

# Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur S. van Haastrecht
Telefoon 5113736 E-mail: svhaastrecht@haarlem.nl
STZ/RP Reg.nr. 2009/67160
Bijlagen
B & W-vergadering van 21 april 2009

## Onderwerp

ontwerpbestemmingsplan Van der Aart

## DOEL:

Vrijgeven van het geactualiseerde ontwerpbestemmingsplan 'Van der Aart' voor de formele planprocedure ex. 3.8 Wro. Dit betekent dat het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage wordt gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan wordt tevens ter bespreking naar de Commissie Ontwikkeling gestuurd, conform het Protocol actieve informatieplicht. Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan kunnen door eenieder mondeling of schriftelijke zienswijzen worden ingediend en zal tevens een informatieavond worden gehouden.

---

## B&W

1. Het college besluit in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Van der Aart' inclusief de verwerking van de artikel 3.1.1. Bro reacties en de reactie van de wijkraad;
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
3. De wijkraad Vondelkwartier ontvangt daags na besluitvorming informatie over dit besluit; de media krijgen een persbericht, de start van de planprocedure wordt bekend gemaakt via een aankondiging in de Stadskrant, de Staatscourant en publicatie op de gemeentelijke website;
4. Het besluit van het college wordt ter bespreking voorgelegd aan de commissie ontwikkeling.

# COLLEGE BESLUIT

**Onderwerp:** ontwerpbestemmingsplan 'Van der Aart'

## **Inleiding**

Het College van Burgemeester en Wethouders heeft op 14 januari 2009 (reg.nr. STZ/RP/2008225295) ingestemd met het concept ontwerpbestemmingsplan 'Van der Aart'. Vervolgens is het concept toegezonden aan de art. 3.1.1 Bro- partners en de wijkraad 'Vondelkwartier'. Alle ingekomen reacties zijn verwerkt en als bijlage 4 en 6 opgenomen bij de toelichting van dit ontwerpbestemmingsplan. In bijlage A van deze nota zijn de wijzigingen ten opzichte van het concept ontwerp in het ontwerpbestemmingsplan kort samengevat.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Van der Aart' is een consoliderend bestemmingsplan dat een actueel ruimtelijk-juridisch kader biedt. In dit bestemmingsplan is inhoudelijk qua bebouwings- en gebruiksregelingen zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande rechten uit de vigerende bestemmingsplannen.

## **Besluitpunten college**

1. Het college besluit in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Van der Aart' inclusief de verwerking van de artikel 3.1.1. Bro reacties en de reactie van de wijkraad;
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
3. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit; de media krijgen een persbericht, de start van de planprocedure wordt bekend gemaakt via een aankondiging in de Stadskrant, de Staatscourant en publicatie op de gemeentelijke website;
4. Het besluit van het college wordt ter bespreking voorgelegd aan de commissie ontwikkeling.

## **Beoogd resultaat**

De instemming van het college vormt de start van de formele bestemmingsplanprocedure.

## **Argumenten**

*Het besluit is een volgende stap in de RO procedure*

De Raad heeft op 15 maart 2007 ingestemd met het Meerjarenplan Bestemmingsplannen. Hiermee is tevens besloten tot een inhaalslag van bestemmingsplannen door de taskforce bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan 'Van der Aart' is onderdeel van de inhaalslag.

*Financiële paragraaf*

Het ontwerpbestemmingsplan 'Van der Aart' heeft een consoliderend karakter zonder financiële gevolgen.

*Participatie Wijkraad*

Het ontwerpbestemmingsplan is voor een reactie naar de wijkraad Vondelkwartier opgestuurd. Tevens heeft een informatief overleg plaatsgevonden met de wijkraad

Vondelkwartier. De reactie van de wijkraad is verwerkt in bijlage 4 van de plantoelichting.

### **Uitvoering**

Indien door B&W wordt ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Van der Aart' zoals dat nu is aangeboden zal het conform art. 3.8 Wet ruimtelijke ordening voor zes weken ter inzage worden gelegd. Het besluit wordt ter bespreking naar de Commissie Ontwikkeling gestuurd. Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan kunnen door eenieder mondeling of schriftelijke zienswijzen worden ingediend en zal tevens een informatieavond worden gehouden.

Na verwerking van de zienswijzen zal het bestemmingsplan worden voorgelegd aan het college van B&W. Vervolgens zal het ter advisering worden aangeboden aan de raadscommissie Ontwikkeling, waarna de gemeenteraad zal besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan. Na aanpassing van het bestemmingsplan met inachtneming van de door de raad aangebrachte wijzigingen wordt het vastgestelde bestemmingsplan wederom ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn). Degenen die een zienswijze bij de Raad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan eenieder beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen wijzigingen die de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft aangebracht.

Het bestemmingsplan treedt in werking de dag na afloop van de hierboven genoemde beroepstermijn. Een eventueel beroep tegen het bestemmingsplan heeft geen schorsende werking, tenzij een voorlopige voorziening wordt gevraagd bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De huidige planning is dat het bestemmingsplan medio november/ december 2009 in werking zal treden.

### **Bijlagen**

Bijlage A; wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan  
Bijlage B; ontwerpbestemmingsplan 'Van der Aart'.

Het college van burgemeester en wethouders

## **Bijlage A: bij nota ontwerpbestemmingsplan Van der Aart**

### Wijzigingen naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg

Onderstaande wijzigingen zijn het resultaat van de verwerking van het wettelijk vooroverleg over het concept ontwerpbestemmingsplan Van der Aart, zoals opgenomen in bijlage 6 van de plantoelichting:

- In paragraaf 2.2 Ruimtelijke structuur is de huidige verkeerssituatie beschreven.
- In paragraaf 4.2 Geluid is aangegeven hoe met de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is omgegaan.
- In paragraaf 4.4 Water is de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater opgenomen. De paragraaf is aangevuld met het beleid van het hoogheemraadschap Rijnland.
- In paragraaf 5.3 Ontwikkelingen is de toekomstige verkeerssituatie rond de nieuwe voorzieningen beschreven.
- Bijlage 1 Rijks- en Provinciaal beleid is aangevuld met de Kaderrichtlijn Water, de Nota waterhuishouding en de Nota Mobiliteit.
  
- In artikel 7 Recreatie worden “water- en oevervoorzieningen” mogelijk gemaakt.
- In artikel 11 Verkeer is het volgende opgenomen: “de maximale bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van verkeer en lichtmasten mag 12 m bedragen”
- In artikel 14 Leiding- Gas is de maximale bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhoogd naar 3 meter. Artikel 14 is tevens uitgebreid met een aantal niet toegestane werkzaamheden.
- In artikel 16 Waterstaat- waterkering is een tekst van Rijnland opgenomen.
  
- Op de verbeelding is het bouwvlak rond Onze Gazellen verkleind.
- De verbeelding is aangepast op de laatste versie van de Archeologische Beleidskaart Haarlem.
- Op de verbeelding is voor de primaire waterkering Slaperdijk een breedte van de kern- en beschermingszone van 50 meter opgenomen.

### Wijzigingen naar aanleiding van participatie met de wijkraad

Onderstaande wijzigingen zijn het resultaat van de verwerking van de reactie van de wijkraad Vondelkwartier op het concept ontwerpbestemmingsplan Van der Aart, zoals opgenomen in bijlage 4:

- In paragraaf 3.1 Structuurplan is een tekst toegevoegd over de uitbreidingsmogelijkheden voor sport en onderwijs, ten behoeve van de ruimere bebouwingmogelijkheden binnen de bestemming ‘Sport’.

### Ambtelijke wijzigingen

Onderstaande wijzigingen betreffen ambtelijke wijzigingen van het concept ontwerpbestemmingsplan Van der Aart:

- Paragraaf 3.2 Groenstructuurplan is geïntegreerd in paragraaf 3.1 Structuurplan.
- De Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw is verplaatst van paragraaf 4.10 naar 3.7.
- In paragraaf 3.8 is de Beleidsnota Archeologie opgenomen.
- In paragraaf 4.8 Cultuurhistorie is een tekst opgenomen over de Stelling van Amsterdam.
- In paragraaf 5.1 zijn de visie op het plangebied en de stedenbouwkundige uitgangspunten tekstueel aangepast.
- Paragraaf 5.2 is aangevuld met een ruimtelijke onderbouwing voor jeu de boulevereniging PUK.
- In bijlage 7 is de ontheffing voor hogere grenswaarden aan de Vondelweg opgenomen.
  
- Artikel 3 Agrarisch is gewijzigd in Artikel 3 Agrarisch met Waarden- Natuurwaarden.

# Van der Aart

vastgesteld d.d. ....

goedgekeurd d.d. ....

Gemeente Haarlem

Sector Stedelijke Ontwikkeling

[datum]

# Inhoudsopgave

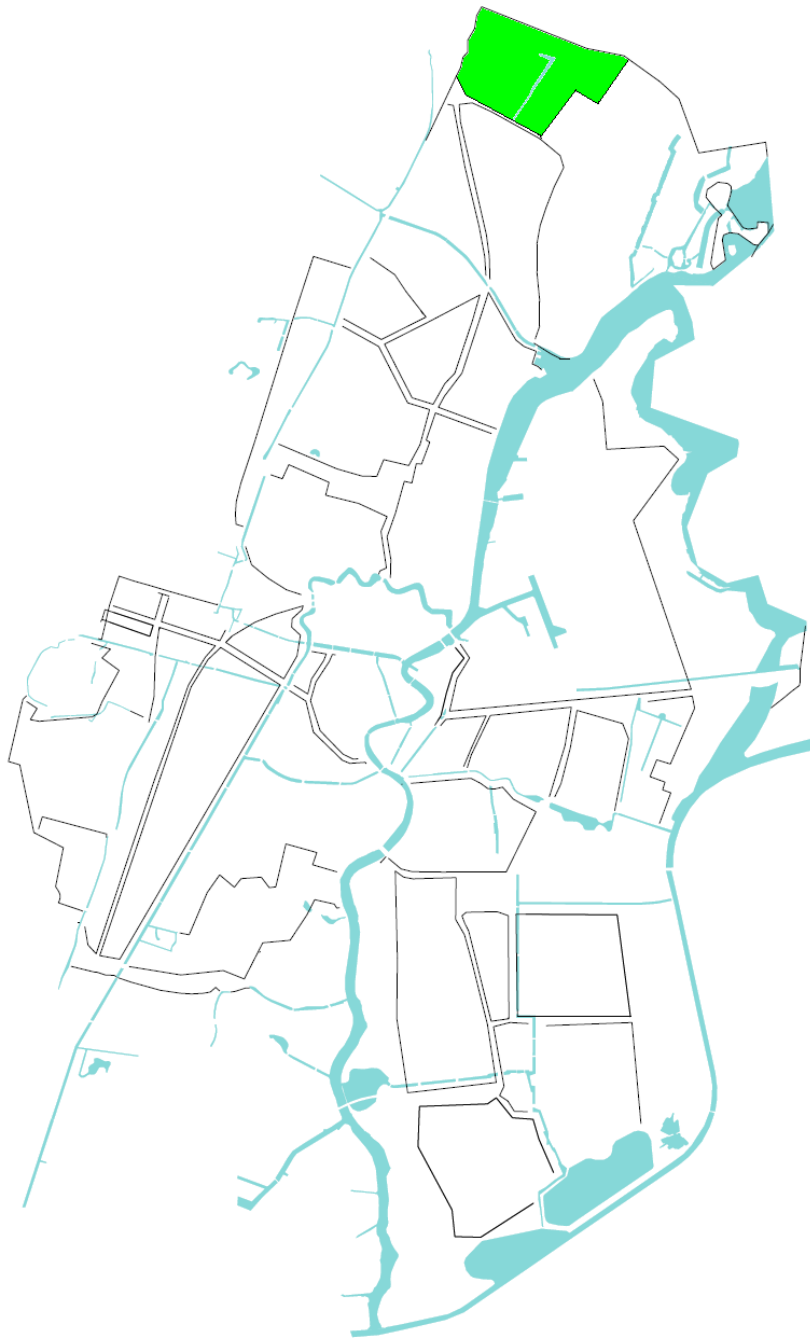
<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>1 INLEIDING</b>	<b>5</b>
1.1 Begrenzing van het plangebied	5
1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan	6
1.3 Doel van het bestemmingsplan	7
1.4 Geldende planologische regelingen	7
1.5 Bestemmingsplanprocedure	8
1.6 Leeswijzer toelichting	8
<b>2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>11</b>
2.1 Korte historische schets	11
2.2 Ruimtelijke structuur	12
2.3 Functionele structuur	13
<b>3 BELEIDSKADER</b>	<b>17</b>
3.1 Structuurplan Haarlem 2020 (2005)	17
3.2 Integraal Waterplan Haarlem (2005)	18
3.3 Haarlems Verkeers- en vervoersplan (2003)	19
3.4 Welstands- en monumentennota (2004)	20
3.5 Woonvisie Haarlem 2006-2012 (2006)	21
3.6 Recreatienota Haarlem (1997)	22
3.7 Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw	22
3.8 Beleidsnota Archeologie	23
3.9 Samenvatting beleidsuitgangspunten	24
<b>4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>27</b>
4.1 Milieuzonering	27
4.2 Geluid	28
4.3 Bodemkwaliteit	29
4.4 Water	30
4.5 Luchtkwaliteit	32
4.6 Natuurwaarden	33
4.7 MER	36
4.8 Cultuurhistorie	37
4.9 Archeologie	38
4.10 Vliegverkeer	39
4.11 Externe veiligheid	39
4.12 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen	40
<b>5 PLANBESCHRIJVING</b>	<b>41</b>
5.1 Visie op het plangebied	41
5.2 Ontwikkeling	42
<b>6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING</b>	<b>45</b>
6.1 Inleiding	45
6.2 Juridische planopzet	45
6.3 Hoofdstuk 1: inleidende regels	46
6.4 Hoofdstuk 2: bestemmingsregels	46
6.5 Hoofdstuk 3: algemene regels	50
6.6 Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels	51
6.7 Hoofdpzet verbeelding	52

<b>7 OVERLEG EN UITVOERBAARHEID</b>	<b>55</b>
7.1 Resultaten participatie	55
7.2 Uitkomst watertoets	55
7.3 Uitkomsten overleg	56
7.4 Economische uitvoerbaarheid	58
7.5 Handhaving	58
<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING</b>	<b>61</b>
bijlage 1 RIJKS- EN PROVINCIAAL BELEID	63
bijlage 2 MILIEUONDERZOEK	67
bijlage 3 PARTICIPATIE WIJKRAAD	77
bijlage 4 VERWERKING REACTIE WIJKRAAD	79
bijlage 5 REACTIES DEELNEMERS ARTIKEL 3.1.1 Bro	83
bijlage 6 VERWERKING REACTIES ARTIKEL 3.1.1 Bro	103
bijlage 7 ONTHEFFING HOGERE GRENSWAARDEN	109
<b>Planregels</b>	<b>111</b>
<b>Hoofdstuk 1. Inleidende regels</b>	<b>113</b>
ARTIKEL 1 Begrippen	113
ARTIKEL 2 Wijze van meten	121
<b>Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels</b>	<b>123</b>
ARTIKEL 3 Agrarisch met waarden-natuurwaarden (Aw-nw)	123
ARTIKEL 4 Bedrijf- Nutsvoorziening (B-NV)	125
ARTIKEL 5 Groen (G)	127
ARTIKEL 6 Maatschappelijk (M)	129
ARTIKEL 7 Recreatie (R)	131
ARTIKEL 8 Sport (S)	133
ARTIKEL 9 Tuin 1 (T-1)	135
ARTIKEL 10 Tuin 2 (T-2)	137
ARTIKEL 11 Verkeer (V)	139
ARTIKEL 12 Water (WA)	141
ARTIKEL 13 Wonen (W)	143
ARTIKEL 14 Dubbelbestemming Leiding - Gas (L-G)	145
ARTIKEL 15 Waarde- Archeologie- (WR-A)	147
ARTIKEL 16 Waterstaat-Waterkering (WS-WK)	153
<b>Hoofdstuk 3. Algemene bepalingen</b>	<b>155</b>
ARTIKEL 17 Antidubbeltelregel	155
ARTIKEL 18 Algemene ontheffingsregels	157
ARTIKEL 19 Algemene procedureregels	159
<b>Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotbepalingen</b>	<b>161</b>
ARTIKEL 20 Overgangsbepalingen	161
ARTIKEL 21 Slotbepaling	163



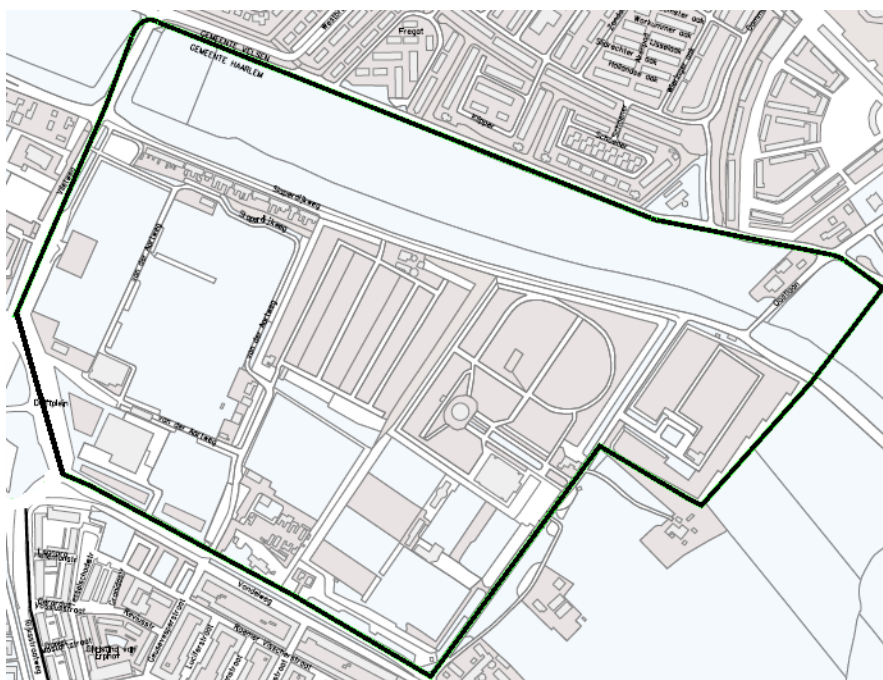
## Toelichting

### 1 INLEIDING



#### 1.1 Begrenzing van het plangebied

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



Afbeelding 1: grenzen bestemmingsplangebied Van der Aart

## 1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

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

1. Er zijn verouderde bestemmingsplannen van kracht. Stadsdelen waar geen of alleen verouderde bestemmingsplannen gelden, kennen onvoldoende rechtszekerheid en onvoldoende bescherming tegen ongewenste ontwikkelingen. Ook zijn verouderde bestemmingsplannen wat betreft regelgeving vaak zeer gedetailleerd en weinig flexibel. Voor 'kleine' ingrepen aan of bij een huis, zoals de bouw van een dakkapel of berging, moeten nu relatief zware procedures worden doorlopen.
2. Door de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 moeten bestemmingsplannen binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, opnieuw worden vastgesteld. Ook wordt digitalisering van bestemmingsplannen verplicht gesteld.
3. Planologisch wordt ruimte gereserveerd voor ontwikkelingen ter plaatse van:
  - het zorghotel aan de Vondelweg (zie paragraaf 5.2);
  - het kinderdienstencentrum aan de Vondelweg (zie paragraaf 5.2);
  - vervangende nieuwbouw van sportvoorzieningen aan de Van der Aartweg en Vergierdeweg (zie paragraaf 5.2);
  - de aanleg en bouw van de jeu de boulevereniging aan de Van der Aartweg (zie paragraaf 5.2).
4. In het plangebied is in het verleden een aantal malen een vrijstelling verleend op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Deze zijn in het bestemmingsplan meegenomen.

### 1.3 Doel van het bestemmingsplan

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

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

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

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

### 1.4 Geldende planologische regelingen

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

Tabel 1: vigerende bestemmingsplannen

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

Daarnaast zijn diverse bouwinitiatieven met een vrijstelling op basis van art. 19 WRO procedures mogelijk gemaakt. Bij het van kracht worden van het

bestemmingsplan Van der Aart zullen de in het bovenstaande schema genoemde bestemmingsplannen (alsmede de aanvullende bebouwingsvoorschriften) hun rechtskracht verliezen, voor zover ze binnen dit bestemmingsplan liggen.

## **1.5 Bestemmingsplanprocedure**

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

Indien door B&W wordt ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan zal het conform art. 3.8 Wet ruimtelijke ordening voor zes weken ter inzage worden gelegd. Het besluit wordt ter bespreking naar de Commissie Ontwikkeling gestuurd. Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan kunnen door eenieder mondeling of schriftelijke zienswijzen worden ingediend en zal tevens een informatieavond worden gehouden. Na verwerking van de zienswijzen zal het bestemmingsplan worden voorgelegd aan het college van B&W. Vervolgens zal het ter advisering worden aangeboden aan de raadscommissie Ontwikkeling, waarna de gemeenteraad zal besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan.

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

Het bestemmingsplan treedt in werking de dag na afloop van de hierboven genoemde beroepstermijn. Een eventueel beroep tegen het bestemmingsplan heeft geen schorsende werking, tenzij een voorlopige voorziening wordt gevraagd bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De huidige planning is dat het bestemmingsplan eind 2009 in werking zal treden.

## **1.6 Leeswijzer toelichting**

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

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

In hoofdstuk 3 worden de voor het plangebied relevante beleidsdocumenten weergegeven. Het betreft zowel gebiedsgerichte als thematische beleidsdocumenten. Per document wordt kort samengevat welke kaders er voor de inrichting en/of voor de functies in het plangebied zijn vastgelegd.

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

Hoofdstuk 5 geeft aan hoe de inventarisatie van de bestaande situatie, de beleidsdocumenten, en onderzoeken zoals beschreven in de hoofdstukken 2, 3 en 4 zijn vertaald naar concrete ruimtelijk-functionele uitgangspunten.

Hoofdstuk 6 geeft aan welke bestemmingen in het plan zijn opgenomen en hoe deze de inhoud van het plan regelen.

