen een (zeer) gering aantal voertuigbewegingen of zijn 30 km/uur wegen. De invloed daarvan op de geluidbelasting is niet relevant.
14. 5.4 Geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer
15. Door en langs het plangebied lopen een aantal wegen die een relevante geluidbelasting op het plangebied hebben. In onderstaande tabel is per weg(vak) de berekende geluidbelasting op de rooilijn van de woningen binnen het bestemmingsplan aangegeven. De genoemde geluidbelasting heeft steeds betrekking op het akoestisch maatgevende jaar 2018. De geluidbelasting bedraagt maximaal 62 dB en de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De berekeningsgegevens geluid zijn terug te vinden in bijlage 3.

Wegvak	Afstand weg-as bebouwing	Geluidbelasting Lden in dB*
Vlietweg	75 m	52 dB
Delftplein	55 m. (ziekenhuis)	57 dB
Vondelweg	18 m	62 dB
Vergierdeweg	6 m	57 dB
Slaperdijkweg	7 m	57 dB
Oostlaan	30 m	44 dB
Rijksweg A208 (ten noorden van Delftplein)	250 m	70 km/uur: 53 dB 100 km/uur: 54 dB

- inclusief aftrek conform artikel 110g

5.5 Conclusie

De geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer overschrijdt de maximale ontheffingswaarde niet. Daardoor zijn nadere maatregelen niet noodzakelijk.

6. Lucht

Inleiding

Volgens de Wet milieubeheer titel 5.2 luchtkwaliteiteisen moet bij vaststelling van een bestemmingsplan onderzoek gedaan worden naar de concentratie luchtverontreinigende stoffen om te kunnen toetsen aan de grenswaarden in de Wet milieubeheer.

Voor alle luchtverontreinigende stoffen, met uitzondering van NO₂ en PM₁₀, geldt dat deze in de Nederlandse situatie in het algemeen, gezien de lage achtergrondwaarden, niet tot overschrijdingen leiden. Voor de emissie van deze twee stoffen geldt dat door maatregelen de achtergrondconcentraties en uitstoot sneller dalen dan de toename door de autonome groei van het verkeer. Dit betekent dat het jaar 2010, waarin de grenswaarden van kracht worden, de meest ongunstige situatie is.

Berekeningen en toetsing moet volgens het Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 voor NO₂ op 5 meter en voor PM₁₀ op 10 meter uit de wegrand gedaan worden tenzij de bebouwing dicht bij de wegrand ligt.

Verkeersgegevens.

De wegverkeerintensiteiten zijn ontleend aan de verkeersmilieukaart voor het peiljaar 2015. De voertuigverdeling is afkomstig uit de verkeersmilieukaart (HVVP 2010). Aangezien de autonome groei van het wegverkeer ongeveer 0,5 % per jaar bedraagt zijn de intensiteiten voor het jaar 2010 berekend. De intensiteit en de overige kenmerken die voor de berekening van belang zijn (wegtype, snelheidstype, bomenfactor e.d.) zijn aangegeven in bijlage 5.

Berekening concentraties.

Met het Car-model (versie 7.0.0.4) is aan de hand van hierboven vermelde gegevens een berekening uitgevoerd om de concentratie luchtverontreinigende stoffen te bepalen. De berekening moet voor NO₂ op 5 meter en voor PM₁₀ op 10 meter uit de wegrand worden uitgevoerd. Omdat het Car-model uitgaat van de as van de weg zijn de rekenafstanden hier op afgestemd.

Resultaten

Uit de resultaten van de berekening (bijlage 4) blijkt dat voor alle luchtverontreinigende stoffen voldaan wordt aan de normen uit de Wet milieubeheer. De berekening is alleen uitgevoerd voor een afstand van 5 meter (of dichterbij indien bebouwing dicht bij de wegrand is gesitueerd) uit de wegrand, omdat hier de grenswaarde al niet worden overschreden.

Conclusie

Uit het nu uitgevoerde onderzoek komt naar voren, dat overal in het plangebied wordt voldaan aan de geldende grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit.

Planregels

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

ARTIKEL 1 Begrippen

- 1. aanbouw**
Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- 2. aanduiding:**
Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 3. aanduidingsgrens:**
De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 4. achtergevelrooilijn:**
Bebouwingsgrens aan de van de weg afgekeerde zijde van het bebouwingsvlak.
- 5. andere bouwwerk:**
Een bouwwerk geen gebouw zijnde.
- 6. archeologische waarde:**
Vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. het betreft hier met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.
- 7. archeologisch waardevol gebied:**
Gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.
- 8. archeologisch rapport:**
In rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden.
- 9. archeologisch onderzoek:**
Diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarde binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
- 10. archeologisch deskundige:**
Professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologische onderzoek uit te voeren en/ of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen.
- 11. bebouwing:**
Één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

