

# Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille M. Divendal/J. Nieuwenburg
Auteur Dhr. R. van Liempt
Telefoon 5113761 E-mail: rvanliempt@haarlem.nl
STZ/RP Reg.nr. 2009/36721
Bijlagen
B & W-vergadering van 24 februari 2009

## Onderwerp

Concept-ontwerpbestemmingplan Land in Zicht

## DOEL: Besluiten

Het vaststellen van bestemmingsplannen is ingevolge artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening een bevoegdheid van de raad. Het college is op grond van artikel 160, lid 1, onder b, van de Gemeentewet belast met de voorbereiding van de beslissingen van de raad. Ook uit het Protocol actieve informatieplicht (artikel 2) volgt dat het college hiermee belast is.

Het aanbieden van het concept-ontwerpbestemmingsplan t.b.v. het wettelijk vooroverleg en participatie met de betrokken wijkraden en belangengroepen is onderdeel van de voorbereiding, zodoende is het college bevoegd hieromtrent beslissingen te nemen.

---

## B&W-besluit:

1. Het college stemt in met het concept-ontwerpbestemmingsplan "Land in Zicht";
2. Het college stemt in met vrijgave van het concept-ontwerpbestemmingsplan ten behoeve van het wettelijk vooroverleg conform art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening en de participatie met betrokken wijkraden en belangengroepen;
3. Het college stuurt dit besluit ter kennisname aan de Commissie Ontwikkeling;
4. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
5. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit.

# COLLEGE BESLUIT

**Onderwerp:** Concept-ontwerpbestemmingsplan “Land in Zicht”

## **Inleiding**

Het project Schoterbrug omvat mede de bouw van woningen ter plaatse van het huidige jachthavengebied. De bouw van de woningen is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Om per 1 september 2009 de start bouw van de woningen mogelijk te kunnen maken, is daarom een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Dit concept-ontwerpbestemmingsplan is de eerste fase om te komen tot een vastgesteld plan. Conform het Besluit ruimtelijke ordening wordt het concept voorgelegd aan de vaste overlegpartners (o.a. Rijk en provincie). Tevens zal het concept in het kader van participatie worden voorgelegd aan de betrokken wijkraden en belangengroepen (o.a. woonbootbewoners).

## **Besluitpunten college**

1. Het college stemt in met het concept-ontwerpbestemmingsplan “Land in Zicht”;
2. Het college stemt in met vrijgave van het concept-ontwerpbestemmingsplan ten behoeve van het wettelijk vooroverleg conform art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening en de participatie met betrokken wijkraden en belangengroepen;
3. Het college stuurt dit besluit ter kennisname aan de Commissie Ontwikkeling;
4. Het besluit heeft geen financiële consequenties.

## **Beoogd resultaat**

Het concept-ontwerpbestemmingsplan wordt vrijgegeven voor het wettelijk vooroverleg en participatie met betrokken wijkraden en belangengroepen.

## **Argumenten**

Dit besluit is een volgende stap in de bestemmingsplanprocedure.

## **Kanttekeningen**

In het kader van het wettelijk vooroverleg met de externe overlegpartners, alsmede inzake de participatie met de betrokken wijkraden en belangengroepen (bijv. woonbootbewoners), is het gebruikelijk dat deze minimaal 6 weken wordt gegund om te reageren op het concept. Omwille van de voortgang van de procedure – beoogd is om uiterlijk per 1 september 2009 een bestemmingsplan te hebben op grond waarvan een bouwvergunning kan worden verleend - wordt thans 2 weken de tijd geboden om op het concept-ontwerpbestemmingsplan te reageren. Hoewel dit een kortere termijn is dan de gebruikelijke, verwachten wij dat dit geen onoverkomelijke belemmering voor betrokkenen is om een reactie uit te brengen. Bovendien bestaat er in het kader van het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder nog de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

## **Uitvoering**

- Na instemming met het *concept*-ontwerpbestemmingsplan wordt gestart met het wettelijk vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 (nieuwe) Besluit ruimtelijke ordening en de participatie met de betrokken wijkraden en belangengroepen. Waar nodig wordt het plan aangepast als gevolg van deze reacties en mogelijke ambtelijke aanpassingen (maart 2009).

- Daarna wordt het aangepaste plan als *ontwerp*bestemmingsplan wederom aangeboden en na instemming door de Commissie Ontwikkeling vrijgegeven voor de terinzagelegging. Tijdens de terinzagelegging kunnen door eenieder mondeling of schriftelijke zienswijzen worden ingediend en zal tevens een informatieavond worden georganiseerd (april-mei 2009).
- Na verwerking van deze zienswijzen en mogelijke ambtelijke aanpassingen zal de raad besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan (juni-juli 2009).
- Na aanpassing van het bestemmingsplan met inachtneming van de mogelijk 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 een ieder beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen wijzigingen die de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft aangebracht.

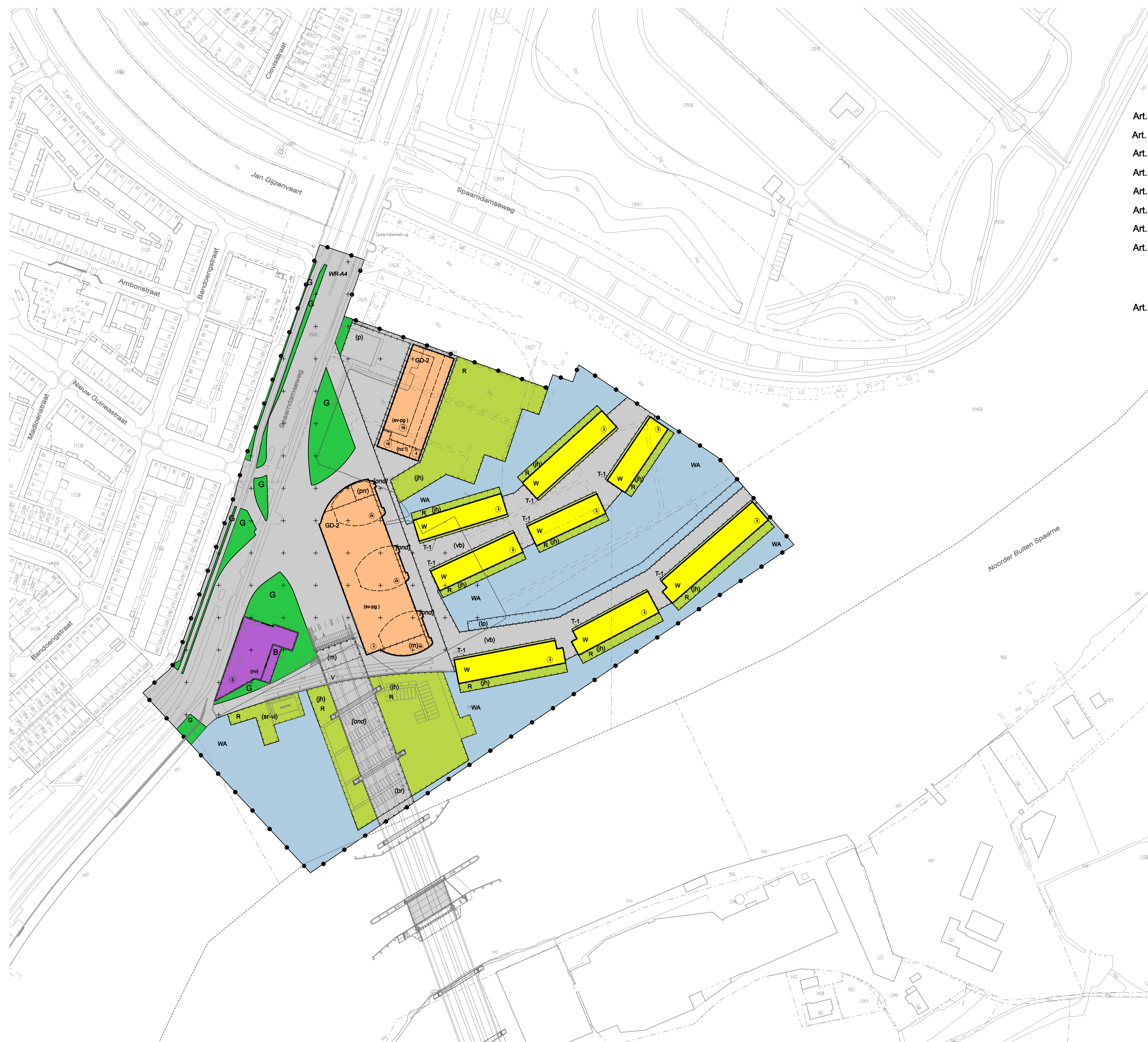
### **Bijlagen**

Concept-ontwerpbestemmingsplan ‘Land in Zicht’ + verbeelding (plankaart)

Het college van burgemeester en wethouders



# Ontwerpbestemmingsplan: Land In Zicht



## PLANGRENS

Grens plangebied

## BESTEMMINGEN

### ENKELBESTEMMINGEN

- Art. 00 Bedrijf
- Art. 00 Gemengd 2
- Art. 00 Groen
- Art. 00 Recreatie
- Art. 00 Tuin 1
- Art. 00 Verkeer
- Art. 00 Water
- Art. 00 Wonen

### DUBBEL BESTEMMINGEN

- Art. 00 Waarde - archeologie 4

### BESTEMMINGSGRENS

Bestemmingsgrens

## AANDUIDINGEN

### FUNCTIEAANDUIDINGEN

- Functieaanduiding brug
- Functieaanduiding horeca t/m horecacategorie 1
- Functieaanduiding jachthaven
- Functieaanduiding ligplaats
- Functieaanduiding maatschappelijk
- Functieaanduiding nutsvoorziening
- Functieaanduiding praktijkruimte
- Functieaanduiding specifieke vorm van recreatie, verenigingsleven
- Functieaanduiding specifieke vorm van verkeer, parkeergarage
- Functieaanduiding verblijfsgebied

### BOUWVLAKKEN

aanduiding bouwvlak

### BOUWAANDUIDINGEN

Onderdoorgang

### MAATVOERINGSAAANDUIDINGEN

Maximale bouwhoogte

### MAATVOERINGEN

aanduiding maatvoeringsvlak

## VERKLARINGEN

### TOPOGRAFIE

- Topografische ondergrond
- Kadastrale ondergrond



Locatie van het plangebied binnen de gemeente Haarlem



## STEDENBOUW EN ONTWERP HAARLEM

Ontwerpbestemmingsplan:

Land In Zicht

vastgesteld bij raadsbesluit:  
goedgekeurd bij besluit G.S.



getekend: Eltjo van Wijk  
hoofd S&O: Herman Wals  
hoofd RP: Hans vd Straaten  
datum: 19 februari 2009  
schaal: 1 : 1000  
tekening nummer: 50804c



# **Toelichting Concept ontwerp bestemmingsplan**

## **Land in Zicht**

vastgesteld d.d. ....

Gemeente Haarlem

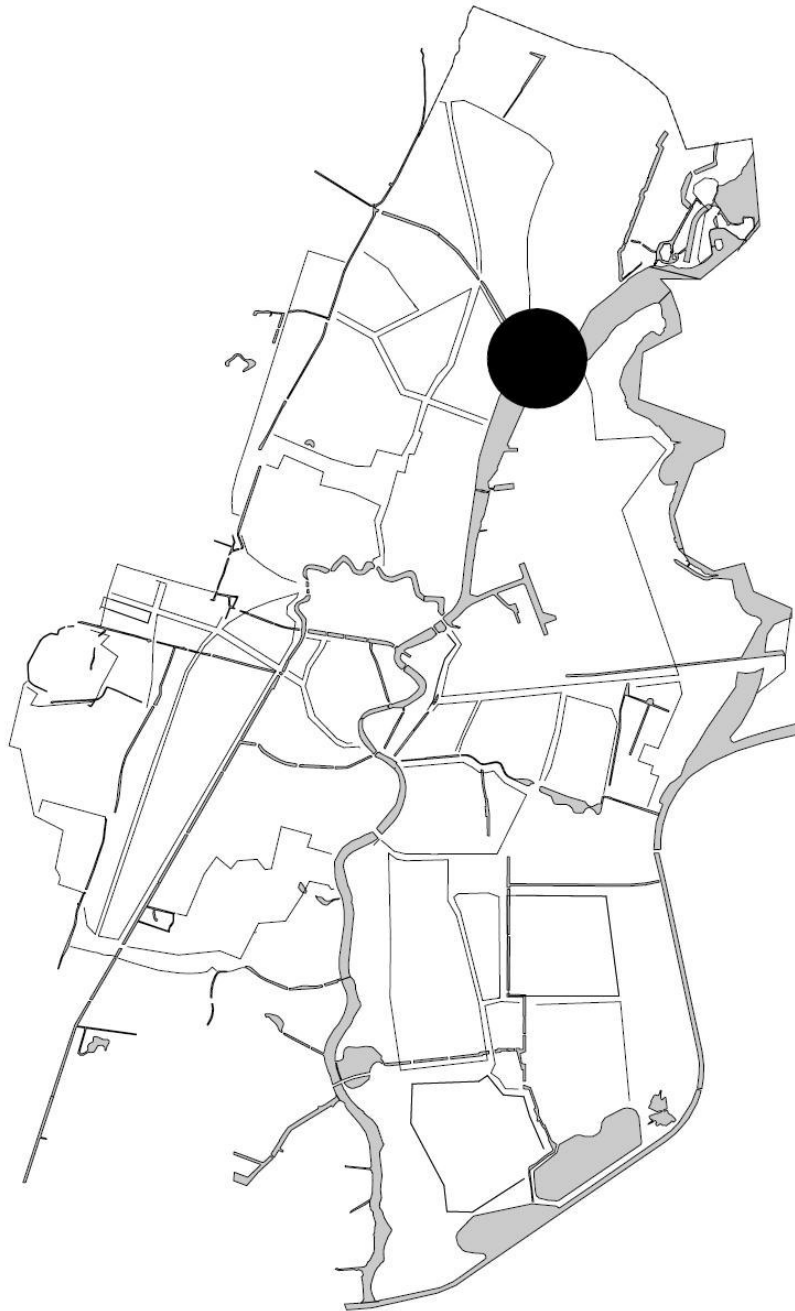
Stadszaken/ Afdeling Ruimtelijke Plannen

Februari 2009

Bestemmingsplan "Land in Zicht" (concept)

# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>1 INLEIDING</b>	<b>5</b>
1.1 Begrenzing van het plangebied	5
1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan	5
1.3 Doel van het bestemmingsplan	5
1.4 Geldende planologische regelingen	5
1.5 Bestemmingsplanprocedure	6
1.6 Leeswijzer plantoelichting	7
<b>2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>8</b>
2.1 Korte historische schets	8
2.2 Ruimtelijke structuur	9
2.3 Functionele structuur	10
<b>3 BELEIDSKADER</b>	<b>11</b>
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	12
<b>4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>16</b>
4.1 Inleiding	16
4.2 Geluid	16
4.3 Milieuzoneringen	18
4.4 Bodemparagraaf	19
4.5 Waterparagraaf	22
4.6 Luchtkwaliteit	25
4.7 Natuurwaarden	26
4.8 MER	28
4.9 Cultuurhistorie	29
4.10 Archeologie	29
4.11 Verkeer	33
4.12 Vliegverkeer	34
4.13 Duurzaamheid en energie	35
4.14 Externe veiligheid	35
4.15 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen	37
<b>5 PLANBESCHRIJVING</b>	<b>39</b>
5.1 Visie op het plangebied	39
5.2 Beheer	41
5.3 Ontwikkeling	41
<b>6 JURIDISCHE ASPECTEN</b>	<b>42</b>
6.1 Inleiding	42
6.2 Inleidende bepalingen	43
6.3 Bestemmingsbepalingen	44
6.4 Algemene bepalingen	45
6.5 Handhavingsparagraaf	45
<b>7 UITVOERBAARHEID, OVERLEG EN INSPRAAK</b>	<b>47</b>
7.1 Financiële uitvoerbaarheid	47
7.2 Uitkomst watertoets	47
7.3 Uitkomsten overleg	49
7.4 Rapportering inspraak	50
<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING</b>	<b>51</b>
bijlage 1 MILIEU- EN OMGEVINGS ONDERZOEKEN	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
bijlage 2 DEELNEMERS ARTIKEL 3.1.1 Bro OVERLEG	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>



ligging van het plangebied binnen  
de gemeente Haarlem

*Afbeelding 1*



# Toelichting

## 1 INLEIDING

### 1.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan Land in Zicht ligt ten noorden van de binnenstad van Haarlem en beslaat een oppervlakte van 57.445 m<sup>2</sup>. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door Spaarndamseweg aan de andere zijden door water. Het plangebied is gelegen in het Spaarne ter hoogte van de Jan Gijzenkade. Dit is ten zuiden van de Hekslootpolder.

(zie afbeelding 1).

### 1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

Het opstellen van het bestemmingsplan kent twee aanleidingen. Enerzijds wordt dit bestemmingsplan opgesteld omdat in het Meerjarenplan bestemmingsplannen opgenomen is dat een bestemmingsplan zal worden ontwikkeld voor het gebied.

Anderzijds wordt dit bestemmingsplan opgesteld om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken. De gemeente Haarlem heeft de ambitie om binnen een tijdsbestek van 5 jaar zo'n 4000 woningen te realiseren door herstructurering of uitbreiding. Het project 'Land in Zicht' behoort tot één van de grote bouwprojecten om deze ambitie te realiseren. Met dit bestemmingsplan wordt woningbouw op de huidige jachthavenlocatie mogelijk gemaakt.

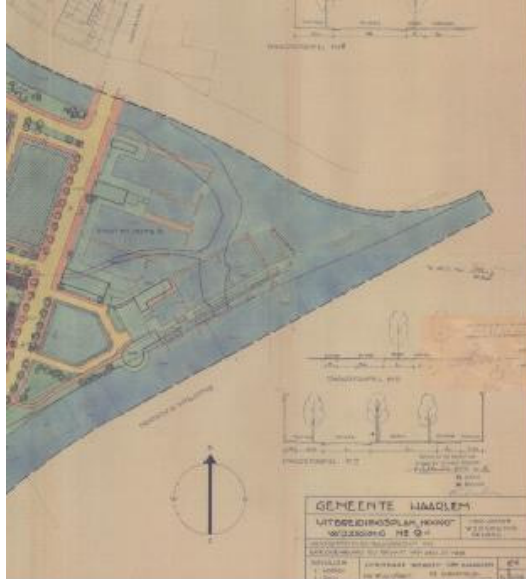
### 1.3 Doel van het bestemmingsplan

Het doel van het nieuwe bestemmingsplan Land in Zicht is het opstellen van een juridisch kader waarin de veranderingen mogelijk worden gemaakt. Naast het mogelijk maken van de nieuwe plannen dient het plan rechtzekerheid te bieden omtrent de ruimte voor verandering.

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

### 1.4 Geldende planologische regelingen

Binnen het plangebied Land in Zicht geldt het bestemmingsplan Uitbreidingsplan Noord wijziging nummer 9A (aangevuld met de zogenaamde "aanvullende bebouwingsvoorschriften" uit 1974).