In hoofdstuk 7 wordt de financieel-economische uitvoerbaarheid beschreven en wordt ingegaan op de inspraak en participatie. De resultaten van de participatie en het vooroverleg (artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening) zijn opgenomen in de bijlagen 4 en 6.

## Bestemmingsplan "Van der Aart" (ontwerp)

## 2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

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

### 2.1 Korte historische schets

#### *Ontstaansgeschiedenis*

Het gebied is gelegen in de overgangszone van de strandwal, waarop Haarlem grotendeels is gelegen. Het gebied bestond van oorsprong voornamelijk uit veenmoeras. In de periode van de 9<sup>de</sup> tot de 12<sup>de</sup> eeuw werd het gebied ontgonnen. Hierbij werd de bodem ontwaterd door middel van evenwijdige sloten die in zuidoostelijke richting naar het veenriviertje het Spaarne zijn gegraven. Deze sloten verdeelden het gebied in langwerpige kavels. Dergelijke strokenverkavelingen zijn typisch voor de veenontginningen die in deze periode in de Lage Landen plaatsvonden.

Aanvankelijk werd in het gebied aan akkerbouw gedaan (o.a. rogge en gerst). Doordat de veenbodem in het oostelijke deel van het gebied inklonk ten gevolge van de ontwatering, kwam het grondwater echter te hoog te staan voor dit gebruik. Daarom is er vanaf de 15<sup>de</sup> eeuw in toenemende mate sprake van gebruik als grasland ten bate van de veeteelt. De boerderijen stonden vanouds langs de Vergierdeweg en net ten zuiden van het gebied, in het voormalige dorp Schoten.

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

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

#### *Slaperdijk*

In verband met de vele overstromingen vanuit het westelijke IJ werd in 1612 besloten een nieuwe dijk in het gebied aan te leggen. Dit werd de Slaperdijk, die een stuk achter de oude Velserdijk werd aangelegd. De Slaperdijk kwam iets ten zuiden van de Westlaan te liggen, een oude weg die de grens vormde

tussen de polders Noord-Akendam en Velsbroek. De strook grond tussen de Westlaan en de Slaperdijk wordt vanouds Verdolven Landen genoemd. Dit stuk grond werd gebruikt om klei voor de dijk te winnen.

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

## 2.2 Ruimtelijke structuur

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

### *Bebouwing*

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

Tabel 2: aantal woningen in het plangebied naar bouwperiode

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

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

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

### *Verkeer*

De straten zijn merendeels recht. De straten langs de randen van het gebied zijn



de belangrijkste. De Vlietweg en Vondelweg komen samen op het knooppunt Delftplein, welke Haarlem Noord verbindt met Velsen en de Delftlaan. De Vondelweg, Vlietweg en Vergierdeweg zorgen voor de doorstroming van het autoverkeer langs de randen van het gebied.

Vanaf de Vondelweg, Vlietweg, Vergierdeweg en Slaperdijkweg zijn de verschillende voorzieningen in het plangebied te bereiken voor autoverkeer. De Slaperdijkweg en Van der Aartweg zijn enkel te gebruiken voor bestemmingsverkeer. Fietsers en voetgangers kunnen het plangebied eveneens bereiken via deze wegen, alsmede via verschillende oversteekpunten. Vanaf de Vondelweg en Vergierdeweg is het plangebied te bereiken met de bus.

In paragraaf 5.2 staan de ontwikkelingen binnen het plangebied omschreven en is weergegeven hoe de nieuwe voorzieningen zijn ontsloten.

### *Water en groen*

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

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

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

## **2.3 Functionele structuur**

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

### *Wonen*

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

voornamen woonvormen: rijwoningen en woonwagens. Langs de Slaperdijkweg staan 50 rijwoningen, waarvan de eerste fase is gebouwd rond 1913 en de tweede fase rond 1935.

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

Tabel 3: leeftijdsopbouw in het plangebied en gemeente Haarlem totaal

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

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

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

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

In het plangebied staan slechts 65 woningen. Tabel 4 laat zien dat het plangebied in vergelijking met de rest van Haarlem relatief veel koopwoningen en particuliere huurwoningen heeft. Er zijn geen sociale huurwoningen gelegen. Dit komt door de ligging van het gebied aan de rand van de stad en de beperkte woningbouw.

### *Agrarisch*

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

### *Maatschappelijke voorzieningen*

In het plangebied Van der Aart zijn een aantal specifieke maatschappelijke voorzieningen aanwezig. De aanwezige maatschappelijke voorzieningen zijn buurtoverstijgend. Het betreft twee begraafplaatsen en een crematorium. Aan de Vondelweg staat het ziekenhuis Kennemer Gasthuis. De komende jaren gaat het aantal maatschappelijke voorzieningen in het gebied rond het ziekenhuis flink uitbreiden aan zowel de westkant als de oostkant van het bestaande gebouw. Op de hoek van de Van der Aartweg en de Vondelweg

komt een regionaal kinderdienstencentrum. Tussen het bestaande ziekenhuis en het toekomstige kinderdienstencentrum komt een parkeerplaats en een herstellingsoord. Aan de westkant komt een met het ziekenhuis verbonden zorghotel. In paragraaf 5.2 staan de toekomstige projecten beschreven.

#### *Recreatie en sport*

In het bestemmingsplangebied zijn aan de Van der Aartweg en de Vergierdeweg meerdere sportvoorzieningen aanwezig. Het betreft een hockeyclub, een honk- en softbalvereniging, een korfbalclub, een rugbyclub, een tennisvereniging en drie voetbalverenigingen. In de toekomst zal hier ook een jeu de boulevereniging worden gevestigd (zie § 5.2). In het gebied is eveneens een volkstuintencomplex en een manège aanwezig.

#### *Nutsvoorzieningen*

In het bestemmingsplangebied zijn 3 gasdrukregel- en meetstations aanwezig.

## Bestemmingsplan "Van der Aart" (ontwerp)

### 3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk is voor het plangebied Van der Aart het relevante gemeentelijke beleid weergegeven. Per thema wordt het beleid beschreven, met in paragraaf 3.9 een samenvatting van de beleidsuitgangspunten voor het bestemmingsplan. Het Rijks- en Provinciale beleid is beknopt beschreven in bijlage 1 van de toelichting.

#### 3.1 Structuurplan Haarlem 2020 (2005)

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

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

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

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

##### *Sport en onderwijs*

Haarlem wil in de toekomst sociaal-maatschappelijke voorzieningen meer clusteren en deze clusters voldoende verspreiden over de stadsdelen en wijken. Hierdoor wordt onderwijs meer geïntegreerd in de samenleving en is er meer stimulans om van sport- en recreatievoorzieningen gebruik te maken. Het clusteren van voorzieningen leidt ook tot optimaal en meervoudig ruimtegebruik.

In het plangebied bevinden zich een aantal buurtoverschrijdende sportvoorzieningen. Het plangebied is geschikt voor intensivering van het gebruik door sportverenigingen en medegebruik door scholen. Daarbij past ook uitbreiding van de voor sport bedoelde gebouwen met functies voor welzijn (kinderdagverblijf) en/of onderwijs. Concentraties van onderwijs- en/of sportvoorzieningen moeten goed voor langzaam verkeer te bereiken zijn.

##### *Groen*

De doelstelling voor de ontwikkeling van het groene netwerk in Haarlem is

tweevoudig: versterking van groen met vooral ecologische waarden en versterking van groen met vooral stedelijke waarden.

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

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

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

### **3.2 Integraal Waterplan Haarlem (2005)**

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

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

Een algemene regel met betrekking tot de waterkwantiteit is het compenseren van een eventuele toename van verharding. Indien verharding in een gebied toeneemt zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om wateroverlast als gevolg van de toegenomen verharding te voorkomen. Indien er gebouwd wordt en hierbij wordt meer dan 500 m<sup>2</sup> onverhard oppervlak omgezet naar verhard oppervlak, dient 15% van dit verhard oppervlak als oppervlaktewater te worden aangebracht. Het uiteindelijk te compenseren

oppervlak hangt af van overige maatregelen die de waterhuishouding in een gebied ten goede kunnen komen, zoals het vertraagd afvoeren van hemelwater. Voorbeelden zijn grassdaken en ontkoppeling van de verharding van het gemengde rioolstelsel, waarbij het ontkoppelde water in de bodem geïnfiltreerd wordt. Tevens onderschrijft het Waterplan de noodzaak op het vlak van baggeren, saneren, overstorten, inrichten van natuurvriendelijke oevers, afkoppelen schone verharding, en het creëren van extra open water ter compensatie van toegenomen verharding.

Op meerdere plekken is en wordt verhard oppervlak toegevoegd; de realisatie van de jeu de boulevereniging met accommodatie, speelvelden en parkeerplaatsen; uitbreiding van de kleedkamers van sportverenigingen; uitbreiding van het Kennemer Gasthuis met het zorghotel, de Geestgronden en parkeerplaatsen; de komst van het kinderdienstencentrum. Hiervoor is en wordt in het plangebied op verschillende plekken nieuw water gecreëerd. Bestaande waterwegen worden verbreed en nieuwe toegevoegd.

Via de Keurvergunning is per project vastgelegd hoe de toename van het verhard oppervlak wordt gecompenseerd. Eventuele afkoop wordt via een op te stellen Bergings Rekening Courant (BRC) geregeld.

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

### **3.3 Haarlems Verkeers- en vervoersplan (2003)**

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

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

#### *Langzaam verkeer:*

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

Noord dient te worden verbeterd.

Uitgangspunt voor voetgangers zijn goede oversteekvoorzieningen en vermindering van de wachttijden bij verkeerslichten, met extra aandacht voor kinderen, ouderen en gehandicapten. Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn aanpassingen voor veiligheid en langzaam verkeer mogelijk.

#### *Openbaar vervoer:*

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

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

#### *Autoverkeer:*

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

### **3.4 Welstands- en monumentennota (2004)**

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

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

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



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

Bouwwerken dienen te passen in de omgevingskarakteristiek, rekening houdend met de bestaande organisatie op het perceel en gerelateerd aan de landschappelijke inrichting.

### **3.5 Woonvisie Haarlem 2006-2012 (2006)**

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

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

Een betere woningvoorraad heeft met name betrekking op herstructurering, duurzaam bouwen en het bevorderen van sociaal-economisch gemengde buurten. Het creëren van een gedifferentieerd woningaanbod, het vernieuwen van de woningvoorraad, het vergroten van de toegankelijkheid en het verbeteren van de leefomgeving (met name de inrichting van de openbare ruimte) zijn hierbij belangrijke aandachtspunten.

Het bouwen van woningen voor senioren zorgt voor de meeste doorstroming op de Haarlemse woningmarkt. Daarnaast wil Haarlem inspelen op de behoefte van bewoners die weliswaar zorg nodig hebben, maar desondanks zelfstandig willen blijven wonen (dus niet in een instelling). Deze bevolkingsgroepen kunnen vervolgens gebruik maken van zogenaamde zorgsteunpunten in de buurt. Deze woningbehoefte van ouderen en gehandicapten vertaalt zich in het realiseren van gelijkvloerse woningen (met name appartementen) en kleinschalige beschermde woonvormen zoals begeleid wonen en groepswonen. De op dit moment meest zichtbare behoefte betreft veelal een eengezinswoning. Toch wordt door de vergrijzing en nieuwe woonwensen een groeiende acceptatie van en vraag naar meer stedelijk wonen voorspeld en wordt een verschuiving in de behoefte richting appartementen verwacht.

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

In het plan is geen ruimte voor grootschalige nieuwbouw of herstructureringsprojecten. De beperkte uitbreidingsmogelijkheden die het plan biedt aan sociaal-maatschappelijke voorzieningen worden beschreven in paragraaf 5.2.

### **3.6 Recreatienota Haarlem (1997)**

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

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

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

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

### **3.7 Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw**

#### *Duurzame stedelijke ontwikkeling*

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

#### *Duurzaam bouwen*

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

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

### **3.8 Beleidsnota Archeologie**

Met de goedkeuring van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) is de Monumentenwet zodanig gewijzigd dat de gemeente vanaf 1 september 2007 primair verantwoordelijk is voor de bescherming van archeologische waarden in de bodem. Uitgangspunten van het nieuwe beleid zijn de vroegtijdige integratie van archeologische waarden in de procedures van ruimtelijke ordening en het principe dat initiatiefnemers van projecten waarbij archeologische waarden worden aangetast verantwoordelijk zijn voor de kosten van noodzakelijk archeologisch onderzoek.

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.

#### *Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH)*

Verantwoord beheer van het eigen bodemarchief begint met het inzichtelijk maken waar, wanneer en hoe met het bodemarchief rekening dient te worden gehouden. 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 bodemversturende 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 100 m<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. Van deze bevoegdheid wenst de gemeente Haarlem gebruik te maken door een differentiatie binnen het Haarlemse grondgebied aan te brengen.

Om de kwaliteit en omvang van het bodemarchief inzichtelijk te maken en de archeologische belangenafweging in het ruimtelijke ordeningsproces zo werkbaar mogelijk te houden heeft de gemeente een Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH) opgesteld. Met deze kaart geeft het gemeentebestuur aan in welke gebieden grondversturende activiteiten van een bepaalde omvang vergunningplichtig zijn. Haarlem heeft een archeologische ondergrond die qua archeologische waarde sterk uiteenloopt.

De beleidskaart hanteert een indeling in verschillende categorieën 'Waarde - archeologie'. Voor elk van deze categorieën is bepaald vanaf welke planomvang rekening gehouden moet worden met het (laten) opstellen van een archeologisch rapport, het zogenaamde regime. De regimes gelden voor bodemversturende activiteiten die plaats zullen vinden in het kader van 'plannen' waarvoor het vereist is om aan te vragen:

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

In paragraaf 4.9 staat de archeologische waarde van het plangebied beschreven en in paragraaf 6.4 de bijbehorende regimes.

### **3.9 Samenvatting beleidsuitgangspunten**

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

- Behouden en versterken van de ecologische zone en de open en gesloten groengebieden;
- Het toegankelijker en beter bereikbaar maken van het stedelijk groen en het uitbreiden van recreatiemogelijkheden;
- Het uitbreiden van waterverbindingen in het gebied en betere aansluiting met naastliggende gebieden;
- De beschikbare ruimte intensiever te gebruiken en

- uitbreidingsmogelijkheden bieden voor sportvoorzieningen en onderwijs;  
• Uitbreiding van het Kennemer Gasthuis.

## Bestemmingsplan "Van der Aart" (ontwerp)

## 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

### 4.1 Milieuzonering

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

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

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

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

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

Aan de hand van een lijst met bedrijven, die binnen het plangebied zijn gelegen, is een onderzoek uitgevoerd naar de potentiële hinder daarvan. Per bedrijf is onderzocht welke categorie van toepassing is. Deze categorieën zijn bepaald aan de hand van een zoneringlijst. Uit het onderzoek is gebleken dat vrijwel alle bedrijven passen binnen de beoogde zonering en positief kunnen worden bestemd.

Eén bedrijf valt in een hogere categorie dan gewenst. Dit is het Gemeentelijk

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

## 4.2 Geluid

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

### *Wegverkeer*

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

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

### *Conclusie*

De geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer overschrijdt de voorkeursgrenswaarde wel en de maximale ontheffingswaarde niet.

### Zorghotel (zie § 5.2):

#### Bronmaatregelen:

De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe situaties van 63 dB nergens wordt niet overschreden op de betreffende wegen. Gemeentelijk is vastgesteld dat er bij een hogere geluidsbelasting geluidsarm asfalt wordt gebruikt. Dat is in het plangebied niet noodzakelijk.



Overdrachtsmaatregelen:

Vanwege stedenbouwkundige bezwaren en financiële drempels zijn geluidschermen of geluidwallen niet toegepast. Voor de onderhavige situatie is het toepassen van een reflecterend scherm langs de noordoostzijde van de Vondelweg/Hoofdstraat onvoldoende doelmatig, gezien de relatief korte afstand tussen de weg en het zorghotel, en de aanzienlijke hoogte van het geplande gebouw.

In opdracht van het Kennemer Gasthuis is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het doel van het akoestisch onderzoek is het berekenen van de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï op de gevels van het nieuw te realiseren zorghotel. Om de geluidbelasting te reduceren, worden geluidsreducerende maatregelen genomen op de Vondelweg en de A208. In de nabije toekomst zal de maximaal toegestane snelheid op de A208 worden verlaagd tot 70 km/uur. De gemeente heeft op 13 november 2008 hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting aan de Vondelweg vastgesteld.

### 4.3 Bodemkwaliteit

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

#### *Bodemkwaliteitszone 5*

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

#### *Bodemonderzoek*

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

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

De resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken in dit gebied komen overeen met de bodemkwaliteit zoals deze voor bodemkwaliteitszone 5 is vastgesteld. De aangetoonde verontreiniging uit de onderzoeken vormt geen belemmering voor het beoogde gebruik in het gebied. Er is geen aanleiding voor verder bodemonderzoek voor de voorgenomen ontwikkeling van het zorghotel (zie § 5.2). Voorafgaand aan de ontwikkeling van de jeu de boulevvereniging is verkennend bodemonderzoek noodzakelijk en dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de aanwezigheid van asbest in de bodem.

## 4.4 Water

### *Watertoets*

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is een toets op de mogelijke impact van het voorgenomen plan voor het waterbeheer van belang. De Nota Ruimte beschrijft de uitgangspunten voor het ruimtelijk waterbeleid en de instrumenten, waaronder de watertoets. De watertoets is sinds 1 november 2003 via een regeling in het Bro 1985 wettelijk verplicht voor ruimtelijke planvormen. Het Bro 2008 sluit bij die regeling aan (Art. 3.1.6 b).

In bijlage 1 is het Europees, Rijks- en Provinciaal waterbeleid uiteengezet. De onderstaande tekst is in overleg met het hoogheemraadschap opgesteld. In paragraaf 7.2 van de toelichting zijn de uitkomsten van het overleg in het kader van de watertoets beschreven.

### *Oppervlaktewater*

In het plangebied bevindt zich open polderwater aan de zone ten noorden van de Slaperdijkweg, ook wel de 'Verdolgen Landen' genoemd. Dit gebied vormt een ecologische verbindingzone tussen het open veenweidelandschap aan de oostkant en het duinlandschap met open weiden aan de westkant van de stad. De kwaliteit van het polderwater ten noorden van de Slaperdijkweg is slecht tot matig.

Het water ten zuiden van de Slaperdijk bestaat uit boezemwater en polderwater dat op drie verschillende niveaus wordt onderbemaald. De kwaliteit van het boezemwater ten zuiden van de Slaperdijkweg is matig. De kwaliteit van het onderbemalen polderwater rond de sportparken is slecht. De bestaande waterwegen zijn voor een groot deel erg smal en worden onderbroken door duikers. Om de waterverbinding van het duin- en veenweidelandschap door het sportpark te verbeteren zijn enkele waterwegen en duikers verbreed. Tevens worden aan de zuidkant van het sportpark een nieuwe waterweg en duiker aangelegd.

Door toename van het verhard oppervlak zal het regenwater sneller dan in de huidige situatie naar het oppervlaktewater afstromen. Om problemen niet op de omgeving af te wentelen, is voldoende bergingscapaciteit binnen het

watersysteem nodig. Uitgangspunt hierbij is: geen verslechtering van de huidige situatie. Dit betekent dat de toename van verharding moet worden gecompenseerd door extra open water te graven. In Rijnlants beleid is vastgesteld dat binnen een straal van 5 km rond het plangebied 15 % van de toename van verharding als 'functioneel' open water moet worden gerealiseerd. Voorwaarde van het hoogheemraadschap van Rijnland is dat de waterberging is gerealiseerd voordat er sprake is van een toename van verharding, zodat het watersysteem altijd op orde is.

### *Grondwater*

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

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

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

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

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

De kwaliteit van het grondwater in Haarlem is niet bekend. De kwaliteit is gerelateerd aan de bodemkwaliteit, welke is beschreven in paragraaf 4.3.

### *Afvalwater*

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

### *Afkoppelen*

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

Voor het afkoppelen van wegen en overig verhard oppervlak hanteert Rijnland de 'Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken' van de Werkgroep Riolering West-Nederland als richtlijn. Bij het afkoppelen van schoon hemelwater van dakoppervlakken en bij (nieuw)bouwactiviteiten gelden de uitgangspunten in de Nationale Pakketten Duurzame Stedenbouw en volgens deze uitgangspunten dient de toepassing van uitlogbare bouwmetalen - zoals koper, zink en lood - voor dakbedekking, gevelbedekking, regenwaterafvoer, drinkwaterleidingen of straatmeubilair te worden voorkomen, zodat minder verontreinigende stoffen in het watersysteem terechtkomen.

## **4.5 Luchtkwaliteit**

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

Voor alle luchtverontreinigende stoffen, met uitzondering van stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes (PM<sub>10</sub>) geldt dat deze in de Nederlandse situatie in het algemeen, gezien de lage achtergrondwaarden, niet tot overschrijdingen leiden. Voor de emissie van deze twee stoffen geldt dat door maatregelen de achtergrondconcentraties en uitstoot sneller dalen dan de toename door de autonome groei van het verkeer. Dit betekent dat het jaar 2010, waarin de grenswaarden van kracht worden, de meest ongunstige situatie is.

Berekeningen en toetsing moet volgens de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 voor NO<sub>2</sub> op 5 meter en voor PM<sub>10</sub> op 10 meter uit de wegrand gedaan worden tenzij de bebouwing dichter bij de wegrand ligt.

### *Resultaten*

Met het Car-model (versie 7.0.0.4) is aan de hand van hierboven vermelde gegevens een berekening uitgevoerd om de concentratie luchtverontreinigende stoffen te bepalen. De berekening moet voor NO<sub>2</sub> op 5 meter en voor PM<sub>10</sub> op 10 meter uit de wegrand worden uitgevoerd. Omdat het Car-model uitgaat van de as van de weg zijn de rekenafstanden hier op afgestemd.

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

De uitbreiding van het Kennemer Gasthuis draagt op geen van de onderzochte locaties, in geen van de onderzochte jaren, 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De aanleg van de jeu de boulevereniging met bijbehorende parkeerplaatsen heeft een 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit. Zij voldoet aan de regelgeving voor de luchtkwaliteit (Wm, art 5.16 lid 1 onder c).