- 12. bebouwingspercentage:**
Een op de plankaart aangegeven percentage dat de grootte van het deel van het bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.
- 13. bedrijfswoning**
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.
- 14. begane grond:**
Een bouwlaag waarvan het vloerpeil(nagenoeg) ter hoogte van het aansluitende maaiveld ligt.
- 15. bergbezinkbassin**
Vuilreducerende randvoorziening in de riolering met zowel een bergings- als een bezinkfunctie in de vorm van een bak.
- 16. 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 m².
- 17. bestaand bouwwerk:**
Bouwwerken welke aanwezig zijn ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan als ontwerp.
- 18. bestemmingsgrens:**
De grens van een bestemmingsvlak.
- 19. bestaand gebruik:**
Legaal gebruik dat bestaat ten tijde van het kracht worden van het bestemmingsplan.
- 20. bestemmingsplan**
De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GmL-bestand NL.ImRO met de bijbehorende regels
- 21. bestemmingsvlak:**
Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 22. bodemversturende activiteiten**
Een activiteit waarbij zodanig in de bodem wordt ingegrepen, bijvoorbeeld door graaf-, boor- of heiwerkzaamheden, waardoor onder andere eventuele archeologische resten in de bodem en in hun context in de bodem beschadigd kunnen raken.

- 23. bouwen:**
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.
- 24. bouwgrens:**
De grens van een bouwvlak.
- 25. bouwhoogte:**
De hoogte van de bebouwing.
- 26. 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.
- 27. bouwperceel:**
Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 28. bouwperceelgrens:**
De grens van een bouwperceel.
- 29. bouwvlak:**
Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 30. bouwwerk:**
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- 31. brutovloeroppervlak (bvo):**
De totale vloeroppervlakte van alle tot het gebouw behorende binnenruimten, met inbegrip van de bouwconstructie, bergingen, trappenhuizen, interne verkeersruimten, magazijnen, dienstruimten et cetera, met uitzondering van balkons en galerijen.
- 32. 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.
- 33. dakkapel:**
Een uitbouw in de kap omringd door dakbedekking.
- 34. 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.

- 35. 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 seks inrichting.
- 36. 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.
- 37. gebouw:**
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 38. grondgebonden agrarisch bedrijf**
Een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of overwegend afhankelijk is van het voortbrengingsvermogen van de grond, door middel van het telen van gewassen en/ of het houden van vee.
- 39. hoofdgebouw:**
Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
- 40. 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.
- 41. hoogtescheidingslijn:**
Een op de plankaart aangegeven lijn die de grens vormt tussen de gedeelten van een bestemmingsvlak waarbinnen verschillende groot- en bouw hoogten zijn toegestaan.
- 42. huisgebonden beroep 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 en met een maximum van 35% van de bruto vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 50,0 m².
- 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, een en ander voor zover deze geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen voor recreatief nachtverblijf.
- 44. kap:**
Een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek met het horizontale vlak.

- 45. 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.
- 46. ligplaats:**
De ruimte welke door een woonschip, al dan niet met tussentijdse onderbrekingen, wordt ingenomen.
- 47. maaiveld:**
De gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein.
- 48. maatschappelijke voorzieningen:**
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, peuter zalen en bijbehorende voorzieningen.
- 49. natuurwaarden:**
De aan een landschap toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende geologische, bodemkundige, biologische en ecologische elementen.
- 50. nutsvoorziening**
Gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van waterhuishouding, de distributie van gas, water, elektra, telematische diensten, voorzieningen ten behoeve van openbaar vervoer en vergelijkbare doeleinden.
- 51. peil**
a. Voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van die bouw;
c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil of het plaatselijk waterpeil.
- 52. plan:**
Het bestemmingsplan "Van der Aart" van de gemeente Haarlem
- 53. plankaart/ verbeelding:**
De verbeelding van het bestemmingsplan "Van der Aart", bestaande uit één onderdeel:
de bestemmingsplankaart nr. 70802c
- 54. plat dak:**
Een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden ten opzichte van het horizontale vlak.
- 55. prostitutie:**
Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

- 56. seksinrichting:**
De voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotische- pornografische aard plaatsvinden. onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een (raam) prostitutiebedrijf, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een besloten huis, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.
- 57. standplaats:**
Een bouwperceel, in hoofdzaak bestemd voor het plaatsen van een woonwagen.
- 58. uitbouw:**
Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan het hoofdgebouw welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- 59. voorgevelrooilijn:**
De bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.
- 60. voorzieningen voor openbaar nut:**
Voorzieningen ten behoeve van een op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer.
- 61. 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.
- 62. Wet:**
De Wet ruimtelijke ordening.
- 63. woning:**
Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.
- 64. woonschip:**
Een zich op het water bevindend object dat (nagenoeg) voortdurend dient als woning.
- 65. woonwagen:**
Een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