*Afbeelding 2: Kaart Uitbreidingsplan Noord wijziging nummer 9A*

Het uitbreidingsplan Noord wijziging nummer 9A is vastgesteld op 6 september 1950 en goedgekeurd op 26 september 1951. Voor de gronden gelden de bestemmingen: Openbare weg, Water, Plantsoen, Bijzondere doeleinden en Jachthaven.

De aanleg van de Schoterbrug is met een vrijstelling op basis van art. 19 WRO procedures mogelijk gemaakt.

## 1.5 Bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan Land in Zicht doorloopt de gebruikelijke bestemmingsplanprocedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De planning is dat hiermee in februari 2009 wordt gestart.

Het voornemen tot het vaststellen van een bestemmingsplan wordt bekend gemaakt en het concept-ontwerpbestemmingsplan wordt opgesteld. Dit wordt vervolgens aangeboden aan het college van Burgemeester en Wethouders. Als het college met het plan instemt wordt het concept-ontwerp in het kader van het wettelijk vooroverleg ter commentaar aangeboden aan verschillende (semi)overheden en belangengroepen (zie bijlage 2). Na deze fase wordt het ontwerpbestemmingsplan opgesteld, waarbij ook de commentaren naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg worden betrokken. Het ontwerp wordt - nadat het college daarmee heeft ingestemd - gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In die tijd kunnen door een ieder zowel schriftelijk als mondeling zogenoemde zienswijzen (=bezwaren) worden ingediend bij de gemeenteraad. De gemeenteraad beoordeelt deze reacties en betreft ze bij de besluitvorming inzake het bestemmingsplan. Als het bestemmingsplan – al dan niet gewijzigd - is vastgesteld, wordt dit wederom voor 6 weken ter inzage gelegd en bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheid om daartegen beroep in te stellen bij de Raad van State. Van de hiervoor beschreven terinzageleggingen en de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen respectievelijk beroep in te stellen wordt vooraf kennis gegeven in de Stadskrant, Staatscourant en op de gemeentelijke website.

## 1.6 Leeswijzer plantoelichting

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

Hoofdstuk 2 gaat in op de bestaande ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied. Door eerst in te gaan op de ontstaansgeschiedenis van het gebied wordt de huidige verschijningsvorm voor een belangrijk deel verklaard. In dit hoofdstuk wordt verder aandacht besteed aan de in het plangebied voorkomende functies.

In hoofdstuk 3 passeren de voor het plangebied relevante beleidsdocumenten de revue. 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 onderzoeken. Het gaat hierbij om alle zaken die kunnen leiden tot ruimtelijke beperkingen.

In hoofdstuk 5 wordt aangegeven hoe de inventarisatie van de bestaande situatie, de beleidsdocumenten, en onderzoeken zoals beschreven in de hoofdstukken 2, 3 en 4 vertaald zijn naar concrete ruimtelijk- functionele uitgangspunten.

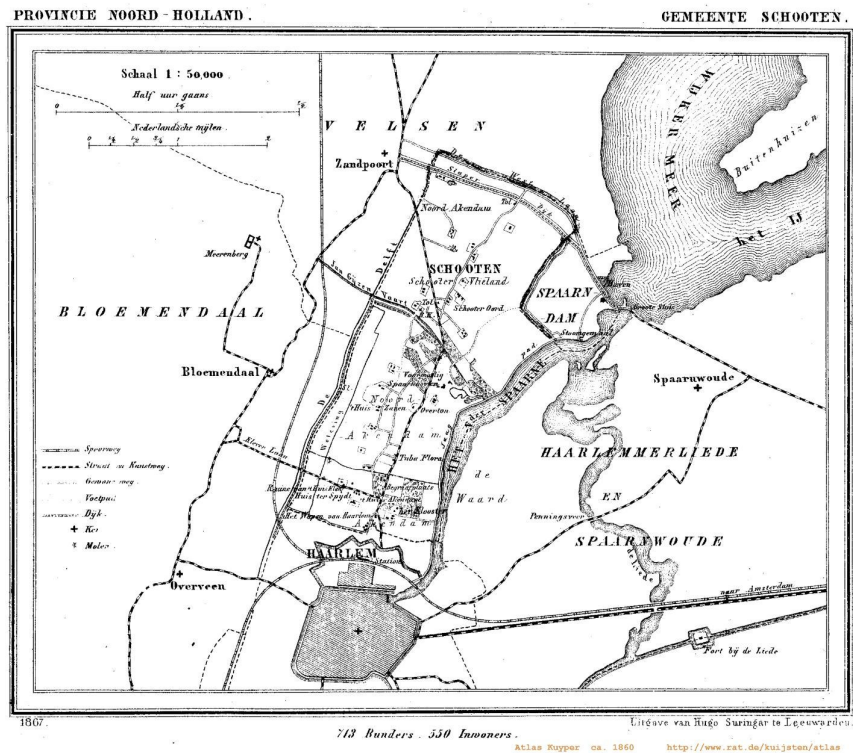
In hoofdstuk 6 wordt aangegeven welke bestemmingen in het plan zijn opgenomen en hoe deze de inhoud van het plan regelen.

In hoofdstuk 7 wordt de financieel-economische uitvoerbaarheid beschreven en wordt ingegaan op de inspraak en participatie. De resultaten van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn opgenomen in bijlage 2. Dit deel van hoofdstuk 7 wordt geschreven na afronding van het vooroverleg en is daarom pas in het ontwerpbestemmingsplan aanwezig.

## 2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

### 2.1 Korte historische schets

Het plangebied was gelegen op het grondgebied van de gemeente Schoten. Eind 19e eeuw was de gemeente Schoten een agrarisch gebied van ruim 600 hectare met een inwoneraantal van slechts 650 mensen. Weilanden met vee en boerderijen bepaalden het gezicht, de grondsamenstelling maakte het niet geschikt voor akkerbouw. De gemeente Schoten was in 1798 ontstaan door het samengaan van 7 aan elkaar grenzende rechtsgebieden, heerlijkheden genoemd. Vanuit Haarlem gezien Zuid-Akendam, Hoogerwoerd, Schoterbos, Zaanen, Schoten, Schotervlieland en Noord-Akendam. Naamgever van de gemeente, het dorp Schoten, lag ten noorden van de Jan Gijzenkade rond de huidige Rijksstraatweg. De toenmalige inwoners gebruikten de naam Oud Schoten als ze het oorspronkelijke dorp bedoelden.



Afbeelding3: Kaart gemeente Schooten

Burgemeente Haarlem was in dezelfde periode een handelsstad aan de rivier het Spaarne, met volop bedrijvigheid in vele fabriekjes en ondernemingen. Met de toenemende industrialisatie eind 19e eeuw kwamen er vele fabrieken in de stad bij die al snel veel hinder en stankoverlast veroorzaakten bij de inwoners. En ook daar kwamen er steeds meer van door de grote vraag naar arbeiders. Na de bouw van arbeiderswoningen in de Leidsebuurt, de Amsterdamse Buurt en het Rozenprieel was de stad letterlijk uitgegroeid binnen haar grenzen en werd er over de grenzen naar uitbreiding gezocht.

Met goede bouwgrond in overvloed werd de gemeente Schoten al spoedig de plaats waar de groei van Haarlem kon voortgaan. Uiteindelijk leidde dit in 1927 tot de annexatie van Schoten door de gemeente Haarlem en kwam er na 129 jaar een eind aan de zelfstandigheid van de gemeente Schoten.

Na de annexatie in 1927 wilde de gemeente Haarlem ook graag bouwen ten oosten van de Vondelweg in de Hekslootpolder. Dit was echter niet toegestaan door de Verboden Kring van Spaarndam, een open ruimte die het schietveld vanuit het fort Spaarndam vrij moest houden. Daarom maakt de Vondelweg ook het aparte knikje in het uiterste noorden. Een rechte weg richting grens met Velsen lag immers ook binnen het schietveld en pas in 1960 werd deze verordening opgeheven. Fort Spaarndam maakt onderdeel uit van de Stelling van Amsterdam. Sinds december 1996 staat de Stelling van Amsterdam op de lijst van het Werelderfgoed van Unesco, de cultuurorganisatie van de Verenigde Naties.

Het gebied ten noorden van de Eksterlaan en begrensd door de Vondelweg werd begin jaren '30 opgevuld met de bouw van de wijk Muiderkring, nu bekend als Vondelkwartier. Begin jaren '60 werden de wijken Sinneveld en Delftwijk gebouwd, beiden begrensd door de Delftlaan en de Rijksstraatweg. Naast laagbouw doet nu ook hoogbouw zijn intrede in Haarlem-Noord in de vorm van flatgebouwen en zelfs een aantal torenflats. Door deze af te wisselen met laagbouw en veel groen oogt dit deel toch ruimtelijk. Opvallend is de afwezigheid van buurtwinkels, die naar nieuwe inzichten vervangen zijn door kleine winkelcentra, onder andere aan de Generaal Spoorlaan en het Marsmanplein.

Kenmerkend voor de veen- en kleigebieden in Kennemerland is het grote aantal waterlopen dat is gegraven ter ontwatering. De Jan Gijzenvaart is goed herkenbaar. De Jan Gijzenvaart komt ter hoogte van het plangebied uit in het Spaarne. De Jan Gijzenvaart is in de 16de eeuw gegraven om de meer westelijk gelegen bezittingen van Jan Gijzen te verbinden met zijn grondgebied aan het Spaarne. Later is deze vaart vooral van belang als afwateringskanaal.

De westelijke bebouwing van de Spaarndamseweg wordt bij de ontmoeting met de Jan Gijzenvaart afgesloten met een appartementengebouw in vijf bouwlagen uit 1989. Hier tegenover, aan de westzijde van de Spaarndamseweg liggen de grotendeels houten gebouwen van de jachthaven uit 1987.

## **2.2 Ruimtelijke structuur**

Het bestemmingsplangebied wordt gekenmerkt door de huidige stadsrand van de Indische Buurt Noord met de Spaarndamseweg en het Spaarne met de aansluitende Jan Gijzenvaart.

De bebouwing van de Indische buurt vormt samen met de Spaarndamseweg een strakke begrenzing tussen stad en landschap. Het plangebied is de enige aan de oostzijde van de Spaarndamseweg gelegen gebied direct aan het Spaarne en ook nog op het punt waar het Spaarne zelf overgaat van een verschijning als rivier naar een verkanalisering richting stadscentrum.

Door de ligging vormt het gebied de overgang van stad naar het omliggende landschappelijke open gebied, namelijk de Hekslootpolder en de Mooie Nel en kan worden gezien als de noordelijke entree van de stad.



Dit wordt duidelijker door de aanleg van de Schoterbrug maar nog niet door de voormalige invulling van het gebied. De voormalige jachthaven met objectmatige lage bebouwing lag enigszins verborgen achter het groen en geïsoleerd in de omgeving. Ook vanaf het water gezien werd de plek niet beleefd als entree van de stad.

## 2.3 Functionele structuur

De Spaarneoever heeft een recreatieve functie voor de buurt. Het plangebied Land in Zicht is een voormalig jachthavengebied. De bedrijven en verenigingen die gevestigd waren in dit gebied hadden hoofdzakelijk een maritiem karakter. Deze bedrijven zijn inmiddels verhuisd naar elders en de nodige sloopvergunningen zijn afgegeven.

De voormalige jachthavens waren gericht op waterrecreatie op de recreatieplas 'mooie Nel'. De Mooie Nel met het Spaarne en achterliggend water hebben een regionale recreatieve functie, evenals de Hekslootpolder als onderdeel van het Recreatiegebied Spaarnwoude. De Hekslootpolder ligt aan de noordkant van het plangebied. De Hekslootpolder is een veenweidegebied van 164 hectare groot met een open karakter. De Hekslootpolder is zoals vermeld integraal onderdeel van het Recreatiegebied Spaarnwoude en onderdeel van het Rijksbufferzonebeleid van het ministerie van VROM. De Hekslootpolder speelt tezamen met de Westbroekpolder en de Verenigde Binnen Polders een belangrijke rol als fourageer- en broedgebied van weidevogels.

Het Spaarne wordt ter hoogte van het plangebied het 'noorder buitenspaarne' genoemd en heeft de functie van scheepvaartroute

Aan de zuidkant van de Hekslootpolder ligt een rij woonboten. Deze woonboten liggen net buiten het bestemmingsplangebied. Ten zuiden van het bestemmingsplangebied is een 50 kV station van Nuon gevestigd.

Het plangebied is gelegen tegen de westoever van het Spaarne. Aan de oostkant van het Spaarne ligt het bedrijventerrein de Waarderpolder met in de noordkop het Schoterroog, een voormalige vuilstort. Ten behoeve van de ontsluiting van de Waarderpolder wordt de Schoterbrug en bijbehorende infrastructuur aangelegd.

Het plangebied is gelegen aan de Spaanrdamseweg. Aan de overzijde van de Spaanrdamseweg liggen de woonwijken Indische Buurt Noord en Dietsveld.

## **3 BELEIDSKADER**

### **3.1 Rijksbeleid**

De Nota Ruimte geeft duidelijkheid over de ontwikkelingsrichting die wordt ingezet voor de Randstad. De Nota Ruimte en de Structuurvisie Randstad 2040 fungeren als ruimtelijke basis voor verschillende sectorale en gebiedsgerichte uitwerkingen.

Leidraad voor het ontwikkelingsperspectief is de ruimtelijke, culturele en economische diversiteit van de Randstad voor de toekomst te behouden en te versterken en om de eigen ruimtevraag te accommoderen binnen de randstad. Becijferd is dat er tussen 2010 en 2030 rekening moet worden gehouden met een vraag naar circa 440.000 woningen. Vooral de vraag naar groene woonmilieus is hoog. Deze worden gerealiseerd in nieuwe uitleglocaties.

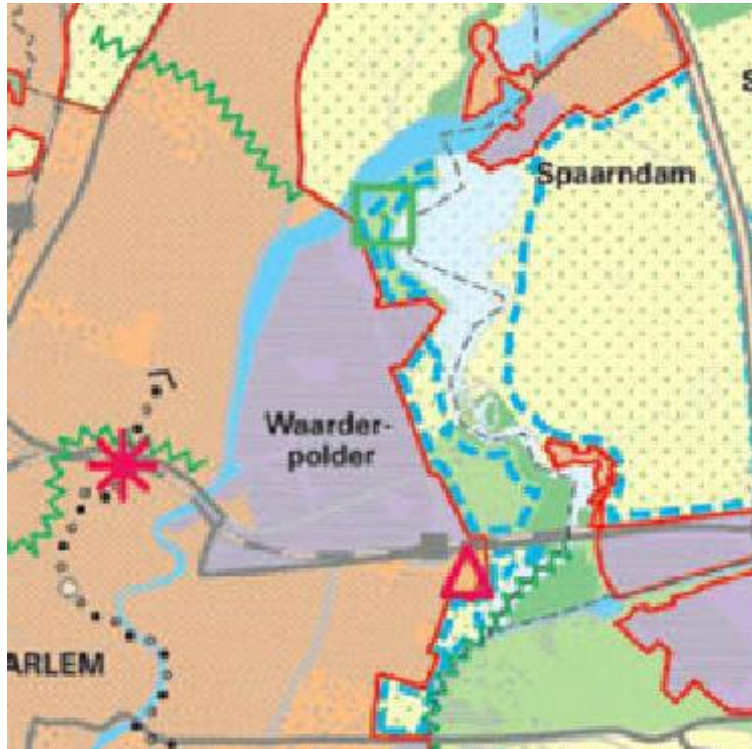
De visie die opgenomen is in de Structuurvisie randstad 2040 geeft aan dat de steden zich steeds meer ontwikkelen tot economische motor, dat het Groene Hart aan kracht en diversiteit wint wanneer het onderdeel wordt van een grotere Groenblauwe Delta en dat het van groot belang is de bouwmogelijkheden in de steden zo goed mogelijk te benutten

De herinrichting van de jachthavenlocatie voor stedenlijke functies past binnen dit beleidskader.

### **3.2 Provinciaal beleid**

Provinciale Staten hebben op 15 december 2008 de Provinciale ruimtelijke verordening 2009 vastgesteld. Deze verordening schrijft voor waaraan de inhoud van bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. De aanleiding voor deze verordening is gelegen in het feit dat de goedkeuring door GS van bestemmingsplannen met de nieuwe Wro per 1 juli 2008, is komen te vervallen. De verordening is een beleidsneutrale vertaling van het streekplan.

Het streekplan Noord-Holland Zuid is op 17 februari 2003 vastgesteld door Provinciale Staten. De ambitie van het streekplan is de economische ontwikkeling (de 'motor' van het gebied) te versterken, maar gelijktijdig zorgen voor leefbaarheid, waterhuishouding en bereikbaarheid. Er wordt ingezet op zuinig en efficiënt ruimtegebruik. De ruimtelijke hoofdstructuur bestaat uit een stedelijk kerngebied waar het wonen en werken wordt geconcentreerd. Rond iedere stad en ieder dorp is een rode contour getrokken, die de uiterste grens van de verstedelijking aangeeft. Daarbuiten wordt ingezet op het behouden en versterken van het grootschalige landschap.



Afbeelding 4: Uitsnede Streekplankaart met rode contour

In de periode tot 2020 moeten in Noord-Holland Zuid 166.000 woningen worden gebouwd. Voor 112.000 woningen zijn reeds in een eerder stadium plekken aangewezen waar woningbouw kan plaatsvinden. Het streven is om ongeveer 28.000 woningen binnenstedelijk op te vangen.

Het huidige projectgebied is al planologisch vastgelegd en opgenomen binnen het stedelijke gebied binnen de rode contour (zie hierboven uitsnede van de streekplankaart).

De herinrichting van de jachthavenlocatie voor stedenlijke functies past binnen dit beleidskader.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

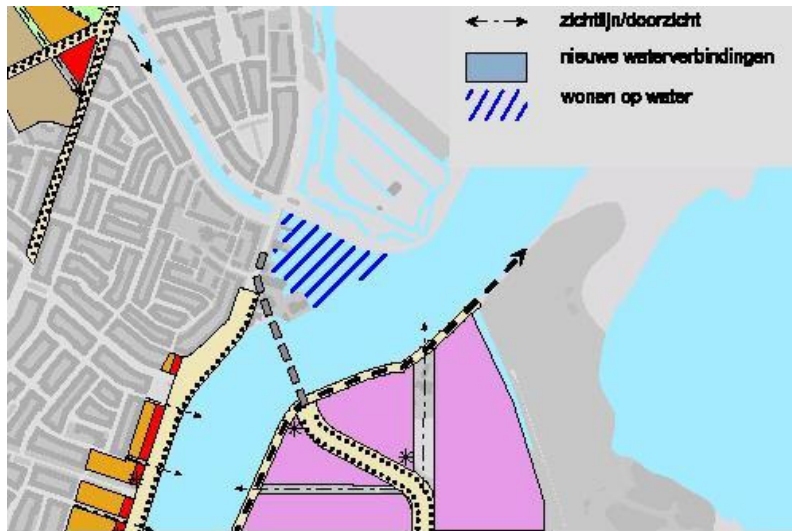
#### Structuurplan

De gemeenteraad van Haarlem heeft op 20 april 2005 het Structuurplan Haarlem 2020 vastgesteld. Dit nieuwe plan geeft op hoofdlijnen de ruimtelijke ontwikkeling van de stad aan voor de komende 15 jaar. Ambities en wensen over gebruik van de (beperkte) ruimte zijn hierin vastgelegd.