## **4.6 Natuurwaarden**

### *Wettelijk kader*

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

De natuurwetgeving in Nederland richt zich enerzijds op soortenbescherming en anderzijds op gebiedsbescherming. In de Natuurbeschermingswet zijn zogenaamde Natura 2000-gebieden aangewezen. Dit zijn gebieden die op Europees niveau een netwerk van te beschermen natuurgebieden vormen. De Natura 2000-gebieden in Nederland komen overeen met de gebieden volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn. Dit valt grotendeels samen met de Ecologische Hoofd Structuur.

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

De soortenbescherming in Nederland is wettelijk geregeld in de Flora- en Faunawet. Het doel van deze wet is het beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten en hun leefgebieden. In de Flora- en Faunawet is het soortenbeschermingsdeel van de Habitat- en Vogelrichtlijn

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

Die zorgplicht houdt ondermeer in dat "een ieder die weet heeft of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is (...) alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken".

Daarnaast geldt extra bescherming voor de met name genoemde wettelijk beschermde soorten. Voor deze soorten geldt, dat activiteiten met een schadelijk effect in principe verboden zijn. Onder voorwaarden is echter een ontheffing of een vrijstelling mogelijk. De minister is formeel bevoegd om deze ontheffing of vrijstelling te verlenen. De Flora- en Faunawet is op het gebied van soortenbescherming passief, in die zin dat verslechtering van natuurwaarden wordt voorkomen. Actieve soortenbescherming geschiedt in Nederland door het opstellen van soortenbeschermingsplannen en zogenaamde Rode Lijsten. De status van rode lijstsoort geeft geen extra bescherming. Wel geldt uiteraard de algemene zorgplicht.

### *Gebiedsbescherming*

In het kader van de natuurtoets is nagegaan of het bestemmingsplangebied binnen een speciale beschermingszone valt. Op basis van gegevens van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplangebied geen deel uitmaakt van de Natura-2000 gebieden.

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

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

### *Soortenbescherming*

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn geraadpleegd de brochure van de provincie Noord-Holland "Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord-Holland". Aan de hand van kaartmateriaal uit bovengenoemde brochure kan geconcludeerd worden dat in het plangebied streng beschermde vleermuizen voorkomen. Sommige soorten wonen in gebouwen, andere in oude bomen. Voor hen geldt op basis van Europese regels een strikte bescherming

met een uitgebreide toetsing in geval van een aan te vragen ontheffing.

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

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

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

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

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

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

maatregelen genomen gaan worden.

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

Ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling (zie § 5.2) van het zorghotel en directe omgeving is geen beplanting aanwezig, welke een mogelijke habitat vormen voor beschermde soorten. Ter plaatse van de jeugdvereniging komt een nieuwe oost-west groensingel voor de in het gebied aanwezige vleermuizen.

#### **4.7 MER**

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

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

Volgens het Besluit milieueffectrapportage 1994 bestaat er een mer-beoordelingsplicht voor de uitvoering of wijziging van een stadsproject. Er is sprake van een stadsproject wanneer een nieuwbouw project de omvang heeft van 100 hectare of meer of wanneer wordt voorzien in de realisatie van een bedrijfsploeroppervlak van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

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

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



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

## 4.8 Cultuurhistorie

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

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

### *Rijksmonumenten*

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

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

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

### *Historische geografie*

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

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

### *Stelling van Amsterdam*

De verdedigingslinie Stelling van Amsterdam staat op de Werelderfgoedlijst van

UNESCO. De Stelling is beeldbepalend in het landschap. Een klein deel van het plangebied, rond de Oostlaan, valt binnen het schootsveld van het fort Spaarndam. Het gebied aan de oostkant van de Oostlaan behoort tot de stellingzone. De Verdolven Landen deden dienst als inundatieveld.

## 4.9 Archeologie

Haarlem heeft een rijk verleden. Zo'n 5.600 jaar geleden ontstonden, evenwijdig aan de huidige kustlijn, lange smalle zandbanken, ook wel strandwallen genaamd. Op deze strandwallen vond duinvorming plaats. Het huidige Haarlem ligt op de oudste en twee na oudste strandwal van Nederland. Op deze strandwallen werden aanvankelijk alleen eenvoudige onderkomens gebouwd door jagers en vissers. Vanaf circa 4.000 jaar geleden, werden er akkers aangelegd en verrezen er grote boerderijen. Op deze plek onstond vele eeuwen later, in de Karolingische tijd, de nederzetting Harulahem. Harulahem doet zijn naam eer aan: huis op een open plek in een op zandgrond gelegen bos.

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

### *Archeologische waarde*

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

De Verdolven Landen en de rest van het gebied ten zuiden van de Slaperdijk zijn van archeologische waarde. Verwacht wordt dat zich hier sporen van bewoning zullen bevinden daterend vanaf het Laat-Neolithicum tot en met de Romeinse tijd.

In paragraaf 6.4 zijn de bijbehorende regimes van de verschillende categorieën 'Waarde - archeologie' uiteengezet.

Het terrein ter plaatse van het toekomstige zorghotel is voor meer dan de helft tot een diepte van 150-200 cm beneden maaiveld verstoord. Voor de rest van het plangebied zijn er geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van een vindplaats. Het laten uitvoeren van een vervolgonderzoek is hierdoor niet noodzakelijk. Voor de ontwikkeling van de jeu de boulevereniging is wel een aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk.

#### **4.10 Vliegverkeer**

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

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

#### **4.11 Externe veiligheid**

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

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

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

betrokken zijn.

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

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

#### *Aardgastransportleidingen*

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

Tabel 5: veiligheidsafstanden volgens het nieuwe EV-beleid.

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

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

De 1% letaliteitgrens (9,8 kW/m<sup>2</sup>-contour) is de uiterste grens waarbinnen beïnvloeding van het groepsrisico mogelijk is. Dit kan door een toename van bebouwing inclusief bewoning, maar ook door bijvoorbeeld een wijziging van een bestaande in een nieuwe bestemming, waardoor meer bemensing mogelijk is.

Binnen de 100% letaliteitgrens (35 kW/m<sup>2</sup>-contour) is de invloed van de leiding zodanig groot dat binnen deze afstand geen overleving mogelijk is. Toename van bebouwing en bewoning binnen deze afstand draagt zeer sterk bij aan een verhoging van het groepsrisico.

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

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

Ter hoogte van de Oostlaan en het gebied ten oosten daarvan ligt een hoofdtransportleiding van PWN.

## 5 PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk zijn de verschillende ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten binnen het plangebied beschreven. Deze uitgangspunten hebben betrekking op zowel functies als bebouwing. Specifieke ontwikkelingen in het plan worden hier ook beschreven. Dit zijn o.a. projecten die al in uitvoering of in voorbereiding zijn.

### 5.1 Visie op het plangebied

Het plangebied functioneert goed. Behouden en versterken van de huidige situatie is het hoofduitgangspunt van dit bestemmingsplan. Het plangebied Van der Aart blijft in de toekomst de groene rand van de stad. Het vormt samen met de Verdolven landen een groene ecologische ader voor de bewoners van Haarlem en Velsen.

Het gebied wordt gebruikt voor sport, zorg, volkstuinen, begraafplaatsen, recreatie en agrarische doeleinden. Dit zal in de toekomst zo blijven. In het plan is ruimte voor uitbreiding van sport en maatschappelijke voorzieningen. Per bebouwingsvlak is het maximale bebouwingspercentage aangegeven. Dit is inclusief de bestaande bebouwing.

Het kennemer Gasthuis heeft uitbreidingsmogelijkheden binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. Het Kennemer Gasthuis breidt uit met een kinderdienstencentrum en een zorghotel. De bouwmogelijkheden binnen de bestemming 'Sport' worden enigszins verruimd. De bestaande sportaccomodaties voldoen vaak niet aan de huidige vraag en kwaliteitseisen. Daarbij past ook uitbreiding van de voor sport bedoelde gebouwen met functies voor welzijn (kinderdagverblijf) en/of onderwijs. Naast het gebruik van het terrein voor sport, zal dit gebied ook gebruikt worden als wandelgebied voor de bewoners van de stad.

De bestaande woningen zijn in het bestemmingsplan overgenomen. Er is geen ruimte voor uitbreiding van het aantal woningen in het gebied. Voorkomen moet worden dat het gebied langzaam dichtslibt met bebouwing.

De huidige groen-, water- en agrarische bestemmingen blijven gehandhaafd. Het sportpark, de volkstuinen en de begraafplaatsen worden nu grotendeels omzoomd door begroeiing, met daarbinnen een kamerstructuur van bomen. Binnen het gebied blijft een kamerstructuur van open terreinen en bomen bestaan. Enige uitzondering hierop vormt de uitbreiding van de parkeervoorziening ter hoogte van de Vergierdeweg. De huidige parkeerterreinen van de begraafplaats en het sportpark worden met elkaar verbonden, waardoor extra parkeerplaatsen mogelijk zijn. Binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' zijn uitbreidingen voor water toegestaan om de doorstroming van het water in het gebied te verbeteren.

Doorgaand verkeer wordt zoveel mogelijk langs de rand van het gebied geleid. Het gebied is goed bereikbaar voor langzaam verkeer en bestemmingsverkeer met de auto. Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn aanpassingen voor een veiligere en betere inrichting, zoals oversteekplaatsen en parkeergelegendheid mogelijk.

De nieuwbouwprojecten op het terrein van het Kennemer Gasthuis vallen binnen het systeem van de Randweg en hebben ieder hun eigen identiteit in hun omgeving. Het aanzienlijke programma zal deze zijde een stedelijke uitstraling geven. De uitbreiding van het ziekenhuis met een zorghotel wordt uitgewerkt met een hoogteaccent. De toren wordt maximaal 40 meter hoog. De hoogte van de gebouwen neemt af vanaf de Randweg. Om een beeld te verkrijgen dat het ziekenhuis in het park ligt wordt aan de westzijde tussen de stoepwand en het gebouw een minimale strook van 15 meter breed aangehouden, gereserveerd voor het aanbrengen van het groene kader rond het park.

## 5.2 Ontwikkeling

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

### *Zorghotel Kennemer Gasthuis*

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

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

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

Het Kennemer Gasthuis is vanaf de Vondelweg te bereiken via een overzichtelijk kruispunt met invoegstrook. Vanaf dit kruispunt loopt een parallelweg met verscheidene parkeerplaatsen naar het ziekenhuis en toekomstige zorghotel. Er zijn eveneens onder- en bovengrondse parkeervoorzieningen op eigen terrein. Fietsers en voetgangers kunnen het zorghotel bereiken via een van stoplichten voorziene langzaam verkeersroute vanaf het Delftplein.

### *Regionaal kinderdienstencentrum*

Aan de Vondelweg wordt het regionaal kinderdienstencentrum de Hartekamp gerealiseerd. Hierin zal een kinderdagverblijf voor meervoudig gehandicapten gehuisvest worden. Tevens is voorzien in een overnachtingsmogelijkheid en wordt een zwembad gerealiseerd in het gebouw. Bij het gebouw komt ook de benodigde parkeergelegenheid. De bebouwing van de Hartekamp ligt minimaal 20 meter terug vanaf de weg. De bebouwing in de eerste strook is maximaal 1 bouwlaag, vanaf de rooilijn van het Kennemer Gasthuis twee lagen.

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

Het kinderdienstencentrum is in de toekomst te bereiken vanaf een bestaand kruispunt met de Vondelweg, ter hoogte van de Geusevesperstraat. Via dit kruispunt loopt een van stoplichten voorziene langzaam verkeersroute voor bezoekers van het sportpark. Bestemmingsverkeer met de auto kan vanaf hier het bestaande woonwagencamp en in de toekomst het kinderdienstencentrum bereiken. Op eigen terrein worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.

### *Jeu de boulevereniging PUK*

Aan de Van der Aartweg, op de hoek Vlietweg/Slaperdijkweg, komt jeu de boulevereniging PUK. Voorheen was het gebied reeds in gebruik als sportveld. Met de herontwikkeling en herindeling van het sportpark is hier ruimte gekomen voor de jeu de boulevereniging. De vereniging vertrekt uit Delftwijk om ruimte te maken voor het te realiseren Wijkpark. Langs de Vlietweg komt een groenstrook met hierachter parkeerplaatsen. De vereniging krijgt 32 buitenbanen en 16 binnenbanen. De binnenbanen en sportaccommodatie komen in een gebouw van 7 meter hoog.

De jeu de boulevereniging is voor autoverkeer te bereiken via de Vlietweg. Hier worden 96 parkeerplaatsen gerealiseerd, deels beschikbaar voor andere sportvoorzieningen op het sportpark. Door het realiseren van extra parkeerplaatsen wordt het huidige tekort aan parkeerplaatsen rond deze plek opgelost en de druk op de Vondelweg en Vlietweg verlaagd. Langzaam verkeer kan het terrein bereiken vanaf de langzaam verkeersroute die vanaf de Geusevesperstraat over de Van der Aartweg loopt, en vanaf de vrijliggende route langs de Vlietweg.

Voor de realisatie van de jeu de boulevereniging zal nader bodemonderzoek en archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden. Voor de in het gebied aanwezige vleermuizen wordt een oost-west groensingel om het terrein gerealiseerd. Binnen het plangebied en in de naaste omgeving zijn geen risicovolle inrichtingen (bedrijf) gelegen. Er wordt voldaan aan de desbetreffende grenswaarden luchtkwaliteit. Het betreft geen geluidgevoelige bestemming in de zin van de Wet geluidhinder.

*Uitbreiding sportaccomodaties*

Voor de uitbreiding van de sportverenigingen in het plangebied zijn extra bouwmogelijkheden nodig. De huidige sportaccomodaties in het plangebied voldoen niet altijd aan de huidige kwaliteitseisen die worden gesteld aan kleedruimten e.d.. Om hieraan te kunnen voldoen zijn extra bouwmogelijkheden nodig. Om dit mogelijk te maken zijn ruime bouwvlakken rond de bestaande sportaccomodaties aangegeven. Toekomstige uitbreidingen, voor bijvoorbeeld nieuwe kleedkamers passen hiermee binnen het bestemmingsplan. Daarbij past ook uitbreiding van de voor sport bedoelde gebouwen met functies voor welzijn (kinderdagverblijf) en/of onderwijs.



## 6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

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

### 6.1 Inleiding

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

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

Het bestemmingsplan is te karakteriseren als een conserverend bestemmingsplan. Dit betekent dat de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden zoveel mogelijk zijn overgenomen. Aan de Vondelweg en Van der Aartweg worden enkele nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt (zie paragraaf 5.2).

### 6.2 Juridische planopzet

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

De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP 2008) maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels.

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

### **6.3 Hoofdstuk 1: inleidende regels**

#### ***Begrippen (artikel 1)***

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

#### ***Wijze van meten (artikel 2)***

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

### **6.4 Hoofdstuk 2: bestemmingsregels**

#### ***Agrarisch met natuurwaarden- natuurwaarden (artikel 3)***

Deze bestemming is bedoeld voor: de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf met een agrarische bedrijfsvoering; bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' op de verbeelding; waterpartijen, natuurvriendelijke oevers, sloten, vaarten en daarmee gelijk te stellen waterlopen; ecologische verbindingzone; tuinen, erven en terreinen; bijbehorende voorzieningen.

#### ***Bedrijf - nutsvoorziening (artikel 4)***

Deze bestemming is bedoeld voor voorzieningen van algemeen nut. Op de gronden met deze bestemming mogen onder voorwaarden gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht.

#### ***Groen (artikel 5)***

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

#### ***Maatschappelijk (artikel 6)***

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

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

### ***Recreatie (artikel 7)***

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

### ***Sport (artikel 8)***

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

### ***Tuin 1 (artikel 9)***

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

### ***Tuin 2 (artikel 10)***

Binnen deze bestemming zijn onder voorwaarden wel gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. Deze bestemming komt voor aan de achterzijde van woningen. Het is niet toegestaan dat 'Tuin 2' geheel wordt volgebouwd. Dit in belang van voldoende woonkwaliteit in de vorm van voldoende openheid en groen. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50% van het bouwperceel met een maximum oppervlakte van 40 m<sup>2</sup>.

### ***Verkeer (artikel 11)***

De in het plangebied voorkomende wegen, met bijbehorende bermen,

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

### ***Water (artikel 12)***

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

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

### ***Wonen (artikel 13)***

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

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

### ***Dubbelbestemming Leiding- Gas (artikel 14)***

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

### ***Dubbelbestemming Waarde- Archeologie (artikel 15)***

In dit bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de archeologische monumentenkaart en de indicatieve kaart archeologische waarden van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten en de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord Holland. Hiervoor wordt de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie' opgenomen. Hierbij wordt aangesloten bij de concept beleidskaart van de gemeente door de te verwachten archeologische waarden te beschermen middels de verschillende

categorieën:

### Categorie 2

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

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

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

Diverse opgravingen en waarnemingen in het gebied rond het Delftplein hebben prehistorisch vondstmateriaal opgeleverd waarbij met name de Late IJzertijd rijk is vertegenwoordigd.

Gezien de aard van deze archeologische waarden geldt voor deze categorie een regime dat door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw- en aanlegvergunning bij bodemversturende activiteiten met een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> en groter en dieper dan 30 cm onder het maaiveld van toepassing is.

### Categorie 3

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

De bewoningsgeschiedenis van de Haarlemse strandwal, de oostflank van deze strandwal en de Bloemendaalse strandwal (Ramplaankwartier) verloopt analoog aan die van de oudste strandwal, met dien verstande dat de vroegste bewoning hier in de Bronstijd begint. Ploegsporen, stenen werktuigen en aardewerk getuigen van de leefwijze van de vroege boeren die hier woonden. De

noord-zuidlopende strandwal van Haarlem, waarop deze sporen te vinden zijn, ligt ook onder de historische stadskern.

Gezien de aard van deze archeologische waarden geldt hier een regime dat door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw- en aanlegvergunning bij bodemversturende activiteiten met een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> en groter en dieper dan 30 cm onder het maaiveld van toepassing is.

#### Categorie 4

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

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

Gezien de aard van deze archeologische waarden geldt hier een regime dat door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw- en aanlegvergunning bij bodemversturende activiteiten met een oppervlakte van 2500 m<sup>2</sup> en groter en dieper dan 30 cm onder het maaiveld van toepassing is.

#### ***Dubbelbestemming Waterstaat- Waterkering (Artikel 16)***

Binnen deze bestemming wordt de waterkering beschermd door middel van een aanlegvergunningstelsel. Constructies in, op of nabij een waterkering vormen een potentieel gevaar voor de primaire functie van de waterkering. Niet alleen kan bebouwing het waterkerend vermogen negatief beïnvloeden, ook kan het toekomstige dijkverzwaring in de weg staan. Het waterkerend vermogen van een dijk wordt bepaald door de kruinhoogte, de fundering, alsmede de stabiliteit en de waterdichtheid van het beklede dijklichaam. De aanwezigheid van bebouwing kan de faalmechanismen en daarmee het waterkerend vermogen negatief beïnvloeden. Het hoogheemraadschap heeft daarom bouwactiviteiten in de waterkering in haar Keur verboden. Omdat het waterkeringbelang niet het enige belang is en bouwwerken in sommige gevallen verenigbaar zijn met een veilige waterkering, kan het hoogheemraadschap via een vergunning ontheffing verlen van dit verbod. Naast een aanlegvergunning van de gemeente is dus in alle gevallen ook een Keurvergunning van het hoogheemraadschap van Rijnland noodzakelijk.

## **6.5 Hoofdstuk 3: algemene regels**

### ***Antidubbelregel (Artikel 17)***

Dit artikel regelt hoe voorkomen kan worden dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld in het geval (onderdelen van bouwpercelen) van eigenaars verschillen en wisselen. De regeling is met name van belang met het oog op woningbouw. Door verwerving van een extra bouwperceel of een gedeelte daarvan, kunnen de gronden niet meegenomen worden met de berekening van de 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.

### ***Algemene ontheffingsregels (artikel 18)***

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

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

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

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

### ***Algemene procedureregels (artikel 19)***

***PM***

## **6.6 Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels**

### ***Overgangsbepalingen (artikel 20)***

In het artikel "Overgangsbepalingen" wordt geregeld dat bouwwerken mogen worden behouden of het gebruik mag worden voortgezet vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen, ondanks dat de bebouwing of het gebruik niet (langer) overeenkomt met de regels die in dit bestemmingsplan worden

gegeven. Het overgangsrecht vindt op deze wijze zijn plaats in dit plan.

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

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

### **Slotbepaling (Artikel 21)**

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

## **6.7 Hoofdopzet verbeelding**

### **Bebouwingsgrenzen en bestemmingsgrenzen**

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

### **Bouwhoogte**

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

### **Regeling voor huidige bebouwing, bouw- en goothoogte**

In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van behoud van de bestaande situatie waarbij vervanging binnen grenzen mogelijk wordt gemaakt. De bestaande bebouwing wordt daarom positief bestemd. In het bestemmingsplan is er voor



gekozen alle bebouwing die aanwezig was tijdens de bouwblokopnames d.d. november 2007 positief te bestemmen. Dit betekent dat:

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

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

## Bestemmingsplan "Van der Aart" (ontwerp)

## 7 OVERLEG EN UITVOERBAARHEID

### 7.1 Resultaten participatie

Het ontwikkelingsprogramma Haarlem (OPH) geeft twee lijnen aan om te komen tot een duurzaam goed woonmilieu: de lijn van de participatie en de lijn van de versterking van het woon- en leefklimaat. De sociale programmalijnen uit het OPH dragen hieraan bij, hetzij door participatie te bevorderen, hetzij door zorg te dragen voor randvoorwaarden. Middels participatie heeft de wijkraad Vondelkwartier bijgedragen bij de voorbereiding van dit plan.

De versterking van het woon- en leefklimaat heeft zowel een sociale als een ruimtelijk-fysieke component. Uitgangspunt is het zorgvuldig omgaan met de schaarse ruimte binnen Haarlem. Het mengen van functies, waarbij de veiligheid van de omgeving niet aangetast mag worden, is een belangrijk instrument om woonwijken levendig te maken.

