

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Dhr. S. van Haastrecht
Telefoon 5113736 E-mail: svhaastrecht@haarlem.nl
STZ/RP Reg.nr. 2009/88574
bijlagen
B & W-vergadering van 02-06-2009

Onderwerp

concept ontwerpbestemmingsplan Van Tubergen

DOEL: Besluiten

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

B&W-besluit:

1. Het college stemt in met het concept ontwerpbestemmingsplan "Van Tubergen";
2. Het college stemt in met vrijgave van het concept ontwerpbestemmingsplan ten behoeve van het wettelijk vooroverleg conform art. 3.1.1Bro en de participatie met de betreffende wijkraden;
3. Het college stuurt dit besluit ter kennisname aan de Commissie Ontwikkeling;
4. De betrokkenen (opstellers bestemmingsplan) ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit;
5. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
6. Het college publiceert het voornemen tot het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan in de Stadskrant en op de gemeentelijke website.

COLLEGE BESLUIT

Onderwerp: concept ontwerpbestemmingsplan Van Tubergen

Inleiding

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

Besluitpunten college

1. Het college stemt in met het concept ontwerpbestemmingsplan "Van Tubergen";
2. Het college stemt in met vrijgave van het concept ontwerpbestemmingsplan ten behoeve van het wettelijk vooroverleg conform art. 3.1.1 Bro en de participatie met de betreffende wijkraad;
3. Het college stuurt dit besluit ter kennisname aan de Commissie Ontwikkeling;
4. De betrokkenen (opstellers bestemmingsplan) ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit;
5. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
6. Het college publiceert het voornemen tot het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan in de Stadskrant en op de gemeentelijke website.

Beoogd resultaat

Het concept ontwerpbestemmingsplan wordt vrijgegeven voor het wettelijk vooroverleg en participatie met de wijkraden.

Argumenten

Het besluit is een volgende stap in de bestemmingsplanprocedure.

Kanttekeningen

Ter plaatse van het Van Breementerrein (Schouwtjeslaan) is sprake van een mogelijke herontwikkeling. Er wordt gedacht aan grondgebonden woningen op het binnenterrein en aan de Schouwtjeslaan eveneens wonen in combinatie met een gemengde bestemming op de begane grond. De precieze vormgeving is op dit moment niet duidelijk. Vandaar dat op de verbeelding voor deze locatie een witte vlek is opgenomen. In de ontwerpfase van het bestemmingsplan wordt de verdere invulling van het Van Breementerrein opgenomen.

Uitvoering

- Na instemming van uw college met het *concept* ontwerpbestemmingsplan wordt gestart met het wettelijk vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening en de participatie met de wijkraad. Waar nodig wordt het plan aangepast als gevolg van deze reacties en mogelijke ambtelijke wijzigingen (juni – juli 2009).
- Daarna wordt het aangepaste plan als *ontwerp*bestemmingsplan wederom aangeboden aan uw college en na instemming vrijgegeven voor de terinzagelegging. Tijdens de terinzagelegging kunnen door eenieder mondeling of schriftelijke zienswijzen worden ingediend en zal tevens een informatieavond worden georganiseerd (planning: september - oktober 2009).
- Na verwerking van deze zienswijzen en mogelijke ambtelijke aanpassingen zal de raad – binnen 12 weken na afloop van de zienswijzentermijn - besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan (planning: februari 2010).
- Na aanpassing van het bestemmingsplan met inachtneming van de door de raad aangebrachte wijzigingen wordt het vastgestelde bestemmingsplan wederom ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn). Degenen die een zienswijze bij de Raad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan eenieder beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen wijzigingen die de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft aangebracht.

Bijlagen

Concept ontwerpbestemmingsplan Tubergen + digitale verbeelding.

Het college van burgemeester en wethouders

Van Tubergen

vastgesteld d.d.

Gemeente Haarlem

Sector Stedelijke Ontwikkeling

14 november 2008

Inhoudsopgave

Toelichting	5
1 INLEIDING	6
1.1 Begrenzing van het plangebied	6
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 plantoelichting	9
2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	11
2.1 Korte historische schets	11
2.2 Beschermd stadsgezicht	12
2.3 Ruimtelijke structuur	13
2.4 Functionele structuur	14
3 BELEIDSKADER	17
3.1 Structuurplan Haarlem 2020 (2005)	17
3.2 Groenstructuurplan (1991)	17
3.3 Integraal Waterplan Haarlem (2004)	18
3.4 Haarlems Verkeers- en Vervoersplan (2003)	19
3.5 Woonvisie Haarlem 2006-2012	19
3.6 Welstandsnota	20
3.7 Speelruimteplan (1998)	21
3.8 Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw	21
3.9 Beleidsnota archeologie	22
3.10 Samenvatting beleid	23
4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	25
4.1 Milieuzonering	25
4.2 Geluid	25
4.3 Bodemkwaliteit	26
4.4 Water	27
4.5 Luchtkwaliteit	30
4.6 Natuurwaarden	30
4.7 MER	33
4.8 Cultuurhistorie	33
4.9 Archeologie	34
4.10 Vliegverkeer	35
4.11 Externe veiligheid	35
4.12 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen	36
5 VISIE OP HET PLANGEBIED	37
6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	39
6.1 Inleiding	39
6.2 Juridische planopzet	39
6.3 Hoofdstuk 1: inleidende regels	40
6.4 Hoofdstuk 2: bestemmingregels	40
6.5 Hoofdstuk 3: algemene regels	43
6.6 Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels	44
6.7 Hoofdpzet verbeelding	44
6.8 Hoofdpzet waarderingskaart	45

7 OVERLEG EN UITVOERBAARHEID	47
7.1 Resultaten participatie	47
7.2 Uitkomst watertoets	47
7.3 Uitkomsten overleg	47
7.4 Economische uitvoerbaarheid	47
7.5 Handhaving	47
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	49
bijlage 1 RIJKS- EN PROVINCIAAL BELEID	51
bijlage 2 MILIEUONDERZOEK	55
bijlage 3 PREADVIES	67
bijlage 4 WAARDERING ORDE 2 PANDEN	69
Regels	95
Hoofdstuk 1. Inleidende regels	97
ARTIKEL 1 Begrippen	97
ARTIKEL 2 Wijze van meten	105
Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels	109
ARTIKEL 3 Bedrijf-Nutsvoorziening (B-NV)	109
ARTIKEL 4 Gemengd 2 (GD 2)	111
ARTIKEL 5 Gemengd 3	115
ARTIKEL 6 Gemengd 5	119
ARTIKEL 7 Groen (G)	123
ARTIKEL 8 Maatschappelijk (M)	125
ARTIKEL 9 Tuin 1 (T1)	127
ARTIKEL 10 Tuin 2 (T2)	129
ARTIKEL 11 Verkeer (V)	131
ARTIKEL 12 Water (WA)	133
ARTIKEL 13 Wonen (W)	135
ARTIKEL 14 Dubbelbestemming Waarde - Archeologie	139
Hoofdstuk 3. Algemene bepalingen	143
ARTIKEL 15 Antidubbeltelregel	143
ARTIKEL 16 Algemene ontheffingsregels	145
ARTIKEL 17 Algemene procedureregels	147
Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotbepalingen	149
ARTIKEL 18 Slotbepaling	149
Bijlagen bij de voorschriften	151
Bijlage 1 Bedrijvenlijst	153

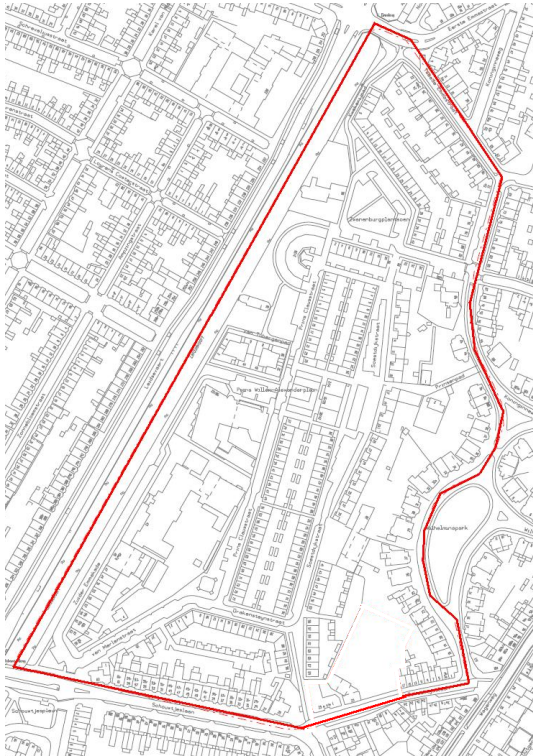
Toelichting



1 INLEIDING

1.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Van Tubergen ligt ten zuidwesten van de binnenstad van Haarlem en beslaat een oppervlakte van ca.11 ha. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Leidsevaart, aan de noordzijde door de Tweede Emmastraat, aan de oostzijde door de Koninginneweg en Wilhelminastraat en aan de zuidzijde door de Schouwtjeslaan (zie afbeelding 1).



Afbeelding 1: plangrens bestemmingsplan Van Tubergen

1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

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

1. Er zijn verouderde bestemmingsplannen van kracht. Wijken waar 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, worden herzien. Ook wordt digitalisering van bestemmingsplannen verplicht gesteld.

3. Planologisch wordt ruimte gereserveerd voor ontwikkelingen op het Van Breementerrein (zie hoofdstuk 5).
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 opgenomen.
5. Tot slot is voor het plangebied de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht op handen. De beschermende werking van het beschermd stadsgezicht wordt in het nieuwe bestemmingsplan ingepast. Daarvoor is bij het bestemmingsplan een waarderingskaart opgenomen.

1.3 Doel van het bestemmingsplan

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

Hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan Van Tubergen 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 planvoorschriften 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 bebouwingmogelijkheden. In het plan wordt bijvoorbeeld, waar mogelijk en wenselijk, ruimte geboden voor niet verstorende functieverandering of uitbreiding van bebouwing, zonder dat daarvoor het bestemmingsplan hoeft te worden aangepast.

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

1.4 Geldende planologische regelingen

Binnen het plangebied Van Tubergen gelden de volgende bestemmingsplannen:

Tabel 1: vigerende bestemmingsplannen in het plangebied

nr.	Naam van het plan	Vastgesteld	Goedgekeurd
401-4	Van Tubergen	18-06-1986	20-01-1987
401-4a	Van Tubergen 1e fase	10-08-1990	30-10-1990

Daarnaast zijn diverse bouwinitiatieven met een vrijstelling op basis van art. 19 WRO procedures mogelijk gemaakt. Bij het van kracht worden van het bestemmingsplan Tubergen zullen de in het schema genoemde plannen hun rechtskracht verliezen.

1.5 Bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan Van Tubergen 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 Sinnevelt.

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 begin 2010 in werking zal treden.

1.6 Leeswijzer plantoelichting

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

Dit deel van hoofdstuk 7 wordt geschreven na afronding van de participatie en het vooroverleg en is daarom pas in het ontwerpbestemmingsplan aanwezig.

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een historische schets van het bestemmingsplangebied gegeven en wordt aangegeven welk deel van het plangebied onder het beschermd stadsgezicht valt. Tevens komt de huidige situatie met betrekking tot de ruimtelijke structuur aan de orde, waarbij aandacht wordt besteed aan de bebouwing, het verkeer en water en groen. Tot slot wordt de functionele structuur beschreven aan de hand van wonen, bedrijvigheid en voorzieningen in het gebied.