In de toekomst wil Haarlem de bestaande aantrekkelijkheid behouden en verder uitbouwen. Haarlem wil voor zijn inwoners een levendige en veilige stad zijn met veel aandacht voor een leefbare woonomgeving en voldoende voorzieningen voor alle leeftijdsgroepen. Voor bedrijven moet Haarlem nog interessanter worden als vestigingsplaats. De strategische ligging vlakbij Schiphol, Amsterdam en de IJmond, de goede bereikbaarheid over de weg en per openbaar vervoer, en de aanwezigheid van een hoogopgeleide beroepsbevolking spelen daarbij een cruciale rol.

Voor het autoverkeer heeft de komst van de oeververbinding (Schoterbrug) en de Oostweg (nieuwe tracé tussen Oudeweg en Schoterroogbrug) van grote betekenis. De brug zal leiden tot een drastische verkeersreductie op de Spaarndamseweg waardoor deze als verblijfsgebied kan worden ingericht. Ook ontstaan door de aanleg van de brug kansen voor een verdere ontwikkeling van de noordkop van de Waarderpolder.

Op de westoever van het Spaarne vindt versterking van functiemenging plaats: de bebouwing wordt geïntensiveerd met de functies wonen, werken, groothandel en vrije tijdsvoorzieningen. Door de sterke intensivering van bebouwing en gebruik zal de gemiddelde dichtheid toenemen ten opzichte van de huidige dichtheid. De Spaarneboulevard krijgt door de komst van de Schoterbrug meer ruimte voor recreatie en andere activiteiten, vermaak/ontspanning, (drijvende) horeca en minder ruimte voor de auto. De achterliggende woonwijken zijn zeer dicht bebouwd en slecht bedeed met verblijfsruimte. De Spaarneoever kan voor de bewoners uitkomst bieden, mits de oevers toegankelijker worden vanuit deze wijken.



Afbeelding 5: Uitsnede kaart Structuurplan

In het Structuurplan zijn de gewenste ligging van de Schoterbrug en de herinrichting van het jachthavengebied opgenomen. Aangegeven is dat met de verplaatsing van de jachthavens ruimte zal ontstaan voor woningbouw met bijbehorende ontsluitingen. De nieuwe oever zal voor voetgangers aantrekkelijke mogelijkheden bieden om ongestoord een deel van het water en jachthavengebeuren te kunnen beleven. Er is geen ruimte voor horeca of andere functies die veel parkeerplaatsen vergen.

Het Spaarneplan (2000) geeft als ambitie voor de jachthavenlocatie aan dat er een havengebouw met uitspanning kan worden gerealiseerd als eindpunt van de kade langs de Spaarndamseweg. Ook wordt aangegeven dat het niet ondenkbaar is om hier bijzondere woningbouw (wonen op of boven het water, wellicht gecombineerd met woonschepen) te realiseren. Er wordt meegegeven dat er zicht moet ontstaan van de Spaarndamseweg op het water en de jachthavens.

### Groenstructuur

Het Groenstructuurplan (1991) is opgesteld met als uitgangspunt; het tot stand brengen en in stand houden van een kwalitatief hoogwaardig buitenmilieu dat voorziet in de maatschappelijke behoeften.

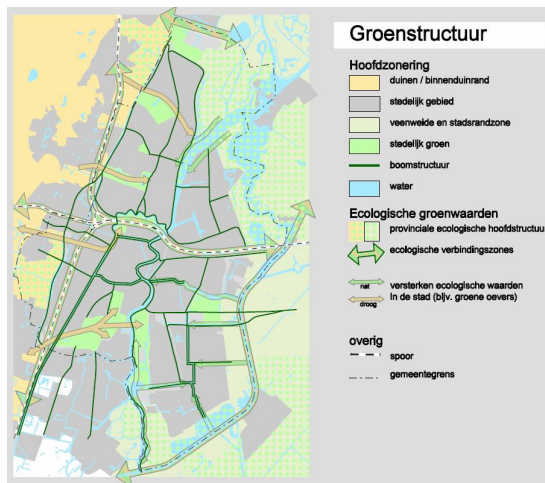
Het beleid voor het groen is erop gericht dat grote groengebieden met elkaar verbonden zijn. In dit verband wordt het Spaarne gezien als centrale ruimtelijke 'drager' van Haarlem. De specifieke kwaliteit van het Spaarne wordt gevormd door de grote maat en de continuïteit van het water en waarborgt duurzame openheid.

Het Groenstructuurplan beoogt een groene invulling en reconstructie van de Spaarneoeveren. Deze groene invulling kan compensatie bieden aan de grote tekorten aan woonomgevinggroen in de aangrenzende buurten en tevens de recreatieve mogelijkheden bevorderen.

De woonbuurt Indische Buurt Noord kent tekorten op alle groenniveaus d.w.z. stadsdeelgroen, wijkgroen, buurtgroen en blokgroen. Door de dichte bebouwing en het vrijwel ontbreken van privétuinen (voortuinen) is de behoefte aan buurt- en blokgroen groot. Voor wijkgroen is de buurt aangewezen op het Schoterbos.

Het Groenstructuurplan beoogt een groene invulling en reconstructie van de Spaarneoeveren. Deze groene invulling kan compensatie bieden aan de tekorten aan woonomgevinggroen in de achterliggende buurten en de recreatieve mogelijkheden bevorderen.

Onderstaand kaartje uit het Structuurplan Haarlem 2020 geeft aan dat één van de belangrijke dwarsverbindingen tussen het duingebied en het veenweidegebied de verbinding Jan Gijzenkade- Schoterbos is.



Afbeelding 6: Kaart Groenstructuur uit het Structuurplan Haarlem 2020

In de recreatienota (1997) worden nog te realiseren, recreatieve fietsroutes vermeld. Eén van de routes loopt via de Kennermerduinen via het Schoterbos naar Schoterog. De route loopt via de Jan Gijzenkade.

Centrale doelstelling van het Integraal Waterplan (2004) is het creëren van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. Om ervoor te zorgen dat het Haarlemse waternetwerk bestand is tegen klimaatsverandering (toename neerslag) en verstedelijking (toename verhard oppervlak), is ruimte voor oppervlaktewater nodig. Ruimte voor extra oppervlaktewater kan worden gevonden door het verbreden van bestaande watergangen, het graven van nieuwe watergangen en het weer open leggen van gedempte grachten.

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



### Woonbeleid

Het woonbeleid van de gemeente Haarlem is vastgelegd in de Woonvisie 2006-2012. Dit beleid is sturend voor ontwikkelingen die invloed hebben op de samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente. Voor het nieuwe woonbeleid zijn in deze visie de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Haarlem zet de komende jaren sterk in op productie om het (landelijk, provinciaal, regionaal en stedelijk ) woningtekort tegen te gaan;
- Tegenover verschraling en eenzijdigheid kiest Haarlem voor vernieuwing, differentiatie, toegankelijkheid en leefbaarheid;

Haarlem zoekt in verband met de starheid in de woningmarkt naar meer dynamiek en mogelijkheden om de doorstroming te bevorderen; ·

- Tegenover marktwerking, het vrijgeven van de huren voor een deel van de voorraad en de mogelijke dreiging van sociaal economische segregatie zet Haarlem in op sociaal economische gemengdheid van de buurt, op behoud van de kernvoorraad, regulering van de introductie van marktconforme huren en de verkoop van huurwoningen.

Deze uitgangspunten vertonen een sterke onderlinge samenhang maar de nadruk ligt op "meer". De vergroting van het aanbod en de versnelling van de productie hebben een hoge prioriteit. Samen met de direct aangrenzende regio ligt het streven op 10% uitbreiding van de woningvoorraad. De Haarlemse ambitie ligt op een uitbreiding met circa 7000 woningen, waarvan ruim 4000 in de komende 5 jaar.

Naast productie zet Haarlem in op duurzaamheid, verbetering van het leefklimaat en de combinatie woningen en zorg. Met de uitvoering van het project wordt gemikt op vernieuwing, differentiatie en doorstroming. De vernieuwing en differentiatie liggen met name in het creëren van een -voor Haarlem -nieuw maritiem woonklimaat voor de toekomstige bewoners in verschillende bebouwingstypologieën.

### Verkeer

In het Haarlems Verkeers- en vervoerplan (HVVP) (2003) is een categorisering van het wegennet aangegeven om binnen de stad grote stadsleefgebieden te maken. Dit zijn gebieden waarin, ter wille van het leefgenot, geen gebiedsvreemd autoverkeer wordt toegelaten. Deze gebieden worden ontsloten door zgn gebiedsontsluitingswegen, type A en type B. De Spaarndamseweg – op dit moment gebiedsontsluitingsweg type A – kan met de komst van de Oostweg worden ingericht als type B. Hierdoor ontstaat ruimte voor een kwaliteitsimpuls van de Spaarne-oever. Tevens kan er meer kwaliteit voor de fiets worden gerealiseerd. De Zaanenstraat en de Jan Gijzenkade behoren ook tot de categorie B wegen. Spaarndamseweg, Hertzogstraat, Transvaalstraat, Zaanenstraat, Spaarnhovenstraat en de Jan Gijzenkade maken deel uit van het fietsnetwerk.

### Gebiedsvisie Spaarndamseweg e.o.

In oktober 2008 is de gebiedsvisie Spaarndamseweg e.o. vastgesteld. In deze gebiedsvisie is bovenstaand beleid vertaald. Voor het bestemmingsplangebied is opgenomen dat de plannen voor deze locatie in een zodanig stadium van voorbereiding verkeren dat wezenlijke veranderingen niet meer zijn te verwachten. Aangegeven is dat het gebied in een overgangstraject zit van commerciële- en verenigingsjachthaven naar een woningbouwlocatie.

## 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

### 4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, alsmede de resultaten van de verschillende onderzoeken. Daarbij komen de volgende aspecten aan de orde: wegverkeerlawaaï, industrielawaaï, spoorweglawaaï, milieuzoneringen, water (de 'waterparagraaf'), luchtkwaliteit, bodem, natuurwaarden, MER, cultuurhistorie en archeologie, landschap, ecologie, duurzaamheid / energie, externe veiligheid en andere belemmeringen zoals kabels, leidingen straalpaden en molenbiotopen.

### 4.2 Geluid

#### Wegverkeerslawaaï

In het kader van de opstelling van een ruimtelijke onderbouwing dient in verband met de relatie tussen de Wet geluidhinder (Wgh) en de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) een onderzoek plaats te vinden naar de relevante geluidsaspecten.

Het projectgebied, dat aangemerkt wordt als stedelijk gebied, bevindt zich binnen de geluidszones van de verkeerswegen Spaarndamseweg en Schoterbrug. Voor het genoemde projectgebied is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer.

Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A). Indien deze grenswaarde overschreden wordt en het niet mogelijk is door maatregelen deze te beperken, dienen hiervoor hogere grenswaarden te worden aangevraagd. De ontheffing kan worden verleend tot maximaal 63 dB(A) etmaalwaarde. Voor 30 km/uur wegen is in artikel 74, lid 2 Wgh bepaald dat hiervoor geen akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

De geluidsbelasting is berekend op verschillende waarneemhoogten overeenkomend met de hoogte van verschillende bouwlagen. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 d(B)A overschreden wordt.

Voor de aanleg van de nieuwe weg zal -als bronmaatregel -het zeer effectieve DDL2 (asfalt) of een gelijkwaardig geluidsreducerend asfalt worden toegepast. oor de geluidseffecten van het gebruik van verschillende typen asfalt wordt korthedshalve verwezen naar p. 8 van "Haarlem, nieuwbouw Schoterrog, Geluidsonderzoek wegverkeer" R20066A2BPA, versie 1.0, datum 9 oktober 2006. Een kopie van dit onderzoek is als bijlage1 A bij het plan gevoegd.

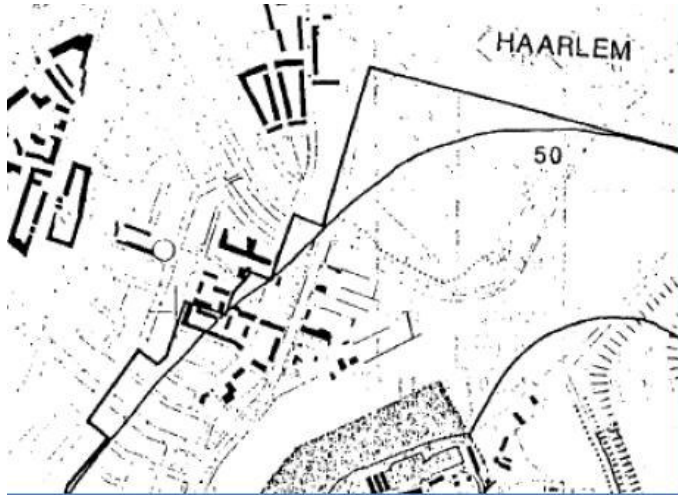
Het plaatsen van geluidsschermen in het overdrachtsgebied is niet effectief en uit stedenbouwkundig oogpunt onaanvaardbaar. In verband hiermee wordt toepassing gegeven aan de procedure hogere grenswaarden.

De resultaten van deze onderzoeken zijn neergelegd in het rapport "Haarlem, nieuwbouw Schoterrog" (april 2007). Een kopie van het onderzoeksrapport is als bijlage 1B toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

#### Industrielawaaï en cumulatie met wegverkeerlawaaï

Het gehele te ontwikkelen gebied ligt tussen de contouren van 50 en 55 dB (A) industrielawaaï. (zie afbeelding).

Voor de nieuwbouw Schoterroog is in verband met wegverkeer op een aantal punten hogere waarde noodzakelijk, enerzijds vanwege de bestaande weg, anderzijds vanwege de nieuwe weg over de Schoterbrug.



Afbeelding 7: Uitsnede kaart 50dB(A) contour Waarderpolder

In onderstaande tabel wordt voor de aan te vragen hogere waarden wegverkeer de diverse geluidsniveaus gegeven. Omdat in Bijlage 1 van het Reken- meetvoorschrift geluidhinder 2006 is aangegeven dat voor cumulatie de aftrek ingevolge artikel 110g Wgh niet wordt toegepast, is in tabel middels +5 het uitgangspunt voor cumulatie aangegeven. Omdat er geen gedetailleerde gegevens met betrekking tot de gevelbelastingen vanwege het industrielawaai bekend zijn, is voor alle gevels (worst case) uitgegaan van 53 dB(A).

waarneempunt	wegverkeer	Industrie	gecumuleerd
1	59 + 5	53	64
2	55 + 5	53	61
3	51 + 5	53	58
7	56 + 5	53	62
8	55 + 5	53	61
12	51 + 5	53	58
13	51 + 5	53	58
25	58 + 5	53	64
26	49 + 5	53	57
27	52 + 5	53	59
28	54 + 5	53	60
31	52 + 5	53	59

Tabel

Tabel 1: Hogere waarden bestaande weg en cumulatie

waarneempunt	wegverkeer	Industrie	gecumuleerd
1	57 + 5	53	63
2	58 + 5	53	64
3	58 + 5	53	64
4	51 + 5	53	58
18	49 + 5	53	57
27	55 + 5	53	61
28	54 + 5	53	60
30	54 + 5	53	60
31	54 + 5	53	60
33	54 + 5	53	60
34	53 + 5	53	59

Tabel 2: Hogere waarden nieuwe weg en cumulatief

Opmerkingen: Bovenstaand onderzoek ligt nog ter beoordeling bij de afdeling Milieu. Ingeschat wordt dat het geen problemen geeft voor de realisatie van het project en dat er voor het wegverkeerslawaai en industrielawaai hogere waarden kunnen worden aangevraagd.

### 4.3 Milieuzonerings

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

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

Door middel van een passende bestemmings- en gebruiksregeling kan het bestemmingsplan een bijdrage leveren aan een afname van overlast binnen het plangebied, door niet passende bedrijvigheid of activiteiten zo veel mogelijk te weren, te reduceren, of door 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 gebied is bestemd als woongebied met een aantal recreatieve voorzieningen. Het bijbehorende gebiedstype volgens de nota Milieuzonering is laagbouw in hoge dichtheid. De maximaal toegestane milieucategorie is B.

De beoogde niet-woonfuncties passen binnen het plangebied.

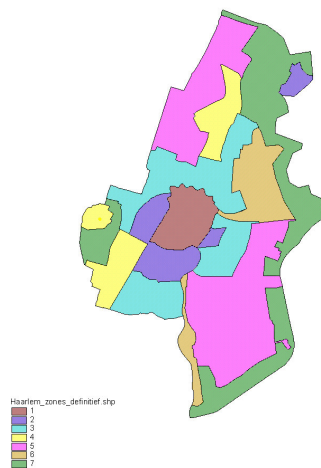
#### Windturbines

Op de kop van de Waarderpolder zijn windturbines geplaatst. Volgens bovengenoemde brochure "Bedrijven en milieuzonering" dient bij windturbines met een wiekdiameter van 50 meter een indicatieve afstand van minimaal 300 meter te worden aangehouden tot gevoelige functies, zoals wonen.

De geplande woonbebouwing wordt gesitueerd op een afstand van meer dan 450 meter waarmee ruimschoots aan de gestelde norm wordt voldaan en er geen belemmeringen aanwezig zijn voor de uitvoering van het plan.

#### 4.4 Bodemparagraaf

Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld (zie afbeelding). In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per bodemkwaliteitszone is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. Het plangebied is gelegen in de bodemkwaliteitszones 3. In de tabel zijn de gemiddelden en de P95-waarden van het betreffende bodemkwaliteitszone weergegeven.



Afbeelding 6: Haarlemse bodemkwaliteitskaart

Stof	Arseen	Cadmium	Chroom	Koper	Kwik	Lood	Nikkel	Zink	PaKs	EOX	mo
<b>P95 bovengrond</b>											
Kwaliteitszone 3	10,45 -	0,84 s	17,78 -	55,35 s	0,6 s	371,89 i	12,63 -	479,76 i	25,82 t	0,7 s	281,94 s
<b>P95 ondergrond</b>											
Kwaliteitszone 3	17,11 -	0,77 s	20,95 s	102,52 t	1,29 s	323,48 t	20 s	350,82 t	17 s	0,53 s	305,41 s
<b>gemiddelde bovengrond (achtergrondgehalte)</b>											
Kwaliteitszone 3	5,58 -	0,35 -	10,84 -	19,8 s	0,2 -	105,04 s	6,9 -	129,66 s	5,16 s	0,21 -	94,73 s
<b>gemiddelde ondergrond (achtergrondgehalte)</b>											
Kwaliteitszone 3	6,64 -	0,31 -	11,19 -	27,44 -	0,28 s	85,89 s	8,13 -	92,88 s	3,77 s	0,17 -	128,23 s

Toelichting tabel 3:

- : 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 3

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

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

### Bodemonderzoek

Algemeen geldt dat bij bestemmingswijzigingen of verbouwingen een bodemonderzoek uitgevoerd zal moeten worden. Ingeval een bodemonderzoek bekend is moet getoetst worden of dit onderzoek voldoende is voor een bouwvergunning of een bestemmingswijziging.