ARTIKEL 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 1. de dakhelling:**
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- 2. de goothoogte van een bouwwerk:**
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- 3. de goothoogte bij dakkapellen en gedeeltelijke geveloptrekkingen**
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.
- 4. de inhoud van een bouwwerk:**
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- 5. de bouwhoogte van een bouwwerk:**
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- 6. de oppervlakte van een bouwwerk:**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
- 7. diepte van een (ondergronds) bouwwerk**
vanaf het maaiveld van het aansluitende terrein tot aan de bovenzijde van de laagst gelegen vloer onder het maaiveld.
- 8. het bebouwingspercentage**
het bebouwingspercentage geeft in de regels en op de plankaart de grootte van het deel van het bestemmingsvlak of het bouwvlak aan dat maximaal mag worden bebouwd, inclusief overbebouwingen en exclusief kelders.
- 9. begrenzing van bestemmingen**
de begrenzing van de onderscheidene bestemmingen, voorzover niet in maten op de plankaart aangeduid, wordt vastgesteld door middel van meting op de plankaart vanaf het hart van de lijn met de nauwkeurigheid van 0,5 m.
 - 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 m;

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 m. Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan;

- 4,20 m boven de hoogte van de rijweg, met inbegrip van 0,60 m breedte ter weerszijde van die rijweg,

- 2,20 m boven de hoogte van een ander deel van de weg,

en dan nog voor zover de veiligheid van de gebruikers van de weg niet in gevaar komt.

Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

Bestemmingen

ARTIKEL 3 Agrarisch (A)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf met een agrarische bedrijfsvoering;
- b. bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' op de verbeelding;
- c. waterpartijen, natuurvriendelijke oevers, sloten, vaarten en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- d. ecologische verbindingszone;
- e. tuinen erven en terreinen;
- f. bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

1. Op de gronden met de bestemming 'Agrarisch' mogen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:
 - a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
 - b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij er een bebouwingspercentage staat aangegeven. Alsdan bedraagt het maximale bebouwingspercentage per bouwperceel het op de verbeelding aangeduide percentage;
 - c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven;
 - d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven;

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

- e. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- f. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- g. De bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 5 meter bedragen.

Bouwbepaling voor dakkapellen

2. Dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van dakkapellen, onder de volgende voorwaarden:
 - a. de dakkapel mag niet breder zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak en bij meerdere dakkapellen mag de som van de

- breedte van de dakkapellen die in elkaars verlengde liggen niet meer bedragen dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak;
- b. de bovenzijde van de dakkapel moet ten minste 0,50 meter onder de noklijn zijn gelegen;
 - c. de onderzijde van de dakkapel moet boven de dakvoet geplaatst worden met een minimale afstand van 0,50 meter;
 - d. de zijkanten moeten worden gerealiseerd minimaal 0,5 m van de zijkanten het dakvlak.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. prostitutie en seksinrichtingen;
- b. detailhandel;
- c. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud;
- d. wonen, anders dan wonen in een bedrijfswoning als bedoeld in lid 1 onder b;
- e. bijgebouwen als zelfstandige woning;
- f. kampeerterrein.

3.4 Aanlegvergunning

1. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Agrarisch' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - b. het vellen en rooien van houtgewas;
 - c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
 - d. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
 - e. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies.
2. Het verbod als bedoeld in sublid 1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 - a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

ARTIKEL 4 Bedrijf- Nutsvoorziening (B-NV)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf-Nutvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen;
- b. tuinen en erven;
- c. bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Bedrijf- Nutsvoorziening' mogen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. de maximale ondergrondse bouwdiepte van bouwwerken mag niet meer dan 4 meter bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

- a. detailhandel en dienstverlening;
- b. prostitutie- en seksinrichtingen;
- c. tijdelijke of permanente bewoning;
- d. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de bescherming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

ARTIKEL 5 Groen (G)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. park;
- b. groenvoorziening, plantsoenen en speelweiden;
- c. (ondergrondse) bergbezinkbassins;
- d. water- en oevervoorzieningen;
- e. ondergrondse vuilcontainers met bijbehorende bovengrondse voorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. brug, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug' op de verbeelding;
- h. bijbehorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Groen' mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarde:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de bescherming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud;
- b. parkeren.

ARTIKEL 6 Maatschappelijk (M)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. een begraafplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' op de verbeelding;
- c. een crematorium, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'crematorium' op de verbeelding;
- d. wegen en paden;
- e. tuinen en erven;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. bijbehorende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij er een bebouwingspercentage staat aangegeven. Alsdan bedraagt het maximale bebouwingspercentage per bouwperceel het op de verbeelding aangeduide percentage;
- c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven;
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven;
- e. Voor het gebouw dat op de verbeelding is aangeduid als 'crematorium', dient bij bouwen de bestaande bouwhoogte zoals op de verbeelding aangeduid gehandhaafd te blijven;

Bouwwerken geen gebouwen zijnde;

- f. De bouwhoogte van erf- en tuinafscheidingen aan de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- g. De bouwhoogte van erf- en tuinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- h. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 6 meter bedragen.

6.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 2 gestelde regels nadere eisen te stellen ten aanzien van:
 - a. de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

2. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - a. bestaande monumentale waarden;
 - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - d. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de bescherming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud;
- b. prostitutie- en seksinrichtingen.