2.1 Korte historische schets

Het plangebied ligt grotendeels in het veengebied direct ten westen van de strandwal waarop Haarlem is ontstaan en ook de Haarlemmerhout gelegen is. De overgang van strandwal naar veengebied ligt ongeveer ter plaatse van de Koninginneweg en direct achter de huizen aan de westkant van het Wilhelminapark.

In de 17e eeuw is het strandwalgebied ten westen van de Wagenweg verkaveld met vrij kleine kweek- en pleziertuinen voor de Haarlemmers, ontsloten door een groot aantal smalle lanen (de Olieslagerslaan en het Nauwe Geldelozepad zijn restanten hiervan). Westelijk daarvan wordt in de jaren 1656 en 1657 de Leidse trekvaart gegraven. In de 18e eeuw ontstaan daarlangs enkele kleinere buitenplaatsen, waarvan twee restanten in het plangebied gelegen zijn; Vaartzicht en Zwanenburgh. Het tuinengebied breidt zich in die tijd nog wat uit terwijl de daarbinnen gelegen tuinen in veel gevallen worden samengevoegd ten behoeve van het gebruik als commerciële kwekerij.

De Koninginnebuurt heeft zich kunnen ontwikkelen tot een voorbeeld van stadsuitbreiding met hoogwaardige architectuur uit het eind van de 19de eeuw en de eerste decennia van de 20ste eeuw. Het gebied kenmerkt zich door gebogen lanen met woningbouw voor de gegoede burgerij. Aan het Wilhelminapark staan grotendeels vrijstaande villa's en in Bosch en Vaart villa's en geschakelde middenstandswoningen. Dit zijn goed bewaarde voorbeelden van villaparkaanleg en gegoede middenstandsbouw van rond 1900. Dit beeld is goed terug te zien aan de randen van het plangebied Tubergen, welke rond 1910-1920 zijn bebouwd. In de Tweede Emmastraat en de Schouwtjeslaan staan geschakelde middenstandswoningen en aan het Wilhelminapark stadsvilla's.

Het terrein tussen de Leidsevaart, Schouwtjeslaan, Wilhelminapark, Koninginneweg en Emmastraat is tot 1985 in gebruik geweest door de bollenkwekerij van de firma Van Tubergen. Voor het terrein van de voormalige bloembollenkwekerij zijn in de jaren na 1900 verscheidene stratenplannen gemaakt; uiteindelijk wordt één daarvan in 1919 als uitbreidingsplan vastgesteld, maar niet in uitvoering genomen. Het terrein wordt in de jaren '80 bebouwd met complexmatige woningbouw.

2.2 Beschermd stadsgezicht

Aanwijzing beschermd stadsgezicht

Sinds 5 december 1990 zijn de binnenstad van Haarlem en de Haarlemmerhout aangewezen als beschermd stadsgezicht, in de zin van de Monumentenwet 1988. In de toekomst zullen, n.a.v. het voorstel van de Rijksdienst Monumentenzorg ook een aantal Haarlemse wijken ten zuiden van de binnenstad aan dit beschermd stadsgezicht worden toegevoegd, waaronder het gebied Tubergen. Het te beschermen gebied sluit in het noorden aan op het bestaande beschermd stadsgezicht van Haarlem.

Dit betekent dat het bijzondere ruimtelijke en functionele karakter van het gebied in een bestemmingsplan moet worden beschermd (ex art 36 van de Monumentenwet). In de Monumentenwet is onder meer bepaald dat het verboden is om monumenten af te breken of te wijzigen. De aangewezen beschermde monumenten zijn daarom conserverend opgenomen in het bestemmingsplan. In het plangebied zijn meerdere rijksmonumenten aanwezig.

Binnen het beschermd stadsgezicht kent de Woningwet geen vergunningsvrije bouwwerken. In het wetsvoorstel voor de Woningwet is opgenomen dat nadere eisen aan een bouwvergunning kunnen worden gesteld ten behoeve van de bescherming van monumenten.

Het nu geldende bestemmingsplan heeft geen beschermende werking voor wat betreft het beschermd stadsgezicht en moet mede om die reden worden herzien. Bij dit bestemmingsplan is een waarderingskaart toegevoegd, waarop alle panden die onder het genomineerde beschermd stadsgezicht vallen, zijn gewaardeerd. In paragraaf 6.8 wordt de hoofdropzet van deze kaart omschreven. In bijlage 4 staat een weergave van de waardering per pand.

Waardering

De gemeente Haarlem, de provincie Noord-Holland en de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten hebben gezamenlijk de volgende tekst voor het beschermd stadsgezicht opgesteld:

Het gebied Haarlem Zuidwest is van algemeen belang vanwege de cultuurhistorische betekenis van de Koninginnebuurt als één van de vroegste stadsuitbreidingen van Haarlem en aansluitend daarop het Wilhelminapark en Bosch en Vaart, als villaparken van het begin van de 20ste eeuw. Het gebied heeft een hoogwaardig en grotendeels gaaf bewaard gebleven stedenbouwkundig patroon met een karakteristieke architectonische invulling van villa's en geschakelde middenstandswoningen. Van zeer grote betekenis is het in dit gebied gelegen Wilhelminapark en de uitzonderlijk gaaf bewaarde aanleg en invulling van Bosch en Vaart. Een aantal panden in Haarlem Zuidwest geniet al bescherming als rijksmonument, zoals de restanten van de buitenplaatsen aan de Leidsevaart.

Enkele schoolgebouwen aan de Tempeliersstraat, Cruquiusweg en de Zuider Emmakade zijn in de villabebouwing geïntegreerd en zijn op zich representatieve voorbeelden van schoolgebouwen van kort vóór en kort na

1900. Het gebied Haarlem Zuidwest is representatief voor de ontwikkeling van een vroege stadsuitbreiding van Haarlem waarbij gebruik werd gemaakt van een deels historisch bepaald stratenpatroon, dat enerzijds aansluit op de binnenstad van Haarlem en anderzijds op de Haarlemmerhout.

Nadere typering van de te beschermen waarden:

- De Koninginnebuurt met de deels historische straten.
- De karakteristieke aanleg met gebogen straten en pleinen van de Koninginnebuurt, met hierop aansluitend de Emmabrug.
- De voor de periode karakteristieke traditionalistische-functionalistische architectuur van de villabebouwing, geschakelde middenstandshuizen en scholen.
- De restanten van de buitenplaatsen aan de Leidsevaart: Vaartzicht (Van Tubergenpad 10) en Zwanenburgh (Koninginneweg 86).
- De hoofdstructuur van het stedenbouwkundig ontwerp van Bosch en Vaart
- Het specifieke tijdsbeeld van de architectuur van de tussen 1901 en 1920 gebouwde middenstandswoningen van Bosch en Vaart
- De gevarieerde, luxe villabebouwing van het Wilhelminapark uit de periode 1898-1906.
- De samenhang van deze buurten met de Haarlemmerhout.
- De samenhang van het overwegend gebogen stratenpatroon met de architectuur van villa's en geschakelde middenstandswoningen.
- De samenhang van de scholen en complexen met de overige bebouwing.
- Het openbare en particuliere groen als wezenlijk onderdeel voor deze wijk
- Het afwisselend scala van architectuur dat hier werd gerealiseerd vanaf de tweede helft van de 19de eeuw als resultaat van vroege stadsuitbreidingen voor een belangrijk deel aangestuurd door particulier initiatief.

2.3 Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt tussen de Leidsevaart, Bosch en Vaart en de Koninginnebuurt. Een deel van de bebouwing in het gebied is tussen 1910 en 1920 gerealiseerd. Het gebied is grotendeels gebouwd in de jaren '80 (tabel 2).

Tabel 2: aantal woningen in het plangebied naar bouwperiode

< 1910	1910-1920	1920-1980	1980-1990	1990-heden	totaal
11	88	7	214	44	364

Bebouwing

De bebouwing in het plangebied vertoont een grote mate van diversiteit. Er staan voornamelijk woonhuizen. Na de aanleg van de Leidsevaart verschenen hier in de 18e eeuw de buitenplaatsen Vaartzicht en Zwanenburgh. De woningen aan de Tweede Emmastraat, Koninginneweg, Wilhelminapark, Schouwtjeslaan en Zuider Emmakade zijn gebouwd rond 1910-1920. Deze woningen hebben een grote stedenbouwkundige waarde. Het betreft geschakelde en vrijstaande woningen van 2 bouwlagen met een kap. Aan de Zuider Emmakade 43 verscheen in 1925 het Christelijk Lyceum.

Vanaf het midden van de 19e eeuw tot 1985 is een groot deel van het plangebied in gebruik geweest door bloembollenkwekerij Tubergen. Nadien is dit deel ingericht als woongebied. Hier zijn verschillende typen gezinswoningen en appartementen gebouwd. Het betreft geschakelde gezinswoningen van 2 bouwlagen met een kap, 2 of 3 bouwlagen met plat dak en appartementen van 4 bouwlagen. Hoogbouw komt binnen het plangebied niet voor.

Verkeer

Het stratenpatroon in het plangebied vertoont eveneens een grote mate van diversiteit. De Eerste Emmastraat heeft een belangrijke functie voor de ontsluiting van het plangebied. De straat is een gebiedsontsluitingsweg type B en leidt het verkeer via de Emmabrug naar de Leidsevaart. De Leidsevaart is bestemd voor doorgaand autoverkeer, met eveneens bus en fietsverkeer. De Schouwtjeslaan verbindt de Leidsevaart met de Wagenweg. Het Wilhelminapark en de Koninginneweg hebben een gebogen patroon en sluiten hiermee aan op het stratenpatroon van de Koninginnebuurt. De overige straten in het gebied zijn veelal kort en recht en ingericht als woonstraat. Verreweg het grootste deel van het gebied is ingericht als 30 km/uur zone.

In de avond is voldoende parkeerruimte beschikbaar in het plangebied, met uitzondering van de Schouwtjeslaan. Overdag is er sprake van een aanzienlijke parkeerdruk aan de oostzijde van het plangebied (Wilhelminapark) door de aanwezigheid van verscheidene kantoorpanden.

Water en groen

De Leidsevaart is de enige waterverbinding in het plangebied. Het water heeft niet alleen een belangrijke functie voor het op orde houden van de waterkwantiteit, het vervult ook een belangrijke functie voor recreatie. Verder zijn er verspreid in het plangebied diverse plantsoenen aanwezig, welke voor een groot deel langs de Leidsevaart liggen. Er zijn ruime voor- en achtertuinen bij de woningen aanwezig. De openbare ruimte in het plangebied heeft hierdoor een groene uitstraling.

2.4 Functionele structuur

In Van Tubergen vormt wonen de hoofdfunctie. In het zuidelijk deel van het plangebied komt enige bedrijvigheid voor.

Wonen

Het plangebied heeft een vrij divers opgebouwd woningbestand. Op het voormalige kwekerijterrein staan gezinswoningen (met plat dak en kap) en appartementen uit de jaren '80. Er staan rijwoningen en villa's (met kap) uit de jaren 1910-1920 voor de middenklasse en gegoede burgerij tegen de buurten Bosch en Vaart en Koninginnenbuurt.

Tabel 3: leeftijdsopbouw in het plangebied en gemeente Haarlem totaal

	0-19	%	20-44	%	45-64	%	65+	%	Totaal
Tubergen	240	27,1%	223	25,2%	310	35,1%	111	12,6%	884
Haarlem	32.056	21,7%	54.408	36,8%	38.719	26,2%	22.479	15,2%	147.662

Tabel 3 laat zien dat de leeftijdsopbouw in het plangebied vergelijkbaar is met die van de rest van Haarlem. Er wonen verhoudingsgewijs iets meer 45-64 jarigen en kinderen. In het plangebied komen voornamelijk eengezinswoningen voor (66%).