Indien binnen het bestemmingsplangebied sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zal het meestal een bodemverontreiniging betreffen die ontstaan is door de plaatselijke bedrijfsactiviteiten of door aanwezigheid van olietanks. Indien er geen saneringsurgentie (spoedeisendheid) aanwezig is, zullen dergelijke gevallen gesaneerd moeten worden alvorens ter plaatse grondverzet plaats mag vinden en/of nieuwe functies gerealiseerd worden.

Op basis van een op te stellen saneringsplan wordt beoordeeld of na sanering de bodem geschikt is voor de gewenste functie(s). Algemene saneringsdoelstelling in het bestemmingsplangebied is dat na sanering de bodem geschikt is voor de beoogde functie en de kwaliteit van de grond minimaal gelijk is aan de vastgestelde achtergrondwaarden in de bodemkwaliteitszone van het bestemmingsplangebied.

### Specifiek bodemonderzoek

In het plangebied zijn de volgende bodemonderzoeken bekend:

1. Verkennend onderzoek Spaarndamseweg 13, Gewestelijk Milieubureau, kenmerk CH9010.769, d.d. 9-10-1990;
2. Verkennend onderzoek Spaarndamseweg 13, De Ruiter Milieutechnologie, kenmerk A921231.5357, d.d. 14-12-1992;
3. Nader bodemonderzoek Spaarndamseweg 13, De Ruiter Milieutechnologie, kenmerk A940705.104631, d.d. 8-7-1994;
4. Aanvullend bodemonderzoek Spaarndamseweg 13, De Ruiter Milieutechnologie, kenmerk A021101.3700506, d.d. 5-11-2002.
5. Nader onderzoek Spaarndamseweg 13, Grondslag Milieukundig adviesbureau b.v., kenmerk 7705, d.d. 15-05-2003;
6. Verkennend bodemonderzoek Spaarndamseweg 17-19, APS, kenmerk P98-B087, d.d. 31-08-1998;
7. Verkennend bodemonderzoek Schoterogbrug, gemeente Haarlem, afdeling milieu bureau bodem, 1702865, d.d. 20-12-2004)
8. Verkennend en aanvullend (water)bodemonderzoek Schoterbrug aan de Spaarndamseweg te Haarlem, De Ruiter Boringen en Bemalingen bv, AZE/DDH/BB062367.3740083, 15-12-2006 en
9. Saneringsplan Landbodem Schoterbrug aan de Spaarndamseweg te Haarlem, De Ruiter Boringen en Bemalingen bv, AZE/CH/BB070627.3740171, 5-4-2007.

De uitgevoerde bodemonderzoeken bevestigen in grote lijnen het beeld van de bodemkwaliteitskaart. Binnen het plangebied zijn 4 plekken bekend met een afwijkende bodemkwaliteit:

1. Een sterke verontreiniging met minerale olie in de grond ter plaatse van de jachthaven De Drijver. De omvang van deze verontreiniging is bepaald op 10 m<sup>3</sup>;
2. Een sterke verontreiniging met PAK in de grond ter plaatse van Spaarndamseweg 15. De omvang van deze verontreiniging is bepaald op 45m<sup>3</sup>;
3. Een geval van ernstige verontreiniging met minerale olie in de grond ter plaatse van Spaarndamseweg 15. De omvang van deze verontreiniging is bepaald op 15 m<sup>3</sup>;
4. Een sterke verontreiniging met koper in de grond ter plaatse van Spaarndamseweg 15. De omvang van deze verontreiniging is bepaald op 21 m<sup>3</sup>.

In de rapportage (nr. 9) is aangegeven dat deze verontreinigingen worden gesaneerd in verband met herontwikkeling van het terrein. Met de beschikking SB/MIL/OJ/hl/2007/114170 van 13 augustus 2007 wordt ingestemd met de sanering van deze verontreinigingen. Er is aangegeven dat de sanering van deze verontreinigingen in april 2009 wordt uitgevoerd.

Voor de ondergrondse brandstoftanks binnen het bestemmingsplangebied geldt dat deze zijn gesaneerd en eventuele verontreinigingen in de bodem als gevolg van het gebruik ondergrondse tanks zijn eveneens gesaneerd.

#### Grondverzet

Binnen het plangebied worden woningen gerealiseerd. Daarvoor wordt een gedeelte van het water gedempt. Voor de toe te passen grond geldt dat zij geschikt moet zijn voor de beoogde functie. De gemiddelde waarde van bodemkwaliteitszone 3 waarbinnen dit plangebied is gelegen vormt geen belemmering voor de functie wonen. Met dit gegeven gelden ook de regels van het bodembeheerplan van de gemeente Haarlem (11 november 2006). De regels van dit bodembeheerplan zijn geldig tot een gebiedspecifiek beleid voor de gemeente Haarlem wordt vastgesteld. Het gebiedspecifieke beleid zal in 2010 definitief zijn.

In het bodembeheerplan is opgenomen dat voor de toe te passen grond geldt dat het gemiddelde gehalte kleiner is dan 1,2 maal het gemiddelde gehalte in de ontvangende bodem.

#### Gebiedsgericht grondwaterbeheer

Binnen de ruimtelijke bestemde eenheid zijn ontwikkeling en implementatie van gebiedsgericht grondwaterbeheer mogelijk.

Het beheer betreft de kwalitatieve en/of kwantitatieve aspecten van grondwater. Beleid hiervoor is in ontwikkeling.

## 4.5 Waterparagraaf

Op 3 juli 2003 heeft het kabinet besloten tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro), in verband met de gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding. Hiermee is het opnemen van een waterparagraaf (met watertoets) in bestemmingsplannen en per 1 november 2003 verplicht geworden. De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in voormelde plannen en vrijstellingen.

Voor het oppervlaktewaterkwantiteits- en kwaliteitsbeheer van het onderhavige projectgebied is het Hoogheemraadschap Rijnland verantwoordelijk. Ten aanzien van riolering is de gemeente Haarlem verantwoordelijk. In het kader van de watertoets hebben er overleggen plaatsgevonden met de waterbeheerder op 11 juni 2007 en 10 februari 2009. De resultaten daarvan zijn in deze paragraaf verwerkt.

Het Hoogheemraadschap is integraal waterbeheerder in haar beheersgebied. Daarbij wordt rekening gehouden met zowel de (interne) relaties tussen kwantiteits- en kwaliteitsaspecten van het oppervlakte- en grondwater (inclusief ecologische kwaliteit en natte natuurwaarden) en de externe relaties tussen waterbeheer en andere beleidsterreinen zoals ruimtelijke ordening, milieu, natuur en landschap, landbouw en recreatie.

De Keur van Rijnland bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot het onderhoud en gebruik van het watersysteem en de waterkeringen. In de Keur is opgenomen dat een aantal activiteiten met betrekking tot de aanleg cq. inrichting van oppervlaktewateren en kunstwerken in beginsel verboden zijn. Onder welke voorwaarden deze activiteiten wel mogen plaatsvinden is beschreven in de "Nota integrale inrichtingscriteria oppervlaktewateren en kunstwerken" en de "Nota dempingen en verhard oppervlak".

### Huidige situatie

Een groot deel van de gronden van het projectgebied volgens het vigerende bestemmingsplan (zie ook paragraaf 1.4) ook bestemd zijn voor "jachthaven". Gebouwen en andere bouwwerken (waarbij gedacht kan worden aan steigers en vlonders) - ten behoeve van de jachthaven zijn volgens deze voorschriften en plankaart rechtens toegelaten.

PM: wordt nog verder aangevuld

### Nota integrale inrichtingscriteria oppervlaktewateren en kunstwerken

Bij de uitvoering van het project wordt rekening gehouden met de in de nota genoemde inrichtingscriteria op het gebied van:

- oppervlaktewateren.

De aan- en afvoer van het water wordt door de uitvoering van het project niet belemmerd en blijft gegarandeerd. De waterkwaliteit en de ecologie worden niet ontoelaatbaar negatief beïnvloed. Korthedshalve wordt hiervoor verwezen naar het onderwerp riolering en infiltratie alsmede de uitgevoerde natuuronderzoeken. Voorts zullen bij de bouw en de aanleg van de geplande onderdelen geen uitlogende materialen worden gebruikt.

De scheepvaartbelangen worden door de uitvoering van het project niet geschaad omdat de projectlocatie grotendeels is gesitueerd op de gronden van de bestaande jachthavenlocatie.

- beschoeiingen

De beschoeiingen worden overigens eigendom van de gemeente Haarlem.

- overstorten en hemelwateruitlaten.

Kortheidshalve wordt hiervoor verwezen naar de hieronder vermelde onderwerpen "Afkoppelen en riolering" en "Inrichting en beheer".

- kunstwerken

Kunstwerken mogen aan- en afvoer van water niet ontoelaatbaar belemmeren, de waterkwaliteit en de ecologie niet ontoelaatbaar negatief beïnvloeden en mogen onderhoud aan oppervlaktewater en oever niet belemmeren.

Eigenaren van vlonders en steigers zijn verplicht op aanwijzing van Rijnland deze werken tijdelijk te verplaatsen of te verwijderen. Indien Rijnland onderhoudswerkzaamheden moet verrichten (onderhoud aan kaden, uitvoering grootschalige baggerwerken, etc.) of ingeval van calamiteiten zijn eigenaren van vlonders en steigers verplicht deze tijdelijk te verplaatsen, zodat Rijnland of een aannemer in opdracht van Rijnland de onderhoudswerkzaamheden kan uitvoeren of de calamiteit kan bestrijden.

- werkzaamheden in de bodem en beschermingszone

Voor primaire oppervlaktewateren geldt dat ter weerszijden van het oppervlaktewater een strook van 5 m, gemeten vanaf de insteek, vrijgehouden moet worden voor onderhoud en inspectie tot een hoogte van minimaal 4 m t.o.v. maaiveld;

Voor overige oppervlaktewateren geldt dat ter weerszijden van de oppervlaktewateren een strook van 2 m, gemeten vanaf de insteek tot een hoogte van minimaal 4 m t.o.v. maaiveld, vrijgehouden moet worden voor onderhoud en inspectie.

In het stedelijke gebied, kan ontheffing worden verleend zolang het onderhoud, de inspectie en de ontvangstfunctie maar niet in het gedrang komen. Het is echter niet de bedoeling dat de nu nog vrij toegankelijke beschermingszones langs oppervlaktewateren gelegen in stedelijk gebied zonder meer kunnen worden bebouwd. Alleen in zeer specifieke situaties, bijvoorbeeld waar het merendeel van de beschermingszone niet meer vrij toegankelijk is en er al onderhoud via het water plaatsvindt, zal ontheffing worden verleend.

Voor het verrichten van werkzaamheden in de bodem en de beschermingszones zal een ontheffing worden aangevraagd.

#### Nota dempingen en verhard oppervlak

- dempingen

Uitgangspunt is dat het dempen van water slechts toegestaan is als dat het algemeen nut ten goede komt, of noodzakelijk is voor de continuering van de bedrijfsvoering. Daarbij is het dempen van water in principe slechts toegestaan als (bij voorkeur in de directe nabijheid) in het zelfde peilvak, 100 % wordt gecompenseerd.

Wanneer de aanvrager niet in staat is in de directe nabijheid en in het zelfde peilvak te compenseren, dan is afkoop mogelijk.

Door de bouw van de waterwoningen, -villa's en appartementen met bijhorende voorzieningen wordt een deel van het water van de bestaande locatie gedempt. Met de realisering van het project is een groot openbaar belang gediend. De gemeente Haarlem dient in een korte tijdspanne een groot aantal woningen te realiseren om in de woonbehoefte te kunnen voorzien.

De voorgenomen dempingen worden in de nabijheid (aan de noordzijde van de Waarderpolder) ruimschoots gecompenseerd door de aanleg van een nieuwe

jachthaven in het noordelijk deel van de Waarderpolder. In de bijlage zal een kaart worden opgenomen met de bestaande situatie PM.

- verhard oppervlak

Het totaal aan oppervlaktewater in een nieuwbouwwijk heeft een oppervlak van minimaal 15 % van de wijk, of zoveel meer als het percentage open water in het betreffende gebied was voor de functiewijziging en voordat nieuwbouw was gerealiseerd, of zoveel meer als uit berekeningen nodig blijkt te zijn (dit laatste geldt voor het gebied waarvoor de functie verandert en niet voor het hele peilvak waarbinnen het betreffende gebied gelegen is). Bij nieuw stedelijk gebied moet worden voorkomen dat de waterbergingsbehoefte wordt afgewenteld op het omliggende gebied.

De aard van het project leidt er enerzijds toe dat de wateroppervlakte binnen het projectgebied afneemt, anderzijds is er sprake van een toename van wateroppervlakte door de aanleg van een nieuwe jachthaven met circa 147 ligplaatsen in de Waarderpolder. De oppervlakte van deze jachthaven bedraagt 14.953m<sup>2</sup>, dit aantal is gebaseerd op de laatste tekeningen.

Per saldo neemt de wateroppervlakte toe.

#### Afkoppelen en riolering

Binnen het projectgebied wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd. Elke woning dient daarbij gescheiden (HWA, DWA) en apart te worden aangesloten op het vuilwaterriool.

Het vuilwaterriool (DWA) zal worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel van Haarlem. Het afkoppelen van regenwater van verhard oppervlakte als gevels, daken en wegen vindt rechtstreeks plaats op het oppervlaktewater.

Door de toename van het verharde oppervlak dient eerst op de locatie zelf naar opvang en infiltratie mogelijkheden van hemelwater te worden gezocht. In het projectgebied is een beperkte hoeveelheid (openbaar) groen en verhardingen aanwezig. De opvangmogelijkheden zijn derhalve beperkt.

Bij nieuwbouw zal zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van niet-uitlogende materialen, zodat het hemelwater van de dakvlakken en de verhardingen op de "eilanden" in principe geschikt is voor het afkoppelen en de lozing op het oppervlaktewater. Afstemming over de hoeveelheid af te voeren water naar de riolering en oppervlaktewater dient in nader overleg met betrokkenen plaats te vinden. De kwaliteit van het af te voeren hemelwater en de rioleringscapaciteit zijn onderwerpen bij deze nadere afstemming.

Voorts zullen bij de uitvoering van de bouw zodanige voorzieningen worden getroffen dat te zijner tijd eenvoudig aangesloten kan worden op het nieuw aan te leggen gescheiden rioelstelsel. Deze voorzieningen dienen te worden aangelegd tot aan de grens van het projectgebied.

#### Inrichting en beheer

De gemeente Haarlem is beheerder van de riolering en van de toekomstige openbare voorzieningen. Er zullen afspraken gemaakt moeten worden over de aanleg, het beheer en onderhoud van diverse voorzieningen, zoals:

DWA-stelsels (DroogWeerAfvoer voor afvalwater);

HWA-stelsel (HemelWaterAfvoer).

### Conclusie

De resultaten van de relevante aspecten zijn in deze paragraaf weergegeven. Hiermee zijn de belangen in het kader van een goede waterhuishouding bij toetsing gewogen en daarmee voldoende gewaarborgd.

## **4.6 Luchtkwaliteit**

Luchtkwaliteit is van belang voor de gezondheid van mens en milieu. Op Europees niveau zijn grenswaarden afgesproken waaraan de concentraties van een aantal relevante stoffen in de buitenlucht moeten voldoen. Deze normen en nadere regelgeving om ze te bereiken en te handhaven zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving, in de Wet milieubeheer en een aantal daarop gebaseerde besluiten en regelingen.

Het Besluit luchtkwaliteit is in november 2007 ingetrokken en vervangen door een nieuwe regeling in de Wet Milieubeheer. Deze nieuwe regeling is beter bekend onder de naam "Wet luchtkwaliteit". Op grond van de luchtkwaliteitseisen in de Wet Luchtkwaliteit kan besluitvorming over een project doorgang vinden als:

1. het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, ongeacht of grenswaarden overschreden worden. Dat is ondermeer het geval als er minder dan 500 woningen bijkomen. Hierop wordt het project Herontwikkeling Jachthaven eerst beoordeeld.
2. de concentraties van relevante stoffen - door berekening vast te stellen - de grenswaarden niet overschrijden. Deze berekening is ook voor het project doorgevoerd. In verband hiermee is een luchtkwaliteitsonderzoek "Rapportage luchtkwaliteitseisen herontwikkeling jachthavenlocatie Haarlem" maart 2008 verricht. Zie bijlage 1C. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de woningaantallen (circa 150), die genoemd worden in de rapportage van maart 2008, enigszins afwijken van het aantal woningen (circa 166), dat vermeld is in de ruimtelijke onderbouwing. Met het genoemde aantal van "circa 166" wordt overigens geen van de in het Besluit en de Regeling Niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) vermelde waarden overschreden.

De uitvoering van het project kan doorgang vinden omdat:

1. na realisatie van het project in het invloedsgebied geen grenswaarden zullen worden overschreden, zoals is vastgesteld met concentratieberekeningen, conform de daarvoor geldende voorschriften.
2. de Herontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van stoffen waarvoor grenswaarden bestaan. Dit is voldoende aannemelijk omdat het woningaantal beneden het voor NIBM geldende maximum ligt, inclusief invloed van de parkeerplaatsen van de jachthaven en het wordt bevestigd door de concentratieberekeningen volgens welke de concentratiebijdrage ruim beneden de geldende NIBM grens van 0,4 g/m<sup>3</sup> ligt. De eindconclusie van de rapportage luidt dat er vanuit oogpunt van luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor ruimtelijke besluitvorming over de Herontwikkeling jachthavenlocatie. Voor een uitgebreide beschrijving van de resultaten en conclusies van bovenvermeld onderzoek wordt korthedshalve verwezen naar de bijlagen.



## 4.7 Natuurwaarden

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

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 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, voorzover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken. .

### Vogel- en Habitatrichtlijn

Het projectgebied en de omgeving liggen niet in, of in de nabijheid van een beschermingsgebied als bedoeld in de Vogel-en Habitatrichtlijn.

### Ecologische Hoofdstructuur

De betrokken gronden maken verder geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur.

### Flora-en faunawet

In 2002 is de Flora-en faunawet in werking getreden (gewijzigd op 1 april 2003). Deze wet vervangt diverse wetten die betrekking hadden op de bescherming van planten- en diersoorten. De te beschermen diersoorten en enkele plantensoorten zijn te vinden op lijsten, die onderdeel uitmaken van deze wet. Op grond van deze wet is het verboden activiteiten te verrichten die leiden tot een aantasting van de vaste rust- of verblijfplaats van deze soorten, Gebiedsbescherming

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.