In het kader van de participatie met de wijkraad is het concept ontwerpbestemmingsplan gelijktijdig met het wettelijk vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro aan de wijkraad Vondelkwartier verzonden. Gedurende een periode van 6 weken, van 22 januari tot en met 5 maart 2009, was het mogelijk om een schriftelijke reactie te geven.

Op 11 maart 2009 is de schriftelijke reactie van de wijkraad Vondelkwartier ontvangen. De schriftelijke reactie is als bijlage 3 bijgevoegd. In bijlage 4 worden de onderdelen van de schriftelijke reactie kort samengevat, waarna de beantwoording van de gemeente volgt.

### 7.2 Uitkomst watertoets

Voorafgaand aan het opstellen van het concept ontwerpbestemmingsplan heeft vooroverleg plaatsgevonden met het hoogheemraadschap van Rijnland. In het kader van het pré advies Watertoets heeft Rijnland d.d. 30 januari 2009 per brief de volgende opmerkingen gegeven. De brief is toegevoegd in bijlage 5 Reacties deelnemers artikel 3.1.1 Bro. In onderstaande tabel staan in de linkerkolom de opmerkingen van Rijnland weergegeven met hiernaast in de rechterkolom de verwerking hiervan in het bestemmingsplan.

<i>Reactie</i>	<i>Antwoord</i>
Verzocht wordt om een overzicht op te nemen van de toename van de verharding in het plangebied, de hoeveelheid compensatie die hiervoor nodig is en de wijze waarop deze compensatie in het plangebied wordt gerealiseerd.	Via de Keurvergunning is per project vastgelegd hoe de toename van het verhard oppervlak wordt gecompenseerd. Eventuele afkoop wordt via een op te stellen Bergings Rekening Courant (BRC) geregeld.
Verzocht wordt om het beleid van het hoogheemraadschap van Rijnland ten aanzien van de compensatie in de waterparagraaf op te nemen.	De tekst is in de toelichting opgenomen.

Gevraagd wordt wat er wordt bedoeld met "het bestemmingsplan neemt de toetsingscriteria voor deze voorzieningen niet over" op pagina 45?	Dit is gewijzigd in: "het bestemmingsplan neemt de toetsingscriteria voor de Keur niet over. "
Verzocht wordt om in "artikel 7 recreatie" bij de bestemmingsomschrijving toe te voegen "water en oevervoorzieningen"	Dit is in artikel 7 overgenomen.
Voor een primaire waterkering geldt een breedte van de kern- en beschermingszone van 50 meter (25 meter aan weerszijden van de middenkruinlijn).	De kern- en beschermingszone van 50 meter is op de verbeelding en in de voorschriften opgenomen.
Verzocht wordt om een tekst op te nemen onder artikel 16.3 bij sub 3b.	De tekst is deels opgenomen. Ontheffing voor de Keur van het hoogheemraadschap wordt niet in het bestemmingsplan geregeld.
Verzocht wordt om in paragraaf 6.4 een tekst op te nemen binnen de dubbelbestemming "waterstaat - waterkering".	De tekst is opgenomen.

### 7.3 Uitkomsten overleg

Overeenkomstig artikel 3.1.1 Bro is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan:

- Connexion Nederland NV, Jan van Krimpenweg 16, 2031 CG HAARLEM
- LNV Directie Regionale Zaken Vestiging West, Postbus 19143, 3501 DC Utrecht
- Eerstaanw. Ing. Dir. Ministerie van Defensie, Directie West-Nederland, Postbus 90027, 3509 AA Utrecht
- Gasunie West, Postbus 444, 2740 AK Waddinxveen
- Hoogheemraadschap van Rijnland, t.a.v. Dijkgraaf en Hoogheemraden, Afdeling PLV, team ROR, Postbus 156, 2300 AD LEIDEN
- Horeca Nederland, Afdeling Haarlem, Dhr. G. van Oudhaarlem, Riviervismarkt 7, 2011 HJ Haarlem
- VROM- inspectie regio Noord-West, Kennemerplein 6-8, Postbus 1006, 2001 BA Haarlem
- Recreatie Noord-Holland NV t.a.v. Recreatieschap Spaarnwoude, Postbus 2571, 2002 RB HAARLEM
- Luchtverkeersleiding Nederland, T.a.v. Liason Office, Postbus 75200, 1117 ZT LUCHTHAVEN-SCHIPHOL
- Kamer van Koophandel Amsterdam, t.a.v. D. Freling, Postbus 2852, 1000 CW AMSTERDAM
- KPN Telecom BV, Afd. Projectering bouw Haarlem, A. Hofmanweg 1 B-C, 2031 BH HAARLEM
- Milieufederatie Noord-Holland, Stationsstraat 38, 1506 DH ZAANDAM
- Ministerie van Economische Zaken, Regio Noord-West ALP E/113, t.a.v. H. Slotema, Postbus 20101, 2500EL Den Haag
- MKB Haarlem, Nassauplein 2 – 8, 2011 PG HAARLEM

- NUON N.V., Postbus 521, 2003 RM HAARLEM
- Provincie Noord-Holland, Directie Subsidies, Handhaving en Vergunningen (SHV), Houtplein 33, Postbus 3007, 2001 DA HAARLEM
- Prorail, afdeling MJB, Postbus 2520, 1000 CM AMSTERDAM
- Waternet, Postbus 94370, 1090 GJ Amsterdam, T.a.v. Vincent Dijkdrent
- Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten, Postbus 1600, 3800 BP AMERSFOORT
- Rijkswaterstaat, Directie Noord-Holland, Toekanweg 7, 2035 LC HAARLEM
- VAC Haarlem, Postbus 479, 2000 AL HAARLEM
- NV Nederlandse Spoorwegen, Afdeling Bedrijfs- en Productontwikkeling, t.a.v. Dhr. J.N. Paulissen, Hoofgebouw IV kamer 17.k.33, Postbus 2025, 3500 HA UTRECHT
- PWN, Waterleidingbedrijf, Noord-Holland, Postbus 2113, 1990 AC VELSERBROEK
- Bestuur Regionale brandweer Kennemerland, t.a.v. S. Egbers, Veiligheidsbureau HDK, WESTERGRACHT
- LTO Noord, Postbus 126, 7400 AC DEVENTER, T.a.v. de heer G. van het Klooster
- Gemeente Velsen, Dudokplein 1, Postbus 465, IJmuiden, T.a.v. de heer H. Kloosterman
- Wijkraad Vondelkwartier, T.a.v. de heer Nieuwenhuizen, Vondel 336, 2026 BA Haarlem

De volgende instanties hebben niet gereageerd:

- Connexion
- LNV Directie Regionale Zaken Vestiging West
- Ministerie van Defensie, Directie West-Nederland
- Horeca Nederland
- Recreatie Noord-Holland
- KPN, Afdeling Projectering Bouw Haarlem
- Milieufederatie Noord-Holland
- Ministerie van Economische Zaken, regio Noord-West
- MKB
- NUON N.V.
- Provincie Noord-Holland
- Waternet
- Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten
- Rijkswaterstaat
- NV Nederlandse Spoorwegen
- PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland
- LTO Noord

De volgende instanties hebben schriftelijk aangegeven geen opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan te hebben:

- Commando DienstenCentra
- ProRail
- Luchtverkeersleiding Nederland
- Waternet

- Kamer van Koophandel
- Gemeente Velsen

De volgende instanties hebben schriftelijk hun opmerkingen kenbaar gemaakt:

- Gasunie West
- Hoogheemraadschap van Rijnland
- VAC Haarlem
- VROM-inspectie regio Noord-West
- Wijkraad Vondelkwartier

In bijlage 5 zijn de artikel 3.1.1 Bro reacties toegevoegd. In bijlage 6 volgt een reactie daarop van de gemeente.

## **7.4 Economische uitvoerbaarheid**

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

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

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

De grond ter plaatse van de toekomstige jeu de boulevereniging is in eigendom van de gemeente. Het eventuele kostenverhaal is hierdoor gegarandeerd. Vanuit gemeente is er geld beschikbaar om het complex en de parkeerplaats te realiseren.

## **7.5 Handhaving**

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

Derhalve dient hier het beleid van de gemeente inzake handhaving uiteen gezet te worden en te worden aangegeven hoe de handhaving van het bestemmingsplan zal worden opgepakt. De landelijke Stuurgroep Handhaven

op Niveau heeft het concept programmatisch handhaven ontwikkeld. Jaarlijks wordt door de gemeente een programma vastgesteld waarin de prioriteiten staan aangegeven die zullen worden aangepakt. Deze programmatische aanpak van de gemeente laat onverlet dat onveranderlijk altijd als eerste prioriteit zal gelden 100% aanpak van calamiteiten met een levensbedreigend karakter, waarbij men moet denken aan instortings- en brandgevaar en asbestvervuiling.

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

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

## Bestemmingsplan "Van der Aart" (ontwerp)



## **BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING**

## Bestemmingsplan "Van der Aart" (ontwerp)

## **bijlage 1 RIJKS- EN PROVINCIAAL BELEID**

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

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

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

Om gemeenten te stimuleren het bestaand stedelijk gebied beter te benutten, hanteert de provincie rode contouren. Buiten de rode contouren is verdere verstedelijking niet toegestaan. In Haarlem valt de rode contour samen met het verstedelijkte gebied. Het bestemmingsplangebied valt niet geheel binnen de rode contour. De Verdolven Landen vallen hier buiten.

### *Water*

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW, 2000), heeft tot doel landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen om:

- van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
- de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
- het aquatisch milieu in stand te houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging;
- de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

Het beleid van de Kaderrichtlijn wordt momenteel geïmplementeerd in de Waterwet (medio 2009).

Het nationale waterbeleid is vastgelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4, 1988). De hoofddoelstelling luidt: het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd.

In de Vierde Nota wordt een integraal waterbeheer nagestreefd met meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu. Ten aanzien van de watersystemen moet schade worden voorkomen, het goede worden behouden en zo mogelijk ruimte worden geschapen voor nieuwe kansen. Verder moet de veerkracht worden vergroot, waterconservering en waterbuffering worden bevorderd.

Dit beleid vormt ook de basis voor de watertoets, die het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 voor alle ruimtelijke plannen voorschreef en waar het nieuwe Besluit ruimtelijk ordening op aansluit. De Vierde Nota zal in december 2009 worden vervangen door het Nationaal Waterplan. Het beleid voor de waterhuishouding uit de Vierde Nota zal versterkt worden doorgezet.

Daarnaast heeft de rijksoverheid, samen met provincies, gemeenten en waterschappen, het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, 2003) ondertekend. Met de ondertekening van het NBW onderstreepten alle partijen het belang van een gezamenlijke en integrale aanpak. Op 25 juni 2008 hebben alle partijen het Nationaal Bestuursakkoord Water - Actueel (NBW-actueel) ondertekend. Met de actualisatie van het NBW onderstrepen de betrokken partijen nogmaals het belang van samenwerking om het water duurzaam en klimaatbestendig te beheren.

Het akkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het watersysteem in Nederland op orde te krijgen en daarna op orde te houden. Het gaat daarbij om het aanpakken van de gevolgen van de zeespiegelstijging, bodemdaling en een veranderend klimaat. Nederland krijgt als gevolg hiervan namelijk steeds meer te maken met extreem natte en extreem droge periodes.

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

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

### *Milieu*

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

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

### *Verkeer en vervoer*

In de Nota Mobiliteit wordt het ruimtelijk beleid, zoals vastgelegd in de Nota Ruimte, verder uitgewerkt en wordt het verkeers- en vervoersbeleid beschreven voor de komende decennia. Hoofddoel is een acceptabele en voorspelbare reistijd op weg, water en spoor. De Nota streeft de volgende doelen na:

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

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

### *Werken*

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

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

### *Wonen*

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

*Cultuurhistorie*

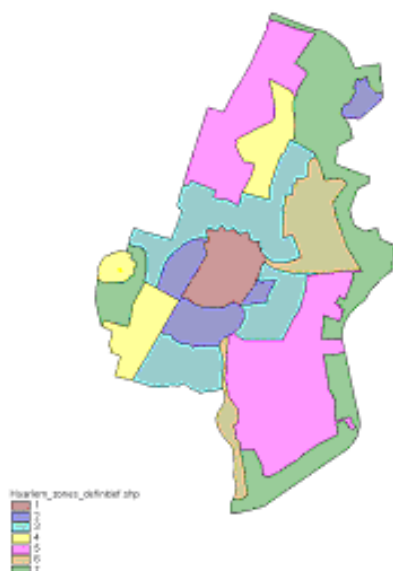
Eén van de belangrijkste uitgangspunten van de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), is het streven naar behoud en bescherming van archeologische waarden voor alle overheden. Om dit te bewerkstelligen dient archeologie tijdig bij de besluitvorming rond ruimtelijke ordeningsaspecten te worden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

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

## bijlage 2 MILIEUONDERZOEK

Bestemmingsplan Van der Aart sportpark

Figuur 1: Milieukwaliteit van de bodem



Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld (zie figuur 1). In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart (BKK) worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per bodemkwaliteitszone is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. Het plangebied is gelegen in de bodemkwaliteitszone 5. In onderstaande tabel 1 zijn de gemiddelden en de P95-waarden van het betreffende bodemkwaliteitszone weergegeven.

Tabel 1: Bodemkwaliteitsgegevens

Stof	Arsen	Cadmium	Chroom	Koper	Kwik	Lood	Nikkel	Zink	Pak's	EDX	mo
<b>P95 bovengrond</b>											
Kwaliteitszone 5	7,9   -	0,53   -	2183   -	3094   s	0,3   s	12109   s	13,15   -	10821   s	5,26   s	0,7   s	225,4   s
<b>P95 ondergrond</b>											
Kwaliteitszone 5	8,1   -	0,5   -	16,77   -	2696   s	0,22   -	6299   s	9,37   -	71,9   s	2,42   s	0,6   s	129,25   s
<b>gemiddelde bovengrond (achtergrondgehalte)</b>											
Kwaliteitszone 5	5,0   -	0,29   -	1205   -	1275   -	0,12   -	4034   -	7,37   -	4886   -	1,31   s	0,21   -	90,35   s
<b>gemiddelde ondergrond (achtergrondgehalte)</b>											
Kwaliteitszone 5	4,54   -	0,26   -	9,69   -	8,07   -	0,07   -	1684   -	5,82   -	24,99   -	0,58   s	0,16   -	75,29   s

toelichting:

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

### Bodemkwaliteitszone 5

In de bodemkwaliteitszone 5 is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht

verontreinigd met minerale olie en PAK (teerachtige stoffen in bijvoorbeeld koolas). Er kunnen plaatselijk ook lichte verontreinigingen met kwik, koper, lood en zink voorkomen.

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

### Bodemonderzoek

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

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

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

## 2 Milieuzonering

### Inleiding

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

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

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



### Categorisering van bedrijven in het plangebied

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

Aan de hand van een lijst met bedrijven (bijlage 1), die binnen het plangebied zijn gelegen, is een onderzoek uitgevoerd naar de potentiële hinder daarvan. Per bedrijf is onderzocht welke categorie van toepassing is. Deze categorieën zijn bepaald aan de hand van de zoneringlijst welke is bijgevoegd als (bijlage 2). Uit het onderzoek is gebleken dat vrijwel alle bedrijven passen binnen de beoogde zonering en positief kunnen worden bestemd.

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

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

### **3. Duurzaamheid**

#### Duurzame stedelijke ontwikkeling

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

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

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

#### Duurzaam bouwen

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

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

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

#### Wat is GPR?

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

## 4. Externe veiligheid

### Algemeen

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

### Plaatsgebonden risico

Dit is het risico op een bepaalde plaats, uitgedrukt als de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op die plaats in de omgeving van een inrichting of

transportroute overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval. Uitgangspunt is dat die persoon onbeschermd en permanent op die plaats aanwezig is. Binnen een risicocontour van  $10^{-6}$  mogen geen kwetsbare objecten zijn gelegen zoals scholen en woningen.

#### Groepsrisico

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

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

#### Vervoer gevaarlijke stoffen

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

#### Leidingen

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

### **5. Verkeerslawaai**

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

#### 5.1 Wettelijk kader

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

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

Volgens de Wet geluidhinder geldt voor wegverkeerslawaai een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Hierbij moet opgemerkt worden dat alvorens toetsing plaatsvindt van de berekende waarde maximaal 5 dB mag worden afgetrokken voor wegen in stedelijk gebied (50 km/uur). Voor wegen met een snelheid van 70 km/uur of meer geldt een aftrek van 2 dB.

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

Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mag het college van Burgemeester en Wethouders een hogere waarde vaststellen. De maximale

ontheffingswaarde voor zogenaamde "nieuwe situaties" bedraagt 63 dB en voor bestaande situatie 68 dB.

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

## 5.2 Toepassingsmogelijkheden geluidsreducerende maatregelen

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

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

### ad 1. Bronmaatregelen.

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

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

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

### ad 2. Maatregelen in de overdrachtsweg.

Voorbeelden van maatregelen in de overdrachtsweg zijn geluidschermen of geluidwallen.

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

### ad 3. Geluidwerende maatregelen.

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

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

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

### 5.3 Uitgangspunten

#### Algemeen

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

#### Wegverkeer

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

Tabel 2: etmaal intensiteiten motorvoertuigen en verdeling etmaalperioden

Weg	etmaal 2015	D	A	N	Verdeling <sup>1</sup>
Vlietweg	16.100	6,5	3,9	0,8	1
Delftplein	26.900	6,5	3,9	0,8	1
Vondelweg	15.900	6,5	3,9	0,8	1
Vergierdewegweg	2.900	6,5	3,9	0,8	1
Slaperdijkweg	3.500	6,5	3,9	0,8	1
Oostlaan	700	6,5	3,9	0,8	1
Rijksweg A208 (ten noorden van Delftplein)	42.000	6,5	3,9	0,8	2

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

- categorie 2: lichte motorvoertuigen;

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

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

- inclusief aftrek conform artikel 110g

## 5.5 Conclusie

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

## 6. Lucht

### Inleiding

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

Voor alle luchtverontreinigende stoffen, met uitzondering van NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>, geldt dat deze in de Nederlandse situatie in het algemeen, gezien de lage achtergrondwaarden, niet tot overschrijdingen leiden. Voor de emissie van deze

twee stoffen geldt dat door maatregelen de achtergrondconcentraties en uitstoot sneller dalen dan de toename door de autonome groei van het verkeer. Dit betekent dat het jaar 2010, waarin de grenswaarden van kracht worden, de meest ongunstige situatie is.

Berekeningen en toetsing moet volgens het Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 voor NO<sub>2</sub> op 5 meter en voor PM<sub>10</sub> op 10 meter uit de wegrand gedaan worden tenzij de bebouwing dicht bij de wegrand ligt.

#### Verkeersgegevens.

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

#### Berekening concentraties.

Met het Car-model (versie 7.0.0.4) is aan de hand van hierboven vermelde gegevens een berekening uitgevoerd om de concentratie luchtverontreinigende stoffen te bepalen. De berekening moet voor NO<sub>2</sub> op 5 meter en voor PM<sub>10</sub> op 10 meter uit de wegrand worden uitgevoerd. Omdat het Car-model uitgaat van de as van de weg zijn de rekenafstanden hier op afgestemd.

#### Resultaten

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

#### Conclusie

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

Bestemmingsplan "Van der Aart" (ontwerp)



## bijlage 3 PARTICIPATIE WIJKRAAD



**Wijkraad Vondelkwartier**  
p/a/ Constantijn Huygensstraat 46  
2026 XX Haarlem

College van Burgemeester & Wethouders,  
T.a.v. de heer M. Rutherglen,  
Afdeling Stadszaken, Ruimtelijke Plannen,  
Postbus 511,  
2003 PB Haarlem.

Datum: 4 maart 2009  
Ons kenmerk: BR20090227cvbp  
Behandeld door: J.G. Koster, adv.  
Telefoon: 023-5373919  
E-mail adres: [Secretaris.vondelkwartier@chello.nl](mailto:Secretaris.vondelkwartier@chello.nl)  
Uw brief van: 22 januari 2009  
Kenmerk: STZ/RP/2009/13899  
Onderwerp: Inpraakreactie (concept) ontwerpbestemmingsplan Van der Aart

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr.: 46984	Doc. nr.
STZ/RP	Kopie:
Reg. datum: 11 MRT 2009	
Algem. besch.	Ontv. bew.
Behandeld door: M. Rutherglen	Paraaf afgedaan

Geachte heer Rutherglen,

Onder verwijzing naar uw bovenvermeld schrijven doen wij u hierbij onze reactie toekomen op het concept Ontwerp Bestemmingsplan Van der Aart.

Met het consoliderende karakter van het ruimtelijke beleid in het onderhavige bestemmingsplan kan onze wijkraad van harte instemmen.

Wij herinneren u aan ons voorgesprek op 12 november jl., waarvan wij helaas hebben moeten vaststellen dat geen van de besproken onderwerpen zijn meegenomen in het huidige concept ontwerp bestemmingsplan Van der Aart.

De onderwerpen zijn:

1. Het herstel van de vroegere aansluiting tussen het parkeerterrein achter Mc.Donald's en het westelijke deel van het Sportpark langs de Vlietweg;
2. Het mede inrichten van het parkeerterrein voor Jeu de Boulevereniging (PUK) voor autobussen;
3. Het oplossen van de in onze ogen onveilige verkeerssituatie die wordt gecreëerd met de geprojecteerde aan/afvoerroute van het genoemde parkeerterrein.

Wij hebben uit het verslag naar twee onderwerpen nader onderzoek ingesteld.

De onderwerpen zijn:

1. Welstandscommissie: Navraag bij de commissie leerde, dat er een voorstel ligt bij de tweede kamer waarin de welstandseisen zullen worden opgenomen in de bestemmingsbepalingen.
2. Plekberging: Via de Verdolven Landen wordt de Oude Spaarnedammerpolder bij extreme regenval benut als tijdelijke waterberging voor het water vanuit het duinsysteem. Het natuurgebied de Verdolven Landen is een belangrijke schakel in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Dit gebied is sterk vernat. Bron: IWP2004.