De totale woningvoorraad in het plangebied bedraagt 364 woningen (gemiddeld 33 woningen per hectare). Het aantal inwoners in het gebied Tubergen bedraagt 884, met andere woorden: gemiddeld zijn er circa 80 inwoners per hectare. De gemiddelde woningbezetting komt daarmee op 2,43 personen per woning (voor heel Haarlem is dat 2,24 personen per woning).

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

	eigendom	%	particuliere huur	%	sociale huur	%	totaal
Tubergen	330	90,7%	34	9,3%	0	0,0%	364
Haarlem	36.842	53,3%	9.471	13,7%	22.867	33,1%	69.180

In het plangebied staan slechts 364 woningen. Tabel 4 laat zien dat hier verhoudingsgewijs zeer veel koopwoningen en geen sociale huurwoningen staan.

Bedrijven

Het aantal bedrijven in het plangebied is beperkt. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijven in de categorie A en B vermeld bij de regels behorende bedrijvenlijst toegestaan. Voor de vestiging van geheel nieuwe bedrijven op nieuwe locaties wordt in het plan geen ruimte geboden.

Op een aantal adressen binnen het plangebied zijn bedrijven gevestigd die wat betreft omvang het karakter hebben van (parttime) beroep-aan-huis. Die kleine bedrijfsvormen zijn inherent aan wonen en behoeven geen specifieke regeling.

Dienstverlening, kantoren en commerciële voorzieningen

Binnen het plangebied is 1 bedrijf gevestigd aan het Wilhelminapark, die een dienstverlening- of kantoorfunctie heeft. Tot kantoorbedrijven en dienstverlenende- of ideële bedrijven worden bijvoorbeeld adviesbureaus, reclamebureaus, boekhoudbureaus, financiële holdings, verzekeringskantoren, makelaardijen, advocatenkantoren, wassalons, kapperszaken en groepspraktijken gerekend.

Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied zijn een aantal specifieke maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Het betreft een middelbare school en een kinderdagverblijf. Daarnaast zijn er verspreid door de buurt diverse praktijken aan huis (o.a. artsen, fysiotherapeuten, pedicuren).

Speelvoorzieningen

In het plangebied zijn voldoende speelplekken voor kinderen aanwezig.

Nutsvoorzieningen

In het bestemmingsplangebied zijn twee gasdrukregel- en meetstations aanwezig.

3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk is voor het plangebied het relevante beleidskader weergegeven. Het beleid van het Rijk en de Provincie is in bijlage 1 van de toelichting beknopt beschreven. In dit hoofdstuk wordt allereerst ingegaan op het algemene beleid. Vervolgens wordt per thema het relevante gemeentelijke beleid voor het gebied Tubergen beschreven. Aan de hand hiervan volgt een samenvatting van de beleidsuitgangspunten voor het bestemmingsplan. Met het opstellen van dit bestemmingsplan wordt niet alleen invulling gegeven aan gemeentelijk beleid, maar worden ook doelstellingen van hogere overheden nader uitgewerkt.

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 verankerd worden in bestemmingsplannen.

Buurtidentiteit

Relevant voor het plangebied Van Tubergen is het geformuleerde beleid ten aanzien van de woonwijken. In deze gebieden wordt met name ingezet op het speerpunt "Duurzaam goed wonen". Voorop staat verschillen tussen wijken te handhaven of sterker tot uiting te laten komen (buurtidentiteit). De nadruk ligt op versterking van de eigen buurtidentiteit. De opgave is een balans te scheppen tussen de gewenste mate van differentiatie binnen de stad en behoud van eigenheid in de buurten. In tegenstelling tot bijvoorbeeld de knooppunten in de stad vindt hier geen toevoeging van een substantieel programma plaats. Het Structuurplan streeft naar een hoogwaardige leefomgeving door aandacht te besteden aan, en waar mogelijk oplossingen aan te dragen voor ruimte voor ontmoeting, leefbaarheid en levendigheid.

3.2 Groenstructuurplan (1991)

Uitgangspunt van het Structuurplan is het in stand houden en versterken van de bestaande stedelijke hoofd groenstructuur. Onderdeel daarvan vormt de gewenste hoofd bomenstructuur. Tweede uitgangspunt is het vergroten van de gebruiksintensiteit van het bestaande groen in de stad, d.m.v. het verbeteren van de inrichting van groengebieden en het vergroten van de bereikbaarheid.

De bomen langs de Leidsevaart maken deel uit van de hoofd bomenstructuur.

Dit zijn lijnen die ruimtelijk en functioneel van belang zijn. Gelet op bovenstaande doelstelling is het van belang deze groenstructuur te behouden.

Het Groenstructuurplan omschrijft het plangebied als gemengde buurt met royale aanleg. Het gebied heeft verschillende bebouwingstypen met grote voor- en achtertuinen. Er staat verschillende beplanting en openbaar groen. Het betreft voornamelijk kijkgroen. Op het Van Tubergen-terrein staan enkele groenelementen.

3.3 Integraal Waterplan Haarlem (2004)

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. Voor het plangebied zijn geen plannen om tot uitbreiding van het wateroppervlak te komen. Er bevinden zich geen watergangen die verbeterd moeten worden of nieuw aan te leggen watergangen. Verder geeft het bestemmingsplan geen aanleiding tot toename van het verhard oppervlak in het plangebied. Daarnaast zijn in het plangebied geen kansrijke locaties voor bergbezinkbassins.

Een algemene regel met betrekking tot de waterkwantiteit is het compenseren van een eventuele toename van verharding. Indien verharding in een gebied toeneemt zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om wateroverlast als gevolg van de toegenomen verharding te voorkomen. Indien er gebouwd wordt en hierbij wordt meer dan 500 m² onverhard oppervlak omgezet naar verhard oppervlak, dient 15% van dit verhard oppervlak als oppervlaktewater te worden aangebracht. Het uiteindelijk te compenseren oppervlak hangt af van overige maatregelen die de waterhuishouding in een gebied ten goede kunnen komen, zoals het vertraagd afvoeren van hemelwater.

3.4 Haarlems Verkeers- en Vervoersplan (2003)

Het HVVP beschrijft het beleid op het gebied van verkeer en vervoer voor de komende 10 jaar. Het HVVP is een plan op hoofdlijnen. In het plan wordt een beschrijving gegeven van de hoofdstructuren voor het autoverkeer, openbaar vervoer en langzaam verkeer. Het HVVP heeft twee belangrijke doelstellingen: het vergroten van de leefbaarheid en de bereikbaarheid. Dit betekent het aantrekkelijk maken van het gebruik van alternatieven voor de auto (fietsen en het gebruik van het openbaar vervoer) en geen nieuwe wegen in de wijken. Binnen het plangebied bevindt zich geen openbaar vervoer.

Langzaam verkeer:

Het HVVP gaat uit van het creëren van stadsleefgebieden, met een 30 km/uur beperking, 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 de fiets boven het autoverkeer en uitbreiding van het fietsennet.

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

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-gebieden richting de 50 km/u wegen wordt geleid. Doorgaand verkeer zal zoveel mogelijk langs de rand van de stad worden afgewikkeld. Door het plangebied komt weinig autoverkeer.

3.5 Woonvisie Haarlem 2006-2012

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.

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. De woonfunctie van het plangebied zal behouden blijven. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn wel beroepsmatige

activiteiten aan huis mogelijk.

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. In dit bestemmingsplan is geen ruimte voor grootschalige nieuwbouw of herstructureringsprojecten.

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.

3.6 Welstandsnota

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

In paragraaf 2.2 is beschreven dat het gehele gebied is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Een beschermend bestemmingsplan is behoudend van karakter wat betreft de cultuurhistorische waarden. Wanneer de Welstandscommissie / Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit plannen toetst binnen het beschermd stadsgezicht zal er specifiek op gelet worden dat het gebouw en de directe omgeving kwalitatief gehandhaafd blijft en liefst verbeterd. Daarom zal bij bestemmingsplannen binnen het beschermd stadsgezicht gebruik worden gemaakt van de waarderingskaart (zie § 6.8).

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.

Voor het gehele gebied geldt welstandsregime I. De bestaande omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en detaillering, kleur- en materiaalgebruik van die gebouwen als uitgangspunt dient te nemen. Relevant hierbij is of de omringende bebouwing ontworpen is als complex of een individuele uitstraling op pandniveau heeft.

3.7 Speelruimteplan (1998)

Doelstelling in het Structuurplan is streven naar een hoogwaardige leefomgeving door aandacht te besteden aan, en waar mogelijk oplossingen aan te dragen voor ruimte voor ontmoeting, leefbaarheid en levendigheid. Speelvoorzieningen maken een belangrijk deel uit van het woon- en leefmilieu. Ze bieden ruimte voor spel en ontmoeting.

Ten aanzien van de speelruimten in de stad is een Speelruimteplan gemaakt waarin kwaliteit en kwantiteit van de speelplekken wordt gewogen. Tubergen is een redelijk kinderrijke wijk, met verschillende speelruimten voor kinderen. Het Structuurplan geeft aan dat het woongebied een gebrek aan speelvoorzieningen heeft.

Het Speelruimteplan is destijds opgesteld voor een periode van 10 jaar. Het komende jaar zal het plan geevalueerd worden en zal een nieuw beleidsplan opgesteld worden. Voor toekomstige uitbreidingsbehoeften van speelfaciliteiten binnen het plangebied is ruimte geboden binnen de gronden die bestemd zijn als 'Groen' en 'Verkeer'.

3.8 Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw

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

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

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 (streefkwaliteit).

3.9 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 bodemverstorende 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 m² 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 grondverstorende 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 bodemverstorende 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 (bij beschermd stadsgezicht);
- 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.

3.10 Samenvatting beleid

De belangrijkste beleidsuitgangspunten die ruimtelijk-functionele gevolgen hebben voor het plangebied kunnen als volgt worden samengevat:

- Het behouden en versterken van de huidige (woon)functie van de buurt. Bestaande bestemmingen worden in het bestemmingsplan overgenomen. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn beroepsoefeningen aan huis mogelijk;
- Het verbeteren van de leefomgeving om het karakter van de buurt te versterken. Binnen het bestemmingsplan is het mogelijk verbeteringen aan te brengen binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer';
- Behoud en versterking van het bestaande karakter en kwaliteit van de gebouwde omgeving. Het plangebied is genomineerd als beschermd stadsgezicht. De beschermende werking is opgenomen in de waarderingskaart.

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten van het plangebied Van Tubergen, alsmede de resultaten van de verschillende onderzoeken (zie bijlage2 Milieuonderzoek). Daarbij komen de volgende aspecten aan de orde: milieuzonering, geluid, bodem, 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 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 en zonetypering

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones. Deze opdeling is bepaald door de specifieke kenmerken van die gebieden. Het plangebied is getypeerd als laagbouw in lage dichtheid. De maximaal toegestane milieucategorie is B.

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 alle bedrijven passen binnen het plangebied en positief kunnen worden bestemd.

4.2 Geluid

Het plangebied valt niet binnen de geluidzone van het spoortraject of industrieterreinen. Binnen het bestemmingsplan is dus alleen sprake van wegverkeerslawaaï.