In verband met bovenstaande natuurbeschermingsregelgeving is een soortenonderzoek verricht als aanvulling op de Quickscan Haarlem (oktober 2006) Bijlage 1D en de Natuurscan Oranjewoud juli 2006 Bijlage 1E voor het projectgebied. Uit de resultaten van de Natuurscan Oranjewoud en de Quickscan Haarlem blijkt dat in het projectgebied een beperkt aantal beschermde soorten kan worden verwacht. Met uitzondering van de broedvogels zijn dit uitsluitend algemeen voorkomende soorten.

Voor de soorten die waargenomen of vermoedelijk aanwezig zijn op het projectterrein geldt een vrijstelling (Flora- en Faunawet, tabel 1 soorten). De soorten die wel een hoge bescherming genieten en in het Oranjewoud Natuurscan rapport genoemd zijn, blijken na nader onderzoek niet meer op het veranderde projectterrein voor te komen ofwel geen hinder te zullen ondervinden van de werkzaamheden. Wel moet gezorgd worden dat hoog beschermde soorten (rugstreeppad en grondbroedvogels) zich niet in de tussentijd gaan vestigen op het projectterrein.

Het kappen van bomen en het verwijderen van struiken aan de stadzijde van het Spaarne moet buiten het broedseizoen (maart t/m juli) gebeuren. Voor verstoring van de broedende vogels kan immers geen ontheffing worden verleend.

In 2007 is een aanvullend soortenonderzoek verricht. (Bijlage 1F) De conclusie van het onderzoek luidt dat het opruimen van de beplanting, het grondverzet, de nieuwbouw en het woongebouw beperkte ecologische gevolgen hebben indien aan een aantal randvoorwaarden wordt voldaan. De in het plangebied en omgeving aanwezige beschermde wilde planten- en diersoorten worden in geringe mate geschaad. Door enkele mitigerende maatregelen te treffen komt de gunstige staat van instandhouding van de betreffende populaties niet onder druk te staan.

De volgende randvoorwaarden zijn verbonden aan bovengenoemde conclusie:

- De struiken en bomen worden buiten het broedseizoen (15 maart- 15 juli) gerooid.
- Ook de gebouwen worden buiten het broedseizoen gesloopt.
- Het dempen van het water gebeurt voorzichtig en geleidelijk, zodat eventueel aanwezige vissen gelegenheid hebben om te ontkomen.

Voor een uitgebreide beschrijving van de resultaten en conclusie van het onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Het bestemmingsplan biedt geen basis om bovenstaande randvoorwaarden af te dwingen. De stadsecoloog van de gemeente Haarlem heeft enkele aanvullingen op de onderzoeken.

- In de aanbevelingen van het natuuronderzoek worden ten onrechte gewone esdoorn, noorse esdoorn en paardenkastanje als inheemse bomen aangemerkt. Het zijn lang geleden ingevoerde soorten. Deze soorten hebben nog steeds een zeer beperkte ecologische functie, omdat er vrijwel geen dieren zijn, die van deze bomen eten of ze anderszins gebruiken.
- In de lijst ontbreken de wilgensoorten, die juist heel veel door insecten en door zangvogels worden gebruikt.
- De aangetroffen wijgaardslakken kunnen geen spontaan voorkomen op een natuurlijke vindplaats zijn. Als [al dan niet illegaal] kunstmatig verplaatse dieren zijn zij niet beschermd in vlgs de Flora- en fauna-wet. Het is wel verstandig om zorgvuldig met de dieren om te gaan.

- De gegevens in de andere bijlagen zijn inmiddels verouderd . Bovendien is zijn de terrein op het Schoterog ingrijpend veranderd, zodat de oude gegevens over het voorkomen van broedvogels niet meer relevant zijn

## 4.8 MER

In de Wet milieubeheer (Wm) 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 gedacht worden aan de bepaling in de Wm dat voor (bepaalde) inrichtingen een milieuvergunning vereist is. In dit bestemmingsplan is, in aanvulling hierop rekening gehouden met de planologische wenselijkheid van inrichtingen. Hiervoor wordt verwezen naar de paragraaf "Milieuzonering".

Ook bevat de Wm bepalingen die een rechtstreekse relatie hebben met bestemmingsplannen. Zo is in de Wm en het op grond van deze wet vastgestelde Besluit milieu-effectrapportage 1994 bepaald dat voor voor een bestemmingsplan in bepaalde gevallen een milieu-effectrapport (MER) moet worden opgesteld. Hieronder wordt verkend of voor het onderhavige plan een MER-(beoordelings) plicht aan de orde is.

Woningen: Volgens het Besluit MER 1994 moet er voor een ruimtelijk plan dat de nieuwbouw van minimaal 2000 woningen mogelijk maakt in een aaneengesloten gebied binnen de bebouwde kom worden beoordeeld of er een MER opgesteld dient te worden. Aangezien in dit plangebied niet aan genoemd aantal wordt voldaan geldt er geen MER (-beoordelings)plicht.

Jachthaven: Volgens voornoemd besluit geldt er een MER (-beoordelings)plicht indien het ruimtelijk plan voorziet in de aanleg, wijziging of uitbreiding van een jachthaven met 100 ligplaatsen of meer.

In de huidige situatie kent het plangebied een aantal van 432 ligplaatsen. In de nieuwe situatie komt dit aantal op 300 ligplaatsen. (Zie onderstaand overzicht) Gelet op de afname van het aantal ligplaatsen is er geen sprake van een MER (-beoordelings)plicht.

ligplaatsen huidige bestemmingen		ligplaatsen nieuwe bestemmingen	
bestemming	aantal ligplaatsen	bestemming	aantal ligplaatsen
De Drijver	100	Gemeentehaven	120
Wetterwille	120	Watervilla's	18
HJC	124	Waterwoningen	29
Hengelsportver.	60	Havenappartementen	30
Kon Tiki	28	Hengelsportver.	66
		Kon Tiki	28
		binnenzijde eiland watervilla's	9
<b>totaal</b>	<b>432</b>	<b>totaal</b>	<b>300</b>

Tabel 3: Aantal ligplaatsen

## 4.9 Cultuurhistorie

De oude kern van Haarlem is op 5 december 1990 aangewezen als een beschermd stadsgezicht op grond van de Monumentenwet. De aanwijzing betreft de gronden aan weerszijden van het Spaarne, de Haarlemmerhout en het gebied gelegen tussen stad en Den Hout. In 1971 heeft Spaarndam een beschermd stadsgezicht gekregen.

Deze aanwijzingen zijn bedoeld om de historische stedenbouwkundige structuur en het historische stadsbeeld zo goed mogelijk te beschermen.

De afstand van de projectlocatie tot aan de grenzen van deze stadsgezichten is dusdanig groot dat er geen sprake van inbreuk op de te beschermen cultuurhistorische belangen.

In het plangebied en de directe omgeving daarvan is evenmin sprake van te beschermen cultuurhistorische waarden.

## 4.10 Archeologie

Haarlem heeft een rijk verleden. Vele archeologische vondsten tonen dat aan. Na de laatste IJstijd, zo'n 10.000 jaar geleden, maakte het overgrote deel van Noord- en Zuid-Holland deel uit van de Noordzee. Zo'n 5600 jaar geleden ontstonden, evenwijdig aan de huidige kustlijn, lange smalle zandbanken, ook wel strandwallen genaamd. Op deze strandwallen vond duinvorming plaats. Oostelijk van deze strandwallen, waar de Noordzee geen vat meer kreeg op het uitgestrekte water, vormden zich onafzienbare moerassen.

Het huidige Haarlem ligt zowel op de oudste strandwal, 56 eeuwen geleden ontstaan, als op de op een en twee na oudste strandwal van Nederland. Op deze strandwallen werden aanvankelijk alleen eenvoudige onderkomens gebouwd door jagers en vissers. Later, vanaf circa 4000 jaar geleden, werden er akkers aangelegd en verzezen er grote boerderijen. Op deze plek onstond vele eeuwen later, in de Karolingische tijd, de nederzetting Harulahem ontstond. Harulahem, later verbasterd tot Haarlem, doet zijn naam eer aan: huis(en) op een open plek in een op zandgrond gelegen bos. Zand, wind en water hebben dus de basis gevormd van Haarlem.

De in de 11e maar vooral in de 12e eeuw snel groeiende pre-stedelijke nederzetting Haarlem, gelegen aan de belangrijke noord-zuid verbindingen, de waterweg het Spaarne en de midden op de strandwal gelegen landweg, 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.

### Rijks- en provinciaal beleid t.a.v. archeologie

Met het huidige tempo waarin bodemingrepen plaatsvinden, is er sprake van een vrijwel onbeheersbare erosie van het Nederlandse bodemarchief. Een accentverschuiving in de archeologische monumentenzorg van (nood-)opgravingen naar een betere bescherming en inpassing van archeologische overblijfselen bij bouwprojecten is daarom essentieel. Dit is een van de belangrijkste uitgangspunten van het Europese verdrag van Malta dat Nederland in 1992 heeft ondertekend. Het verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologische erfgoed in bodem en de inbedding daarvan in ruimtelijke ontwikkeling.

In april 2000 heeft staatssecretaris Van der Ploeg een notitie naar de Tweede Kamer gestuurd waarin hij de eerste aanzet gaf tot de invoering van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving. Dit heeft geleid tot de herziening van de Monumentenwet 1988, verwoord in de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die op 1 september 2007 van kracht is geworden.

Een van de belangrijkste uitgangspunten 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.

De Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) beheert de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). Deze kaart bevat een overzicht van belangrijke archeologische terreinen in Nederland. De terreinen zijn beoordeeld op verschillende criteria en op grond daarvan zijn de terreinen ingedeeld in categorieën met archeologische waarde, hoge archeologische waarde en zeer hoge archeologische waarde (o.a. de beschermde monumenten). Complement op de AMK is de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden. De IKAW geeft voor heel Nederland inclusief de bodems van grote wateren en het Nederlandse deel van de Noordzee de kans aan op het aantreffen van archeologische resten bij werkzaamheden in de bodem. Die trefkans is aangegeven in vier categorieën: een hoge, matige, lage en zeer lage trefkans.

Vanuit de rijks- en provinciale overheid worden extra impulsen gegeven om het cultuurhistorisch en archeologisch potentieel beter te benutten. Opgraven dient alleen plaats te vinden indien behoud in situ, niet mogelijk blijkt te zijn. Daarnaast heeft versterking van de relatie archeologie en ruimtelijke ordening de aandacht, onder andere, door de mogelijkheid tot aanwijzing door de provincie van archeologiegevoelige gebieden (de zgn. attentiegebieden) binnen en buiten de bebouwde kom.

Het archeologisch beleid van het provinciaal bestuur van Noord-Holland is vastgelegd in het Cultuurconvenant tussen het rijk en de provincie Noord-Holland, de Provinciale Cultuurnota 2005-2008, de Cultuurhistorische Regio-profielen, de Leidraad Provinciaal Omgevingsbeleid, de Gedraglijn Compensatie en het Streekplan Noord-Holland-Noord.

Het beleid is enerzijds gebaseerd op wettelijke verplichtingen die voortkomen uit de Wamz, anderzijds op autonoom cultuurhistorisch provinciaal beleid.

Een belangrijk instrument voor het beleid is de Cultuurhistorische Waardenkaart, waarbij voor elk van de drie cultuurhistorische disciplines historische (steden)bouwkunde, historische geografie en archeologie een kaartlaag is samengesteld. Per kaartlaag zijn de waarden in drie graden van waardering aangeduid, voor zover deze waarden op het moment van vervaardiging van de kaart bekend en gewaardeerd waren. De terreinen van lage of zeer lage waarde werden reeds bij het samenstellen van de kaart uitgeselecteerd en zijn daarin niet opgenomen.

Van de op de archeologische kaartlaag aangegeven terreinen staat vast dat ze bescherming verdienen vanuit cultuurhistorisch oogpunt. In de ruimtelijke afweging dient de gemeenteraad met deze terreinen in de ruimtelijke afweging rekening te houden. Deze kaart is echter geen beleidskaart en hij is per definitie onvolledig, omdat bij het samenstellen van de kaart het niet mogelijk bleek om ten behoeve daarvan aanvullend onderzoek te doen naar aanwezige nog onbekende archeologische vindplaatsen.

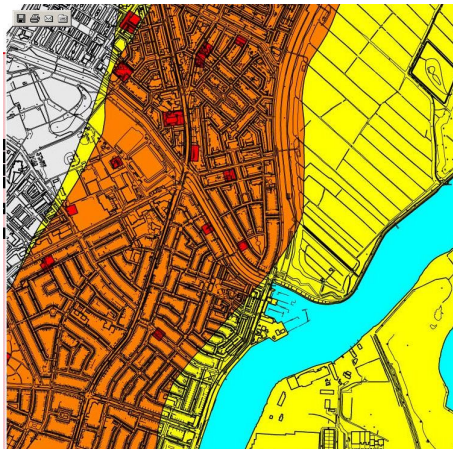
### Gemeentelijk beleid t.a.v. archeologie

Met de goedkeuring van de Wamz en de verregaande decentralisatie van verantwoordelijkheden naar gemeentelijk niveau is het, gezien het rijke bodemarchief van Haarlem, niet alleen noodzakelijk, maar ook zeer wenselijk een degelijk archeologiebeleid te voeren.

In de wetgeving is opgenomen dat gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening moeten houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Ook is bepaald dat in een bestemmingsplan regelingen kunnen worden opgenomen ten behoeve van het beschermen van archeologische waarden. Aangezien de verantwoordelijkheid voor het archeologische erfgoed wordt gedecentraliseerd, dienen de gemeenten binnen dit kader hun eigen beleid te ontwikkelen. In dit kader heeft de gemeente Haarlem het initiatief genomen tot de ontwikkeling van diverse maatregelen, waardoor archeologie meer onderdeel van het planologische instrumentarium wordt. De uitgangspunten voor gemeentelijke beslissingen worden op dit moment, met de intentie om op een werkbare en doelmatige manier zorg te dragen voor het Haarlemse bodemarchief, in een beleidsnota archeologie, een bijbehorende beleidskaart en in een verordening Monumenten en Archeologie vastgelegd.

### Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH)

Aansluiting met ruimtelijke ordening is een voorwaarde om adequaat en op tijd in te kunnen spelen op bouwontwikkelingen in de stad en verlies van waardevol bodemarchief te voorkomen. Hiervoor is de gemeente Haarlem een archeologische verwachtingskaart 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.



*Afbeelding 7: Uitsnede Archeologie Beleidskaart Haarlem*

De Wamz bepaalt dat de gemeente in de voorbereidingsfase van een bestemmingsplan een inventarisatie naar (verwachte) archeologische waarden uit laat voeren. In het bestemmingsplan stelt de gemeente vervolgens voorwaarden aan het uitvoeren van bodemroerende activiteiten voor die gebieden waarvan in de inventarisatie is vastgesteld dat ze (potentieel) archeologisch waardevol zijn. Hiermee wordt bereikt dat naast andere belangen, ook het archeologisch belang een volwaardige plaats krijgt.



Verder bepaalt artikel 41a van de Monumentenwet dat projecten kleiner dan 100m<sup>2</sup> vrijgesteld zijn van archeologisch onderzoek. De gemeenteraad kan een hiervan afwijkende oppervlakte vaststellen. Het is voor de wetgever immers onmogelijk om voor iedere gemeente een passende maatgeving te verschaffen. Haarlem heeft een archeologische ondergrond die qua archeologische waarde sterk uiteenloopt. Daarom is het noodzakelijk de in artikel 41a gestelde oppervlaktebepaling te nuanceren. Zo krijgen de archeologisch zeer waardevolle gebieden een strenger regime en de archeologisch wat minder waardevolle gebieden een ruimer regime. Gevolg is dat een groot gedeelte van het Haarlems grondoppervlak een veel grotere vrijstelling van archeologisch onderzoek heeft gekregen en dat voor een klein gedeelte ervan een strenger regime is bepaald. Door deze nuancering is de archeologische wet- en regelgeving zo hanteerbaar mogelijk gemaakt.

De archeologisch waardevolle gebieden op de ABH zullen in bestemmingsplannen worden opgenomen met de dubbelbestemming 'archeologisch waardevol gebied'. 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 "archeologisch waardevol gebied". Voor elk van deze categorieën is bepaald vanaf welke planomvang rekening gehouden moet worden met het (laten) uitvoeren van archeologisch onderzoek, het zogenaamde regime.

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

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

Dit plangebied heeft 2 categorieën met bijbehorende regimes.

Blauw: Water

Geel: Categorie 4

#### Categorie "Water"

Voor bodemroerende activiteiten in het blauwe gebied "water" geldt geen archeologieregime. Dit betekent dat er geen archeologische verplichtingen aan bodemroerende activiteiten binnen het plangebied gekoppeld zijn. Er dient rekening te houden met de 'gewone' archeologische regelgeving. Dat wil zeggen dat als er bij graafwerkzaamheden voorwerpen gevonden worden waarvan wordt vermoed dat ze 50 jaar of ouder zijn, de bevoegde archeologische instantie hiervan binnen drie dagen op de hoogte moet worden gesteld. In dit geval is dat het Bureau Archeologie van de gemeente Haarlem, Nieuwe Gracht 3, 2011 NB Haarlem, telefoon 023-5313135.

De gevonden archeologica zijn eigendom van de gemeente Haarlem. Aan het ophalen en verwerken van deze vondsten of eventueel nader onderzoek ter plaatse zijn voor de initiatiefnemer geen kosten verbonden noch mogen zij de voortgang van de bouwactiviteiten nadelig beïnvloeden.

#### Categorie 4

Categorie 4 betreft de strandvlakte gelegen tussen de oudste en de op een na oudste strandwal. Ook de strandvlakte westelijk van de op een na oudste strandwal (o.m. de Leidse buurt) valt binnen deze categorie. Archeologische vondsten hier hebben aangetoond dat in deze zones archeologische waarden te verwachten zijn in een relatief lagere dichtheid.

Om die reden is hier een regime door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw-, aanleg-, en/of sloopvergunning bij bodemversturende activiteiten met een oppervlakte groter dan 2500m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm onder het maaiveld van toepassing. Deze voorwaarden staan opgenomen in artikel 11 van de regels van het bestemmingsplan.

### **4.11 Verkeer**

De Spaarndamseweg is op dit moment in de eerste plaats verkeersgebied. Op deze weg rijden dagelijks duizenden auto's doordat een aantal belangrijke relaties in de regio logischerwijs op deze route geconcentreerd zijn. Dat zijn de relaties tussen Haarlem-Noord en de IJmond aan de ene kant en de Haarlemse binnenstad, de Waarderpolder en Amsterdam/Schiphol aan de andere kant. Bovendien ligt aan de Spaarndamseweg het winkelcentrum Spaarneboog dat flink wat volk aantrekt.

De zware verkeersfunctie van de Spaarndamseweg, die ook duidelijk in de huidige inrichting – met zijn brede wegprofiel – tot uitdrukking komt, heeft over flinke delen van de lengte andere denkbare functies weggedrukt of ook fysiek onmogelijk gemaakt.