ARTIKEL 7 Recreatie (R)

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. volkstuinen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' op de verbeelding;
- b. manege, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'manege' op de verbeelding;
- c. groenvoorzieningen;
- d. wegen en paden;
- e. bijbehorende voorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Recreatie' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. er mogen maximaal 3 gebouwen ten behoeve van centrale voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' worden gebouwd;
- b. per volkstuin mag maximaal 1 gebouw en 1 kastje worden gebouwd, waarvan de totale oppervlakte van de gebouwen niet meer dan 30 m² mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van de gebouwen ten behoeve van centrale voorzieningen waarvan de bouwhoogte niet meer dan 4 meter mag bedragen;
- d. de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'manege' op de verbeelding mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven;
- e. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'manege' op de verbeelding mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 meter bedragen;

7.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan of bergen van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. tijdelijke of permanente bewoning.

ARTIKEL 8 Sport (S)

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvelden;
- b. sportcentrum;
- c. aan de hoofdbestemming ondergeschikte en daarmee verbonden horeca- en maatschappelijke activiteiten ten dienste van deze voorzieningen met niet meer dan 40 % van het bruto vloeroppervlak;
- d. bijbehorende parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. bijbehorende voorzieningen zoals onder meer fietsenstallingen, tribunes, lichtmasten, dug-outs, ballenvangers, vlaggenmasten, antenne-installaties met bijbehorende techniekkast en hekwerken;
- g. het houden van tijdelijke sportevenementen met een omvang van minder dan 250.000 bezoekers per jaar.

8.2 Bouwregels

Op gronden met de bestemming 'Sport' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij er een bebouwingspercentage staat aangegeven. Alsdan bedraagt het maximale bebouwingspercentage per bouwperceel het op de verbeelding aangeduide percentage;
- c. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven;
- d. De goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven;
- e. De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 18 meter bedragen;
- f. De bouwhoogte van ballenvangers mag niet meer dan 15 meter bedragen;
- g. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 9 meter bedragen;
- h. De bouwhoogte van hekwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- i. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 Wet wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

- a. horeca activiteiten, anders dan bedoeld in lid 1 onder c;
- b. maatschappelijke activiteiten, anders dan bedoeld in lid 1 onder c;
- c. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van

toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud;

- d. prostitutie en seksinrichtingen.

ARTIKEL 9 Tuin 1 (T-1)

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen bebouwing.

9.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Tuin 1' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is;
- b. de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- c. de hoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet dan 3 meter bedragen.

9.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. prostitutie en seksinrichtingen;
- b. detailhandel;
- c. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

ARTIKEL 10 Tuin 2 (T-2)

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, erven en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen bebouwing.

10.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Tuin 2' mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. aan- en uitbouwen mogen uitsluitend achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50% van het bouwperceel met een maximum oppervlakte van 40 m²;
- c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 meter, gemeten vanaf het aansluitend terrein;
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen;

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- e. de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- f. de hoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- g. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

10.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. bijgebouwen als zelfstandige woning;
- b. prostitutie en seksinrichtingen;
- c. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud;

- d. het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen.

ARTIKEL 11 Verkeer (V)

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen
- e. bermen en beplantingen;
- f. straatmeubiliair;
- g. bergbezinkbassins;
- h. (ondergrondse) afval- en recyclecontainers;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. waterlopen en waterpartijen;
- k. bruggen;
- l. openbaar vervoerstation, uitsluitend ter plaatse van de bestemming "openbaar vervoerstation" op de verbeelding;
- m. bijbehorende voorzieningen.

11.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Verkeer' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

11.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud;
- b. detailhandel;
- c. verkooppunt voor motorbrandstoffen;
- d. prostitutie en seksinrichtingen.

ARTIKEL 12 Water (WA)

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen, sloten en vijvers;
- b. bijbehorende waterhuishoudkundige doeleinden;
- c. bijbehorende voorzieningen, zoals bruggen, steigers en dammen.

12.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Water' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van gemalen mag niet meer dan 3 meter bedragen en de oppervlakte niet meer dan 5 m²;
- b. de bouwhoogte van meerpalen mag niet meer dan 1,5 meter bedragen;
- c. de lengte van een steiger, gemeten langs de waterlijn, mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- d. de breedte van een steiger, gemeten haaks op de waterlijn, mag niet meer dan 1/10 van de breedte van het oppervlaktewater bedragen;
- e. de oppervlakte van een aanlegsteiger mag niet meer dan:
 - 5 m² bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tot 20 meter;
 - 10 m² bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tussen de 20 en 50 meter en niet meer dan;
 - 15 m² bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater breder dan 50 meter.
- f. de bouwhoogte van bruggen mag niet meer dan 5 meter bedragen.

12.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. als ligplaats voor horecaschepen;
- d. als ligplaats voor woonschepen.

ARTIKEL 13 Wonen (W)

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen al dan niet in combinatie met huisgebonden beroep of bedrijf;
- b. woonwagenstandplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "woonwagenstandplaats" op de verbeelding;
- c. parkeervoorzieningen voor wat betreft de begane grond;
- d. ondergrondse parkeervoorzieningen;
- e. bijbehorende voorzieningen, zoals bergingen en andere nevenruimten;
- f. tuinen en erven.