De Schouwtjeslaan en de Eerste Emmastraat hebben een relevante geluidbelasting op het plangebied. De snelheidsbeperking bedraagt hier 50

km/uur. De overige wegen binnen het plangebied zijn 30 km/uur wegen en vallen daardoor buiten het kader van de Wet Geluidhinder. Langs het plangebied loopt de Leidsevaart. Ook hier geldt een snelheidsbeperking van 50 mk/uur.

Volgens de Wet Geluidhinder geldt voor wegverkeerslawaai 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.

Langs de beschouwde wegen wordt de voorkeursgrenswaarde wel maar de maximale ontheffingswaarde niet overschreden. Daardoor zijn nadere maatregelen niet noodzakelijk.

4.3 Bodemkwaliteit

Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld (zie bijlage 2). In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart (Bkk) worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per zone is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. Het plangebied is gelegen in de bodemkwaliteitszone 2.

Bodemkwaliteitszone 2

In de bodemkwaliteitszone 2 is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld matig verontreinigd met lood en zink. Verder is de grond gemiddeld licht verontreinigd met kwik, koper, minerale olie en PAK (teerachtige verbindingen in bijvoorbeeld koolas). Er kunnen uitschieters voorkomen van sterke verontreinigingen met lood en zink. Koper en PAK kunnen plaatselijk als matige verontreiniging voorkomen. De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met kwik, koper, lood, zink, PAK en minerale olie. In de ondergrond kunnen uitschieters voorkomen van sterke verontreinigingen met koper, zink en lood.

Bodemverontreiniging

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

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

Op basis van een op te stellen saneringsplan wordt beoordeeld of na sanering

de bodem geschikt is voor de gewenste functie(s). Algemene saneringsdoelstelling in het plangebied is dat na sanering de bodem geschikt is voor de beoogde functie en de kwaliteit van de grond minimaal gelijk is aan de vastgestelde achtergrondwaarden in de bodemkwaliteitszone van het plangebied. De eventuele bodemverontreiniging in het gebied als gevolg van de in onbruik zijnde ondergrondse tank is in voldoende mate gesaneerd.

De bodemonderzoeken die verricht zijn binnen het plangebied tonen resultaten die passen binnen het beeld van de bodemkwaliteitskaart. De aangetoonde bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het beoogde gebruik in het gebied. Binnen het plangebied zijn geen gevallen van ernstige verontreinigingen bekend.

Op het Van Breementerrein is een geval van ernstige verontreiniging aanwezig. Hier stond voorheen een benzinestation, dat de oorzaak is van een ernstige verontreiniging met minerale olie. In het grondwater is een verontreiniging met Methyl tertiair Butyl Ether (MtBE) aangetoond. MtBE is een vervanger van lood in benzine. Deze verontreiniging verspreidt zich via het grondwater in het plangebied in de richting van de Leidsevaart.

In 2004 heeft de eerste fase van de sanering van dit geval plaatsgevonden. De eerste fase bestond uit het verwijderen van de ondergrondse tanks en de verontreiniging met minerale olie. De tweede fase van sanering bestaat uit monitoren van de grondwaterverontreiniging. In 2005, 2006 en 2007 is er grondwater bemonsterd en geanalyseerd. De trend in de waarnemingen geeft aan dat er een afname is in concentraties.

De aangetoonde gehalten MtBE overschrijden de streefwaarde. Voor de verontreiniging met MtBE in het grondwater geldt dat deze valt onder de zorgplicht van de wet bodembescherming. De eigenaar/opdrachtgever van de sanering heeft met het indienen van het monitoringsplan en het uitvoeren van de monitoring invulling gegeven aan het zorgplichtartikel. De verontreiniging moet volledig verwijderd worden.

De gehalten zijn van een dermate laag niveau dat er geen humane risico's zijn. Ingeval er werkzaamheden in het gebied zijn en daarvoor wordt grondwater onttrokken dan is daarvoor een melding aan bevoegd gezag nodig. De onttrekking van het grondwater kan de verspreiding van de verontreiniging van het grondwater beïnvloeden.

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 alleen de Leidsevaart, een open waterverbinding langs de westkant van het plangebied. De in de 17e eeuw gegraven Leidsevaart verbindt Haarlem met Leiden. Het water in de Leidsevaart bestaat uit boezemwater. De kwaliteit van het boezemwater is slecht.

In het geval dat door bebouwing het verharde oppervlak toeneemt, zal 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 vastgesteld dat binnen een straal van 5 km rond het plangebied 15% van de toename van verharding als 'functioneel' open water moet worden gerealiseerd. Functioneel houdt in dat het open water in open verbinding staat met het overige oppervlaktewater binnen het watersysteem. 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.

Grondwater

Volgens het gemeentelijk grondwaterplan (GGP) ligt het gebied in de Strandwallenzone. 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.

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.

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 drainage aanwezig. De werking van deze oude drainage is echter niet overal voldoende. Deze drainages worden vervangen op het moment dat ook andere infrastructurele werkzaamheden zullen plaatsvinden.

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. Het plangebied heeft een gemengd rioolstelsel. Hierin wordt zowel het afvalwater als regenwater verzameld en naar de rioolzuivering gevoerd. De ambities zijn o.a. om riolen van slechte kwaliteit te vervangen en de riolering tevens te verbeteren. In Tubergen wordt de riolering waar nodig vervangen op het moment dat ook andere infrastructurele werkzaamheden zullen plaatsvinden.

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

Bij de afvoer van hemelwater is het uitgangspunt de doelstelling uit het waterbeheer 21ste eeuw (de trits: vasthouden - bergen - afvoeren). Bij voorkeur wordt hemelwater hergebruikt of geïnfiltreerd in de bodem (vasthouden). Een tweede optie is het tijdelijk bergen en vertraagd afvoeren van hemelwater bijvoorbeeld op daken, onder wegen of in de groene ruimte (bergen). Dit dient in de bestemmingen ruimtelijk mogelijk te worden gemaakt. Als vasthouden en bergen niet mogelijk zijn kan direct afgevoerd worden naar het oppervlaktewater. In dat laatste geval hanteert het hoogheemraadschap de volgende uitgangspunten:

1. emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk voorkomen (of met een passende zuiveringstechniek zoals een berm-/bodempassage of bergbezinkvoorziening afvangen);
2. het geloosde hemelwater mag geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater veroorzaken;
3. het ontvangende oppervlaktewater is ruim genoeg.

4.5 Luchtkwaliteit

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

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

Berekening concentratie

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

Uit de resultaten van de berekening blijkt dat voor PM₁₀ aan de grenswaarde in de Wet milieubeheer wordt voldaan. Voor NO₂ wordt tevens voldaan aan de grenswaarde vanaf 2010. De berekening is alleen uitgevoerd voor een afstand van 5 meter (of dichterbij indien bebouwing dichterbij de wegrand is gesitueerd) uit de wegrand. De grenswaarden zoals opgenomen in de Wet milieubeheer worden niet overschreden. Het bestemmingsplan Tubergen voldoet aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet Milieubeheer.

4.6 Natuurwaarden

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 soortenbescherming is geïmplementeerd in de Flora- en Faunawet.

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

Ecologische Hoofd Structuur.

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

De soortenbescherming in Nederland is wettelijk geregeld in de Flora- en Faunawet. Het doel van deze wet is het beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten en hun leefgebieden. In de Flora- en Faunawet is het soortenbeschermingsdeel van de Habitat- en Vogelrichtlijn geïmplementeerd. In bovengenoemde wet is bepaald dat alle in Nederland van nature voorkomende soorten vallen onder de algemene zorgplicht. Dat wil zeggen, dat een soort in een gunstige staat van voortbestaan moet blijven. Bij menselijk handelen, beheerswerk, nieuwbouw, planologische ontwikkelingen dient een ieder hiermee rekening te houden.

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

Daarnaast geldt extra bescherming voor de met name genoemde wettelijke beschermde soorten. Voor deze soorten geldt, dat activiteiten met een schadelijk effect in principe verboden zijn. Onder voorwaarden is echter een ontheffing of een vrijstelling mogelijk. De minister is formeel bevoegd om deze ontheffing of vrijstelling te verlenen. De Flora- en Faunawet is op het gebied van soortenbescherming passief, in die zin dat verslechtering van natuurwaarden wordt voorkomen. Actieve soortenbescherming geschiedt in Nederland door het opstellen van soortenbeschermingsplannen en zogenaamde Rode Lijsten. De status van rode lijst-soort 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 (LNV) kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplangebied geen deel uitmaakt van de Natura-2000 gebieden. Het plangebied heeft daarnaast ook geen significante gevolgen voor deze gebieden, en evenmin voor gebieden van de Ecologische Hoofd Structuur.

Soortenbescherming

Van deze wijk zijn geen detailgegevens bekend over het voorkomen van wettelijk beschermde en ontheffingsplichtige soorten. Er zijn evenmin gegevens over het voorkomen van zeldzame soorten of bedreigde soorten, die extra aandacht verdienen in het kader van de algemene zorgplicht.

Dat er geen gegevens bekend zijn, betekent niet, dat deze typen soorten afwezig zijn. De waarnemingsdichtheid in dit bestemmingsplangebied is te klein om alles te kunnen registreren. De kans op voorkomen van genoemde typen soorten is wel klein. Met name beschermde soorten muurvarens als tongvaren komen op oudere muren af en toe voor. Beschermde planten als de gewone vogelmelk, ruig klokje en kaardenbol zijn vrijwel altijd als gekweekte exemplaren of verwilderde nakomelingen daarvan aanwezig. Deze gekweekte exemplaren vallen niet onder de bepalingen van de Flora- en Faunawet.

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 de dwergvleermuis als streng beschermde en ontheffingsplichtige soort in principe kan voorkomen in de bebouwing. Wanneer deze soort aanwezig is in een af te breken of te renoveren pand, dient ontheffing van de beschermingsverplichting te worden aangevraagd bij het ministerie van LNV. Aan de ontheffing worden vaak voorwaarden gesteld van te nemen compenserende en beschermende maatregelen.

Het Natuurloket geeft voor dit gebied aan dat er 9 vaatplantsoorten worden beschermd middels de Flora en Faunawet. Tevens staat er 1 vaatplant op de 'Rode Lijst'. Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter voor de bebouwing waardoor dit geen negatieve invloed zal hebben op de beschermde soorten.

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

De egel en andere algemeen voorkomende kleine zoogdieren en de bruine kikker, kleine watersalamander en gewone pad komen voor in binnentuincomplexen. Deze soorten zijn wel wettelijk beschermd, maar niet meer ontheffingsplichtig. Voor deze soorten gelden 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 in redelijkheid uitvoerbaar is om schade te voorkomen. Men is wel verplicht bij de vernietiging van een leefgebied de dieren door iemand met een daartoe strekkende vergunning te laten verplaatsen naar een ander geschikt leefgebied, voor zover het in redelijkheid mogelijk is de bedreigde exemplaren te vangen.

Voorafgaand aan ruimtelijke ingrepen en bij (ver)bouwactiviteiten zal in opdracht van de initiatiefnemer aan de hand van veldonderzoek nader geïnventariseerd

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

4.7 MER

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 Milieuzoneringen 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.

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

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

4.8 Cultuurhistorie

De provincie toetst 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 verkend welke beperkingen er vanuit deze onderwerpen gelden voor het bestemmingsplan. Archeologie komt aan bod in paragraaf 4.9.

Rijksmonumenten

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

- De Koninginneweg 86; dit landhuis is gebouwd in de 18e eeuw en gelegen aan de Leidsevaart. Het huis is in gebruik als woonhuis.
- Van Tubergenpad 10; dit landhuis is eveneens gebouwd in de 18e eeuw en gelegen aan de Leidsevaart. Het huis is meerdere malen uitgebouwd en in gebruik als woonhuis.
- De Zuider Emmakade 45; dit bedrijfspand is in 1917 gebouwd als glazeniersatelier met twee bovenwoningen. Het pand is gebouwd in de stijl van de Amsterdamse School.