Op dit moment is reeds gestart met de bouw van een brug nabij de Spaarndammerbrug en de jachthaven, de Schoterbrug. Daarmee komt het moment naderbij waarop naar verwachting een aanzienlijk deel van de huidige verkeersbewegingen op de Spaarndamseweg zich naar de nieuwe oeververbinding en de wegen door de Waarderpolder zal verplaatsen. Daarmee ontstaat – in zowel letterlijke als figuurlijke zin – ruimte om het klimaat langs de Spaarndamseweg te verbeteren. Door versmalling van de rijweg ontstaat de mogelijkheid om behalve vrijliggende fietspaden ook een wandelstrip langs de oever te maken. Deze vormt een stukje 'uitloopgebied' voor de Transvaalbuurt en Indische buurten. Door een dergelijke reconstructie wordt een situatie gecreëerd met meer evenwicht tussen verkeers- en verblijfsfuncties.

Na ingebruikname van deze brug zullen verkeersintensiteiten op de Spaarndamseweg verminderen, ook al omdat het de bedoeling is dat de Waarderbrug wordt gesloten voor het autoverkeer. De Spaarndamseweg blijft weliswaar een onderdeel van de hoofdwegenstructuur, maar het karakter zal toch verkleuren van een route met veel doorgaand regionaal verkeer naar een weg die vooral functioneert als gebiedsontsluiting.

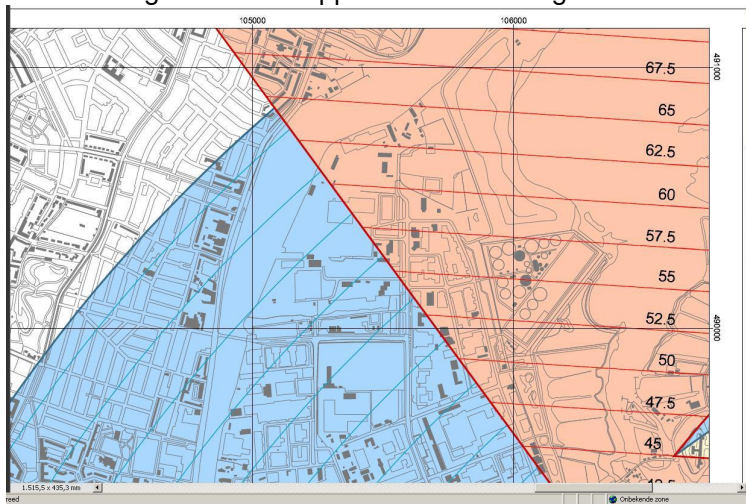
## 4.12 Vliegverkeer

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.

Onder vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik wordt verstaan:

- Industrie in de voedselsector met extramurale opslag of overslag;
- viskwekerijen met extramurale bassins;
- opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
- natuurreservaten en vogelreservaten;
- moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare.



Afbeelding 8: Luchthavenindelingsbesluit

Voor het gehele bestemmingsplangebied gelden hoogtebeperkingen, van zuid naar noord oplopend van 65 tot 70 meter. Daarbij moet bedacht worden dat de hoogtematen gerelateerd worden aan de referentiehoogte van de luchthaven: -4.00 N.A.P. Dat betekent dat een hoogtemaat van 70 meter, een hoogtebeperking oplevert van +66.00 N.A.P.

Daarnaast gelden, eveneens voor het gehele plangebied, beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik.

#### **4.13 Duurzaamheid en energie**

Bij nieuwbouw binnen het plangebied is uitgangspunt dat minimaal de vaste maatregelen uit de nationale pakketten duurzaam bouwen worden uitgevoerd. Dit betreft dus zowel utiliteitsbouw, grond- weg- en waterbouw als woningbouw. Bij duurzame maatregelen kan bijvoorbeeld gedacht worden aan compact bouwen, flexibel bouwen (rekening houden met een mogelijke verandering van bestemming van gebouwen) en het afkoppelen van regenwaterafvoer.

De gemeente Haarlem heeft in de beleidsnota "Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw" bepaald dat alle ruimtelijk relevante plannen vanaf 2006 moeten voldoen aan de basiskwaliteit duurzame stedenbouw en waar mogelijk aan een streefkwaliteit. 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 streefkwaliteit kan voldoen. Dat is dus een kwaliteit die verder gaat dan wettelijke regelingen ofwel de basiskwaliteit.

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 15 november 2005 het beleid voor duurzame woningbouw vastgesteld. Bij alle nieuwe woningbouwprojecten moet de zogenaamde basiskwaliteit Duurzaam Bouwen (Dubo) worden toegepast. Deze basiskwaliteit kan worden bereikt door het toepassen van kostenneutrale duurzame maatregelen. De basiskwaliteit duurzame nieuwbouw kan binnen het plangebied worden bereikt door het toepassen van de voorkeurslijst duurzaam bouwen maatregelen nieuwbouw en door het toepassen van het instrument GPR-gebouwen. Met dit rekeninstrument kunnen projecteigenaren zelf een alternatief maatregelenpakket samenstellen. GPR-gebouwen zet ontwerpgegevens van een gebouw om naar prestaties op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid.

De mogelijkheden tot duurzaam, meervoudig en intensief ruimtegebruik, materiaalgebruik en duurzaam waterbeheer worden binnen het projectgebied toegepast. De appartementengebouwen worden voorzien van een parkeergarage waardoor een beperkt grondoppervlak maximaal wordt benut.

De woningbouw moet minimaal voldoen aan de basiskwaliteit wonen, die door de gemeente Haarlem is vastgesteld. De basiskwaliteit duurzame nieuwbouw wordt bereikt door gebruik te maken van het GPR-model. Met dit rekeninstrument en een maatregelenpakket samengesteld waarmee een zogenoemde dubo-score van minimaal 6 moet worden gehaald.

#### **4.14 Externe veiligheid**

Met betrekking tot externe veiligheid is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) en de Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS) van toepassing.

Het BEVI heeft betrekking op inrichtingen die gevaarlijke stoffen opslaan en/of bezigen en de Circulaire heeft betrekking op transport van gevaarlijke stoffen. Zowel in het BEVI als in de Circulaire RNVGS, is een normering opgenomen. Deze normering wordt uitgedrukt in een groepsrisico (GR) en een plaatsgebonden risico (PR). Het PR is de kans per jaar op overlijden van een individu die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Deze grenswaarde resulteert in een afstand die in acht moet worden genomen tussen risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten. Onder andere woningen (en kantoren) worden in de regelgeving beschouwd als (beperkt) kwetsbare objecten. De grenswaarde voor het PR in nieuwe situaties is de contour (afstand vanaf de risicobron) waar een PR geldt van 1 op de 1.000.000 ofwel  $10^{-6}$ . Het GR is de kans op het gelijktijdig overlijden van een groep mensen als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico bestaat geen harde grenswaarde. Wel bestaat er een referentie (oriëntatiewaarde). Naar mate deze oriëntatiewaarde wordt benaderd, bereikt of overschreden vraagt dat bij een bestuurlijke verantwoording meer aandacht voor maatregelen als zelfredzaamheid van omwonenden, communicatie naar omwonenden, bestrijdbaarheid van een dreigende calamiteit en bronmaatregelen. In dit geval moet het bestuur van gemeente Haarlem de hoogte en de toename van het groepsrisico verantwoorden.

In de omgeving van de geprojecteerde locatie zijn meerdere risicobronnen aanwezig:

- de bedrijven;
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over water;
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen;

Hieronder leest u achtereenvolgens een beschouwing over de externe veiligheidssituaties van bovengenoemde inrichtingen en transportassen, gerelateerd aan de ontwikkeling van het projectgebied.

### Bedrijven

Ten zuidoosten van het projectgebied in de Waarderpolder is een metaalconstructiebedrijf gevestigd op een afstand van circa 350 meter. Het bedrijf richt zich op de vervaardiging van metalen constructiewerken. Bij de vervaardiging hiervan wordt propaan gebruikt bij snijwerkzaamheden.

De inrichting valt niet onder het BEVI. Op het terrein vindt een beperkte beveiligde opslag plaats van propaan, die gelet op eerdergenoemde afstand geen risico's met zich meebrengt voor de binnen het projectgebied geplande functies.



*Afbeelding 9: Uitsnede risicokaart Noord-Holland*

### Transport gevaarlijke stoffen over waterwegen

Het Spaarne behoort niet tot een hoofdtransportas of een hoofdvaartweg. Op de risico-kaart noord-Holland komt het Spaarne niet voor. In de directe omgeving van de projectlocatie zijn geen bunkerschepen aanwezig met gevaarlijke stoffen. Voorts vindt er geen vervoer plaats van gevaarlijke stoffen die risico's opleveren voor de geplande nieuwe functies.

#### Transport gevaarlijke stoffen over wegen

De dichtstbijzijnde weg bij de projectlocatie, die in het kader van het vervoer van gevaarlijk stoffen is aangewezen, is Waarderweg in de Waarderpolder. Deze weg wordt vervangen door de nieuw aan te leggen weg, de Oostweg. Voor deze weg zal een ontheffing aangevraagd dienen te worden voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij zal rekening gehouden dienen te worden met de in de omgeving aanwezige geprojecteerde kwetsbare functies. De brug is niet opgenomen in de route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en er bestaan ook geen plannen om de Schoterbrug hierin op te nemen.

#### Buisleidingen

De risicokaart van Noord-Holland geeft geen aanleiding tot het verrichten van nader onderzoek met betrekking tot de aanwezigheid van buisleidingen. Korthedshalve wordt verwezen naar onderstaande uitsnede van de betreffende risicokaart.



Afbeelding 10: Uitsnede risicokaart van Noord-Holland

#### Conclusie

De ontwikkeling van de locatie levert voor de hierin aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten uit een oogpunt van externe veiligheid geen risico's op.

### **4.15 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen**

Ten zuiden van het projectgebied aan overzijde van de Schoterbrug is een zogenaamd kV 50-station gesitueerd. Een kV 50-station maakt onderdeel uit van het elektriciteitsnet. Het elektriciteitsnet is onder te verdelen in een hoofdtransportnet met spanningen van 380 kV en 220 kV, een transportnet met spanningen van 150 kV, 110 kV en 50 kV en een distributienet met spanningen van 25 kV, 20 kV, 10 kV en 400/230 V.



De Nederlandse overheid heeft op dit moment geen wettelijke grenswaarden vastgesteld voor kortdurende of langdurige blootstelling aan elektrische en magnetische velden, die veroorzaakt worden door de elektriciteitsvoorziening. Wel heeft de Nederlandse overheid (het ministerie van VROM) in oktober 2005 een advies uitgebracht over elektrische en magnetische velden nabij bovengrondse hoogspanningslijnen. Hiervan is in deze situatie geen sprake.

Bij ondergrondse hoogspanningskabels in Nederland blijven de magnetische veldsterkten altijd beneden de referentieniveau's van ICNIRP (100  $\mu$ T voor magnetische velden en 5000 V/m voor elektrische velden).

Bij schakelstations die in een gebouw staan schermen de muren het elektrische veld van de hoogspanningsapparatuur af. In alle gevallen blijft de magnetische veldsterkte in woningen en andere gebouwen vlakbij hoogspanningsschakelstations beneden het door het Ministerie van VROM voor deze situatie geadviseerde ICNIRP-referentieniveau van 100  $\mu$ T.

In het bestemmingsplangebied komen verder geen kabels en leidingen voor.

Gelet op bovenvermelde zijn er geen belemmeringen voor de bouw van de woningen en de verplaatsing van de verenigingen binnen het projectgebied.

## 5 PLANBESCHRIJVING

### 5.1 Visie op het plangebied

De visie gaat uit van een eiland dat zich losmaakt van de bebouwing aan de Spaarndamseweg waarbij transparantie en zicht over landschap en water centraal staan. De bebouwing ligt los als een eiland aan de voet van de brug met uitzicht over het Spaarne en het landschap. Er wordt een maritieme sfeer bereikt door een mix van functies. Hier vertrekken boten en meren boten aan, zeilen worden gehesen en gestreken. De bewoners kijken uit op deze activiteiten. Daarnaast wordt een openbaar gebied gerealiseerd aansluitend op de Spaarneboulevard waardoor de sfeer op en bij het water beleefd wordt.

Evenwijdig aan de aanlanding van de brug worden hoogteaccenten gecreeerd in de vorm van een drietal torens waarbij doorzichten richting Spaarne en Hekslootpolder aanwezig zijn. Hiermee stelt het gebied zich open naar het achterliggende landschap. De hoogteaccenten sluiten aan bij de hoogteaccenten zoals die aan de Spaarndamseweg zijn gedacht waardoor de stad een meer stedelijk front krijgt aan het Spaarne.

De brug en de torens inclusief een nieuwe kade vallen binnen de rood/groene sfeer. Deze stedelijke sfeer waarbij brug, maaiveld en torens met elkaar verweven zijn vormt een overgang tussen de bestaande omgeving en de maritieme sfeer die in het overige deel van het plangebied wordt gerealiseerd. Twee schiereilanden zullen als vingers in het water worden gepositioneerd. De nieuwe stadshaven wordt omsloten door de schiereilanden. Langs de Spaarndamseweg komt een nieuw voorplein dat duidelijk is begrensd door een appartementsgebouw.

Door de Spaarneboulevard onder de Schoterbrug door te trekken naar de nieuwe kade die evenwijdig aan de torens loopt wordt het gebied verbonden met de omgeving.

De verschillende sferen zijn doorvertaald in de uitwerking van de openbare ruimte ten aanzien van materialisering, straatmeubilair, vlonders terrassen, verlichting en kademuren.

#### Uitgangspunten bebouwing

##### *Plaatsing*

- Plangebied vormt een eigen eiland en staat los van de bestaande bebouwing van de Spaarndamseweg.
- Torens als drie verticale elementen evenwijdig aan de aanlanding van de brug.
- Schiereilanden met waterwoningen en watervilla's steken als vingers het water in.
- Stadshaven en schiereilanden scheppen een intieme binnenwereld.
- Voorplein langs de Spaarndamseweg wordt duidelijk begrensd door een nieuw appartementencomplex.

##### *Massa en vorm*

- De schaal en de maat van de bebouwing in het plangebied dienen te worden afgestemd op de specifieke stedenbouwkundige context zoals omschreven in de visie.
- Bebouwing maakt een geleidelijke overgang van stadskant naar waterzijde en het open landschap door middel van verschillende bebouwingshoogten, massa en watergebondenheid.
- Gebouwen zijn stuk voor stuk herkenbare stedenbouwkundige eenheden.

- Vanaf de brugaanlanding voldoende doorzicht naar de watergebonden woningen.
- Watergebonden woningen vormen een door middel van openheid en individuele herkenbaarheid vloeiende overgang naar het open water.
- Waterwoningen geschakeld; watervilla's vrijstaand.
- Installaties niet zichtbaar vanaf de straat en worden binnen hoofdvolume opgenomen.

#### *Detallering, kleur en materiaal*

- Verscheidenheid in materialisering en vormgeving bouwmassa's.
- Eenduidige kleurstelling in het hele woongebied voor samenhang en rust.
- Bij de rood/groene sfeer aansluiting zoeken bij de woonomgeving en elementen gerelateerd aan havengebouwen, kademuren etc.
- Bij de maritieme sfeer aansluiting zoeken bij luxe woonarken, jachthavens en intimiteit van watereilanden.

#### Uitgangspunten openbare ruimte

- Verharding sluit aan op beide sferen.
- Kade als scheidslijn sferen en voorplein traditioneel duurzaam materiaal in grijs. Accenten in hout of natuursteen.
- Verlichting brug doorzetten tot aan het kruispunt bij de Nieuw Guineastraat.
- Sferen hebben varianten van dezelfde verlichtingsarmatuur.
- Toepassing duurzame materialen.

#### Uitgangspunten parkeren

- Gebouwde parkeervoorzieningen appartementencomplex en torens.
- Watervilla's en waterwoningen één of twee plekken op eigen terrein bij achter voorgevelrooilijn met voorkeur binnen hoofdvolume.
- Voorplein bezoekersparkeren woningen, verenigingen en stadshaven.

#### Het programma

Binnen het jachthavengebied worden maximaal 170 (water)woningen/appartementen gebouwd. Binnen het projectgebied worden verschillende woonvormen gerealiseerd. De 3 langs de weg geprojecteerde woongebouwen bieden ruimte aan appartementen en ruime en luxe penthouses. De parkeervoorzieningen bevinden zich in een afgesloten parkeerruimte, die onder de 3 gebouwen doorloopt. Op de begane grond is ook ruimte voor het clubhuis voor een vereniging en bijvoorbeeld een atelier of een praktijkruimte.

De 18 Watervilla's in 3 bouwlagen zijn eersterangs gelegen aan de steiger aan het Spaarne. Hier ontstaat een luxe woonmilieu met een maximale binding aan het water. Naast parkeren op eigen terrein bestaat de mogelijkheid in de eigen boot aan huis aan te meren. De watervilla's vormen de begrenzing van het projectgebied aan de zijde van het Spaarne. Aan de andere zijde ontstaat een binnenhaven. Deze binnenhaven biedt de mogelijkheid een tweede boot aan te leggen.

De 29 Waterwoningen in twee bouwlagen en optioneel een derde bouwlaag zijn gelegen op een eiland in het midden van het plangebied. Ook deze (aaneengesloten) woningen hebben de beschikking over een parkeerplaats op eigen terrein en de mogelijkheid tot het aanmeren van een boot bij de woning.

De 30 appartementen in 4 bouwlagen van elk 7 appartementen aan de kop van de tweede binnenhaven bieden ruim uitzicht op de in het gebied gelegen havens. In de

bouwlaag daarboven wordt ruimte geboden aan 2 ruimte penthouses. Parkeren wordt gerealiseerd onder de appartementen op maaiveld. Aan de achterzijde van het gebouw kan de eigen boot worden aangemeerd.

Er zullen ook een aantal verenigingen die al binnen het projectgebied een locatie hadden opnieuw een plek krijgen. Voor de scouting zullen nieuwe voorzieningen onder en/of naast de brug worden gerealiseerd. De hengelsportvereniging blijft binnen het jachthavengebied gevestigd. De kanovereniging blijft in het huidige gebouw en zal aan de stadshaven komen te liggen. De jachthavenbedrijven (De Drijver en Wetterwille) zullen geheel uit het gebied van de haven verdwijnen. De Haarlemse Jacht Club zal buiten het plangebied een plek krijgen.

### Ontsluiting

Het projectgebied kent twee hoofdontsluitingsroutes: Een langzaamverkeersroute (voet-en fietspad) komt via de boulevard langs het Spaarne, onder de brug door, het projectgebied binnen. De centrale toegangsweg voor het (auto)verkeer (maximum snelheid 30 km/uur) komt het plangebied binnen vanaf het nieuw aan te leggen kruispunt tussen de Schoterburg en de Spaarndamseweg (maximum snelheid 50 km/uur). Deze centrale toegangsweg loopt vanaf het talud glooiend beneden en takt aan op het voorplein en de kade bij de appartementengebouwen.

## **5.2 Beheer**

Nog opnemen in het ontwerp bestemmingsplan

## **5.3 Ontwikkeling**

Kan vervallen aangezien zo goed als het hele gebied als een ontwikkeling kan worden gezien die al uitvoerig beschreven wordt.