Voorzitter de heer A. Nieuwenhuizen,  
Secretaris de heer K. Huijer  
Constantijn Huygensstraat 46,  
2026 XX Haarlem  
Telefoon: 023- 5380824  
Bankrekening: 87 69 83 697



Onze aanvullende opmerkingen treft u hieronder aan:

- De gemeente Haarlem heeft eerder het oog laten vallen op het plangebied voor een nieuw voetbalstadion. Een voetbalstadion naast een ziekenhuis achten wij ongewenst. Binnen het plangebied moet dit juridisch worden uitgesloten.
- De bouwactiviteit van het Kennemer Gasthuis moet zich beperken tot het gebied wat tijdens de grondoverdracht in de koopakte is genoemd. Ons is door betrokken partijen bij herhaling verzekerd dat voor de toekomstige uitbreiding van het ziekenhuis geen grond nodig is van het naastgelegen sportcomplex. Wij verzoeken u daarom inlijving van grond van de naastgelegen sportvelden door het Kennemer Gasthuis in dit bestemmingsplan juridisch onmogelijk te maken.
- De loopverbinding tussen het Van der Aartsportpark ter hoogte van Onze Gezellen en het nieuw te bouwen zorghotel moet zorgstoelvriendelijk worden ingericht. Op te nemen op de plankaart en in de toelichting.
- Het is ons niet duidelijk is wat u met de dikke lijn om het rechthoekige gebied op de plankaart ter hoogte van OG en het gebied net ten noorden van het woonwagenkamp wilt aangeven. Het is ons evenmin duidelijk wat met de dunne willekeurige lijnen over de plankaart wordt bedoeld.
- Volgens onze gegevens moet de toekomstige ligging van de Van der Aartweg naast de nieuwbouw van de Hartekamp op de plankaart in westelijke richting worden opgeschoven. Op de plankaart ontbreekt tevens de nieuwe weg bij het woonwagenkamp die aansluit op de Vondelweg. Bron: G. Bonsen, projectmanager.
- Wij benadrukken dat het recreatieve karakter van het sportpark behouden dient te blijven alsook de vrije toegankelijkheid en de groene natuur.
- Het project Delftplein is uitgesloten van dit bestemmingsplan in verband met onzekerheid met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen. Wij hebben de toezegging dat wij te gelegener tijd bij de procedure van het nieuwe bestemmingsplan zullen worden betrokken. Wij stellen voor deze informatie op te nemen in de toelichting van dit bestemmingsplan.
- Toelichting: blz. 39; Gesteld wordt dat een maximale bouwhoogte van 6,5 meter geldt, met uitzondering van het Kennemer Gasthuis en de Hartekamp. Maar op de plantekening staat voor PUK een bouwhoogte ingetekend van 7 en voor OG van 10. Hoe kan dit?
- Gesteld wordt dat nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplangebied de komende 10 jaar niet kunnen worden uitgesloten. Aan welke nieuwe ontwikkelingen moeten wij denken naast het Zorghotel, het Kinderdienstencentrum, de vervangende nieuwbouw van Sportvoorzieningen en de aanleg en bouw van de jeu de boulevereniging?

Wij vertrouwen u voldoende te hebben ingelicht en gaan ervan uit dat met onze reactie(s) in het verdere vervolg van de procedure op gepaste wijze rekening wordt gehouden. Wij zijn uiteraard bereid tot het geven van een nadere mondelinge toelichting.

Hoogachtend,  
Namens de wijkraad Vondelkwartier,  
A. Nieuwenhuizen, voorzitter

K. Huijer, secretaris

*Inspraakreactie Wijkraad Vondelkwartier op het  
Concept ontwerpbestemmingsplan Van der Aart*

## bijlage 4 VERWERKING REACTIE WIJKRAAD

### Wijkraad Vondelkwartier

<i>Reactie</i>	<i>Antwoord</i>
<p>Geen van de besproken onderwerpen van het vooroverleg zijn meegenomen in het huidige concept ontwerpbestemmingsplan Van der Aart. De onderwerpen zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het herstel van de vroegere aansluiting tussen het parkeerterrein achter Mc.Donald's en het westelijke deel van het Sportpark langs de Vlietweg;</li> <li>- Het mede inrichten van het parkeerterrein voor Jeu de Boulevereniging (PUK) voor autobussen;</li> <li>- Het oplossen van de in onze ogen onveilige verkeerssituatie die wordt gecreëerd met de geprojecteerde aan/afvoerroute van het genoemde parkeerterrein.</li> </ul>	<p>De inrichting van de openbare ruimte en parkeerterreinen wordt niet geregeld in het bestemmingsplan.</p> <p>De genoemde punten zijn doorgegeven aan de afdeling OGV.</p>
<p>Navraag bij de Welstandscommissie leerde, dat er een voorstel ligt bij de Tweede Kamer waarin de welstandseisen zullen worden opgenomen in de bestemmingsbepalingen.</p>	<p>Hiervan wordt kennis genomen</p>
<p>Via de Verdolven Landen wordt de Oude Spaarndammerpolder bij extreme regenval benut voor het water vanuit het duinsysteem. Het natuurgebied de Verdolven Landen is een belangrijke schakel in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur.</p>	<p>Er vindt geen piekberging plaats in de ecologische verbindingszone Verdolven Landen. Het plangebied heeft een belangrijke functie voor de Ecologische Hoofd Structuur.</p>
<p>De gemeente Haarlem heeft eerder het oog laten vallen op het plangebied voor een nieuw voetbalstadion. Een voetbalstadion naast een ziekenhuis achten wij ongewenst. Binnen het plangebied moet dit juridisch worden uitgesloten.</p>	<p>Er zijn geen plannen voor een voetbalstadion in het plangebied.</p>

<p>De bouwactiviteit van het Kennemer Gasthuis moet zich beperken tot het gebied wat tijdens de grondoverdracht in de koopakte is genoemd. Ons is door betrokken partijen bij herhaling verzekerd dat voor de toekomstige uitbreiding van het ziekenhuis geen grond nodig is van het naastgelegen sportcomplex. Wij verzoeken u daarom inlijving van grond van de naastgelegen sportvelden door het Kennemer Gasthuis in dit bestemmingsplan juridisch onmogelijk te maken.</p>	<p>Uitbreiding van het Kennemer Gasthuis is alleen mogelijk binnen de bestemming 'Maatschappelijk' en niet binnen de bestemming 'Sport'.</p>
<p>De loopverbinding tussen het Van der Aartsportpark ter hoogte van Onze Gezellen en het nieuw te bouwen zorghotel moet zorgstoelvriendelijk worden ingericht. Op te nemen op de plankaart en in de toelichting.</p>	<p>De inrichting hiervan wordt niet geregeld in het bestemmingsplan.</p>
<p>Het is ons niet duidelijk is wat u met de dikke lijn om het rechthoekige gebied op de plankaart ter hoogte van OG en het gebied net ten noorden van het woonwagencamp wilt aangeven. Het is ons evenmin duidelijk wat met de dunne willekeurige lijnen over de plankaart wordt bedoeld.</p>	<p>De dikke lijn geeft een bouwvlak aan. Hierin staat een maximale bouwhoogte en maximaal bebouwingspercentage weergegeven.</p> <p>De dunne lijn geeft de topografische of kadastrale ondergrond aan.</p> <p>Het bouwvlak rond Onze Gazellen is ingeperkt (zie verbeelding).</p>
<p>Volgens onze gegevens moet de toekomstige ligging van de Van der Aartweg naast de nieuwbouw van de Hartekamp op de plankaart in westelijke richting worden opgeschoven. Op de plankaart ontbreekt tevens de nieuwe weg bij het woonwagencamp die aansluit op de Vondelweg.</p>	<p>De verbeelding is correct weergegeven.</p>
<p>Wij benadrukken dat het recreatieve karakter van het sportpark behouden dient te blijven alsook de vrije toegankelijkheid en de groene natuur.</p>	<p>Het recreatieve karakter blijft behouden met de opgenomen bestemmingen. De toegankelijkheid is niet te regelen in het bestemmingsplan. Het bestaande groen is opgenomen in de bestemming 'Groen'.</p>

<p>Het project Delftplein is uitgesloten van dit bestemmingsplan in verband met onzekerheid met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen. Wij hebben de toezegging dat wij te gelegener tijd bij de procedure van het nieuwe bestemmingsplan zullen worden betrokken. Wij stellen voor deze informatie op te nemen in de toelichting van dit bestemmingsplan.</p>	<p>Het project Delftplein maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Wanneer hiervoor een bestemmingsplan wordt opgesteld, worden de betreffende wijkraden hierbij betrokken.</p>
<p>Toelichting: blz. 39; Gesteld wordt dat een maximale bouwhoogte van 6,5 meter geldt, met uitzondering van het Kennemer Gasthuis en de Hartekamp. Maar op de plantekening staat voor PUK een bouwhoogte ingetekend van 7 en voor OG van 10. Hoe kan dit?</p>	<p>Binnen het plangebied gelden verschillende maximale bouwhoogten. Voor een groot deel van het gebied zijn de bestaande bouwhoogten overgenomen. Het zorghotel (zie § 5.2) wordt maximaal 40 meter hoog. De hoogte van de gebouwen neemt af vanaf de Randweg.</p>
<p>Gesteld wordt dat nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplangebied de komende 10 jaar niet kunnen worden uitgesloten. Aan welke nieuwe ontwikkelingen moeten wij denken naast het Zorghotel, het Kinderdienstencentrum, de vervangende nieuwbouw van Sportvoorzieningen en de aanleg en bouw van de jeu de boulevereniging?</p>	<p>Naast de beschreven ontwikkelingen in paragraaf 5.2, zijn geen nieuwe ontwikkelingen te verwachten.</p>

## Bestemmingsplan "Van der Aart" (ontwerp)

## bijlage 5 REACTIES DEELNEMERS ARTIKEL 3.1.1 Bro



Hoogheemraadschap van  
**Rijnland**

uw Kenmerk: -  
uw e-mail van: 23 december 2008  
ons kenmerk: 09.01642  
bijlagen: 1  
inlichtingen: Evert van Huijssteeden  
doorkiesnummer: 071 - 306 3457  
onderwerp: Preadvies concept ontwerp  
bestemmingsplan Van der Aart

Gemeente Haarlem  
Taskforce Bestemmingsplannen  
t.a.v. de heer S. van Haastrecht  
Postbus 511  
2003 PB Haarlem

Leiden 30 JAN 2009 NTE HAARLEM

Zaak nr. 09/24787	Doc. nr.
01278P	Kopie:
Reg. datum: - 3 FEB 2009	
Akopen. datum: 19-3-09	Ontv. bew. ja
Verzandelaar: Karaca	Paraaf afgedaan

Geachte heer Van Haastrecht,

Per e-mail van 23 december 2008 heeft u gevraagd om een preadvies op het concept ontwerpbestemmingsplan Van der Aart in Haarlem-Noord.

Wij geven u nu een voorlopig wateradvies, aangezien wij op dit plan onderstaande opmerkingen hebben. Wij verzoeken u deze opmerkingen, conform het beleid van Rijnland, mee te nemen bij de uitwerking van het plan. Indien de opmerkingen worden verwerkt in het plan, dan kunnen wij voor dit plan in de ontwerpfase een positief wateradvies geven.

### Plantoelichting

Wij beschouwen paragraaf 4.4 als de (wettelijk verplichte) waterparagraaf.

In de waterparagraaf geeft u aan dat de verharding in het plangebied door verschillende ontwikkelingen (o.a. zorghotel bij Kennemergasthuis, kinderdienstencentrum) zal toenemen. Wij verzoeken u in de waterparagraaf een overzicht op te nemen van de toename van de verharding in het plangebied, de hoeveelheid compensatie die hiervoor nodig is en de wijze waarop deze compensatie in het plangebied wordt gerealiseerd. Ter toelichting: door toename van het verharde oppervlak zal het regenwater sneller dan in de huidige situatie naar het oppervlaktewater afstromen. Om problemen niet op de omgeving af te wentelen, is voldoende bergingscapaciteit binnen het watersysteem nodig. Uitgangspunt hierbij is: geen verslechtering van de huidige situatie. Dit betekent dat de toename van verharding moet worden gecompenseerd door extra open water te graven. In Rijnlands beleid is vastgelegd dat binnen een straal van 5 km rond het plangebied 15% van de toename van verharding als 'functioneel' open water moet worden gerealiseerd. Voorwaarde van het hoogheemraadschap van Rijnland is dat de waterberging is gerealiseerd voordat er sprake is van een toename van de verharding, zodat het watersysteem altijd op orde is.

Wij verzoeken u het hierboven verwoorde beleid van het hoogheemraadschap van Rijnland ten aanzien van de compensatie in de waterparagraaf op te nemen.

Archimedesweg 1  
postadres:  
postbus 156  
2300 AD Leiden  
telefoon (071) 3 063 063  
telefax (071) 5 123 916

Internet: [www.rijnland.net](http://www.rijnland.net)

e-mail: [post@rijnland.net](mailto:post@rijnland.net)



Hoogheemraadschap van  
**Rijnland**

- 2 -

In het door de gemeente en Rijnland vastgestelde Waterplan Haarlem wordt als doelstelling o.a. gegeven de verbreding van bestaande watergangen en het creëren van nieuwe watergangen. In het bestemmingsplan Van der Aart dient de verbreding c.q. aanleg van watergangen ruimtelijk mogelijk te worden gemaakt. Wij wijzen u erop dat indien u nieuwe watergangen aanlegt u dient te voldoen aan een breedte van 7,10 meter voor primaire watergangen en 4,10 meter voor overige watergangen en een minimale waterdiepte van 1,00 m. in primaire watergangen en 0,50 m. in overige watergangen (beide t.o.v. winterpeil). De oevers dienen een talud van minimaal 1:3 te hebben. Beschoeiingen zijn in principe niet toegestaan.

Op pagina 45 wordt in de toelichting op de bestemming water (artikel 12) aangegeven "het bestemmingsplan neemt de toetsingscriteria voor deze voorzieningen niet over". Niet duidelijk is wat hiermee wordt bedoeld; wij verzoeken u ons hierover te informeren.

#### Plankaart en planvoorschriften

Wij verzoeken u zoveel als mogelijk 'water' in de bestemmingsomschrijving van relevante bestemmingen op te nemen. Dit geldt concreet voor de bestemming recreatie. Wij verzoeken u om in "artikel 7 recreatie" bij de bestemmingsomschrijving toe te voegen "water en oevervoorzieningen", zoals dat ook is gebeurd bij de bestemming groen.

Op de plankaart heeft u de Slaperdijk duidelijk als dubbelbestemming "*waterstaat-waterkering*" opgenomen. Het gaat hier om een primaire waterkering. Wij wijzen u erop dat voor een primaire waterkering een breedte van de kern- en beschermingszone geldt van 50 meter (25 meter aan weerszijden van de middenkruinlijn). Wij constateren dat de primaire waterkering nu te smal op de plankaart is aangegeven en verzoeken u dit aan te passen conform de bij deze brief gevoegde bijlagen.

Wij verzoeken u om in artikel 16 van de planvoorschriften (waterkering) onder 16.3 (aanlegvergunning) bij sub 3b op te nemen: "De werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, mits vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de waterkering en mits ontheffing wordt verkregen van de verboden uit de Keur van het hoogheemraadschap van Rijnland door middel van het aanvragen van een Keurvergunning". Wij verzoeken u voorts om in paragraaf 6.4 (over de bestemmingsregels) de onderstaande passage op te nemen over de beperkingen die gelden binnen de dubbelbestemming "waterstaat – waterkering": "Constructies in, op of nabij een waterkering vormen een potentieel gevaar voor de primaire functie van de waterkering. Niet alleen kan bebouwing het waterkerend vermogen negatief beïnvloeden, ook kan het toekomstige dijkverzwaring in de weg staan. Het waterkerend vermogen van een dijk wordt bepaald door de kruinhoogte, de fundering, alsmede de stabiliteit en de waterdichtheid van het beklede dijklichaam. De aanwezigheid van bebouwing kan de faalmechanismen en daarmee het waterkerend vermogen negatief beïnvloeden. Het hoogheemraadschap heeft daarom bouwactiviteiten in de waterkering in haar Keur verboden. Omdat het waterkeringbelang niet het enige belang is en bouwwerken in sommige gevallen verenigbaar zijn met een veilige waterkering, kan het hoogheemraadschap via een vergunning ontheffing verlenen van dit verbod. Naast een aanlegvergunning van de gemeente is dus in alle gevallen ook een Keurvergunning van het Hoogheemraadschap van Rijnland noodzakelijk".

Archimedesweg 1  
 postadres:  
 postbus 156  
 2300 AD Leiden  
 telefoon (071) 3 063 063  
 telefax (071) 5 123 916

internet: [www.rijnland.net](http://www.rijnland.net)

e-mail: [post@rijnland.net](mailto:post@rijnland.net)





Hoogheemraadschap van  
**Rijnland**

- 3 -

**Overige opmerkingen**

Wij wijzen u erop dat het dempen van water slechts is toegestaan als dit 100% wordt gecompenseerd. Dit water moet in principe binnen het plangebied worden gegraven. Wanneer dit niet mogelijk is moet compensatie in hetzelfde peilgebied worden gerealiseerd. Het is belangrijk dat geen waterbergingstekort ontstaat. Daarom moet de waterberging worden gerealiseerd voordat wordt gedempt. Dempingen in primaire oppervlaktewateren zijn niet toegestaan. Ook willen wij u erop attenderen dat het (gedeeltelijk) dempen van sloten op grond van Rijnlands Keur vergunningplichtig is.

Wij verzoeken u rekening te houden met de hiervoor gemaakte opmerkingen en deze mee te nemen bij de verdere uitwerking van het bestemmingsplan. Graag ontvangen wij te zijner tijd de samenvatting van de binnengekomen (inspraak)reacties en de beantwoording daarvan, alsmede een exemplaar van het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende vervolprocedure. Kennisgevingen en/of stukken in het kader van de (verplichte) Wro-digitalisering en watertoetsprocedure kunt u sturen naar [ruimtelijkeplannen@rijnland.net](mailto:ruimtelijkeplannen@rijnland.net). Voor vragen over deze brief kunt u contact opnemen met de heer E. van Huijssteeden (071-306 3457) van ons hoogheemraadschap.

Hoogachtend,

Namens dijkgraaf en hoogheemraden,

drs. F. Otte,  
hoofd afdeling Plantoetsing en Vergunningverlening a.i.

Archimedesweg 1  
postadres:  
postbus 156  
2300 AD Leiden  
telefoon (071) 3 063 063  
telefax (071) 5 123 916

internet: [www.rijnland.net](http://www.rijnland.net)

e-mail: [post@rijnland.net](mailto:post@rijnland.net)

Bestemmingsplan "Van der Aart" (ontwerp)

Commando DienstenCentra



Ministerie van Defensie

Dienst Vastgoed Defensie  
Directie West  
Ruimtelijke Ordening en Milieu  
Administratie

Bezoekadres:  
Daalse Kwint  
Daalsetunnel 101  
Postadres:  
MPC 55A  
Postbus 8002  
3503 RA Utrecht  
www.vastgoeddefensie.nl

Steller:  
W.M. Coljee-Griffioen  
Telefoon (030) 245 66 01  
Fax (030) 245 65 53  
MDTN (130) 66 01  
E-mail:  
wm.coljee.griffioen@mindex.nl

Aan Gemeente Haarlem  
Postbus 741  
2003 RS HAARLEM

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr. 26678	Doc. nr.
Afd. ST2/KP	Kopie:
Reg. datum: - 6 FEB 2009	
Afdoen datum:	Ontv. bew.
Behandelaar:	Paraaf afgedaan
Karaca	

Datum 2 februari 2009  
Ons kenmerk 2009001030  
Onderwerp concept ontwerpbestemmingsplan "Van der Aart"

Geachte heer/mevrouw,

Het aan mij – in het kader van het vooroverleg ex.art.10 BRO – toegezonden concept ontwerpbestemmingsplan "Van der Aart" geeft mij geen aanleiding tot het maken van op- en/of aanmerkingen.

Hierbij stuur ik u, met dankzegging voor de toezending, het plan retour.

Hoogachtend,

Hoofd Ruimtelijke Ordening en Milieu  
van de Dienst Vastgoed Defensie Directie West,  
voor deze:

W.M. Coljee-Griffioen  
Administratie ROM

Bijlage: 1

*Bij beantwoording datum, ons kenmerk en onderwerp vermelden.*

# ProRail

12995

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr.	Doc. nr.
Afd.: STZ/RP	Kopie:
Reg. datum: 6002 NYC 22 25 JAN	Reg. datum:
Aldoen. datum:	Ontv. bew.
Behandeld door: Kardca	Paraaf:

Gemeente Haarlem  
College van burgemeester en wethouders  
Afdeling Ruimtelijke Plannen  
De heer H. van der Straaten  
Postbus 511  
2003 PB HAARLEM

Datum	21 januari 2009	Behandeld door	P.W.J. Verheij
Uw kenmerk	STZ/RP/2008/220794	Telefoonnummer	020 201 45 85
Ons kenmerk	RV/PV/656577/2-1	Faxnummer	020 201 44 94
Bijlage(n)			
Onderwerp	Reactie op concept ontwerpbestemmingsplan		

Geacht college,

**Inframangement**  
Randstad Noord, MJB

**Bezoekadres**  
De Driehoek  
De Ruyterkade 4  
1013 AA Amsterdam

**Postadres**  
Postbus 2520  
1000 CM Amsterdam

[www.prorail.nl](http://www.prorail.nl)

Het concept ontwerpbestemmingsplan "Van der Aart", dat wij van u ontvingen ex. artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Wij danken u voor het geboden overleg en zenden het bestemmingsplan retour.

Hoogachtend,

  
Ir. J.J.P. Lodder  
Regiodirecteur  
ProRail Regio Randstad Noord



Gemeente Haarlem  
T.a.v. H. van der Straaten  
Postbus 511  
2003 PB Haarlem

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr. 09/12077	Doc. nr.:
Afd.: STZ/RP	Kopie:
Reg. datum: 26 JAN 2009	
Afdoen. datum: 09-3-09	Ontv. bew. la
Behandelaar: Kafaca	Paraaf afgedaan

Luchtverkeersleiding Nederland  
Air Traffic Control the Netherlands

Postbus 75200  
1117 ZT Luchthaven Schiphol  
Nederland

Tel: +31(0) 20 40 62 000  
Fax: +31(0) 20 64 84 999  
E-mail:atc.nl@lvnl.nl

**uw brief van:**  
22 januari 2009

**schiphol-o:**  
23 januari 2009

**contactpersoon:**  
A. Kampman  
(onthefingen\_lib@lvnl.nl)

**uw kenmerk:**  
STZ/RP/2009/8642

**ons kenmerk:**  
PRO/LOfi/2009/001/2837

**toestelnummer:**  
020 4063883

**onderwerp:**  
Concept ontwerpbestemmingsplan  
Van der Aart

**bijlage(n):**

**faxnummer:**  
020 4063989

Geachte heer Van der Straaten,

U heeft Luchtverkeersleiding Nederland (hierna: LVNL) middels bovenvermelde brief het concept ontwerpbestemmingsplan Van der Aart aangeboden.