Bouwkunde

Het deel van het plangebied wat valt onder het beschermd stadsgezicht is van zeer hoge bouwkundige waarde. Het woongebied is vanwege de historisch stedenbouwkundige structuur door het rijk aangewezen als toekomstig beschermd stadsgezicht. De bebouwing is gebouwd in het begin van de 20e eeuw. In bijlage 4 staat een weergave van de waardering per pand.

Historische geografie

De Leidsevaart is van hoge historisch geografische waarde. De trekvaart is aangelegd in de 17e eeuw. Kenmerkend voor Kennemerland-Zuid is het voorkomen van trekvaarten. De Leidsche Vaart vormde de verbinding tussen Haarlem en Leiden. Trekvaarten zijn provinciaal en nationaal tamelijk zeldzaam.

4.9 Archeologie

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

In de 11e en 12e eeuw groeide de pre-stedelijke nederzetting Haarlem snel. Het 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

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

4.10 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.

In het bestemmingsplangebied gelden geen hoogtebeperkingen en geen beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik.

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 (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico is het risico op een bepaalde plaats, uitgedrukt als de

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

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

Binnen het plangebied en in de naaste omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die onder het Bevi vallen. Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en het water vindt in en rond het plangebied niet plaats. De spoorbaan Haarlem-Leiden is op meer dan 370 meter westelijk van het plangebied gelegen. Hierover vindt slechts vervoer van uitermate kleine hoeveelheden gevaarlijke stoffen plaats. Veranderingen worden hier vooralsnog niet in voorzien.

4.12 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen

Er liggen blijkens de bij het Streekplan Noord-Holland-Zuid behorende kaart 'milieubeschermingsgebieden, geluids- en veiligheidszones en technische infrastructuur' geen hoofdgasleidingen of landelijke/regionale leidingstroken in of in de nabijheid van het plangebied.

5 VISIE OP HET PLANGEBIED

In dit hoofdstuk worden de verschillende ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten binnen het plangebied beschreven. Deze uitgangspunten hebben betrekking op zowel bebouwing als op functies. Nieuwbouw en herstructurering komen in het gebied niet voor.

Ruimtelijke uitgangspunten

Het ruimtelijk hoofduitgangspunt voor het bestemmingsplan is behoud en versterking van de huidige situatie. Bestaande bestemmingen worden in het huidige plan overgenomen. Het gebied heeft grotendeels een woonfunctie en blijft deze ook behouden. Binnen de bestemming 'Wonen' is beroepsoefening aan huis mogelijk.

In het kader van buurtverbetering zijn meer speelvoorzieningen, meer voorzieningen voor jongeren en meer buurtgroen nodig. De bestemming 'Gemengd 2' wordt uitgebreid met de functie maatschappelijke voorzieningen. Binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' zijn speelvoorzieningen toegestaan en kunnen wijzigingen ten behoeve van langzaam verkeer worden doorgevoerd.

De bestaande bedrijfspanden aan de Zuider Emmakade 45 en Schouwtjeslaan 23a t/m l, krijgen de bestemming 'Gemengd 3'. Voor wat betreft de begane grondverdieping is flexibiliteit geboden voor functieverandering. Naast bedrijvigheid zijn hier ook maatschappelijke voorzieningen, kantoor en dienstverlening toegestaan. Op de boven de begane grond gelegen verdiepingen is uitsluitend wonen toegestaan.

Het bestaande bedrijfspand aan het Wilhelminapark 28 krijgt de bestemming 'Gemengd 5'. Er wordt flexibiliteit geboden voor functieverandering. Naast bedrijvigheid zijn hier ook maatschappelijke voorzieningen, kantoor en dienstverlening toegestaan. Dit geldt voor de begane grond en de boven de begane grond gelegen verdiepingen. Wonen is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

De bescherming van de bestaande kwaliteiten van het plangebied is het stedenbouwkundig hoofduitgangspunt. Voor het oprichten van gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden strenge voorwaarden en toetsingscriteria.

In paragraaf 2.2 is beschreven dat het plangebied is aangewezen als genomineerd beschermd stadsgezicht door de Rijksdienst Monumentenzorg. Een deel van het plangebied heeft een hoogwaardig en grotendeels gaaf bewaard gebleven stedenbouwkundig patroon met een karakteristieke architectonische invulling van villa's en geschakelde middenstandswoningen. De huidige karakteristiek is vooral bepaald door de bebouwing uit de eerste decennia van de 20ste eeuw. Van zeer grote betekenis is het deels in dit gebied gelegen Wilhelminapark. Het Wilhelminapark is in zijn oorspronkelijke conceptie bewaard gebleven. Handhaven, herstellen en versterken van deze

kwaliteiten zijn de uitgangspunten. Het behouden van de architectonische waarden heeft concrete gevolgen voor dakkapellen, overstekken, kozijnen, erfafscheidingen, schilderwerk e.d. Voor de nieuwbouwwoningen uit de jaren '80 en '90 gelden minder strenge criteria.

Ontwikkelingen

Ter plaatse van het Van Breementerrein (Schouwtjeslaan) is sprake van een mogelijke herontwikkeling. Er wordt gedacht aan grondgebonden woningen op het binnenterrein en aan de Schouwtjeslaan eveneens wonen in combinatie met een gemengde bestemming op de begane grond. De precieze vormgeving is op dit moment niet duidelijk. Vandaar dat op de verbeelding voor deze locatie een witte vlek is opgenomen. De verdere invulling volgt in de volgende planfase, namelijk het ontwerpbestemmingsplan.

Op het moment dat er meer duidelijkheid is omtrent de verdere invulling van het Van Breementerrein, wordt hiervoor een planschadeanalyse uitgevoerd. In de ontwerpfase van het bestemmingsplan worden de uitkomsten van de planschadeanalyse verwerkt.

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. Dat betekent dat de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden zoveel mogelijk zijn overgenomen.

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 2008 (SVBP) 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 de volgende 4 hoofdstukken uiteen:

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: bestemmingregels

Bedrijf - Nutsvoorziening (artikel 3)

Deze bestemming is bedoeld voor bedrijven in het plangebied. De in het gebied voorkomende bedrijven zijn overeenkomstig het huidige gebruik en bouwmogelijkheden in dit bestemmingsplan opgenomen. Rekening houdend met het plangebied zijn alleen bedrijven categorie A en B vermeld bij de regels behorende bedrijvenlijst toegestaan. Ook nutsvoorzieningen hebben de bestemming bedrijf gekregen, met een nadere aanduiding nutsvoorziening.

Op een enkele locatie mag op de boven de begane grond gelegen verdiepingen worden gewoond. Dit staat aangegeven met een aanduiding op de verbeelding.

Gemengd 2 (artikel 4)

De bestaande bedrijvigheid gemengd met de woonfunctie is hier door middel van de bestemming 'Gemengd 2' in het plan opgenomen. Voor wat betreft de begane grondverdieping wordt flexibiliteit geboden voor functieverandering. Naast wonen, kleinschalige bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen, kantoor en dienstverlening is tevens detailhandel mogelijk. Deze bestemming is bedoeld voor de panden aan de Schouwtjeslaan.

Gemengd 3 (artikel 5)

Deze bestemming is bedoeld voor de bestaande bedrijfspanden waar boven de begane grond gewoond mag worden. Voor wat betreft de begane grondverdieping is flexibiliteit geboden voor functieverandering. Naast bedrijvigheid zijn hier ook maatschappelijke voorzieningen, kantoor en dienstverlening toegestaan. Op de boven de begane grond gelegen verdiepingen is uitsluitend wonen toegestaan.

Gemengd 5 (artikel 6)

Deze bestemming is bedoeld voor de bestaande bedrijfspanden waar niet gewoond mag worden. Er wordt flexibiliteit geboden voor functieverandering. Naast bedrijvigheid zijn hier ook maatschappelijke voorzieningen, kantoor en dienstverlening toegestaan. Dit geldt voor de begane grond en de boven de begane grond gelegen verdiepingen. Wonen is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Groen (artikel 7)

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 8)

Deze bestemming is bedoeld voor bestaande gebouwen die geheel worden gebruikt ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen. Per voorziening zijn, voor zover ruimtelijk mogelijk en wenselijk, uitbreidingen toegestaan. Tevens is functieverandering naar andere maatschappelijke functies toegestaan (het soort maatschappelijke voorzieningen is gelimiteerd in de begripsomschrijving).

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 veelal voor aan de achterzijde van woningen. Het is niet toegestaan dat 'Tuin 2' geheel wordt volgebouwd. Dit in belang van voldoende woonkwaliteit in de vorm van voldoende openheid en groen.

Verkeer (artikel 11)

De in het plangebied voorkomende wegen, met bijbehorende berm, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden en alle andere bijbehorende voorzieningen zijn ondergebracht in de verzamelbestemming 'Verkeer'.

Water (artikel 12)

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterberging en/of

waterhuishoudkundige doeleinden, waterlopen en waterpartijen, groenvoorzieningen, oevers, kunstwerken en bijbehorende voorzieningen, zoals bruggen, sluizen, stuwen, dammen, steigers, duikers, gemalen.

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.

Dubbelbestemming Waarde- Archeologie (artikel 14)

De aanwezige architectonische waarden worden opgenomen door middel van de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie'. De voor 'Waarde- Archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden (zie paragraaf 4.9).

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de archeologische waardenkaart van de provincie Noord-Holland. Hierbij wordt aangesloten bij de indeling van de concept beleidskaart van de gemeente door de te verwachten archeologische waarden te beschermen middels de verschillende categorieën. In het bestemmingsplan komen de categorieën 3 en 5 voor. Het deel van het plangebied ten oosten van de Prins Clausstraat valt onder categorie 3, het overige deel onder categorie 5.

Categorie 3 (Waarde Archeologie 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.

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

Categorie 5 (Waarde Archeologie 5)

De vijfde categorie geldt voor die gedeelten van het grondgebied van Haarlem die relatief laat voor bewoning geschikt gemaakt zijn. Daarom is hier een regime door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw-, aanleg-, en/of sloopvergunning bij grondverstorende activiteit met een oppervlakte van 10.000 m² en groter en dieper dan 30 cm onder het maaiveld van toepassing.

6.5 Hoofdstuk 3: algemene regels

Antidubbelregel (Artikel 15)

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 16)

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 17)

Ten aanzien van de ontheffingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden in dit bestemmingsplan is een algemene procedureregulering opgenomen.

6.6 Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Overgangsbepalingen (artikel 16)

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

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

6.7 Hoofdopzet verbeelding

Bebouwingsgrenzen en bestemmingsgrenzen

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

Bouwhoogte

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

Regeling voor huidige bebouwing, bouw- en goothoogte

In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van behoud van de bestaande situatie waarbij vervanging binnen grenzen mogelijk wordt gemaakt. De bestaande bebouwing wordt daarom positief bestemd. In het bestemmingsplan is er voor gekozen alle bebouwing die aanwezig was tijdens de bouwblokoproepen d.d. oktober 2004 positief te bestemmen.

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.

6.8 Hoofdopzet waarderingskaart

Bij het bestemmingsplan is naast de verbeelding ook een waarderingskaart toegevoegd. Op de waarderingskaart zijn alle panden die vallen onder het genomineerd beschermd stadsgezicht gewaardeerd. De waardering per pand is opgenomen in bijlage 4. Het doel van de waarderingskaart is de beschermende werking van het beschermd stadsgezicht vast te leggen in een indeling in drie verschillende orden, welke zijn gekoppeld aan een mate van bescherming in de planregels.