## 6 JURIDISCHE ASPECTEN

### 6.1 Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening verplicht bestemmingsplannen op te stellen voor de bebouwde kom. In de Wro en het Besluit op de ruimtelijke ordening 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 gedacht worden aan de toepassing van ontheffingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden. 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 regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is te karakteriseren als een conserverend of consoliderend bestemmingsplan. Dat betekent dat de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden zoveel mogelijk overgenomen en er geen ingrijpende veranderingen mogelijk worden gemaakt.

#### Systematiek van de Regels

De vorige Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna WRO) en het daarbij behorende Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro 1985) bevatten bijna geen bepalingen over de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan voor de verschijningsvorm van het bestemmingsplan. Dit heeft er toe geleid dat in de praktijk allerlei varianten zijn toegepast. Hierdoor zijn er zeer verschillende bestemmingsplannen ontstaan. Bestemmingsplannen met dezelfde beleidsmatige inhoud en met hetzelfde doel zagen er geheel anders uit en waren moeilijk vergelijkbaar. Hierdoor ontbrak het aan duidelijkheid voor de gebruiker van het bestemmingsplan. En dit terwijl leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid voor de gebruiker van het bestemmingsplan van groot gewicht zijn. Het gaat bij bestemmingsplannen 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 vallen conform SVBP 2008 in vier hoofdstukken uiteen. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels zoals algemene ontheffingsregels, algemene wijzigingsregels en algemene procedureregels. Hoofdstuk 4 tot slot bevat de overgangs- en slotregels.

## 6.2 Inleidende bepalingen

De regels zijn genummerd en bevatten (in relatie met de plankaarten) het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de toegelaten bebouwing en gebruik van de bebouwing. Omdat dit bestemmingsplan niet alleen op papier in boekvorm te raadplegen is, maar in het bijzonder door iedereen raadpleegbaar is via internet, zijn de voorschriften per bestemming zodanig opgesteld, dat daarbij de volledige op de bestemming van toepassing zijnde voorschriften beschikbaar zijn. Dus zowel de specifieke bouw- en gebruiksregels, maar ook de algemene gebruiksbepalingen, vrijstellingsmogelijkheden en strafbepalingen. Daardoor is het niet nodig te werken met verwijzingen naar andere van toepassing zijnde voorschriften. De leesbaarheid van het bestemmingsplan wordt daarmee bevorderd.

De specifieke bestemmingen zijn opgebouwd uit een bestemmingsomschrijving (waar hebben we het over), bouwvoorschriften van het hoofdgebouw (vooral de uiterlijke maatvoering), de bouwvoorschriften van aan-, bijgebouwen en opbouwen, de eventuele nadere eisen (extra eisen ten behoeve van bepaalde criteria, zoals bijvoorbeeld de woonsituatie. In de plantoelichting wordt de aanleiding en motivering voor de nadere eisen opgenomen), de vrijstelling van de bouwvoorschriften (vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders), de eventuele aanlegvergunningvoorschriften (vergunningvereise voor niet bouwwerkzaamheden), de gebruiksvoorschriften (hoe mag het erf en de bebouwing gebruikt worden), de strafbepaling (op grond waarvan is iets strafbaar gesteld), de eventuele wijzigingsbevoegdheid en/of uitwerkingsplicht (bevoegdheid van burgemeester en wethouders om de bestemming op de aangegeven punten te wijzigen en/of de plicht om het plan volgens de aangegeven punten uit te werken), de wijzigingsprocedure (de te volgen procedure t.b.v. een goede afweging van alle belangen en tot slot de zgn. toverformule. (een juridische definitie om bij de bestemming het normale gebruik dat in wezen afwijkt van de zuivere bestemming, toe te staan). Voorbeeld is de opslag van huisvuil, afval e.d. Zolang dat qua hoeveelheid past bij een woonbestemming, is er sprake van de vrijstelling. Zodra de hoeveelheid afval ongebruikelijk wordt bij de bestemming wonen, kan tegen dit ongewenste gebruik, op basis van strijd met het bestemmingsplan, handhavend worden opgetreden. Bij de beschrijving van de bestemmingen per artikel wordt, gelet op het vorenstaande, alleen ingegaan op de bij die bestemming specifiek van toepassing zijnde regels.

Ten behoeve van de leesbaarheid en eenduidigheid in interpretatie van de regels, wordt de serie regels begonnen met een tweetal inleidende bepalingen. Daarbij wordt aangegeven waar we het over hebben en wat er bedoeld wordt.

### **Artikel 1 Begrippen**

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

### **Artikel 2 Wijze van meten**

Daar waar het in het algemeen spraakgebruik wel duidelijk is wat wordt bedoeld met bijvoorbeeld de hoogte van een gebouw, is het in juridische zin toch van belang om aan te geven dat daarbij gemeten moet worden vanaf het 'peil' tot het hoogste punt van het gebouw. Daarbij wordt het begrip 'peil' uitgelegd onder de begripsbepalingen. Over de wijze waarop in algemene zin 'gemeten' moet worden bestaat dus geen verschil van mening.

### **6.3 Bestemmingsbepalingen**

Dit is nog niet uitgewerkt in het concept ontwerp bestemmingsplan. Dit wordt nog uitgewerkt. PM

#### ***Bestemming bedrijf (artikel 3 van de regels)***

*(nv)*

#### ***Bestemming gemengd (artikel 4 van de regels)***

*(pr)*

*(sv-pg)*

*(m)*

*(hs-1)*

#### ***Bestemming Groen (artikel 5 van de regels)***

#### ***Bestemming Recreatie (Artikel 6 van de regels)***

*(jh)*

*(sr-vl)*

#### ***Bestemming Tuin 1 (Artikel 7 van de regels)***

#### ***Bestemmingen Verkeer (artikel 8 van de regels)***

*(vb)*

*(m)*

*(br)*

*[ond]*

#### ***Bestemming water WA (artikel 9 van de regels)***

*(lp)*

#### ***Bestemming wonen (artikel 10 van de regels)***

#### ***Bestemming Waarde- Archeologie (WR-A) (dubbelbestemming)***



## 6.4 Algemene bepalingen

Dit is nog niet uitgewerkt in het concept ontwerp bestemmingsplan. Dit wordt nog uitgewerkt. PM

### **Artikel 12 Anti-dubbeltelbepaling**

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 (bouw)perceel of een gedeelte daarvan, kunnen de gronden niet meegenomen worden met de berekening van de bouwmogelijkheden van het nieuwe perceel als de nieuw verworven gronden reeds meegenomen zijn bij de berekening van een eerdere bouwvergunning. Het is dus niet toegestaan gronden twee keer in te zetten om een bouwvergunning te verkrijgen.

### **Artikel 13 Algemene ontheffingsregels**

Ten behoeve van de flexibiliteit en bruikbaarheid in de praktijk is voorzien in bepaalde algemene ontheffingsregels voor het college van burgemeester en wethouders. Zo kan er een ontheffing plaatsvinden voor de in het plan aangegeven maten tot ten hoogste 10 %. Ook is in dit artikel de zogenaamde toverformule opgenomen. Gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan is op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 7.10 Wro) strafbaar. In de diverse bestemmingen is opgenomen wat voor die bestemming in elk geval als strijdig gebruik moet worden aangemerkt. De toverformule houdt een ontheffingsmogelijkheid in voor het college voor die specifiek benoemde gebruiksverboden in het plan, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

### **Artikel 14 Algemene procedureregels**

Pm wordt opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan

### **Artikel 15 Overgangsbepalingen**

In dit artikel is het overgangsrecht ten aanzien van gebruik en bebouwing opgenomen. Het overgangsrecht houdt in dat gebruik en bebouwing dat in strijd is met het nieuwe bestemmingsplan, maar reeds aanwezig was ten tijde van de voorgaande plannen, onder voorwaarden, mag worden voortgezet. Deze voorwaarden zijn opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening 2008 in de artikelen 3.2.1 tot en met 3.2.3 met de verplichting deze op te nemen in het bestemmingsplan.

### **Artikel 16 Slotbepaling**

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het onderliggende bestemmingsplan.

## 6.5 Handhavingsparagraaf

Voor het plangebied zal handhaving van de kaders van het bestemmingsplan in eerste instantie plaatsvinden via de te verstrekken bouwvergunningen en eventuele aanlegvergunningen. Het gemeentelijk toezicht tijdens de bouw is gewaarborgd doordat in Haarlem volgens het Landelijk Toezichtprotocol (erkend door VROM) wordt gewerkt.

Projecten worden volgens het protocol geclassificeerd, waardoor de noodzakelijke frequentie en het niveau van de controles tijdens de bouw bepaald wordt. De rapportage van deze controles wordt digitaal opgeslagen.

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

## 7 UITVOERBAARHEID, OVERLEG EN INSPRAAK

### 7.1 Financiële uitvoerbaarheid

De gemeenteraad moet bij het vaststellen van het bestemmingsplan expliciet het besluit nemen om geen exploitatieplan vast te stellen (artikel 6.12, tweede lid Wro).

Voor het stedenbouwkundige plan voor "Land in Zicht" is een grond- en vastgoedexploitatie opgesteld. Tussen de gemeente en de bouwcombinatie is verder een realisatieovereenkomst gesloten. Een exploitatieopzet maakt deel uit van deze overeenkomst. Behoudens vastgestelde bijdragen van de gemeente en mogelijke subsidies van derden komt de uitwerking en realisatie van het plan, zoals dat is verankerd in de voorliggende ruimtelijke onderbouwing, voor rekening en risico van de initiatiefnemers.

Gelet op het vorenstaande is het kostenverhaal op basis van bovenvermelde overeenkomst voor de gemeente voldoende zeker gesteld zodat afgezien wordt van het opstellen van een exploitatieplan en van de vaststelling ervan.

### 7.2 Uitkomst watertoets

Voorafgaand aan het opstellen van het concept ontwerp bestemmingsplan heeft 11 juni 2007 en 10 februari 2009 vooroverleg plaats gevonden met het Hoogheemraadschap van Rijnland. In het kader van het pré advies Watertoets heeft Rijnland d.d. 17 februari 2008 per brief de volgende opmerkingen gegeven. *Cursief* de reactie van de gemeente.

- Rijnland verzoekt om in de waterparagraaf aandacht te besteden aan de beschrijving van het watersysteem in de huidige situatie (waterkwantiteit, waterkwaliteit, beheer en onderhoud van watergangen) en een beschrijving van het watersysteem in de toekomstige situatie (waterkwantiteit, waterkwaliteit, beheer en onderhoud van watergangen) zodat duidelijk is wat de gevolgen van de ruimtelijke ontwikkeling voor het watersysteem zullen zijn. Hierbij kan dan tevens aandacht worden besteed aan de mate waarin sprake is van dempingen en de mate waarin het verhard oppervlak in het plangebied toeneemt alsmede de compenserende maatregelen die worden getroffen.

*Er zal in de waterparagraaf een extra alinea worden opgenomen waarin de huidige situatie wordt beschreven. De voorgenomen dempingen en de toename aan verhard oppervlak worden in de nabijheid (aan de noordzijde van de Waarderpolder) gecompenseerd door de aanleg van een nieuwe jachthaven in het noordelijk deel van de Waarderpolder.*

- Rijnland geeft aan bovengenoemd punt zo mogelijk door te vertalen naar de voorschriften en – zover ze ruimtebeslag vragen – als zodanig te worden bestemd op de plankaart. Dit geldt in elk geval voor alle watergangen; deze dienen op de plankaart primair als "water" te worden bestemd. De daarbij behorende bouwwerken (sluizen, bruggen, inlaten, gemalen, duikers, e.d.) en de aangrenzende oever en onderhoudsstrook (van 2 tot 5 meter) dienen de bestemming "water" te krijgen. In de voorschriften moet rekening worden gehouden met de functie ervan en de daarbij behorende bebouwingsvoorschriften.

*Het bouwplan is in het kader van een preadvies watertoets aan het*

*Hoogheemraadschap Rijnland voorgelegd. Hieruit kwam de expliciete wens van de zijde van Rijnland naar voren om de steigers/ligplaatsen bij de woningen te bestemmen als 'jachthaven'.*

*Aangezien in de SVBP de aanduiding 'jachthaven' slechts mogelijk is binnen de bestemming "Recreatie" is zodoende de bestemming 'Recreatie-jachthaven' op de kaart opgenomen in plaats van Water*

- Rijnland vraagt bij de bestemmingen "groen", "recreatie" en "agrarisch" om onder de doeleindenomschrijving op te nemen "water en oevervoorzieningen". Dit maakt het mogelijk om bijv. waterberging te creëren zonder het bestemmingsplan te hoeven aanpassen.

*In dit concept ontwerp bestemmingsplan is dat gebeurd*

- Rijnland vraagt bij beschoeiingen en steigers aan te geven op welke wijze deze worden vorm gegeven en dat dit in overleg met Rijnland is gegaan.

*Dit zal in het ontwerp bestemmingsplan worden opgenomen. (PM)*

- Rijnland geeft aan dat bij dempingen en bij de toename van het verhard oppervlak het verstandig is om kaartjes toe te voegen met de bestaande situatie en de nieuwe situatie met daarbij in een tabel de vierkante meters demping, toename verhard, de compensatie in het plangebied en de compensatie elders (jachthaven Schoteroog). Zie hiervoor de cijfers uit de verleende keurvergunning. Hiermee wordt duidelijk dat is voldaan aan de eisen omtrent het compenseren van dempingen en toename verhard oppervlak.

*De gemeente stelt voor (zie mail Erhard Föllmi d.d. 17-02-2009) om in het bestemmingsplan geen tabel op te nemen met de dempingen en toename verharding en de daaraan verbonden compenserende maatregelen. Dit moet per project in de Keurvergunning vast gelegd. Het overzicht van deze maatregelen wordt voor heel Haarlem bijgehouden in de Bergingsrekeningcourant. In het bestemmingsplan volstaat het om globaal aan te geven dat aan de vereiste compensatie wordt voldaan. Een bestemmingsplan is toelatingsplanologie voor de komende tien jaar. Een bouwvergunning/keurvergunning betreft de regelgeving rond de uitvoering. Juist op uitvoeringsniveau moet je de compenserende maatregelen vastleggen.*

### 7.3 Uitkomsten overleg

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zal het concept ontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan:

VROM-insp. Noord-West (Haarlem)  
LNV Vestiging West (Utrecht)  
Rijkswaterstaat dir. Noord-Holland (Haarlem)  
RACM (Amersfoort)  
EZ regio Noord-West (Den Haag)  
Defensie directie West (Utrecht)  
Provincie Noord-Holland (Haarlem)  
Hoogheemraadschap Rijnland (Leiden)  
Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude  
Gemeente Haarlemmermeer  
Gemeente Bloemendaal  
Luchtverkeersleiding Nederland (Schiphol)  
Connexion (Haarlem)  
Gasunie West (waddinxveen)  
Horeca Nederland (Haarlem)  
Kamer van Koophandel (Amsterdam)  
KPN, afd, projectering Bouw (Haarlem)  
MKB (Haarlem)  
Milieufederatie Noord-Holland (Zaandam)  
NUON (Haarlem)  
NV Nederlandse Spoorwegen (Utrecht)  
ProRail (Amsterdam)  
PWN Noord-Holland (Velsbroek)  
Recreatie N-Holland (H'lem)  
VAC Haarlem (Haarlem)  
Waternet (Amsterdam)  
Wijkraad Vondelkwartier  
Wijkraad Dietsveld/ Vogelbuurt  
Contactpersonen Woonbootbewoners

De volgende instanties hebben niet gereageerd:

- 
- 

De volgende instanties hebben schriftelijk aangegeven geen opmerkingen op het ontwerp-bestemmingsplan te hebben:

- 
- 

De volgende instanties hebben schriftelijk hun opmerkingen kenbaar gemaakt:

- 
- 

Hieronder volgt een reactie daarop van het gemeentebestuur. De ingezonden reacties zijn samengevat.

## **7.4 Rapportering inspraak**

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

## **BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING**

Bijlage 1A Geluidsonderzoek Wegverkeer Haarlem, Nieuwbouw Schoterrog d.d. 9 oktober 2006

Bijlage 1B Update Geluidsonderzoek Wegverkeer Haarlem, Nieuwbouw Schoterrog d.d. 11 april 2007

Bijlage 1C Rapportage luchtkwaliteitseffecten herontwikkeling jachthavenlocatie d.d. maart 2008 Haarlem

Bijlage 1D Herontwikkeling Jachthavengebied Haarlem, toetsing aan de Flora- en Faunawet d.d. mei 2007

Bijlage 1E Natuurtoets Schoterbrug Haarlem, onderzoek naar beschermde natuurwaarde, d.d.juli 2006

Bijlage 1F Quickscan, Schoterbrug Haarlem, aanvulling op natuurscan Oranjewoud 2004, oktober 2006

**De bijlagen zijn opgenomen in een apart bijlagenboekje behorend bij dit concept ontwerp bestemmingsplan.**



# land in zicht regels

vastgesteld d.d. ....

Gemeente Haarlem

Sector Stadszaken

versie 19 februari 2009

Bestemmingsplan "land in zicht regels" (concept)

## Hoofdstuk 1. Inleidende regels

### ARTIKEL 1 Begrippen

1. **aanbouw en uitbouw**  
een aangebouwd gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.
2. **aanduiding:**  
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid op de verbeelding, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
3. **aanduidingsgrens:**  
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
4. **Aan-huis-verbonden-beroep**  
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.
5. **achtergevelrooilijn:**  
bebouwingsgrens aan de van de weg afgekeerde zijde van het bebouwingsvlak.
6. **andere bouwwerk:**  
een bouwwerk geen gebouw zijnde.
7. **antenne-installatie:**  
installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.
8. **archeologische waarde:**  
vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. het betreft hier met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.
9. **archeologisch waardevol gebied:**  
gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.

- 10. archeologisch rapport:**  
in rapportvorm vevat 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.
- 11. archeologisch onderzoek:**  
diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarde binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie op het moment van de bouwvergunningaanvraag van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
- 12. archeologisch deskundige:**  
professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie op het moment van de bouwvergunningaanvraag 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.
- 13. bebouwing:**  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 14. bebouwingspercentage:**  
een op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.
- 15. begane grond:**  
een bouwlaag waarvan het vloerniveau (nagenoeg) ter hoogte van het aansluitende peil ligt.
- 16. bestaand bouwwerk:**  
bouwwerken welke legaal aanwezig zijn ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan als ontwerp.
- 17. bestemmingsgrens:**  
de grens van een bestemmingsvlak.
- 18. bestaand gebruik:**  
legaal gebruik dat bestaat ten tijde van het kracht worden van het bestemmingsplan.
- 19. bestemmingsplan**  
de geometrisch bepaalde planobjecten als vevat in het GML-bestand NL.IMRO met de bijbehorende regels
- 20. bestemmingsvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

- 21. 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.
- 22. bouwgrens:**  
de grens van een bouwvlak.
- 23. bouwhoogte:**  
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.
- 24. 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.
- 25. bouwperceel:**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. **PM**
- 26. bouwperceelgrens:**  
de grens van een bouwperceel.
- 27. bouwvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 28. 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.
- 29. 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.