13.2 Bouwregels

1. Op de gronden met de bestemming 'Wonen' mogen gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht onder de volgende voorwaarden:
 - a. gebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gerealiseerd;
 - b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
 - c. gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht;
 - d. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan de verbeelding aangeeft;
 - e. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan de verbeelding aangeeft;
 - f. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 4 meter bedragen;

Dakkapellen

2. Dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van dakkapellen, onder de volgende voorwaarden:
 - a. de dakkapel mag niet breder zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak en bij meerdere dakkapellen mag de som van de breedte van de dakkapellen die in elkaars verlengde liggen niet meer bedragen dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak;
 - b. de bovenzijde van de dakappel moet ten minste 0,5 meter onder de noklijn zijn gelegen;
 - c. de onderzijde van de dakkapel moet boven de dakvoet geplaatst worden met een minimale afstand van 0,5 meter;
 - d. de zijkanten moeten worden gerealiseerd minimaal 0,5 meter van de zijkanten het dakvlak;
 - e. bij een dwarskap dient de afstand van de dakkapel op het voorgevel minimaal 3 meter te zijn.

Woonwagenstandplaats

3. ter plaatse van de aanduiding "woonwagenstandplaats" mogen woonwagens met de daarbij behorende aan- en bijgebouwen worden

gerealiseerd onder de volgende voorwaarden:

- a. woonwagens mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gerealiseerd;
- b. er mogen maximaal 12 woonwagens worden gerealiseerd;
- c. de bouwhoogte van woonwagens mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van aan- en bijgebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- e. de totale bebouwde oppervlakte van de woonwagens inclusief de aan- en bijgebouwen mag niet meer dan 60% van het bouwvlak bedragen.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- f. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- g. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

13.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 2 gestelde regels nadere eisen te stellen ten aanzien van:
 - a. de situering van gebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
2. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - d. een ecologisch en landschappelijk verantwoorde inrichting.

13.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. bijgebouwen als zelfstandige woning;
- b. prostitutie en seksinrichtingen;
- c. detailhandel;
- d. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

- e. het gebruik als opslag-, laad-, en/of losplaats ten behoeve van handelsdoeleinden.

ARTIKEL 14 Dubbelbestemming Leiding - Gas (L-G)

14.1 Bestemmingsomschrijving

1. De op de verbeelding voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een ondergrondse gastransportleiding met een veiligheidsstrook ter breedte van 4 meter aan weerszijde van de hartlijn van de leiding.
2. Voor zover de dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk samenvalt met andere dubbelbestemmingen die op deze gronden rusten, geldt dat de dubbelbestemming "Waarde Archeologie" voorrang krijgt.

14.2 Bouwregels

Op de gronden met de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' mogen ten dienste van de bedoelde leiding uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd onder de voorwaarde:

- a. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 meter bedragen.

14.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leiding.

14.4 Aanlegvergunning

1. 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 uitvoeren van groundbewerkingen waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage;
 - b. het ophogen van gronden;
 - c. het aanleggen, vergraven, verruimen, baggeren of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 - d. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
 - e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd.
2. Het verbod als bedoeld in lid 4.1 is niet van toepassing op werken en of werkzaamheden die:
 - a. normaal onderhoud en beheer betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

3. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:
 - a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
 - b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de betreffende leiding.

ARTIKEL 15 Waarde- Archeologie- (WR-A)

15.1 Bestemmingsomschrijving

1. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van de archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.
2. Voor zover op de verbeelding aangegeven bestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, geldt dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' voorrang krijgt.

15.2 Bouwregels

Ten behoeve van andere, voor de gronden geldende bestemmingen is, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende bouwvoorschriften, het volgende van toepassing: ter plaatse van de aanduiding:

categorie 2

- a. zijn uitsluitend gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, waarbij de bodemversturende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
 - een totale oppervlakte hebben van ten hoogste 50 m² ;
 - niet verder gaan dan een diepte van 0,3 meter.
- b. Burgemeester en wethouders eisen, uitsluitend voor uitsluitend gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij bodemversturende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk zijn, die
 - een oppervlakte hebben *groter* dan 50 m²;
 - verder gaan dan een diepte van 0,3 meter,

dat alvorens de bouwvergunning in behandeling wordt genomen, door de aanvrager een archeologisch rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

- c. Indien uit dit archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
 - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.

categorie 3

- d. ter plaatse van de aanduiding 'categorie 3' zijn uitsluitend gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, waarbij de bodemversturende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
- een oppervlakte hebben van ten hoogste 500 m² ;
 - verder gaan dan een diepte van 0,3 meter.
- e. Burgemeester en wethouders eisen, uitsluitend voor uitsluitend gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij bodemversturende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk zijn, die
- een totale oppervlakte hebben *groter* dan 500 m²;
 - verder gaan dan een diepte van 0,3 meter,

dat alvorens de bouwvergunning in behandeling wordt genomen, door de aanvrager een archeologisch rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

- f. Indien uit dit archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
- het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.

categorie 4

- g. ter plaatse van de aanduiding 'categorie 4' zijn uitsluitend gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, waarbij de bodemversturende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
- een totale oppervlakte hebben van ten hoogste 2.500 m² ;
 - niet verder gaan dan een diepte van 0,3 meter.
- h. Burgemeester en wethouders eisen, uitsluitend voor uitsluitend gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij bodemversturende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk zijn, die
- een oppervlakte hebben *groter* dan 2.500 m²;
 - verder gaan dan een diepte van 0,3 meter,

dat alvorens de bouwvergunning in behandeling wordt genomen, door de aanvrager een archeologisch rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn

vastgesteld.