LVNL beoordeelt of voorgenomen bouwplannen/werktuigen van invloed zijn op de correcte werking van elektronische navigatie-, communicatie en surveillancehulpmiddelen. Tevens beoordeelt LVNL te realiseren objecten op vliegt Technische consequenties als deze geplaatst zouden zijn. Deze beoordelingen vinden plaats aan de hand van internationale burgerluchtvaartcriteria (ICAO).

Hierbij kan ik u meedelen dat LVNL geen bezwaar heeft tegen het concept ontwerpbestemmingsplan Van der Aart van december 2008 aangezien de bebouwing, zoals aangegeven op de plankaart behorende bij het bestemmingsplan, buiten de invloedssfeer van LVNL apparatuur blijft.

Met vriendelijke groet,

Alma Kampman  
Procedures/Liaison Office  
Luchtverkeersleiding Nederland

Bezoekadres:  
Stationsplein Zuid-West 1001  
1117 CV Schiphol-Oost

Bestemmingsplan "Van der Aart" (ontwerp)

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr.: 35370	Doc. nr.:
AVG.: STZ/RP	Wopie:
Reg. datum: 20 FEB 2009	
Aldoen. datum: 22-5-09	Ontv. bew.:
Behandelaar: Karaca	Paraaf afgedaan:

Postbus 2025, 3500 HA Utrecht  
Gemeente Haarlem  
t.a.v. Sector Stadszaken Afdeling Ruimtelijke Plannen  
Drs. J. van der Straaten  
Postbus 511  
2003 PB Haarlem



NS Reizigers

Bedrijfs- en Productontwikkeling

Hoofdgebouw IV  
kamer 17.k.33  
Postbus 2025  
3500 HA Utrecht

**Datum** 18 februari 2009  
**Uw kenmerk** STZ/RP/2009/8642  
**Ons kenmerk** NSR/BPO/JP/00547  
**Onderwerp** Bestemmingsplan Van der Aart

**Telefoon** 030 - 235 37 76  
**Telefax** 030 - 235 80 12  
**E-mail** jack.paulissen@ns.nl

Geachte heer Van der Straaten,

Het concept ontwerpbestemmingsplan "Van der Aart", dat wij van u ontvingen in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Gelet op de ligging van het plangebied ten opzichte van NS-gronden of de spoorlijn zijn er geen belangen van ons in het geding en zenden wij u het plan retour voor hergebruik.

Wij stellen het op prijs indien wij ook in toekomstige gevallen op een dergelijke wijze betrokken worden bij wijzigingen van bestemmingsplannen of andere ruimtelijke plannen binnen uw gemeente, mits deze relevant zijn voor NS.

Voor het betrekken van NS bij de bestemmingsplanprocedure zeggen wij u hartelijk dank.

Hoogachtend,

J.N. Paulissen  
procedureel planoloog



NS Reizigers B.V., Utrecht  
Handelsregister Utrecht 30124362  
BTW NL 8038.82.804.B01

NS11001/07/05

**Klant, Markt & Relaties**  
Planadvies & Vergunningen



Postbus 94370, 1090 GJ Amsterdam  
Gemeente Haarlem  
Afdeling Ruimtelijke Plannen  
T.a.v. de heer/mevrouw Z. Karaca  
Postbus 511  
2003 PB HAARLEM  


GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr.: 09/40699	Doc. nr.:
Afd.: STZ/RP	Kopie:
Reg. datum: 27 FEB 2009	
Afdoen. datum: 17/4 '09	Ontv. bew
Behandelaar: Karaca	Paraaf afgedaan

**Onderwerp**

Reactie op concept ontwerpbestemmingsplan Van der Aart

Geachte heer/mevrouw Karaca,

In uw brief van 22 januari 2009 heeft u om een reactie gevraagd van Waternet in het kader van artikel 3.1.1 op het concept ontwerpbestemmingsplan Van der Aart van december 2008. Waternet voert de waterbeheerstaken uit namens het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) en de grondwaterzorgtaak, afvalwaterinzameling en drinkwaterlevering voor de gemeente Amsterdam.

Het betreffende plangebied valt buiten het beheergebied van AGV. Tevens liggen er binnen en in de nabijheid van het plangebied geen leidingen voor de drinkwaterlevering van Waternet.

Heeft u naar aanleiding van deze brief vragen of opmerkingen? Neemt u dan contact op met de heer V.A. Dijkdrenth, medewerker Planadvies, e-mail: [vincent.dijkdrenth@waternet.nl](mailto:vincent.dijkdrenth@waternet.nl), telefoon: 020 608 63 42.

Hoogachtend,  
namens het dagelijks bestuur van AGV,

M.N. Claassen  
teamleider Planadvies

**Datum**

25 februari 2009

**Uw kenmerk**

STZ/RP/2009/8642

**Ons kenmerk**

2009.004756

**Contactpersoon**

V. Dijkdrenth

**Doorkiesnummer**

020 608 63 42

**Fax afdeling**

020 608 39 00

Korte Ouderkerkdijk 7  
Amsterdam  
Postbus 94370  
1090 GJ Amsterdam  
T 0900 93 94 (lokaal tarief)  
F 020 608 39 00  
KvK 41216593

[www.waternet.nl](http://www.waternet.nl)

1/1

Waternet is de gemeenschappelijke organisatie van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht en de gemeente Amsterdam

**Adviescommissie voor de woningbouw en woonomgeving**



**VAC Haarlem**

Gemeente Haarlem, Stadszaken,  
Afdeling Ruimtelijke Plannen,  
Postbus 511,  
2003PB Haarlem  
T.a.v. dhr. H. van der Straaten, afdelingshoofd

GEMEENTE HAARLEM		
Zaak nr: 09/40974	Doc. nr.:	Postbus 479 2000 AL Haarlem
Afd.: 157/RP	Kopie:	www.vac-haarlem.nl info@vac-haarlem.nl
Reg. datum: 27 FEB 2009		
Afdoen, datum: 1-6-09	Ontv. bew.	ja
Behandelaar: Karaca	Paraaf afgedaan	

Datum: 25 februari 2008  
Ons kenmerk: 09/02/01/1v  
Onderwerp: Concept ontwerpbestemmingsplan Van der Aart  
Contactpersoon VAC: Lya Flug

Geachte heer van der Straaten,

Naar aanleiding van het ons toegezonden concept ontwerpbestemmingsplan hebben wij de volgende opmerkingen.

Allereerst stellen wij vast dat het goed is om te zien dat het belang van het plangebied als groene en recreatieve stadsrand wordt erkend en gehandhaafd.

**Ad 5.1 Visie op het plangebied:**

Op de kaart kunnen wij de door u genoemde bestaande volkstuinen niet vinden. Dit neemt niet weg dat wij het van harte toejuichen wanneer hiervoor uitbreidingsmogelijkheden komen. Haarlem Noord kent veel hoogbouw waardoor er zeker meer behoefte zal ontstaan aan volkstuinen.

**Ad 5.3 Ontwikkeling**

Wat betreft het te bouwen Zorghotel adviseren wij voor de bewoners een eigen groenvoorziening te creëren voor recreatieve doeleinden en waar men kan verblijven om te roken.

Zorgen voor goede parkeervoorziening zowel voor auto's als voor fietsen.

Dit laatste geldt trouwens voor de hele "stadsrand" bebouwing.

Het is zaak veel aandacht te besteden bij de ontwikkeling van de infrastructuur voor dit gebied.

We benadrukken dat de 15 meter groenstrook, zoals genoemd in het plan, zeker niet kleiner mag worden.

Met vriendelijke groet,

Namens de VAC Haarlem  
Lya Flug

1  
N.V. Nederlandse Gasunie



Het College van Burgemeester en wethouders  
van de gemeente Haarlem  
Postbus 511  
2003 PB HAARLEM

**N.V. Nederlandse Gasunie**  
Kantoor Waddinxveen  
Postbus 444  
2740 AK Waddinxveen  
Coenecoop 7  
T (0182) 62 33 33  
F (0182) 62 33 99  
E RO\_West@gasunie.nl  
Handelsregister Groningen 02029700  
www.gasunie.nl

Datum 23 februari 2009  
Doorkiesnummer (0182) 62 33 08  
Ons kenmerk TAJW 09.0846  
Uw kenmerk STZ/RP/2009/8642  
Onderwerp Voorontwerpbestemmingsplan Van der Aart

Geacht College,

Naar aanleiding van uw brief van 23 januari jongstleden, waarmee u ons bovengenoemd voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro deed toekomen, delen wij u mee dat het plan ons aanleiding geeft tot het maken van de volgende opmerkingen.

- In artikel 14 "Dubbelbestemming Leiding-Gas (L-G)" van de Planregels is binnen de bouwregels op de gronden met de dubbelbestemming "Leiding-Gas" verordeneerd dat de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 2 meter mag bedragen. Voor het traceren van de leiding en uit oogpunt van veiligheid zijn onze leidingen in het gehele land middels palen gemarkeerd. Naast de welbekende aanwijspaaltes met een hoogte van ca. 1 meter heeft ons bedrijf ook markeringspalen, de zogenaamde vliegpalen, waarvan de maximale hoogte 2,5 meter bedraagt. Aangezien deze palen meestal in de voor "Leiding-Gas" dubbel bestemde gronden worden geplaatst verzoeken wij de hoogte maat van 2 meter te verruimen naar 2,5 meter.
- Tevens wordt in artikel 14 bepaald dat binnen de op de kaart als zodanig aangewezen gronden het uitvoeren van een aantal werkzaamheden zonder vergunning niet uitgevoerd mogen worden. Naar onze mening zijn echter de thans opgenomen bepalingen onvoldoende ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding.

Wij verzoeken u daarom artikel 14 zodanig uit te breiden dat de onderstaande werkzaamheden, uitgevoerd binnen een zone van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding, behoudens vrijstelling niet zijn toegestaan:

- het aanbrengen van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- het indrijven van voorwerpen in de bodem;

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr: 09/373	Doc. nr:
312/RP	Kopie:
Reg. datum: 24 FEB 2009	7-11-09
Afgegeven door: [Handwritten Signature]	Ontv. bew. ja
	Peraaf afgedaan



Bestemmingsplan "Van der Aart" (ontwerp)

N.V. Nederlandse Gasunie

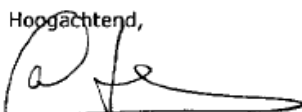
gasunie

Datum: 23 februari 2009

Ons kenmerk: TAJW 09.0846

Onderwerp: Voorontwerpbestemmingsplan Van der Aart

Hoogachtend,



G.A. Westmaas

Medewerker Juridische Zaken West

Bestemmingsplan "Van der Aart" (ontwerp)



Kamer van Koophandel Amsterdam  
De Ruyterkade 5  
Postbus 2852 1000 CW Amsterdam  
T 020 531 4000 F 020 531 4799  
www.kvk.nl

Gemeente Haarlem, Stadszaken  
Ruimtelijke Plannen  
T.a.v. de heer H. van der Straaten  
Postbus 511  
2003 PB HAARLEM

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr.: 09/45429	Doc. nr.:
Afd.: STZ/RP	Kopie:
Reg. datum: - 4 MRT 2009	
Afdoen. datum: 06-09	Ontv. bew. ja
Behandelaar: Katakata	Paraaf algedaan

*uw kenmerk*  
STZ/RP/2009/8642

*bijlagen*

*ons kenmerk*  
09U.035  
Dick Freling: 020-5314643

*onderwerp*  
concept ontwerpbestemmingsplan  
Van der Aart

*datum*  
4 maart 2009

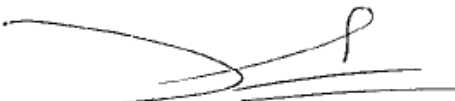
*e-mail*  
dfreling@amsterdam.kvk.nl

Geacht heer Van der Straaten,

Op 22 januari jl. heeft u ons in het Wettelijk vooroverleg art. 3.1.1. BRO het concept ontwerpbestemmingsplan Van der Aart toegezonden.

Wij hebben bij de planvorming geen opmerkingen.

Met vriendelijke groet,

  
H.E. van Baasbank  
algemeen directeur

VELSEN



RUIMTE, ONTWIKKELING EN ECONOMISCHE ZAKEN GEMEENTE VELSEN

Het College van burgemeester en wethouders  
van de gemeente Haarlem  
Afdelingshoofd ruimtelijke Plannen  
Postbus 511  
2003 PB HAARLEM

GEMEENTE HAARLEM		DUODORPLEIN 1	
Zaak nr: 47717	Doc. nr:	1971EN IJMUIDEN	
		TEL :	0255-567200
Aff: STZ/RP	Kopie:	FAX :	0255-567760
		INTERNET:	WWW.VELSEN.NL
Reg. datum: 11 MRT 2009		POSTBUS 465	
Afdoen datum: 20-6-09	Ontv. bew:	1970 AL IJMUIDEN	
Behandelaar: ManLR	Pereaf afgedaan		

Uw kenmerk  
STZ/RP/2009/8642

Ons kenmerk  
No. U 09.000229

Voor informatie  
Hans Kloosterman  
0255-567413

Bijlagen

Datum  
5 maart 2009

Onderwerp: bestemmingsplan Van der Aart

Geacht college,

U heeft ons het concept voorontwerp-bestemmingsplan Van der Aart toegestuurd in het kader van het artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

Met belangstelling hebben wij kennis genomen van uw voorontwerp-bestemmingsplan, dat grenst aan de Velsbroek. Tot ons genoegen hebben de Verdolven Landen een agrarische bestemming met een beschermingsregime voor de archeologische waarden.

Voor wat betreft de ontwikkeling van een zorghotel aan het Delftplein en het regionaal kinderdienstencentrum kunnen wij u melden dat het past bij onze structuurvisie. Onze structuurvisie voorziet voor het knooppunt aan het Delftplein in een ontwikkeling van wonen, zorg en maatschappelijke voorzieningen. In het zorghotel komen volgens de toelichting 18 eenpersoonskamers, maar ook zorg- behandel- en revalidatiefuncties. Het betreft een welkome uitbreiding van de zorgvoorzieningen in de directe nabijheid van onze gemeente.

Het plan geeft ons verder geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Velsen  
De secretaris a.i. De burgemeester,

Ms. M. van der Zand

mr. P.A.G. Cammaert

Bestemmingsplan "Van der Aart" (ontwerp)



VROM-Inspectie  
Ministerie van Volkshuisvesting,  
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

> Retouradres Postbus 1006 2001 BA Haarlem

Het college van burgemeester en wethouders  
van de gemeente Haarlem  
Mevrouw Z. Karaca  
Postbus 511  
2002 PB Haarlem

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr. 09/65849	Doc. nr.
Afd. STZ/RP	Kopie.
Reg. datum: - 3 APR 2009	
Afdoen. datum: 6/7 '09	Ontv. bew.
Behandelaar:	Paraaf afgedaan

Datum 30 maart 2009

Betreft reactie op voorontwerp bestemmingsplan Van der Aart

**VROM-Inspectie**  
Directie Uitvoering  
Regio afdeling Noord-West  
Kennemerplein 6-8  
Postbus 1006  
2001 BA Haarlem  
www.vrom.nl

**Contactpersoon**  
C.A. Kuljper  
T 023 - 515 0682  
F 023 - 515 0777

**Kenmerk**  
20090013269-CK-NW

**Uw kenmerk**  
STZ/RP/2009/8642

**Kopie aan**  
Provincie Noord-Holland,  
Directie SHV

Geacht college,

Op uw verzoek om advies ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) over het voorontwerp bestemmingsplan Van der Aart, ontvangen op 23 januari 2009, bericht ik u het volgende.

Het Kabinet heeft op basis van de sturingsfilosofie van de Nota Ruimte en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangegeven het wenselijk te vinden dat de regionale rijksdiensten zoveel mogelijk samenwerken. Besloten is dat de directeur-inspecteur van de VROM-Inspectie Regio Noord West de reactie op voorontwerpbestemmingsplannen en voorontwerpprojectbesluiten van alle belanghebbende regionale rijksdiensten zal coördineren en zoveel mogelijk in één rijksreactie zal verwoorden.

Het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen. De onderwerpen waarop het plan is beoordeeld zijn gebaseerd op de nationale belangen zoals verwoord in de Realisatieparagraaf Realisatie Nationaal Ruimtelijk Beleid (TK 2007-2008, 31500 nr. 1).

Toelichting.

**Geluid.**

Dit onderdeel van het bestemmingsplan beperkt zich tot het wegverkeer als enige mogelijke bron van geluidhinder. U gaat ervan uit dat de wettelijke voorkeurswaarde als gevolg van het wegverkeerslawaai van de A208, Vondelweg en Vlietweg zal worden overschreden. Bij het ontbreken van (de resultaten van) een akoestisch onderzoek is niet inzichtelijk op welke plaatsen zich een overschrijding van de voorkeurswaarde zal voordoen, noch welke bron- en/of overdrachtsmaatregelen u overweegt. U noemt wel de mogelijkheid tot het voeren van een hogere waardenprocedure. Ik verzoek u duidelijkheid te

verschaffen en de resultaten van het akoestisch onderzoek aan het bestemmingsplan toe te voegen.

De A 208 is al een groot aantal jaren een weg, die in beheer is bij de provincie Noord-Holland. Het is geen rijksweg, zoals u in deze paragraaf stelt.

**VROM-Inspectie**  
Directie Uitvoering  
Regio afdeling Noord-West

**Datum**  
30 maart 2009

**Kenmerk**  
20090013269-CK-NW

#### **Externe veiligheid**

In paragraaf 4.12 beschrijft u het onderwerp externe veiligheid.

U constateert dat transport van gevaarlijk stoffen plaatsheeft over de A208. Een deel van het plangebied valt binnen de voor deze weg geldende veiligheidszone van 200 meter. Welke beperkende gevolgen aan deze vaststelling zijn verbonden, maakt het plan niet duidelijk.

Ik verzoek u het bestemmingsplan op dit punt aan te vullen.

#### **Watertoets**

In dit onderdeel verwijst u naar de Startovereenkomst waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw. Deze Startovereenkomst is in 2003 vervangen door het Nationaal Bestuursakkoord Water, dat op 25 juni 2008 onder andere in verband met de implementatie van de Kaderrichtlijn is geactualiseerd. In dit akkoord zijn de inspanningen beschreven om de waterhuishouding tegen de achtergrond van de Kaderrichtlijn Water en de nieuwe klimaatscenario's op orde te brengen en te houden. Ik adviseer u dit geactualiseerde bestuursakkoord als uitgangspunt te nemen voor het ontwikkelen en uitvoeren van ruimtelijke plannen. De tekst van het bestuursakkoord kunt u vinden op de site van de VNG.

De watertoets is een procesinstrument, dat tot doel heeft bij het begin van de planontwikkeling alle aspecten, die verband houden met water in beeld te brengen. Het is de bedoeling de resultaten van de toets bij het ontwikkelen en uitwerken van het plan te gebruiken. Daarnaast speelt het resultaat van de watertoets – zoals u stelt – een rol bij de toetsing van ruimtelijke plannen, maar dat is niet de primaire doelstelling van deze toets.

Het is niet duidelijk of de verplichte watertoets heeft plaatsgevonden. Indien over dit plan in het kader van de watertoets nog geen overleg met het Hoogheemraadschap heeft plaatsgevonden, dan adviseer ik u voor de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan de toets uit te voeren, het resultaat daarvan samengevat in deze paragraaf te beschrijven en het advies van het hoogheemraadschap als bijlage aan het plan toe te voegen.

*Oppervlaktewater.*

*Grondwater.*

In de beschrijvingen van grond- en oppervlaktewater zou ook de waterkwaliteit beschreven moeten worden.

Ik adviseer u deze paragraaf aan te passen.

### **Planbeschrijving**

Ik mis in dit hoofdstuk een paragraaf verkeer en vervoer. Deze paragraaf zou een beschrijving moeten geven van:

de ontsluiting van het plangebied voor de diverse modaliteiten: voetgangers, fietsers, motorvoertuigen en het openbaar vervoer;  
de ontsluiting van de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied: het zorg-hotel, het Regionaal kinderdienstencentrum en de accommodatie voor PUK;  
de verkeersproductie van het plangebied in relatie tot de capaciteit, de verkeersafwikkeling en de veiligheid op de ontsluitende wegen.

Ik adviseer u een paragraaf Verkeer en Vervoer aan dit hoofdstuk toe te voegen.

**VRM-Inspectie**  
Directie Uitvoering  
Regio afdeling Noord-West

**Datum**  
30 maart 2009

**Kenmerk**  
20090013269-CK-NW

### **Bijlage 1 Rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid.**

Naar mijn mening zou in deze bijlage een beschrijving van het relevante Europees beleid niet mogen ontbreken. Voor wat de aandachtsvelden van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat betreft, is dat de Kaderrichtlijn Water.

Deze kaderrichtlijn heeft tot doel land oppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen om:

1. van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
2. de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen
3. het aquatisch milieu in stand te houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging;
4. de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

In de beschrijving van het rijksbeleid ontbreken nog de Vierde Nota Waterhuishouding en de Nota Mobiliteit.

De Vierde Nota Waterhuishouding is voor ruimtelijke plannen van betekenis niet alleen vanwege de beleidsdoelstelling – het in stand houden of tot stand brengen van duurzame en veilige watersystemen - maar ook in verband met de juridische verplichting tot het uitvoeren van een watertoets voor alle ruimtelijke plannen, die de basis in deze nota vindt.