- orde 1: Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten, beschermd door de Monumentenwet;
- orde 2: beeldbepalende panden van voor 1950, die op grond van hun hoge architectonische kwaliteit, hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld en behoudenswaardig zijn;
- orde 3: panden van voor 1950 van wisselende architectonische kwaliteit, die voor wat schaal en detaillering betreft, een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld, maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben;
- nieuwbouw: nieuwbouw na 1950;
- ensembles: in de vormgeving van verschillende gebouwen wordt de suggestie gewekt dat het om een groter gebouw gaat;
- seriebouw: een aantal panden naast elkaar die in dezelfde architectuur zijn uitgevoerd.

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

7 OVERLEG EN UITVOERBAARHEID

7.1 Resultaten participatie

PM

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. 6 april 2009 per brief de volgende opmerkingen gegeven. De brief is toegevoegd in bijlage 3 Preadvies. Hierin geeft Rijnland een positief wateradvies op het plan. In onderstaande tabel is de opmerking van Rijnland weergegeven met hiernaast de verwerking hiervan in het bestemmingsplan.

	<i>Reactie</i>	<i>Antwoord</i>
1	Rijnland verzoekt in paragraaf 4.4 een beleidstekst op te nemen inzake toename van verhard oppervlak.	Deze tekst is in paragraaf 4.4 van de toelichting opgenomen.

7.3 Uitkomsten overleg

PM

7.4 Economische uitvoerbaarheid

In dit bestemmingsplan worden geen projecten voorzien waarbij de gemeente financieel betrokken is. Het is niet nodig om een grondexploitatieplan te maken voor dit bestemmingsplan. Er zal geen nieuwe gronduitgifte plaatshebben als gevolg van het maken van dit plan. De gemeente is geen opdrachtgever voor eventuele bouwplannen voor derden, maar stelt door dit plan slechts de planologische kaders vast waaraan zal worden getoetst.

7.5 Handhaving

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

Gemeenten zijn verplicht jaarlijks een handhavingsprogramma op te stellen waarin wordt aangegeven hoe de regels omtrent bouwen, wonen en ruimtelijke ordening gehandhaafd worden. Hierover moet gerapporteerd worden aan de VROM inspectie en de gemeenteraad. Er wordt gebruik gemaakt van een

prioriteitenladder, welke de mate van prioriteit tot handhavend optreden aangeeft. In het handhavingsprogramma hebben calamiteiten met een levensbedreigend of voor de gezondheid gevaarlijk karakter altijd de hoogste prioriteit. Hierbij moet men denken aan instortings- en brandgevaar en asbestvervuiling. De ontwikkeling van een nieuw bestemmingsplan kan een praktisch moment zijn voor een projectmatige en gebiedsgerichte handhaving van de ruimtelijke regelgeving.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

bijlage 1 RIJKS- EN PROVINCIAAL BELEID

Het nationaal ruimtelijk beleid is vertaald in de Nota Ruimte (2004). Hoofddoel van de Nota is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrage 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 in zijn geheel binnen de rode contour.

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 woonbaar 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

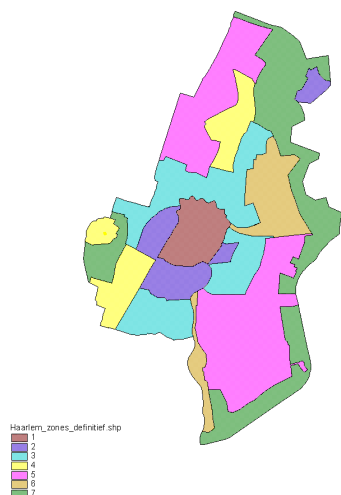
Een van de belangrijkste uitgangspunten van de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), is het streven naar behoud en bescherming van archeologische waarden voor alle overheden. Om dit te bewerkstelligen dient archeologie tijdig bij de besluitvorming rond ruimtelijke ordeningsaspecten te worden 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 Tubergen

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 worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per zone is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. Het plangebied is gelegen in de bodemkwaliteitszone 2.

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

bodemkwaliteitszone 2

Stof	Arsen	Cadmium	Chroom	Koper	Kwik	Lood	Nikkel	Zink	PAK's	EDX	mo
P95 bovengrond											
Kwaliteitszone 2	1116 -	0,96 s	2344 -	6583 t	1,04 s	69739 i	17,12 s	665,14 i	27,00 t	0,79 s	217,50 s
P95 ondergrond											
Kwaliteitszone 2	1244 -	0,59 s	2240 -	12893 i	0,80 s	45906 s	16,16 s	409,40 i	19,00 s	0,70 s	270,37 s
gemiddelde bovengrond (achtergrondgehalte)											
Kwaliteitszone 2	6,37 -	0,44 -	1334 -	29,15 s	0,31 s	22706 t	9,72 -	245,39 t	8,28 s	0,25 -	103,70 s
gemiddelde ondergrond (achtergrondgehalte)											
Kwaliteitszone 2	6,67 -	0,35 -	1276 -	36,75 s	0,29 s	15446 s	8,99 -	139,82 s	5,53 s	0,22 -	107,65 s

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

In de bodemkwaliteitszone 2 is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld matig verontreinigd met lood en zink. Verder is de grond gemiddeld licht verontreinigd met kwik, koper, minerale olie en PAK (teerachtige verbindingen in bijvoorbeeld koolas). Er kunnen uitschieters voorkomen van sterke

verontreinigingen met lood en zink. Koper en PAK kunnen plaatselijk als matige verontreiniging voorkomen. De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met kwik, koper, lood, zink, PAK en minerale olie. In de ondergrond kunnen uitschieters voorkomen van sterke verontreinigingen met koper, zink en lood.

bodemonderzoek

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

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

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

Vanaf het midden van de 19^e eeuw tot 1986 is een groot deel van het plangebied in gebruik geweest bij bloembollenkwekerij Tubergen. Nadien is dit deel ingericht als woongebied. De zuid- en oostzijde van het plangebied hadden al vanaf het begin van de 20^e eeuw voor het grootste deel een woonbestemming.

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

De bodemonderzoeken die verricht zijn binnen het plangebied tonen resultaten die passen binnen het beeld van de bodemkwaliteitskaart. De aangetoonde bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het beoogde gebruik in het gebied. Binnen het plangebied zijn geen gevallen van ernstige verontreinigingen bekend.

Aan de zuidoostzijde, direct grenzend aan het plangebied, is op de locatie Schouwteslaan een geval van ernstige verontreiniging aanwezig. Dit was een benzinstation, dat de oorzaak is van een ernstige verontreiniging met minerale olie. In het grondwater is een verontreiniging met MtBE aangetoond. Methyl tertiair Butyl Ether (MtBE) is vervanger van lood in benzine. Deze verontreiniging verspreidt zich via het grondwater in het plangebied in de richting van de Leidsevaart. In 2004 heeft de eerste fase van de sanering van dit geval plaatsgevonden. De eerste fase bestond uit het verwijderen van de ondergrondse tanks en de verontreiniging met minerale olie. De tweede fase

van sanering bestaat uit monitoren van de grondwaterverontreiniging. De aangetoonde gehalten MtBE overschrijden de streefwaarde. Voor de verontreiniging met MtBE in het grondwater geldt dat deze valt onder de zorgplicht van de wet bodembescherming. De verontreiniging moet volledig verwijderd worden.

Gebiedsgericht grondwaterbeheer

Binnen het plangebied zijn ontwikkeling en implementatie van gebiedsgericht grondwaterbeheer mogelijk. Het beheer betreft de kwalitatieve en/of kwantitatieve aspecten van grondwater. Beleid hiervoor is in ontwikkeling.

2 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 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 en zonetypering

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones. Deze opdeling is bepaald door de specifieke kenmerken van die gebieden. Het plangebied Tubergen is getypeerd als laagbouw in lage dichtheid. De maximaal toegestane milieucategorie is B.

Aan de hand van een lijst met bedrijven, vallend onder de Wet milieubeheer (Wm) (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. (bijlage 2).

Conclusie

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

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. De praktijkrichtlijn duurzame stedenbouw bestaat uit uitgangspunten en een checklist duurzame stedenbouw op basis van de ervaringen in Haarlem. Hierbij is gebruik gemaakt van het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw (NPDS, 1999).

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

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

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

Wat is GPR?

De 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

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.

Bedrijvigheid

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.

De spoorbaan Haarlem-Leiden is op meer dan 370 meter westelijk van het plangebied gelegen. Hierover vindt volgens de Risicoatlas Spoor slechts vervoer van uitermate kleine hoeveelheden gevaarlijke stoffen plaats. Veranderingen worden hier vooralsnog niet in voorzien.

Leidingen

Blijkens de risicokaart van de Provincie Noord-Holland lopen er door het plangebied geen leidingen, waarlangs zone's dienen te worden aangehouden.

Conclusie

Het onderwerp externe veiligheid is in dit plangebied niet relevant.

5. Geluid

5.1 Wettelijk kader en Geluidzones

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

-Zones wegverkeer

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

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

Tabel 1: Zonebreedte wegverkeer Wet Geluidhinder

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

De geluidzones gelden niet met betrekking tot:

wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied

wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt

-Zones spoorwegverkeer

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

-Zones industrieterrein

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

5.2 Geluidbelasting

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

het equivalente geluidsniveau gedurende de dagperiode (7.00-19.00 uur);

het equivalente geluidsniveau gedurende de avondperiode (19.00-23.00 uur), vermeerderd met 5 dB(A);

het equivalente geluidsniveau gedurende de nachtperiode (23.00-7.00 uur), vermeerderd met 10 dB(A).

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

het equivalente geluidsniveau gedurende de dagperiode (7.00-19.00 uur);

het equivalente geluidsniveau gedurende de avondperiode (19.00-23.00 uur), vermeerderd met 5 dB(A);

het equivalente geluidsniveau gedurende de nachtperiode (23.00-7.00 uur), vermeerderd met 10 dB(A).

5.3 Geluidsnormen

-Normering wegverkeerslawaai

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

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

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

Hiervoor wordt naar paragraaf 5.4 verwezen.

-Normering spoorweglawaai

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

-Normering industrielawaai

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

5.4 Toepassingsvolgorde geluidsreducerende maatregelen

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

Eerst worden bronmaatregelen beoordeeld. Vervolgens maatregelen in de overdrachtsweg; Als laatste komen geluidwerende maatregelen in of aan de gevel aan de orde.

Bronmaatregelen

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

Maatregelen in de overdrachtsweg

Voorbeelden van maatregelen in de overdrachtsweg zijn geluidsschermen of geluidswallen.

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

Geluidwerende maatregelen

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

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

5.5 Uitgangspunten

Het plan Tubergen is een conserverend bestemmingsplan zonder nieuwe ontwikkelingslocaties of wijzigingsbevoegdheden. Het plangebied is binnen de geluidzones van diverse stedelijke wegen gesitueerd. Het spoortraject Haarlem-Leiden is op minimaal 370 meter gesitueerd. De geluidzone van het spoor bedraagt 300 meter (bron Aswin) en het plangebied valt dus niet binnen deze zone. In de directe omgeving van het plangebied is geen gezoneerd industrieterrein aanwezig en het bestemmingsplan is dus niet binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein gesitueerd.

Binnen het bestemmingsplan is dus alleen sprake van wegverkeerslawaai.