- i. Indien uit dit archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
 - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.

15.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van de bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

15.4 Ontheffing van bouwregels

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw) regels.
2. Ontheffing, zoals in lid 4 bedoeld, wordt in ieder geval verleend indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de bouwvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van de gemeentearcheoloog, geen archeologische waarden te verwachten zijn.
3. Ontheffing, zoals in lid 4 bedoeld, wordt ook verleend, indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de bouwvergunning aan de hand van andere informatie heeft aangetoond dat door grondroerende werkzaamheden of andere bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.
4. Ontheffing, zoals in lid 4 bedoeld, wordt voorts verleend, indien:
 - a. de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 - b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de ontheffing voorschriften te verbinden, gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

15.5 Aanlegvergunning

1. Het is verboden op of in gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen gebouwen of bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage,
 - b. het ophogen van gronden met meer dan 30 cm;
 - c. het aanleggen, vergraven, verruimen, baggeren of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, met een diepte van 30 cm of meer;
 - d. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
 - e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 - f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
2. Het verbod, zoals in lid 5.1 bedoeld, is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:
 - a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingsvergunning;
 - c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor ontheffing, zoals in lid 3 bedoeld, is verleend;
 - d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
3. Aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.
4. Aanlegvergunning wordt voorts verleend, indien:
 - a. de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 - b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning voorschriften te verbinden, gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.

15.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de verbeelding wordt gewijzigd door van één of meerdere bestemmingsvlakken de begrenzing te veranderen of de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toe te voegen of te verwijderen, dan wel deze bij een ander archeologieregime in te delen, indien uit nader onderzoek is gebleken dat de ter plaatse aanwezige archeologische waarden meer of minder waardevol zijn, dan wel blijken te ontbreken.

ARTIKEL 16 Waterstaat-Waterkering (WS-WK)

16.1 Bestemmingsomschrijving

1. De voor 'Waterstaat -Waterkering' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het onderhoud en instandhouding van dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.
2. Al hetgeen in deze voorschriften omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het gebied met de bestemming Waterstaat - Waterkering is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien het voorzover zulks, gehoord de beheerder van de waterkering, verenigbaar is met het belang van de waterkering.

16.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Waterstaat- Waterkering' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht.

Gebouwen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde welke gebouwd mogen worden ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen, zijn uitsluitend toelaatbaar indien en voor zover de belangen van de waterkering niet onevenredig worden geschaad.

16.3 Aanlegvergunning

1. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waterstaat-Waterkering zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren;
 - a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen.
 - b. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
 - c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
 - d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
 - f. het vellen en rooien van houtgewas;
 - g. het verwijderen van meerpalen, remmingswerken en dukdalven;
 - h. het verwijderen van beschoeiingen of kaden;
 - i. diepploegen;
 - j. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 - k. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.
2. Het verbod als bedoeld in 20.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 - a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;

- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

- 3. De werken of werkzaamheden als bedoeld in sublid 1. zijn slechts toelaatbaar, mits:
 - a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering;
 - b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3. Algemene bepalingen

ARTIKEL 17 Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

ARTIKEL 18 Algemene ontheffingsregels

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de bepalingen van het 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 en de hoogte van deze bouwwerken niet meer dan 10 m², respectievelijk 3 meter mogen bedragen;
 - c. de bouw van andere bouwwerken van openbaar nut, waarvan de hoogte niet meer dan 10 meter mag bedragen;
 - d. het overschrijden van de in het plan aangegeven bebouwingsgrenzen, voor zover dit ten gevolge van onnauwkeurigheden op de verbeelding 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 1 meter;
 - e. het overschrijden van de in het plan aangegeven bebouwingsgrenzen of bestemmingsgrenzen voor het realiseren van balkons, erkers, luifels, uitkragingen, bordessen, buitentrappen, galerijen, lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen tot een maximum van 2 meter;
 - f. het overschrijden van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van centrale technische voorzieningen, waarvan de hoogte niet meer dan 3 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 tot maximaal 6 meter hoger.

2. Burgemeester en Wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 1 opgenomen ontheffingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - a. de bestaande monumentale waarden;
 - b. de bezonningssituatie;
 - c. de privacy van omwonenden;
 - d. de verkeerssituatie ter plaatse;

ARTIKEL 19 Algemene procedureregels

PM

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotbepalingen

ARTIKEL 20 Overgangsbepalingen

20.1 Bouwen

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

2. Eenmalig kan ontheffing worden verleend van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %;
3. het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

20.2 Gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de inwerkingtreding van dit plan langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder de overgangsbepalingen van dat plan.