De Vierde Nota zal in december 2009 worden vervangen door het Nationaal Waterplan. Het beleid voor de waterhuishouding uit de Vierde Nota zal versterkt worden doorgezet. In verband met de klimaatveranderingen en de daarvoor opgestelde scenario's zal de waterhuishouding bij besluiten over ruimtelijke ontwikkelingen een zwaardere rol moeten gaan spelen om op de korte en langere termijn over duurzame en klimaatbestendige watersystemen te kunnen blijven beschikken om wateroverlast en gebrek aan water te voorkomen.

Van de Nota Mobiliteit zijn de hoofdstukken 6 Veiligheid en 7 Leefbaarheid voor ruimtelijke plannen relevant.

Ik adviseer u de beschrijving van het rijksbeleid aan te passen.

Regels.

**Artikel 11 Verkeer.**

In 11.2 Bouwregels heeft u voor bouwwerken geen gebouwen zijnde een bouwhoogte opgenomen van 3 meter. Indien u wegmeubilair, zoals lichtmasten, bewegwijzering, verkeersborden beschouwd als bouwwerken geen gebouwen zijnde, dan is de bouwhoogte van 3 meter onvoldoende.

Verkeersborden moeten worden geplaatst conform de Uitvoeringsvoorschriften BABW inzake verkeerstekens, zoals gepubliceerd in Staatscourant 1997, nr. 239, pag.16 en volgende. Binnen de bebouwde kom moeten de borden worden geplaatst op 2, 20 meter boven het wegdek. Rekening houdend met de grootte van één bord zou de bouwhoogte van 3 meter voldoende zijn. Is het noodzakelijk meerdere borden aan één paal te bevestigen, zoals onderborden, dan is de bouwhoogte onvoldoende.

Ik adviseer u de bouwhoogte vast te stellen rekening houdend met het ter plaatse aanwezige wegmeubilair.

**Artikel 12 Water (WA).**

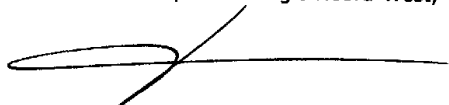
**Specifieke gebruiksregels.**

Aan deze gebruiksregels zou toegevoegd moeten worden, dat de toegelaten bebouwing de functie van het water voor de waterhuishouding niet mag beïnvloeden en geen negatieve gevolgen mag hebben voor de kwaliteit van het water.

Ik verzoek u mij een exemplaar van het ontwerp-bestemmingsplan toe te zenden, na verwerking van de inspraak- en overlegreacties.

Een afschrift van deze brief heb ik gezonden aan het college van gedeputeerde staten van de provincie Noord-Holland, alsmede aan Rijkswaterstaat Dienst Noord-Holland.

Hoogachtend,  
de directeur-inspecteur Regio Noord-West,



ir. H.P. de Vries

**VROM-Inspectie**  
Directie Uitvoering  
Regio afdeling Noord-West

**Datum**  
30 maart 2009

**Kenmerk**  
20090013269-CK-NW

# Bestemmingsplan "Van der Aart" (ontwerp)

PWN. Puur water en natuur.



**PWN Waterleidingbedrijf  
Noord-Holland**

## Hoofdkantoor

Bezoekadres:  
Rijksweg 501  
Velsbroek  
T 023 541 33 33  
F 023 525 61 05  
E pwn@pwn.nl  
I www.pwn.nl

Burgemeester en wethouders van Haarlem  
Hoofdafdeling Stadszaken  
Postbus 511  
2003 PB HAARLEM

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr.: 09163797	Doc. nr.:
Afd.: STZ/RO	Kopie:
Reg. datum: - 2 APR 2009	
Afdoen. datum: 14-5-09	Ontv. bew. ka
Behandelaar: Karkca	Paraaf afgedaan

## Bijlage(n)

**Datum**  
31-03-2009

**Ons kenmerk**  
2009001775

**Uw kenmerk**

**Doorkiesnr.**  
0251-264785

Onderwerp  
Voorontwerpbestemmingsplan "Van der Aart"

Geacht college,

Het in het kader van vooroverleg toegezonden voorontwerpbestemmingsplan "Van der Aart" geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Ter veiligstelling van onze in het plan te leggen c.q. aanwezige leidingen verzoeken wij u vooral ook die voorwaarden in acht te nemen die openbare nutsbedrijven nu eenmaal moeten stellen om hun taak in het algemeen belang te kunnen uitoefenen. Een zeer belangrijke voorwaarde is die van het beschikbaar stellen van voldoende ruimte in openbare grond voor het ondergronds verkeer. Deze ruimte dient vrij te zijn van bomen en stekelige beplanting, terwijl de overige beplanting van dien aard dient te zijn dat ons leidingnet te allen tijde goed bereikbaar blijft.

Wij vragen met name uw aandacht voor onze ST800 drinkwatertransportleiding. De leiding bevindt zich onder andere op een klein gedeelte van het bestemmingsplan, in het gedeelte dat een agrarische bestemming heeft gekregen (ten oosten van de Oosten en ten noorden van de Slaperdijk). De watertransportleiding is één van levensadrs van ons bedrijf. Wij verzoeken u, gezien het belang van deze leiding, deze te benoemen in het bestemmingsplan.

Voordat de gemeente besluit tot uitvoering van het bestemmingsplan over te gaan verzoeken wij u in overleg te treden met ons bedrijf, tel. (0251) 264785.

Tevens vragen wij uw aandacht voor het volgende. Het PWN-distributienet ten behoeve van de te realiseren nieuwbouw wordt ontworpen op de drinkwatervraag. Vervolgens wordt in overleg met de brandweer (gemeente) bestudeerd of het verzoek om bluswater (op de diverse locaties in het plan) in het ontwerp kan worden ingepast. In de gevallen dat dit niet kan worden gehonoreerd, dient de brandweer (gemeente) naar een alternatieve bluswatervoorziening uit te zien. Wij attenderen u erop dat alternatieven, naar onze inschatting, in een zeer vroeg stadium ontwikkeld dienen te worden zodat er voldoende financiële middelen voor vrijgemaakt kunnen worden.

Wij vragen u eveneens aandacht voor het standaarddocument VANN. Dit document is door de nutsbedrijven in Noord-Holland opgesteld ten behoeve van de aanleg van voorzieningen in nieuwbouwgebieden. Dit document is op te vragen bij ons bedrijf.



## Bestemmingsplan "Van der Aart" (ontwerp)



In het belang van de volksgezondheid mogen de in het plan gelegen gronden geen gevaarlijke stoffen bevatten, die na leidingaanleg in het drinkwater terecht kunnen komen. Zonder uw tegenbericht nemen wij aan dat in het onderhavige plan geen vervuilde gronden aanwezig zijn.

Voor de verleende inzage van het plan zeggen wij u dank.

Hoogachtend,  
PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Bruinekool' with a date '27' written below it.

Drs. A. Bruinekool  
Bedrijfsbureau/Juridische Zaken

## Bestemmingsplan "Van der Aart" (ontwerp)

## bijlage 6 VERWERKING REACTIES ARTIKEL 3.1.1 Bro

In deze bijlage worden de inhoudelijke reacties van het artikel 3.1.1 Bro overleg verwerkt. Hierbij wordt naast elke reactie het antwoord van de gemeente weergegeven. De schriftelijke reacties van het artikel 3.1.1 Bro overleg zijn als bijlage 5 bijgevoegd.

### Hoogheemraadschap van Rijnland

De opmerkingen van Rijnland en de wijze waarop deze zijn verwerkt in het bestemmingsplan, staan weergegeven in paragraaf 7.2 Uitkomst watertoets. De schriftelijke reactie van Rijnland is eveneens opgenomen in bijlage 5.

### Commando DienstenCentra

<i>Reactie</i>	<i>Antwoord</i>
Geen op- en/of aanmerkingen	Hiervan wordt kennis genomen

### ProRail

<i>Reactie</i>	<i>Antwoord</i>
Geen op- en/of aanmerkingen	Hiervan wordt kennis genomen

### Luchtverkeersleiding Nederland

<i>Reactie</i>	<i>Antwoord</i>
Geen op- en/of aanmerkingen	Hiervan wordt kennis genomen

### NS Reizigers

<i>Reactie</i>	<i>Antwoord</i>
Geen op- en/of aanmerkingen	Hiervan wordt kennis genomen

### Waternet

<i>Reactie</i>	<i>Antwoord</i>
Geen op- en/of aanmerkingen	Hiervan wordt kennis genomen

### VAC Haarlem

<i>Reactie</i>	<i>Antwoord</i>

De volkstuinen zijn niet op de plankaart terug te vinden. Uitbreidingsmogelijkheden van volkstuinen worden positief ervaren.	Onder de bestemming R (vt) zijn de volkstuinen opgenomen. De bestaande volkstuinen zijn hierin overgenomen. Er is geen plaats voor uitbreiding van volkstuinen.
Er wordt geadviseerd om bij het Zorghotel een recreatieve buitenruimte te creëren om te kunnen roken.	De inrichting wordt niet in het bestemmingsplan geregeld.
Zorgen voor voldoende parkeervoorziening voor zowel auto's als fietsen.	Op en rond het terrein van de voorzieningen zijn parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen opgenomen.
Benadrukt wordt dat de 15 meter groenstrook om het gebied niet kleiner mag worden.	In het bestemmingsplan is een groenstrook opgenomen. Hierbinnen mag niet worden gebouwd.

### **Gasunie**

<i>Reactie</i>	<i>Antwoord</i>
Verzocht wordt om in artikel 14 "Dubbelbestemming Leiding-Gas" de maximale bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te verhogen van 2 naar 2,5 meter.	Dit is verhoogd naar 3 meter.
Verzocht wordt om in artikel 14 "Dubbelbestemming Leiding-Gas" een drietal niet toegestane werkzaamheden op te nemen.	Deze zijn in artikel 14 opgenomen.

### **Kamer van Koophandel**

<i>Reactie</i>	<i>Antwoord</i>
Geen op- en/of aanmerkingen	Hiervan wordt kennis genomen

### **Gemeente Velsen**

<i>Reactie</i>	<i>Antwoord</i>
Geen op- en/of aanmerkingen	Hiervan wordt kennis genomen

### **VROM-Inspectie**

<i>Reactie</i>	<i>Antwoord</i>

<p><b>Geluid:</b> Dit onderdeel van het bestemmingsplan beperkt zich tot het wegverkeer als enige mogelijke bron van geluidhinder. U gaat ervan uit dat de wettelijke voorkeurswaarde als gevolg van het wegverkeerslawaaai van de A208, Vondelweg en Vlietweg zal worden overschreden. Bij het ontbreken van (de resultaten van) een akoestisch onderzoek is niet inzichtelijk op welke plaatsen zich een overschrijding van de voorkeurswaarde zal voordoen, noch welke bron- en/of overdrachtsmaatregelen u overweegt. U noemt wel de mogelijkheid tot het voeren van een hogere waardenprocedure. Ik verzoek u duidelijkheid te verschaffen en de resultaten van het akoestisch onderzoek aan het bestemmingsplan toe te voegen.</p>	<p><b>Bronmaatregelen:</b> De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe situaties van 63 dB nergens wordt niet overschreden op de betreffende wegen. Gemeentelijk is vastgesteld dat er bij een hogere geluidsbelasting geluidsarm asfalt wordt gebruikt. Dit is in het plangebied niet noodzakelijk.</p> <p><b>Overdrachtsmaatregelen:</b> Vanwege stedenbouwkundige bezwaren en financiële drempels zijn geluidschermen of geluidwallen niet toegepast. Voor de onderhavige situatie is het toepassen van een reflecterend scherm langs de noordoostzijde van Vondelweg-Hoofdstraat onvoldoende doelmatig, gezien de relatief korte afstand tussen de weg en het zorghotel, en de aanzienlijke hoogte van het geplande gebouw.</p> <p>De gemeente heeft hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting aan de Vondelweg vastgesteld (zie bijlage 7). De resultaten van het akoestisch onderzoek worden volgens afspraak naar de VROM-Inspectie opgestuurd.</p>
<p>De A208 is al een groot aantal jaren een weg, die in beheer is bij de provincie Noord-Holland. Het is geen rijksweg, zoals u in deze paragraaf stelt.</p>	<p>Dit is in de toelichting gewijzigd</p>
<p><b>Externe veiligheid:</b> In paragraaf 4.12 beschrijft u het onderwerp externe veiligheid. U constateert dat transport van gevaarlijk stoffen plaatsheeft over de A208. Een deel van het plangebied valt binnen de voor deze weg geldende veiligheidszone van 200 meter. Welke beperkende gevolgen aan deze vaststelling zijn verbonden, maakt het plan niet duidelijk. Ik verzoek u het bestemmingsplan op dit punt aan te vullen.</p>	<p>Transport van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden op de A208.</p> <p>Binnen het deel van het plangebied dat binnen de 200 meter zone valt is geen sprake van verandering van gebruik en komt geen nieuwe bebouwing voor.</p>

<p><b>Watertoets:</b>          In dit onderdeel verwijst u naar de Startovereenkomst waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw. Deze Startovereenkomst is in 2003 vervangen door het Nationaal Bestuursakkoord Water, dat op 25 juni 2008 onder andere in verband met de implementatie van de Kaderrichtlijn is geactualiseerd. In dit akkoord zijn de inspanningen beschreven om de waterhuishouding tegen de achtergrond van de Kaderrichtlijn Water en de nieuwe klimaatscenario's op orde te brengen en te houden. Ik adviseer u dit geactualiseerde bestuursakkoord als uitgangspunt te nemen voor het ontwikkelen en uitvoeren van ruimtelijke plannen.</p>	<p>De tekst in paragraaf 4.4 'watertoets' en bijlage 1 is hierop aangepast.</p>
<p>Het is niet duidelijk of de verplichte watertoets heeft plaatsgevonden. Indien over dit plan in het kader van de watertoets nog geen overleg met het Hoogheemraadschap heeft plaatsgevonden, dan adviseer ik u voor de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan de toets uit te voeren, het resultaat daarvan samengevat in deze paragraaf te beschrijven en het advies van het hoogheemraadschap als bijlage aan het plan toe te voegen.</p>	<p>De waterparagraaf is in overleg met het hoogheemraadschap opgesteld. In paragraaf 7.2 zijn de uitkomsten hiervan samengevat.</p> <p>Het advies van het hoogheemraadschap is bijgevoegd in bijlage 5.</p>
<p>In de beschrijvingen van grond- en oppervlaktewater zou ook de waterkwaliteit beschreven moeten worden.</p>	<p><u>Grondwater:</u>          De kwaliteit van het grondwater in Haarlem is onbekend. De kwaliteit is gerelateerd aan de bodemkwaliteit, welke is beschreven in paragraaf 4.3.</p> <p><u>Oppervlaktewater:</u>          De kwaliteit van het polderwater ten noorden van de Slaperdijkweg is slecht tot matig. De kwaliteit van het boezemwater ten zuiden van de Slaperdijkweg is matig. De kwaliteit van het onderbemalen polderwater rond de sportparken is slecht.</p>

<p>Ik mis in dit hoofdstuk een paragraaf verkeer en vervoer. Deze paragraaf zou een beschrijving moeten geven van: de ontsluiting van het plangebied voor de diverse modaliteiten: voetgangers, fietsers, motorvoertuigen en het openbaar vervoer; de ontsluiting van de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied: het zorg-hotel, het Regionaal kinderdienstencentrum en de accommodatie voor PUK; de verkeersproductie van het plangebied in relatie tot de capaciteit, de verkeersafwikkeling en de veiligheid op de ontsluitende wegen. Ik adviseer u een paragraaf Verkeer en Vervoer aan dit hoofdstuk toe te voegen.</p>	<p>In paragraaf 2.2 is onder het kopje de huidige verkeerssituatie beschreven.</p> <p>De toekomstige situatie omtrent de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen is beschreven in paragraaf 5.2.</p>
<p>Rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid: Naar mijn mening zou in deze bijlage een beschrijving van het relevante Europees beleid niet mogen ontbreken. Voor wat de aandachtsvelden van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat betreft, is dat de Kaderrichtlijn Water. In de beschrijving van het rijksbeleid ontbreken nog de Vierde Nota Waterhuishouding en de Nota Mobiliteit.</p>	<p>De genoemde beleidsdocumenten zijn in bijlage 1 opgenomen.</p>
<p>Artikel 11 Verkeer. In 11.2 Bouwregels heeft u voor bouwwerken geen gebouwen zijnde een bouw-hoogte opgenomen van 3 meter. Ik adviseer u de bouwhoogte vast te stellen rekening houdend met het ter plaatse aanwezige wegmeubilair.</p>	<p>In de bouwregels van artikel 11 is het volgende opgenomen: "de maximale bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van verkeer en lichtmasten mag 12 m bedragen"</p>
<p>Artikel 12 Water (WA). Specifieke gebruiksregels. Aan deze gebruiksregels zou toegevoegd moeten worden, dat de toegelaten bebouwing de functie van het water voor de waterhuishouding niet mag beïnvloeden en geen negatieve gevolgen mag hebben voor de kwaliteit van het water.</p>	<p>Dit wordt niet opgenomen. Niet voldoende geconcretiseerd.</p>

### PWN Waterleidingbedrijf

<i>Reactie</i>	<i>Antwoord</i>
<p>Wij vragen aandacht voor de aanwezige transportleiding langs Oostlaan.</p>	<p>Deze is beschreven in de toelichting.</p>

Bestemmingsplan "Van der Aart" (ontwerp)



## bijlage 7 ONTHEFFING HOGERE GRENSWAARDEN



Haarlem

### BESLUIT

#### Vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem,

Gelet op de artikelen 45, 82, 85 en 110a van de Wet geluidhinder en artikel 3.2 van het Besluit geluidhinder en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht,

Overwegende:

- dat wij voornemens zijn tot het verlenen van vrijstelling van het bestemmingsplan zoals bedoeld in art. 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor het bouwen van een zorgcentrum inclusief commerciële functies aan de Vondelweg;
- dat de bouw van het zorgcentrum inclusief commerciële functies past binnen de door ons voorgestane ruimtelijke en functionele ontwikkelingen van het gebied;
- dat het zorgcentrum inclusief commerciële functies zijn gelegen nabij de A208 en de Vondelweg in Haarlem en de Hoofdstraat in Velsen;
- dat art. 82, tweede lid, van de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) in samenhang met artikel 3.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh) regelt dat voor geluidgevoelige gebouwen de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de gevel vanwege wegverkeerslawaai (de zgn. voorkeursgrenswaarde), 48 dB bedraagt;
- dat wij ingevolge art. 85, lid 1 Wgh in samenhang met artikel 3.2 Bgh een hogere waarde dan de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in art. 82, tweede lid, Wgh in samenhang met artikel 3.2 Bgh kunnen vaststellen, mits deze hogere waarde in stedelijke gebied niet meer dan 63 dB en in buitenstedelijk gebied niet meer dan 53 dB bedraagt;
- dat uit het akoestisch onderzoek d.d. 17 juni 2008 (onder nr. 174449) volgt dat de voorkeursgrenswaarden voor de geluidsbelasting op de gevels van het te bouwen zorgcentrum inclusief de commerciële functies tengevolge van het verkeer op de A208 en de Vondelweg in Haarlem en de Hoofdstraat in Velsen worden overschreden;
- dat die overschrijdingen evenwel de toegestane hogere waarde van 53 dB in buitenstedelijk gebied en 63 dB in stedelijk gebied vanwege het wegverkeerslawaai niet te boven gaan;
- dat het treffen van maatregelen in het overdrachtsgebied - het gebied tussen de geluidsbron en de gevels van de woningen - op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard stuit;
- dat gezien het voorgaande de noodzaak bestaat tot vaststelling van hogere waarden voor de ter plaatse ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting op gevels van de geluidgevoelige gebouwen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem, hebben besloten hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting als volgt vast te stellen;

- voor de gevels van het te realiseren zorgcentrum inclusief commerciële functies bedraagt de maximaal optredende geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de A 208 50 dB;
- voor de gevels van het te realiseren zorgcentrum inclusief commerciële functies bedraagt de maximaal optredende geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Vondelweg in Haarlem en de Hoofdstraat in Velsen 55 dB.



Haarlem

Burgemeester en wethouders van Haarlem,  
namens dezen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. de Boo'.

Mevrouw D. de Boo  
afdelingshoofd Omgevingsvergunning

## **Planregels**

Bestemmingsplan "Van der Aart" (ontwerp)

## Hoofdstuk 1. Inleidende regels

### ARTIKEL 1 Begrippen

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

- 10. archeologisch deskundige:**  
Professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologische onderzoek uit te voeren en/ of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen.
- 11. bebouwing:**  
Één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 12. bebouwingspercentage:**  
Een op de plankaart aangegeven percentage dat de grootte van het deel van het bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.
- 13. bedrijfswoning**  
Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor( het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.
- 14. begane grond:**  
Een bouwlaag waarvan het vloerpeil(nagenoeg) ter hoogte van het aansluitende maaiveld ligt.
- 15. bergbezinkbassin**  
Vuilreducerende randvoorziening in de riolering met zowel een bergings- als een bezinkfunctie in de vorm van een bak.
- 16. beroepsuitoefening aan huis:**  
Het uitoefenen van een vrij of een zelfstandig beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, technisch of daarmee gelijk te stellen activiteiten, niet zijnde detailhandel, dat een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is met een maximum van 35 procent van de bruto vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.
- 17. bestaand bouwwerk:**  
Bouwwerken welke aanwezig zijn ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan als ontwerp.
- 18. bestemmingsgrens:**  
De grens van een bestemmingsvlak.