Rekenmethode

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

Verkeersgegevens

Voor de verkeersgegevens is uitgegaan van de verkeersgegevens voor 2015 van de verkeersstudie HMR214. Voor de verkeersgegevens voor 2018 is uitgegaan van 0,5 % autonome groei per jaar vanaf 2015. De voertuigverdeling is afkomstig uit de verkeersmilieukaart (variant 2010HVVP van VMK Haarlem).

De gehanteerde busintensiteiten zijn afkomstig uit het busboekje (2007-2008). Voor de intensiteit in 2018 is uitgegaan van 1% groei per jaar tussen 2015 en 2018. Per wegvak is in onderstaande tabel de verkeersintensiteit en voertuigverdeling in 2018 aangegeven.

Tabel. Verkeersintensiteiten 2018, snelheid, wegdek, periode- en voertuigverdeling

Tabel. Verkeersintensiteiten 2018, snelheid, wegdek, periode- en voertuigverdeling

Wegvak	Etmaalintensiteit [mvt/etm]	Snelheid [km/uur]	Wegdek	Verdeling [%]			Voertuigverdeling [%]			Busintensiteit ¹ [mvt/etm]
				Dag	Avond	Nacht	LV	MV	ZV	
Leidsevaart tzv A. de Jongestraat	8933	50	dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	135
Leidsevaart tussen A. de Jongestraat- Schreveliusstraat	9034	50	dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	135
Leidsevaart tnv Schreveliusstraat	9440	50	dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	135
Eerste Emmastraat	6293	50	dab	6,1	4,5	1,1	97	2	1	135
Tweede Emmastraat	203	50	klinkers	7	2,8	0,6	98	2	0	0
Koninginne weg	203	50	klinkers	7	2,8	0,6	98	2	0	0
Wilhelminapark	203	50	klinkers	7	2,8	0,6	98	2	0	0
Schouwteslaan twv v. Merlenstraat	5684	50	dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	37
Schouwteslaan V. Merlenstraat - U.d. Bosstraat	5481	50	dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	37
Schouwteslaan tov U.d. Bosstraat	3147	50	dab	7	2,8	0,6	98	2	0	37
Wagenweg	9643	50	dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	178

¹ periodeverdeling voor bus is respectievelijk 6,3, 4,3 en 0,9 in de dag-, avond- en nachtperiode.

Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van het beschikbare digitale kaartmateriaal van de Vastgoed Raadpleeg Applicatie van de gemeente Haarlem. Langs de relevante wegvakken is steeds op de meest kritische woning de geluidbelasting berekend.

Aangezien de snelheid van de beoordeelde wegvakken maximaal 50 km/uur bedraagt, is bij de berekeningsresultaten een aftrek van 5 dB toegepast (conform artikel 110 g van de Wet geluidhinder).

5.6 Resultaten

In de bijlagen 3 zijn de berekeningsheets opgenomen. In de volgende tabel zijn de resultaten samengevat. De opgenomen geluidbelasting is inclusief aftrek conform artikel 110g.

Wegvak	Rekenafstand [m]	Geluidbelasting [dB]
Leidsevaart tzv A. de Jongestraat	36,5	56
Leidsevaart tussen A. de Jongestraat-Schreveliusstraat	22	58
Leidsevaart tnv Schreveliusstraat	33	57
Eerste Emmastraat	18	58
Tweede Emmastraat	8	50
Koninginneweg	4.5	59
Wilhelminapark	6.5	60

Schouwtjeslaan twv v. Merlenstraat	31	55
Schouwtjeslaan V. Merlenstraat – Uit den Bosstraat	8	50
Schouwtjeslaan tov Uit den Bosstraat	6	52
Wagenweg	31	57

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

5.7 Maatregelen

Gezien de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde dient tevens naar maatregelen te worden gekeken. Het toepassen van een stil wegdek zoals dunne dekplaten levert een verlaging van de geluidbelasting op. Het vervangen van klinkers door asfalt levert tevens een verlaging van de geluidbelasting op.

Het toepassen van een type dunne deklaagverharding zorgt voor een verlaging van circa 2 a 3 dB. Daarnaast kan bij of voor opdrachtverstrekking om het asfalt te vervangen door een stil wegdektype aanvullende eisen worden gesteld en berekeningen worden uitgevoerd. Het toepassen van asfalt in plaats van klinkers of de zogenaamde stille klinkers levert een reductie van circa 5 dB op.

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

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

5.8 Conclusie

Uit de resultaten blijkt dat de geluidsgevoelige bestemmingen binnen het bestemmingsplan een geluidbelasting ondervinden ten gevolge van wegverkeer. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt langs de beschouwde wegen overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt niet overschreden. De geluidbelasting is maximaal 60 dB.

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 NO₂ en PM₁₀, geldt dat deze in de Nederlandse situatie in het algemeen, gezien de lage achtergrondwaarden, niet tot overschrijdingen leiden. Voor de emissie van deze twee stoffen geldt dat door maatregelen de achtergrondconcentraties en uitstoot sneller dalen dan de toename door de autonome groei van het verkeer. Dit

betekent dat het jaar 2010, waarin de grenswaarden van kracht worden, de meest ongunstige situatie is.

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

Uitgangspunten

De wegverkeerintensiteiten zijn ontleend aan de verkeerskaart HMR214 voor het peiljaar 2015. De voertuigverdeling is afkomstig uit de verkeersmilieukaart (HVVP 2010). De busintensiteiten zijn afkomstig uit het huidige busboekje (2007-2008) en lijnenkaart van Connexxion

Voor de autonome groei is voor de wegvakken een groeipercentage van 0,5 % per jaar gehanteerd. Voor de bussen is een groeipercentage van 1% per jaar aangehouden.

Berekening concentratie

Met het Car-model (versie 7.0.1.0) is aan de hand van hierboven vermelde gegevens een berekening uitgevoerd om de concentratie luchtverontreinigende stoffen te bepalen. De berekening moet voor NO₂ op 5 meter en voor PM₁₀ op 10 meter uit de wegrand worden uitgevoerd. Omdat het Car-model uitgaat van de as van de weg zijn de rekenafstanden hier op afgestemd.

Resultaten

Uit de resultaten van de berekening (bijlage 4) blijkt dat voor PM₁₀ aan de grenswaarde in de Wet milieubeheer wordt voldaan. Voor NO₂ wordt tevens voldaan aan de grenswaarde vanaf 2010.

De berekening is alleen uitgevoerd voor een afstand van 5 meter (of dichterbij indien bebouwing dichterbij de wegrand is gesitueerd) uit de wegrand, omdat hier de grenswaarde al niet worden overschreden. Op grotere afstand van de wegas is de concentratie verontreinigende stoffen immers altijd lager.

Conclusie

De grenswaarden zoals opgenomen in de Wet milieubeheer worden niet overschreden. Het bestemmingsplan Tubergen voldoet aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet Milieubeheer.

bijlage 3 PREADVIES



Hoogheemraadschap van
Rijnland

uw Kenmerk:
uw brief van: mail 11 maart 2009
ons kenmerk: 09.09937
bijlagen: -
inlichtingen: Evert van Huijssteeden
doorkiesnummer: 070 - 306 3457
onderwerp: Pre-advies Concept ontwerpbestemmingsplan Tubergen

09/671435	
ST2/RP	
Reg. datum:	7 APR 2009
Afdoen. datum:	26-5-09
Behandelaar:	Paraaf afgegaan
Haastrecht	

Steven van Haastrecht
Taskforce Bestemmingsplannen
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Leiden, **06 APR. 2009**

Geachte heer Van Haastrecht,

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro geven wij u een pre-advies over het concept ontwerpbestemmingsplan Tubergen. Wij geven een positief wateradvies, maar hebben nog wel enkele opmerkingen op het voorliggende plan.

Wij beschouwen paragraaf 4.4. van de plantoelichting als de wettelijk verplichte waterparagraaf. Hoewel het hier een consoliderend bestemmingsplan betreft waar de mogelijkheden voor extra bebouwing beperkt zijn, verzoeken wij u in de waterparagraaf de volgende passage op te nemen over het beleid van Rijnland inzake toename van verhard oppervlak: "In het geval dat door bebouwing het verharde oppervlak toeneemt, zal 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. Functioneel houdt in dat het open water in open verbinding staat met het overige oppervlakte water binnen het watersysteem. 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 constateren met instemming dat het eventueel afkoppelen van hemelwater ruimtelijk mogelijk wordt gemaakt doordat u in de bestemmingen "groen" en "verkeer" water en bijbehorende voorzieningen zoals bergbezinkbassins heeft opgenomen in de bestemmingsomschrijving.

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

internet: www.rijnland.net

e-mail: post@rijnland.net



Hoogheemraadschap van
Rijnland

Wij verzoeken u rekening te houden met bovenstaande opmerkingen en deze mee te nemen in de verdere uitwerking van het bestemmingsplan. Graag ontvangen wij te zijner tijd het ontwerp bestemmingsplan met de daarbij behorende vervolprocedure. Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met Evert van Huijssteeden.

Hoogachtend,

Namens dijkgraaf en hoogheemraden,

drs. G.L. van Mourik,
hoofd afdeling Plantoetsing en Vergunningverlening

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

internet: www.rijnland.net

e-mail: post@rijnland.net

bijlage 4 WAARDERING ORDE 2 PANDEN

Koninginneweg	62	<p>Gaaf bewaard gebleven herenhuis dat deel uit maakt van een blok van zes omstreeks 1900 gebouwde herenhuizen die door verschillende architecten zijn ontworpen en vergelijkbaar zijn vormgegeven (nrs. 62-72). Het blok markeert een knik in de Koninginneweg, waar deze aansluit op de Julianastraat. Nr. 62 dat de rechter hoek van het blok markeert dateert uit 1898, pas in 1900 ontstonden de buurpanden. Waarschijnlijk leverde J. Wolbers of J.H. Welsenaar het ontwerp. Het pand is uitgevoerd in een traditioneel-zakelijke stijl met invloed van de Engelse landhuisstijl. De bouwmassa telt twee lagen, met een zolderverdieping onder een vrij hoog zadeldak met rode pannendeckking. De voor- en zijgevel hebben ter hoogte van de bovenverdiepingen een gepleisterde afwerking die contrasteert met het in rode baksteen uitgevoerde schoonmetselwerk van de eerste bouwlaag en de diverse gevelaccenten. De topgevel is verlevendigd met markant vakwerk. Asymmetrische gevelindeling, met rechts de hoofdingang. De originele ramen en voordeur, met veelruits bovenlichten, bleven goed behouden. Het huis wordt voorafgegaan door een tuintje.</p>
Koninginneweg	64	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven herenhuis uit 1900, deel uitmakende van een blok van zes herenhuizen die door verschillende architecten zijn ontworpen en vergelijkbaar zijn vormgegeven (nrs. 62-72). Het blok markeert een knik in de Koninginneweg, waar deze aansluit op de Julianastraat. Nr. 64 is ontworpen door J. Wolbers en uitgevoerd in Jugendstiltrant, met invloed van de Engelse landhuisstijl. De bouwmassa telt twee lagen en een zolderverdieping onder een vrij hoog zadeldak. Ter hoogte van de topgevel is het pleisterwerk van de voorgevel verlevendigd met houten vakwerk. Asymmetrische gevelindeling met links de hoofdingang en rechts een langs beide bouwlagen doorgestoken erker. Langs de topgevel vormt de erker een balkon met sierhek. Het merendeel van de ramen en bovenlichten is vernieuwd maar de voordeur is authentiek. Aan het pand gaat een tuintje met hekwerk vooraf.</p>