ARTIKEL 21 Slotbepaling

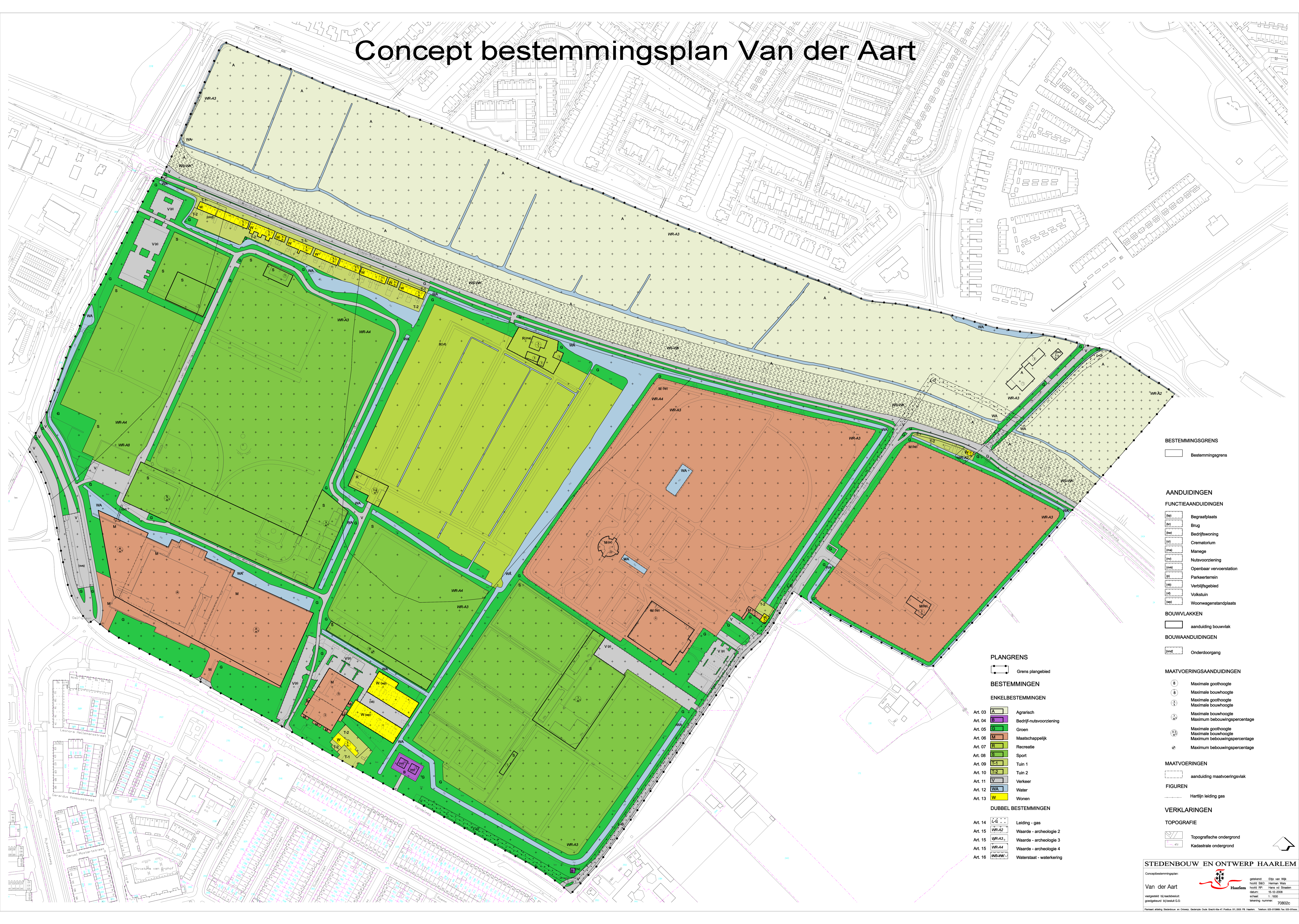
Deze regels kunnen worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan Van der Aart.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter, De griffier,

.....

Concept bestemmingsplan Van der Aart



BESTEMMINGSGRENS

- Bestemmingsgrens

AANDUIDINGEN

FUNCTIEAANDUIDINGEN

- Begraafplaats
- Brug
- Bedrijfswoning
- Crematorium
- Manege
- Nutsvoorziening
- Openbaar vervoerstation
- Parkeerterrein
- Verblijfsgebied
- Volkstuin
- Woonwagenvak

BOUWLAKKEN

- aanduiding bouwvlak

BOUWAANDUIDINGEN

- Onderdoorgang

MAATVOERINGSAANDUIDINGEN

- Maximale goothoogte
- Maximale goothoogte
- Maximale goothoogte
- Maximale goothoogte
- Maximum bebouwingspercentage
- Maximale goothoogte
- Maximale goothoogte
- Maximum bebouwingspercentage
- Maximum bebouwingspercentage