- 30. bijgebouw:**  
een op zichzelf staand vrijstaand gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofd gebouw en dat door zijn constructie en afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- 31. cultuurhistorische waarde:**  
de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.
- 32. dakkapel:**  
een uitbouw in de kap omringd door dakbedekking.
- 33. dancing / discotheek:**  
bedrijf waar gelegenheid wordt gegeven tot dansen en dat vergunningplichtig is op grond van artikel 3, lid 1, sub a, van de Drank- en Horecawet.
- 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. dienstverlening**  
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord worden gestaan en geholpen.
- 36. gebouw:**  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 37. gemaal:**  
bouwwerk ten behoeve van de bemaling van polderwater.
- 38. goothoogte**  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

- 39. Horeca 1**  
Een horecabedrijf met als hoofdactiviteit het (hoofdzakelijk) overdag verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken en etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals onder andere een koffie-/theehuis, ijssalon, croissanterie, lunchroom, dagcafé, dagrestaurant en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstrekkende functies.
- 40. hoofdgebouw:**  
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
- 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. horecaschip:**  
een zich op het water bevindend object dat (nagenoeg) geheel dient als horecabedrijf.
- 43. hotel:**  
een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies per nacht met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en / of dranken voor consumptie ter plaatse.
- 44. hotelschip**  
een zich op het water bevindend object dat (nagenoeg) geheel dient als hotel (waaronder medebegrepen cruiseschepen e.d.)
- 45. jachthaven**  
lig- en bergplaats voor pleziervaartuigen
- 46. 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.

- 47. kantoor:**  
een gebouw voor het verlenen van diensten en het uitvoeren van commerciële handelingen, waarbij de nadruk ligt op de administratieve afwikkeling van die handelingen.
- 48. kap:**  
een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek groter dan 5 graden met het horizontale vlak.
- 49. kiosk:**  
plein- of straatgebouwtje waar onder andere kranten en tijdschriften, strips en wegenkaarten verkocht worden.
- 50. ligplaats:**  
de ruimte welke door een schip, niet zijnde woon-, horeca-, hotelschip, al dan niet met tussentijdse onderbreking, wordt ingenomen.
- 51. maatschappelijke doeleinden:**  
educatieve, sociale, culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, waaronder verenigingsleven, (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.
- 52. molen:**  
inrichting bestemd en geschikt voor het benutten van windkracht.
- 53. molenbiotoop:**  
de vrije ruimte rondom een molen in verband met de windvang.
- 54. natuurwaarden:**  
de aan een landschap toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende geologische, bodemkundige, biologische en ecologische elementen.
- 55. overbouwning / onderdoorgang:**  
een op de plankaart aangegeven gebied waar binnen het bouwvlak een doorgang mogelijk moet zijn, waarboven bebouwing mag worden opgericht.
- 56. onderdoorgang:**  
Een op de verbeelding aangegeven gebied waar binnen het bouwvlak een doorgang mogelijk moet zijn binnen de eerste bouwlaag waarboven bebouwing mag worden opgericht ten behoeve van de op de verbeelding aangegeven bestemming.



- 57. peil**  
**a.** voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;  
**b.** voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van die bouw;  
**c.** indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil of het plaatselijk waterpeil.
- 58. plan:**  
het bestemmingsplan Land in Zicht van de gemeente Haarlem
- 59. plat dak:**  
een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden ten opzichte van het horizontale vlak.
- 60. praktijkruimte**  
een ruimte ten behoeve van tandartsen, fysiotherapeuten, psychologen, doktoren en vergelijkbare dienstverleningsbedrijven, bestaande uit minimaal een wachtruimte (met toilet) en behandelkamer.
- 61. prostitutie:**  
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 62. seksinrichting:**  
de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van 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.
- 63. specifieke vorm van recreatie - verenigingsleven:**  
verenigingsleven dat direct in relatie staat tot het gebruik van de functie water, zoals scouting (zeeverkenner), kano- en roeiverenigingen.
- 64. verbeelding:**  
de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke informatie.

- 65. verkooppunt van motorbrandstoffen:**  
een inrichting waar door middel van een of meer pompinstallaties motorbrandstoffen worden verkocht en geleverd.
- 66. voorgevelrooilijn:**  
de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.
- 67. voorzieningen voor openbaar nut:**  
voorzieningen ten behoeve van een op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer.
- 68. 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.
- 69. wet:**  
Wet ruimtelijke ordening.
- 70. woning:**  
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.
- 71. woonschip**  
een vaartuig, uitsluitend of in hoofdzaak als woning gebruikt of tot woning bestemd.
- 72. woonschepenligplaats**  
de op de verbeelding aangegeven ruimte, waarop een woonschip ligplaats mag hebben.

## **ARTIKEL 2      Wijze van meten**

### **2.1      Bij de toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:**

- a. afstand tot de bouwperceelsgrens:  
tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;
- b. bouwhoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, liftopbouwen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- c. dakhelling:  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- d. goothoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- e. de goothoogte bij dakkapellen en gedeeltelijke geveloptrekkingen:  
indien de dakkapel of de gedeeltelijke geveloptrekking breder is dan 50 procent 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 procent kan niet meer gezien worden 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 procent regel.
- f. verticale diepte van een ondergronds bouwwerk  
vanaf de onderzijde van de begane grondvloer tot aan de bovenzijde van de laagstgelegen vloer onder het peil.
- g. 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;
- h. 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.
- i. de hoogte van een windmolen:  
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

### **2.2      Overschrijden bouwgrenzen**

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouwgrenzen te overschrijden ten behoeve van:

- a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte bouwonderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 m;
- b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10 % van de breedte van de aangrenzende straat en met een maximum van 1 m. Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4,2 m boven de rijweg, dan wel 2,2 m boven een fiets- en/of voetpad;
- c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m en deze werken niet lager zijn gelegen dan 5 m boven peil.

## Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

### Bestemmingen

## **ARTIKEL 3      Bedrijf-nutsvoorziening (B-nv)**

### **3.1      Bestemmingsomschrijving**

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

- a. een nutsvoorziening;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. bijbehorende voorzieningen.

### **3.2      Bouwregels**

#### Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding maximale goothoogte is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan;
- e. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 7 meter bedragen;

#### Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

### **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 of laten gebruiken voor:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- 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.

## **ARTIKEL 4      Gemengd 2 (GD-2)**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

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

#### begane grond:

- a. wonen al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep.
- b. praktijkruimte, uitsluitende ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte' op de verbeelding;
- c. maatschappelijk, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' op de verbeelding. Voor zover deze aanduiding is gelegen binnen de bestemming 'Verkeer' is deze grond enkel bedoeld voor 'verenigingsleven' en bij behorende voorzieningen';
- d. horeca categorie 1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1' op de verbeelding;
- e. parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' op de verbeelding;
- f. tuinen en erven;
- g. bijbehorende voorzieningen;

#### overige verdiepingen

- h. wonen;
- i. bijbehorende voorzieningen.

### **4.2      Bouwregels**

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

#### Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding maximale bebouwingspercentage is ten hoogste het aangegeven maximale bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. (Optie) gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht;
- d. ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding maximale goothoogte is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan;
- f. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 7,0 meter bedragen;

### *Dakterrassen*

- g. Dakterrassen zijn toegestaan onder de voorwaarde dat de bouwhoogte van afscheidingen op dakterrassen niet meer mag bedragen dan 1,20 meter.

### Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

## **4.3 Ontheffing van de bouwregels**

- 1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor:
  - a. de situering van het gedeelte dat wordt gebouwd boven de op de verbeelding aangegeven goothoogte;
  - b. de situering van bijgebouwen;
  - c. de situering en afmetingen van andere bouwwerken, voorzover hoger dan 2m.

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. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- e. bestaande monumentale waarden.

## **4.4 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 of laten gebruiken voor:

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



## **ARTIKEL 5 Groen (G)**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, zoals plantsoenen, bermen en beplantingen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. waterlopen en waterpartijen;
- e. kunstwerken;
- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. bijbehorende voorzieningen, zoals straatmeubilair,abri's, (ondergrondse)inzamelplaatsen voor afval en recyclecontainers en (ondergrondse)bergbezinkbassins.

### **5.2 Bouwregels**

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b. de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 7 m 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 of laten gebruiken voor:

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

## **ARTIKEL 6 Recreatie - jachthaven (R-Jh)**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

1. De voor 'Recreatie- jachthaven' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van activiteiten gericht op dagrecreatie en een jacht- c.q. passantenhaven ?;
- b. wegen en paden;
- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. bijbehorende voorzieningen, zoals steigers.

2. Voor zover deze gronden direct aangrenzend zijn gelegen aan de gronden met de bestemming 'Wonen' zijn deze enkel bedoeld voor:

- a. jachthaven;
- b. steigers.

### **6.2 Bouwregels**

Enkel op de gronden met de bestemming 'Recreatie- jachthaven' die niet direct grenzen aan de bestemming 'Wonen', mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen.

### **6.3 Specifieke gebruiksregels**

1. Binnen de zone 'specifieke vorm van recreatie- verenigingsleven' mag één drijvend verenigingsgebouw worden aangelegd met de volgende toegestane afmetingen:

- a. de maximale lengte mag niet meer dan 14 meter bedragen;
- b. de maximale breedte mag niet meer dan 7,5 meter bedragen gemeten vanaf de walkant, inclusief gangboorden en dakoverstekken;
- c. de maximale hoogte mag niet meer dan 5,5 meter bedragen gemeten vanaf waterpeil.

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

- a. prostitutie en seksinrichtingen
- b. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- c. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, 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 of welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.
- d. als ligplaats voor horeca- en hotelschepen.

## **ARTIKEL 7      Tuin 1 (T-1)**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

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

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

### **7.2      Bouwregels**

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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 m 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 m bedragen;
- c. de hoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet dan 3 m 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 of laten gebruiken voor:

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

## **ARTIKEL 8 Verkeer (V)**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsgebied';
- d. groenvoorzieningen
- e. bermen en beplantingen;
- f. straatmeubilair;
- g. voorzieningen van algemeen nut;
- h. kunstwerken;
- i. geluidwerende voorzieningen;
- j. bijbehorende waterlopen en waterpartijen;
- k. oeververbinding en brug, ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- l. bijbehorende voorzieningen, zoals straatmeubilair,abri's, (ondergrondse)inzamelplaatsen voor afval en recyclecontainers en (ondergrondse)bergbezinkbassins.

### **8.2 Bouwregels**

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

#### Gebouwen

- a. er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de maximale oppervlakte van gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut bedraagt 15 m<sup>2</sup>.

#### Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- d. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'brug' mag maximaal 10 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte voor voorzieningen ten behoeve van geleiding, beveiliging en regeling van verkeer en lichtmasten mag maximaal 15 m bedragen ;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **8.3 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 of laten gebruiken voor:

- a. prostitutie en seksinrichtingen;

- b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud;
- c. parkeren van motorvoertuigen op gronden met de aanduiding 'verblijfsgebied', tenzij daar een ontheffing (invalidenparkeren) voor is verleend;
- d. verkooppunt voor motorbrandstoffen.

## **ARTIKEL 9 Water (WA)**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging en/of waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. waterlopen en waterpartijen;
- c. waterstaatkundige voorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. oevers;
- f. kunstwerken;
- g. ligplaats, voorzover de gronden mede de aanduiding 'ligplaats' hebben;
- h. vaarwegen;
- i. bijbehorende voorzieningen, zoals bruggen, stuwen, dammen, steigers, duikers, gemalen.

### **9.2 Bouwregels**

#### Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte gemalen mag niet meer dan 3 m bedragen en de oppervlakte mag niet meer dan 5 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de lengte van een steiger, gemeten langs de waterlijn, mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- c. de breedte van een steiger, gemeten haaks op de waterlijn, mag niet meer dan 1/10 van de breedte van het oppervlaktewater bedragen;
- d. de oppervlakte van een aanlegsteiger mag maximaal 5 m<sup>2</sup> bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tot 20 meter, maximaal 10 m<sup>2</sup> indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tussen de 20 en 50 meter en maximaal 15m<sup>2</sup> indien gesitueerd in oppervlaktewater breder dan 50 meter;
- e. de bouwhoogte van bijbehorende voorzieningen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- f. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 1 m 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 of laten gebruiken voor:

- a. prostitutie en seksinrichtingen

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

## **ARTIKEL 10 Wonen (W)**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van beroepsbeoefening aan huis, zoals aangegeven in artikel 1 lid 4, met dien verstande dat maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep;
- b. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- c. tuinen en erven;
- d. bijbehorende voorzieningen, zoals bergingen.

### **10.2 Bouwregels**

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

#### Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding maximale bebouwingspercentage (opnemen?) is ten hoogste het aangegeven maximale bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. (Optie) gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht;
- d. ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding maximale goothoogte is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan;
- f. de verticale diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 7,0 meter bedragen;

#### *Kapverplichting*

- g. Indien de verbeelding een goothoogte aangeeft moeten de gebouwen worden afgedekt met een kap waarvan:
  1. de maximale bouwhoogte 4,0 meter bedraagt, verticaal gemeten vanaf de goothoogte;

#### *Dakkapellen*

- h. Dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van dakkapellen voor wat betreft het voordakvlak of op een naar de weg of openbaar groen gekeerd zijdakvlak, onder de volgende voorwaarden:
  1. 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;
2. de bovenzijde van de dakpapel moet ten minste 0,50 meter onder de noklijn zijn gelegen;
3. de onderzijde van de dakpapel moet boven de dakvoet geplaatst worden met een minimale afstand van 0,50 meter;
4. de zijkanten moeten worden gerealiseerd minimaal 0,5 m van de zijkanten het dakvlak;
5. voor het oprichten van meerdere dakkapellen geldt tevens dat er sprake moet zijn van een regelmatige rangschikking en een minimale afstand van 0,50 meter tussen de afzonderlijke kapellen, waarbij de som van breedtes van dakkapellen die naast elkaar gesitueerd zijn niet groter mag zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak.

#### *Dakterrassen*

- i. Dakterrassen zijn toegestaan onder de voorwaarde dat de bouwhoogte van afscheidingen op dakterrassen niet meer mag bedragen dan 1,20 meter.

#### Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- j. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- k. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- l. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **10.3 Ontheffing van de bouwregels**

1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor:
  - a. de situering van het gedeelte dat wordt gebouwd boven de op de verbeelding aangegeven goothoogte;
  - b. de situering van bijgebouwen;
  - c. de situering en afmetingen van andere bouwwerken, voorzover hoger dan 2 meter.
  
2. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de ontheffingsbevoegdheid onder sub 1, of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
  - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
  - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
  - e. een ecologisch en landschappelijk verantwoorde inrichting;
  - f. bestaande monumentale waarden.

#### **10.4 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 of laten gebruiken voor:

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

## **ARTIKEL 11 Waarde - archeologie (WR-A) (dubbelbestemming)**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De gronden in het plangebied zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden. De dubbelbestemming Waarde - archeologie is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen. Voor zover op de plankaart nog andere dubbelbestemmingen voor deze gronden zijn aangegeven, is de volgende voorrangregeling van toepassing.

Voor zover de dubbelbestemming Waarde -archeologie of gedeeltelijk samenvalt met andere dubbelbestemmingen die op deze gronden rusten, geldt dat de dubbelbestemming Waarde - archeologie voorrang krijgt tenzij tevens de dubbelbestemming Waterkering van kracht is. In dat geval krijgt de dubbelbestemming Waterkering voorrang.

### **11.2 Bouwregels**

Ten behoeve van andere, voor de gronden geldende bestemmingen is, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende bouwregels, het volgende van toepassing:

1. ter plaatse van de aanduiding '*categorie 4*' zijn uitsluitend gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, waarbij de bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
2. een oppervlakte hebben van ten hoogste 2.500 m<sup>2</sup> ;
3. niet verder gaan dan een diepte van 0,3 m.
  - a. ingeval van een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning voor de gronden als bedoeld in sub 5, waarbij bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk zijn, die
    - een oppervlakte hebben groter dan 2.500 m<sup>2</sup>;
    - verder gaan dan een diepte van 0,3 m, eisen burgemeester en wethouders dat alvorens de bouwvergunning verleend wordt, 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.
  - b. 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.

### **11.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd na advies van de gemeentelijk archeologische deskundige 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 behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van de bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het toegelaten gebruik.

### **11.4 Ontheffing van de 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 bouwregels.

2. Ontheffing, zoals in sub 1 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 sub 1 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 sub 1 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 regels 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.

### **11.5 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 bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 0,3 m waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage;

- b. het ophogen van gronden met meer dan 0,3 m;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen, baggeren of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, met een diepte van 0,3 m 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 sub 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 ontgrondingvergunning;
- c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor ontheffing, zoals in lid 4 sub 1 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 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;

5. Aanlegvergunning wordt voorts verleend indien de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder sub 4 bedoeld, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen;
- c. begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.

## **Hoofdstuk 3. Algemene regels**

### **ARTIKEL 12 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 plannen buiten beschouwing.

## **ARTIKEL 13     Algemene ontheffingsregels**

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van dit plan voor:

- a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, goothoogten, hoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10 %;
- b. de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 10,0 m<sup>2</sup> en de hoogte niet meer 3,0 meter mogen bedragen;
- c. de bouw van andere bouwwerken van openbaar nut, waarvan de hoogte niet meer dan 10,0 meter mag bedragen;
- d. het overschrijden van de in het plan aangegeven bouwvlakken, voor zover dit ten gevolge van onnauwkeurigheden op de kaart (meetverschillen) dan wel voor geringe afwijkingen die in het belang zijn van een betere situering van bouwwerken en noodzakelijk zijn voor een goede uitvoering van het plan, tot een maximum van 2,0 meter;
- e. het overschrijden van de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons, erkers en luifels tot het maximum van 1,50 meter;
- f. het overschrijden van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van centrale technische voorzieningen, waarvan de hoogte niet meer dan 3,0 meter mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20 % van de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- g. aangegeven hoogtes voor het bouwen van antenne-installaties.

2. Burgemeester en Wethouders kunnen bij het verlenen van de vrijstelling als genoemd in lid 1, sub b t/m g, voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen daarbij of geen onevenredige aantasting zal plaats vinden van het straat- en bebouwingsbeeld en bestaande monumentale waarden.

## **ARTIKEL 14    Algemene procedureregels**

Op de voorbereiding van een besluit tot ontheffing of nadere eis is de volgende procedure van toepassing:

- a. een ontwerp van het besluit ligt met de bijbehorende stukken gedurende 2 weken op het gemeentehuis ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging vooraf bekend in één of meer dag-, week- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c. de bekendmaking houdt de mededeling in van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerp van het besluit.



## Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotbepalingen

### ARTIKEL 15 Overgangsbepalingen

#### 15.1 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,
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. 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. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen 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 zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 15.2 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 sub a 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 sub a na de inwerkingtreding van het plan langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Sub 1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder de overgangsbepalingen van dat plan.

**ARTIKEL 16 Slotbepaling**

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als voorschriften van het bestemmingsplan land in zicht regels.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van .....

De voorzitter, De griffier,

.....