- 19. bestaand gebruik:**  
Legaal gebruik dat bestaat ten tijde van het kracht worden van het bestemmingsplan.
- 20. bestemmingsplan**  
De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GmL-bestand NL.ImRO met de bijbehorende regels
- 21. bestemmingsvlak:**  
Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 22. bodemversturende activiteiten**  
Een activiteit waarbij zodanig in de bodem wordt ingegrepen, bijvoorbeeld door graaf-, boor- of heiwerkzaamheden, waardoor onder andere eventuele archeologische resten in de bodem en in hun context in de bodem beschadigd kunnen raken.
- 23. bouwen:**  
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.
- 24. bouwgrens:**  
De grens van een bouwvlak.
- 25. bouwhoogte:**  
De hoogte van de bebouwing.
- 26. bouwlaag:**  
Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van souterrain of zolder.
- 27. bouwperceel:**  
Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 28. bouwperceelgrens:**  
De grens van een bouwperceel.
- 29. bouwvlak:**  
Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

- 30. bouwwerk:**  
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- 31. brutovloeroppervlak (bvo):**  
De totale vloeroppervlakte van alle tot het gebouw behorende binnenruimten, met inbegrip van de bouwconstructie, bergingen, trappenhuizen, interne verkeersruimten, magazijnen, dienstruimten et cetera, met uitzondering van balkons en galerijen.
- 32. bijgebouw:**  
Een op zichzelf staand al dan niet vrijstaand gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofd gebouw en dat in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- 33. dakkapel:**  
Een uitbouw in de kap omringd door dakbedekking.
- 34. detailhandel:**  
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van horeca.
- 35. dienstverlenend bedrijf / - instelling:**  
Bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seks inrichting.
- 36. dienstwoning:**  
Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor( het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.
- 37. gebouw:**  
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 38. grondgebonden agrarisch bedrijf**  
Een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of overwegend afhankelijk is van het voortbrengingsvermogen van de grond, door middel van het telen van gewassen en/ of het houden van vee.



- 39. hoofdgebouw:**  
Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
- 40. hoogte:**  
Het verschil tussen het hoogste punt van de afdekking of van zich daarboven bevindende gevelgedeelten van een bouwwerk, uitgezonderd schoorstenen en vergelijkbare bouwdelen van een bouwwerk en het daaraan aanliggende afgewerkte terrein.
- 41. hoogtescheidingslijn:**  
Een op de plankaart aangegeven lijn die de grens vormt tussen de gedeelten van een bestemmingsvlak waarbinnen verschillende groot- en bouw hoogten zijn toegestaan.
- 42. huisgebonden beroep aan huis**  
Het uitoefenen van een vrij- of een zelfstandig beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, technisch of daarmee gelijk te stellen activiteiten, niet zijnde detailhandel, dat een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is en met een maximum van 35% van de bruto vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 50,0 m<sup>2</sup>.
- 43. kampeermiddel:**  
a. Een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;  
b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan voor zover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover deze geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen voor recreatief nachtverblijf.
- 44. kap:**  
Een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek met het horizontale vlak.
- 45. kas:**  
Een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van gewassen.
- 46. ligplaats:**  
De ruimte welke door een woonschip, al dan niet met tussentijdse onderbrekingen, wordt ingenomen.
- 47. maaiveld:**  
De gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

- 48. maatschappelijke voorzieningen:**  
Educatieve, sociale, culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, (para) medische, sociaal-medische en maatschappelijke voorzieningen, waaronder woon-zorgvoorzieningen, alle met eventueel bijbehorende praktijkruimte, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, kinderdagverblijven, kinderopvang, peuter zalen en bijbehorende voorzieningen.
- 49. natuurwaarden:**  
De aan een landschap toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende geologische, bodemkundige, biologische en ecologische elementen.
- 50. nutsvoorziening**  
Gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van waterhuishouding, de distributie van gas, water, elektra, telematische diensten, voorzieningen ten behoeve van openbaar vervoer en vergelijkbare doeleinden.
- 51. peil**  
**a.** Voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;  
**b.** voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van die bouw;  
**c.** indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil of het plaatselijk waterpeil.
- 52. plan:**  
Het bestemmingsplan "Van der Aart" van de gemeente Haarlem
- 53. plankaart/ verbeelding:**  
De verbeelding van het bestemmingsplan "Van der Aart", bestaande uit één onderdeel:  
de bestemmingsplankaart nr. 70802c
- 54. plat dak:**  
Een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden ten opzichte van het horizontale vlak.
- 55. prostitutie:**  
Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

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

**65. woonwagen:**

Een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

## **ARTIKEL 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 1. de dakhelling:**  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- 2. de goothoogte van een bouwwerk:**  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- 3. de goothoogte bij dakkapellen en gedeeltelijke geveloptrekkingen**  
Indien de dakkapel of de gedeeltelijke geveloptrekking breder is dan 50% van de gevelbreedte, wordt de bovenzijde (boeiboordhoogte) hiervan gezien als de nieuwe goothoogte. Een dakkapel of een gedeeltelijke geveloptrekking met een breedte van meer dan 50% kan niet meer worden gezien als van ondergeschikt belang. Indien er sprake is van meerdere dakkapellen of gedeeltelijke geveloptrekkingen in een dakvlak, worden de breedten van deze bij elkaar opgeteld en geldt de 50% regel.
- 4. de inhoud van een bouwwerk:**  
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- 5. de bouwhoogte van een bouwwerk:**  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- 6. de oppervlakte van een bouwwerk:**  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
- 7. diepte van een (ondergronds) bouwwerk**  
vanaf het maaiveld van het aansluitende terrein tot aan de bovenzijde van de laagst gelegen vloer onder het maaiveld.
- 8. het bebouwingspercentage**  
het bebouwingspercentage geeft in de regels en op de plankaart de grootte van het deel van het bestemmingsvlak of het bouwvlak aan dat maximaal mag worden bebouwd, inclusief overbebouwingen en exclusief kelders.

## 9. **begrenzing van bestemmingen**

de begrenzing van de onderscheidene bestemmingen, voorzover niet in maten op de plankaart aangeduid, wordt vastgesteld door middel van meting op de plankaart vanaf het hart van de lijn met de nauwkeurigheid van 0,5 m.

2. Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bebouwingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van:

a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,75 m;

b. erkers, luifels, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10% van de breedte van de aangrenzende straat en met een maximum van 1,0 m. Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan;

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

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

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

## Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

### Bestemmingen

#### **ARTIKEL 3      Agrarisch met waarden-natuurwaarden (Aw-nw)**

##### **3.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

##### **3.2      Bouwregels**

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

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

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

*Bouwbepalings voor dakkapellen*

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

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

### **3.3 Specifieke gebruiksregels**

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

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

### **3.4 Aanlegvergunning**

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



## **ARTIKEL 4      Bedrijf- Nutsvoorziening (B-NV)**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

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

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

### **4.2      Bouwregels**

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

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

### **4.3      Specifieke gebruiksregels**

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

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

Bestemmingsplan "Van der Aart" (ontwerp)

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

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

### **5.2 Bouwregels**

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

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

### **5.3 Specifieke gebruiksregels**

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

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

Bestemmingsplan "Van der Aart" (ontwerp)

## **ARTIKEL 6 Maatschappelijk (M)**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

### **6.2 Bouwregels**

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

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

Bouwwerken geen gebouwen zijnde;

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

### **6.3 Nadere eisen**

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

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

#### **6.4 Specifieke gebruiksregels**

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

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

## **ARTIKEL 7      Recreatie (R)**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

### **7.2      Bouwregels**

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

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

### **7.3      Specifieke gebruiksregels**

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

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

## Bestemmingsplan "Van der Aart" (ontwerp)



## **ARTIKEL 8 Sport (S)**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

### **8.2 Bouwregels**

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

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

### **8.3 Specifieke gebruiksregels**

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

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

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

- d. prostitutie en seksinrichtingen.

## **ARTIKEL 9      Tuin 1 (T-1)**

### **9.1      Bestemmingsomschrijving**

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

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

### **9.2      Bouwregels**

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

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

### **9.3      Specifieke gebruiksregels**

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

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

Bestemmingsplan "Van der Aart" (ontwerp)

## **ARTIKEL 10 Tuin 2 (T-2)**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

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

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

### **10.2 Bouwregels**

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

- a. aan- en uitbouwen mogen uitsluitend achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50% van het bouwperceel met een maximum oppervlakte van 40 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 meter, gemeten vanaf het aansluitend terrein;
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen;

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

### **10.3 Specifieke gebruiksregels**

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

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

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

## **ARTIKEL 11 Verkeer (V)**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

### **11.2 Bouwregels**

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

- a. er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de maximale bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van verkeer en lichtmasten mag 12 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

### **11.3 Specifieke gebruiksregels**

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

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

Bestemmingsplan "Van der Aart" (ontwerp)



## **ARTIKEL 12 Water (WA)**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

### **12.2 Bouwregels**

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

- a. de bouwhoogte van gemalen mag niet meer dan 3 meter bedragen en de oppervlakte niet meer dan 5 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte van meerpalen mag niet meer dan 1,5 meter bedragen;
- c. de lengte van een steiger, gemeten langs de waterlijn, mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- d. de breedte van een steiger, gemeten haaks op de waterlijn, mag niet meer dan 1/10 van de breedte van het oppervlaktewater bedragen;
- e. de oppervlakte van een aanlegsteiger mag niet meer dan:
  - 5 m<sup>2</sup> bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tot 20 meter;
  - 10 m<sup>2</sup> bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tussen de 20 en 50 meter en niet meer dan;
  - 15 m<sup>2</sup> bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater breder dan 50 meter.
- f. de bouwhoogte van bruggen mag niet meer dan 5 meter bedragen.

### **12.3 Specifieke gebruiksregels**

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

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

Bestemmingsplan "Van der Aart" (ontwerp)

## **ARTIKEL 13    Wonen (W)**

### **13.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

### **13.2    Bouwregels**

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

#### *Dakkapellen*

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

#### *Woonwagenstandplaats*

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

gerealiseerd onder de volgende voorwaarden:

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

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

### **13.3 Specifieke gebruiksregels**

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

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

## **ARTIKEL 14      Dubbelbestemming Leiding - Gas (L-G)**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **14.2 Bouwregels**

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

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

### **14.3 Ontheffing van de bouwregels**

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

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

### **14.4 Aanlegvergunning**

1. Het is verboden op of in de in lid 1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
  - a. het uitvoeren van groundbewerkingen waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage;
  - b. het ophogen van gronden;
  - c. het aanleggen, vergraven, verruimen, baggeren of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
  - d. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
  - e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
  - f. het aanrennen van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
  - g. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
  - h. het indrijven van voorwerpen in de bodem.
2. Het verbod als bedoeld in lid 4.1 is niet van toepassing op werken en of

werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer betreffen;
  - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
  - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
3. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:
- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
  - b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de betreffende leiding.

## ARTIKEL 15 Waarde- Archeologie- (WR-A)

### 15.1 Bestemmingsomschrijving

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

### 15.2 Bouwregels

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

#### *categorie 2*

- a. zijn uitsluitend gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, waarbij de bodemversturende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
  - een totale oppervlakte hebben van ten hoogste 50 m<sup>2</sup> ;
  - niet verder gaan dan een diepte van 0,3 meter.
- b. Burgemeester en wethouders eisen, uitsluitend voor uitsluitend gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij bodemversturende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk zijn, die
  - een oppervlakte hebben *groter* dan 50 m<sup>2</sup>;
  - verder gaan dan een diepte van 0,3 meter,

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

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

#### *categorie 3*

- d. ter plaatse van de aanduiding 'categorie 3' zijn uitsluitend gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, waarbij de bodemversturende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
- een oppervlakte hebben van ten hoogste 500 m<sup>2</sup> ;
  - verder gaan dan een diepte van 0,3 meter.
- e. Burgemeester en wethouders eisen, uitsluitend voor uitsluitend gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij bodemversturende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk zijn, die
- een totale oppervlakte hebben *groter* dan 500 m<sup>2</sup>;
  - verder gaan dan een diepte van 0,3 meter,

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

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

#### *categorie 4*

- g. ter plaatse van de aanduiding 'categorie 4' zijn uitsluitend gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, waarbij de bodemversturende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
- een totale oppervlakte hebben van ten hoogste 2.500 m<sup>2</sup> ;
  - niet verder gaan dan een diepte van 0,3 meter.
- h. Burgemeester en wethouders eisen, uitsluitend voor uitsluitend gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij bodemversturende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk zijn, die
- een oppervlakte hebben *groter* dan 2.500 m<sup>2</sup>;
  - verder gaan dan een diepte van 0,3 meter,

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



vastgesteld.

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

### **15.3 Nadere eisen**

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

### **15.4 Ontheffing van bouwregels**

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

## 15.5 Aanlegvergunning

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

### **15.6 Wijzigingsbevoegdheid**

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

## Bestemmingsplan "Van der Aart" (ontwerp)

## **ARTIKEL 16 Waterstaat-Waterkering (WS-WK)**

### **16.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **16.2 Bouwregels**

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

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

### **16.3 Aanlegvergunning**

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

- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
3. De werken of werkzaamheden als bedoeld in sublid 1. zijn slechts toelaatbaar, mits:
- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering;
  - b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de waterkering;
  - c. alvorens omtrent het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 16.3, sub lid 1, winnen burgemeester en wethouders vooraf schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de aanvraag of door de voorgenomen activiteiten het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad.

## **Hoofdstuk 3. Algemene bepalingen**

### **ARTIKEL 17 Antidubbelregel**

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

Bestemmingsplan "Van der Aart" (ontwerp)



## **ARTIKEL 18    Algemene ontheffingsregels**

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de bepalingen van het plan voor:
  - a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, goothoogten, hoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10 %;
  - b. de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, met dien verstande dat de oppervlakte en de hoogte van deze bouwwerken niet meer dan 10 m<sup>2</sup>, respectievelijk 3 meter mogen bedragen;
  - c. de bouw van andere bouwwerken van openbaar nut, waarvan de hoogte niet meer dan 10 meter mag bedragen;
  - d. het overschrijden van de in het plan aangegeven bebouwingsgrenzen, voor zover dit ten gevolge van onnauwkeurigheden op de verbeelding dan wel voor geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een betere situering van bouwwerken en noodzakelijk zijn voor een goede uitvoering van het plan, tot een maximum van 1 meter;
  - e. het overschrijden van de in het plan aangegeven bebouwingsgrenzen of bestemmingsgrenzen voor het realiseren van balkons, erkers, luifels, uitkragingen, bordessen, buitentrappen, galerijen, lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen tot een maximum van 2 meter;
  - f. het overschrijden van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van centrale technische voorzieningen, waarvan de hoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw;
  - g. aangegeven hoogtes voor het bouwen van antenne-installaties tot maximaal 6 meter hoger.
  
2. Burgemeester en Wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 1 opgenomen ontheffingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
  - a. de bestaande monumentale waarden;
  - b. de bezonningssituatie;
  - c. de privacy van omwonenden;
  - d. de verkeerssituatie ter plaatse;

Bestemmingsplan "Van der Aart" (ontwerp)

## **ARTIKEL 19    Algemene procedureregels**

**PM**

## Bestemmingsplan "Van der Aart" (ontwerp)

## Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotbepalingen

### ARTIKEL 20 Overgangsbepalingen

#### 20.1 Bouwen

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

gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

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

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

#### 20.2 Gebruik

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

Bestemmingsplan "Van der Aart" (ontwerp)

**ARTIKEL 21 Slotbepaling**

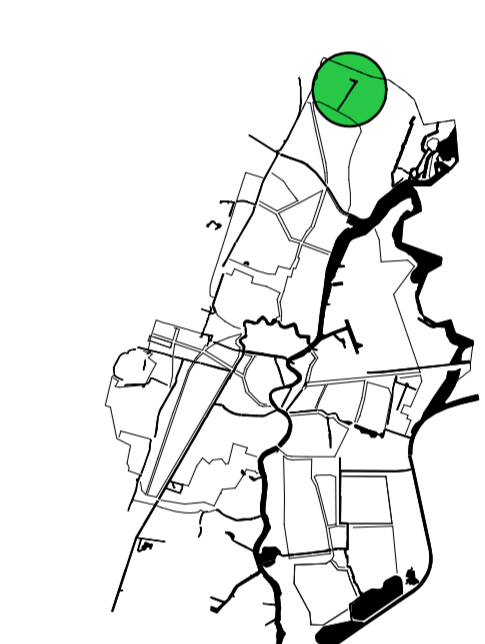
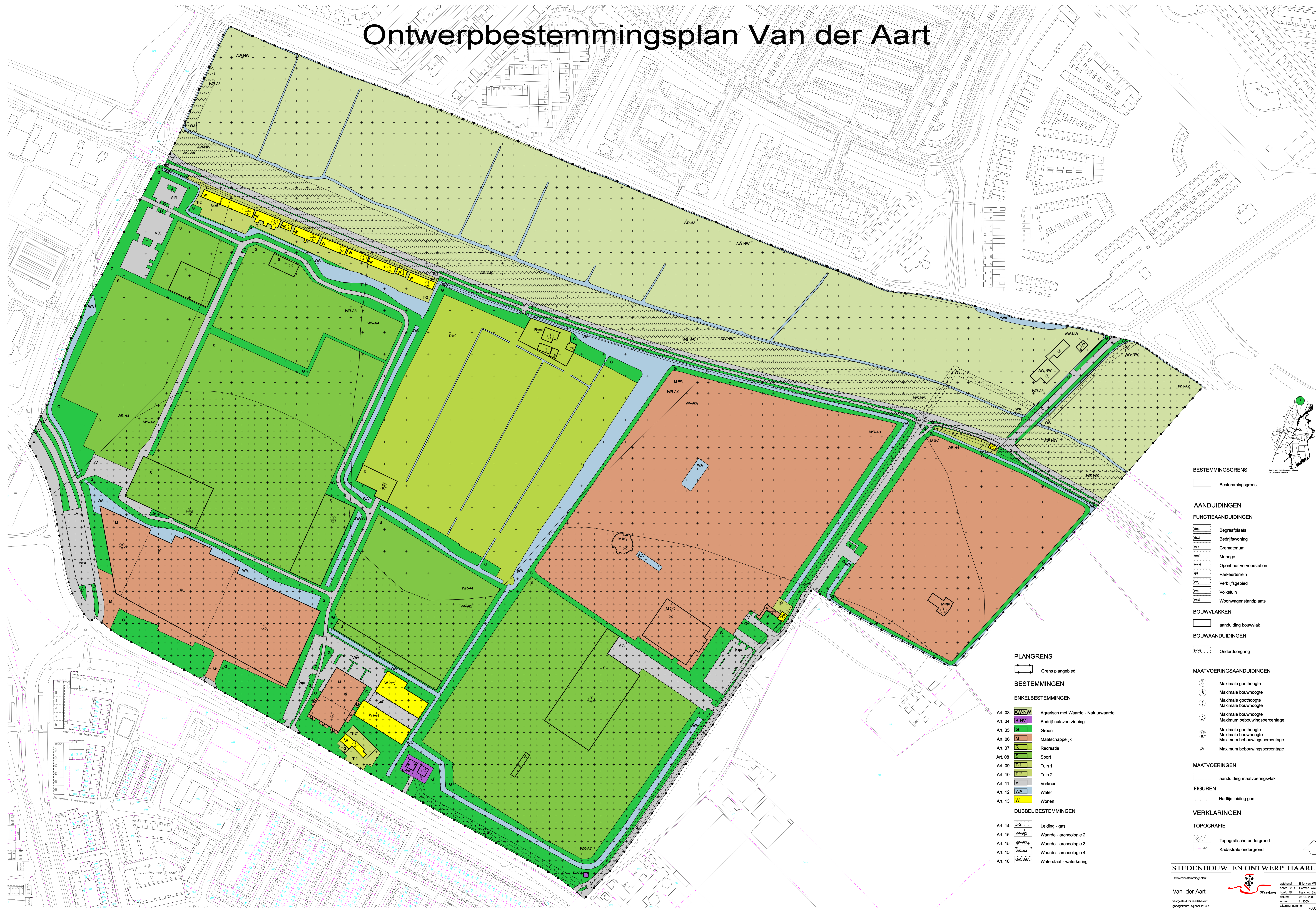
Deze regels kunnen worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan Van der Aart.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van .....

De voorzitter, De griffier,

.....

# Ontwerpbestemmingsplan Van der Aart



**BESTEMMINGSRENS**

Bestemmingsgrens

**AANDUIDINGEN**

**FUNCTIEAANDUIDINGEN**

- [Bef] Begraafplaats
- [Bsw] Bedrijfswooning
- [Crm] Crematorium
- [Man] Manege
- [Ov] Openbaar vervoerstation
- [P] Parkeerterrein
- [Vb] Verbilfsgebied
- [Vsk] Volkstuin
- [Ww] Woonwagendplaats

**BOUWLAKKEN**

aanduiding bouwvlak

**BOUWAANDUIDINGEN**

Onderdoorgang

**MAATVOERINGSAAANDUIDINGEN**

- [S] Maximale goothoogte
- [B] Maximale bouwhoogte
- [S1] Maximale goothoogte
- [S2] Maximale bouwhoogte
- [S3] Maximale goothoogte
- [S4] Maximale bouwhoogte
- [S5] Maximum bebouwingspercentage
- [S6] Maximale goothoogte
- [S7] Maximale bouwhoogte
- [S8] Maximum bebouwingspercentage

**MAATVOERINGEN**

aanduiding maatvoeringsvlak

**FIGUREN**

Hartlijn leiding gas

**VERKLARINGEN**

**TOPOGRAFIE**

- [T] Topografische ondergrond
- [K] Kadastrale ondergrond

**PLANGRENS**

Grens plangebied

**BESTEMMINGEN**

**ENKELBESTEMMINGEN**

- Art. 03 [AW-NW] Agrarisch met Waarde - Natuurwaarde
- Art. 04 [B-NV] Bedrijf-uitvoering
- Art. 05 [G] Groen
- Art. 06 [M] Maatschappelijk
- Art. 07 [R] Recreatie
- Art. 08 [S] Sport
- Art. 09 [T-1] Tuin 1
- Art. 10 [T-2] Tuin 2
- Art. 11 [V] Verkeer
- Art. 12 [WA] Water
- Art. 13 [W] Wonen

**DUBBEL BESTEMMINGEN**

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

**STEDENBOUW EN ONTWERP HAARLEM**

Ontwerpbestemmingsplan:  
 Van der Aart  
 vastgesteld bij raadsbesluit:  
 goedgekeurd bij besluit G.S.

gemaakt: Ely van Wijk  
 hoofd S&O: Herman Wille  
 hoofd RP: Hans vd Straaten  
 datum: 08-06-2009  
 schaal: 1:1.000  
 tekening nummer: 708020

Postbus 4040, Stedebouw en Ontwerp, Oude Doort 40, Postbus 47, 2021 PB Haarlem. Telefoon 020-673388, Fax 020-673389