MAATVOERINGEN

- aanduiding maatvoeringsvlak

FIGUREN

- Hartlijn leiding gas

VERKLARINGEN

TOPOGRAFIE

- Topografische ondergrond
- Kadastrale ondergrond

PLANGRENS

- Grens plangebied

BESTEMMINGEN

ENKELBESTEMMINGEN

- Art. 03 A Agrarisch
- Art. 04 B Bedrijf-nutsvoorziening
- Art. 05 G Groen
- Art. 06 M Maatschappelijk
- Art. 07 R Recreatie
- Art. 08 S Sport
- Art. 09 T-1 Tuin 1
- Art. 10 T-2 Tuin 2
- Art. 11 V Verkeer
- Art. 12 WA Water
- Art. 13 W Wonen

DUBBEL BESTEMMINGEN

- Art. 14 L-G Leiding - gas
- Art. 15 WR-A2 Waarde - archeologie 2
- Art. 15 WR-A3 Waarde - archeologie 3
- Art. 15 WR-A4 Waarde - archeologie 4
- Art. 16 WSWK Waterstaat - waterkering

STEDENBOUW EN ONTWERP HAARLEM

Conceptbestemmingsplan
Van der Aart

getekend: Eip van Wijk
hoofd S&O: Herman Wals
hoofd RP: Hans vd Bruggen
datum: 15-12-2008
schaal: 1:1000
tekening nummer: 70802c

Project: stedenbouw en ontwerp, Schiedamschen Dijk 30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183-184-185-186-187-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-219-220-221-222-223-224-225-226-227-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237-238-239-240-241-242-243-244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-254-255-256-257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-267-268-269-270-271-272-273-274-275-276-277-278-279-280-281-282-283-284-285-286-287-288-289-290-291-292-293-294-295-296-297-298-299-300-301-302-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-324-325-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-347-348-349-350-351-352-353-354-355-356-357-358-359-360-361-362-363-364-365-366-367-368-369-370-371-372-373-374-375-376-377-378-379-380-381-382-383-384-385-386-387-388-389-390-391-392-393-394-395-396-397-398-399-400-401-402-403-404-405-406-407-408-409-410-411-412-413-414-415-416-417-418-419-420-421-422-423-424-425-426-427-428-429-430-431-432-433-434-435-436-437-438-439-440-441-442-443-444-445-446-447-448-449-450-451-452-453-454-455-456-457-458-459-460-461-462-463-464-465-466-467-468-469-470-471-472-473-474-475-476-477-478-479-480-481-482-483-484-485-486-487-488-489-490-491-492-493-494-495-496-497-498-499-500-501-502-503-504-505-506-507-508-509-510-511-512-513-514-515-516-517-518-519-520-521-522-523-524-525-526-527-528-529-530-531-532-533-534-535-536-537-538-539-540-541-542-543-544-545-546-547-548-549-550-551-552-553-554-555-556-557-558-559-560-561-562-563-564-565-566-567-568-569-570-571-572-573-574-575-576-577-578-579-580-581-582-583-584-585-586-587-588-589-590-591-592-593-594-595-596-597-598-599-600-601-602-603-604-605-606-607-608-609-610-611-612-613-614-615-616-617-618-619-620-621-622-623-624-625-626-627-628-629-630-631-632-633-634-635-636-637-638-639-640-641-642-643-644-645-646-647-648-649-650-651-652-653-654-655-656-657-658-659-660-661-662-663-664-665-666-667-668-669-670-671-672-673-674-675-676-677-678-679-680-681-682-683-684-685-686-687-688-689-690-691-692-693-694-695-696-697-698-699-700-701-702-703-704-705-706-707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-717-718-719-720-721-722-723-724-725-726-727-728-729-730-731-732-733-734-735-736-737-738-739-740-741-742-743-744-745-746-747-748-749-750-751-752-753-754-755-756-757-758-759-760-761-762-763-764-765-766-767-768-769-770-771-772-773-774-775-776-777-778-779-780-781-782-783-784-785-786-787-788-789-790-791-792-793-794-795-796-797-798-799-800-801-802-803-804-805-806-807-808-809-810-811-812-813-814-815-816-817-818-819-820-821-822-823-824-825-826-827-828-829-830-831-832-833-834-835-836-837-838-839-840-841-842-843-844-845-846-847-848-849-850-851-852-853-854-855-856-857-858-859-860-861-862-863-864-865-866-867-868-869-870-871-872-873-874-875-876-877-878-879-880-881-882-883-884-885-886-887-888-889-890-891-892-893-894-895-896-897-898-899-900-901-902-903-904-905-906-907-908-909-910-911-912-913-914-915-916-917-918-919-920-921-922-923-924-925-926-927-928-929-930-931-932-933-934-935-936-937-938-939-940-941-942-943-944-945-946-947-948-949-950-951-952-953-954-955-956-957-958-959-960-961-962-963-964-965-966-967-968-969-970-971-972-973-974-975-976-977-978-979-980-981-982-983-984-985-986-987-988-989-990-991-992-993-994-995-996-997-998-999-1000