Koninginneweg	66-72 (nr. 72 = rood/ zwart)	<p>Vier vrij gaaf bewaard gebleven herenhuizen uit 1900, vanuit één opzet gebouwd naar een ontwerp van J.H. Welsenaar. De panden maken deel uit van een blok (nrs. 62-72) dat een knik in de Koninginneweg markeert, bij de aansluiting op de Julianastraat. De vier hier bedoelde huizen zijn uitgevoerd in een traditioneel-zakelijke trant, met enige invloed van de Chaletstijl. Ze tellen twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een gezamenlijk, afgeplat omlopende schilddak met steekappen en rode pannendeckking. De nrs. 66, 68, 70 hebben een identieke opzet, met een twee assen brede asymmetrische voorgevel. Links bevatten ze de ingang en rechts een erker met balkon. De balkoningang wordt overhuifd door een lessenaarsdak met korbelen en vormt de onderzijde van een topgevel met decoratief houtbeschet. Het op de linker hoek van het blok gelegen pand op nr. 72 vormt door zijn gevarieerde opzet een belangrijk stedenbouwkundig accent bij de aansluiting van de hier samenkomende straten. Een veelzijdige erker met balkon is er ingeschoven in een inham en de zijgevel is schuin opgezet. Ook dit pand heeft een asymmetrische gevelindeling. In de loop van de tijd onderging het ensemble enige wijzigingen. Zo zijn er diverse vernieuwde ramen en deuren. Het authentieke karakter bleef evenwel goed herkenbaar. Net als de nrs. 62 en 64 zijn ook deze woningen gecombineerd met kleine voortuintjes met hekwerken.</p>
Koninginneweg	90	<p>Gaaf bewaard gebleven vrijstaande villa die in 1908 is gebouwd naar een ontwerp van J. Wolbers. Opdrachtgevers waren ene J.M.C. en T. Hoog. Het pand staat vlakbij de aansluiting op de Olieslagerslaan en telt twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een schilddak met licht zwenkende schilden en gesmoorde pannen. Wolbers voerde het pand uit in een traditioneel-rationalistische stijl. De voorgevel heeft een asymmetrische indeling, met rechts de onder een luifel gevatte hoofdingang met nevenlicht. Boven de luifel is de blinde rondboog te zien. Verder bevat de gevel zowel boven als beneden vensters met originele schuiframen en 6-ruits bovenlichten. De vanaf de straat zichtbare zijgevels hebben een gevarieerde indeling en op de linker zijgevel sluit een forse bakstenen serre aan. Het pand bevindt zich op een bijbehorend terrein met tuin. Langs het voortuintje bevindt zich een smeedijzeren hekwerk.</p>

Koninginneweg	92-94	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven vrijstaand blok dat uit een dubbele villa bestaat. Het bouwwerk dateert uit 1899 en is ontworpen door J.H. Welsenaar. Hij voerde het ontwerp uit in een op de Engelse landhuisstijl stoelende trant. De bouwmassa is tweelaags en voorzien van een zolderverdieping onder een gezamenlijk schilddak. Het schilderachtige karakter wordt versterkt door een langs de bovenverdieping gesitueerde hoekerker met dakhuis en een forse toren met tentdak. De gevels zijn witgepleisterd en verlevendigd met speklagen en overige gevelaccenten in rode verblendsteen. Het dakhuis en de toren zijn voorzien van houten vakwerk. Langs de straat bevinden zich de in risalerende geveldelen opgenomen hoofdingangen. Telkens twee vensters wisselen zowel boven als beneden de middelste vensterassen af. Beide woningen hebben langs de zijgevel een forse houten serre met balkon. In de loop van de tijd ondergingen de woningen een enkele moderne wijziging. Zo is de dekking van het tentdak van de toren vernieuwd en gingen ook de oorspronkelijke balkonhekken verloren. Langs de zij- en achterkanten bevinden zich bijbehorende tuinen.</p>
Koninginneweg	96-98-100	<p>Gaaf bewaard gebleven driedubbele villa die in 1899 is gebouwd door architect J.H. Welsenaar. Het in een bijbehorende tuin gesitueerde vrijstaande object telt twee bouwlagen en heeft zolders onder een gezamenlijk plat dak met schuine voorschilden en steekkappen, alles met gesmoorde pannen. De witgepleisterde gevels vinden een contrast in de diverse roodverblendstenen gevelaccenten. In de vensters en ingangen bevinden zich oorspronkelijke (schuif- en draai-)ramen en deuren. Aan de voorkant zijn er twee hoekrisalieten met een topgevel met een breed overstekende kap die is verlevendigd met sierconsoles, houtbeschoot en decoratieve windveren. De risalieten flankeren een twee assen breed middenveld waartegen zich een asymmetrisch geplaatste erker met balkon bevindt. Een houten sierhek schermt het balkon af. Een balkonpui en daarboven gelegen forse dakkapel accentueren de betreffende vensteras. Verder bevat de gevel de hoofdingang van de in het midden gelegen woning en is er rechts een kleine driezijdige erker. Er zijn diverse vensters met schuiframen. Aan de linkerzijde van het pand is de ingang van de woning op nr. 100 gesitueerd. Deze in een uitgebouwde portiek opgenomen ingang maakt deel uit van een gevarieerd ensemble waartoe ook een uitgebouwd trappenhuis en een in een oksel opgenomen houten serre met balkon behoren. Het gevarieerde karakter wordt er versterkt door het wisselende formaat van de diverse vensters. Ook aan de rechterzijde van het bouwwerk zijn er verspringende bouwdelen alsmede een balkon. Aan deze kant bevindt zich de hoofdingang van nr. 96.</p>

Schouwtjeslaan 1	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven historisch winkelpand met bovenwoning op de hoek van de Schouwtjeslaan en het Wilhelminapark, waar het bouwwerk deel uitmaakt van een ensemble van (deels voormalige) winkels. Het pand dateert uit omstreeks 1898 en onderging in 1912 een verbouwing. Aanvrager voor de verbouwing was ene L. Evendijk. De tweelaags bouwmassa is opgetrokken op een L-vormige plattegrond en heeft een plat dak. Op de achtergevel sluit een éénlaags uitbouw met balkon aan. Met uitzondering van deze uitbouw zijn de aan de straatzijden gelegen bovenvensters verlevendigd met gepleisterde sluitstenen. Een hoofdgestel vormt de gevelbeëindiging en langs de bovenzijde van de eerste bouwlaag bevindt zich een gepleisterde cordonlijst. Deze vormt de beëindiging van de deels vlak- en deels in rough cast gepleisterde winkelpuien die in hun opzet uit omstreeks 1920-1925 dateren. De in een schuine gevelhoek opgenomen winkelingang bevat een oorspronkelijke deur en wordt zowel aan de voor- als de zijkant van het pand geflankeerd door een groot etalagevenster. Boven de etalagevensters bevat de tweede bouwlaag enkelvoudige vensters met een enkelruits schuifraam. Het bouwdeel dat uitspringt langs de zijgevel heeft aan de kant van de Schouwtjeslaan zowel beneden als boven een venster, maar is aan de kant van het Wilhelminapark blind. Verder hebben ook de éénlaags achterbouw en de achtergevel diverse vensters en ingangen, ook hier met oorspronkelijke invullingen. Langs het Wilhelminapark wordt het pand voorafgegaan door een tuintje met een smeedijzeren hekwerk.</p>
------------------	---

Schouwtjeslaan	3a-3b	<p>Gaaf bewaard gebleven winkelhuis dat in 1941 in opdracht van de dames Milatz is gebouwd door architect B.J.J.M. Stevens. Het object maakt deel uit van een ensemble van (deels voormalige) op de rooilijn gelegen winkels op de hoek van de Schouwtjeslaan en het Wilhelminapark. Stevens voerde het object uit in een traditionalistische stijl, stoelende op de Oudhollandse woonhuisbouw. De bouwmassa telt twee-en-een-halve bouwlaag en een zolderverdieping onder een haaks op de voorgevel gelegen zadeldak met rode pannendeckking. Het metselwerk bestaat uit deels gesinterde handvormsteen. Op de begane grond bevindt zich een symmetrische pui in bruingebeitst hout met een door de ingangsportieken van de bovenwoning (l.) en de winkel geflankeerde etalagekast. Een reeks bovenlichten met glas-in-lood beëindigt de pui. Op de bovenverdieping zijn er twee vensters met een zwaar kozijn, een 12-ruits ijzeren raam en een ½-steens rollaag. De ramen zijn deels taats. Hierboven bevindt zich een reliëfsteen met de naam DE COMENIJ en een afbeelding van een toonbank met winkelier en klanten. De steen verwijst naar de delicatessenzaak van de dames Milatz die hier jarenlang gevestigd was. Geheel bovenin is er nog een venster met een 9-ruits ijzeren raam en in de geveltop bevindt zich een klein zoldervenster.</p>
Schouwtjeslaan	5	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven winkelhuis met bovenwoning, in 1925 door architect G. Meppelink J.Dzn. in opdracht van ene A. Groen verhoogd. Waarschijnlijk was de bouwmassa oorspronkelijk éénlaags en dateerde deze uit omstreeks 1898, vergelijkbaar met de buurpanden vanaf de nrs. 7. Het object maakt deel uit van een ensemble van drie (deels voormalige) op de rooilijn gelegen winkels op de hoek van de Schouwtjeslaan en het Wilhelminapark. De bouwmassa is tweelaags en voorzien van een zolderverdieping onder een mansarde met zinken roevendeckking. Op het voorschild bevindt zich een houten dakkapel met klauwstukken en een timpaan. Langs de eerste bouwlaag is er een asymmetrische winkelpui uit omstreeks 1935, met rechts een inloopportiek met vitrine. Links bestaat de pui uit een forse etalagekast. Een reeks bovenlichten met glas-in-lood beëindigt de pui en vormt de overgang naar de tweede bouwlaag waar zich een driezijdige erker met enkelruits ramen en van glas-in-lood voorziene bovenlichten bevindt. Een forse bakstenen rollaag vormt de gevelbeëindiging en sluit aan op een houten lijstgoot.</p>

Schouwtjeslaan	25	<p>Gaaf bewaard gebleven villa uit 1904, naar een ontwerp van architect A. de Maaker. De villa markeert het rechter hoekpunt van een aaneengesloten gevelwand die hoofdzakelijk uit herenhuizen met beneden- en bovenwoningen bestaat. De villa is uitgevoerd in een rationalistische trant met invloed van de Engelse landhuisstijl. Het bouwwerk is opgetrokken op een samengestelde plattegrond en telt anderhalve bouwlaag en een zolderverdieping onder een hoog schilddak met zadeldakvormige steekkappen en rode pannendekking. De in bruine baksteen gemetselde gevels zijn langs de bovenzijde deels gepleisterd en hier verlevendigd met vakwerk. Afgeschuinde hoeken met geprofileerde en in pleisterwerk uitgevoerde bovenzijden markeren de aan de straatzijde gelegen hoekpartijen. Langs de rechter zijgevel bevindt zich een in een oksel opgenomen serre-uitbouw. Gepleisterde sluitstenen omklemmen de bakstenen strekken van vensters en ingangen. Op de begane grond hebben de vensters persienne-luiken. Hier is er een afwisseling van verschillende vensters met enkelruits schuiframen en van roedenverdeling voorziene bovenlichten. Direct rechts van het links aan de voorzijde gelegen risaliet bevindt zich de hoofdingang. Smalle vensters zijn in de afgeschuinde gevelhoeken opgenomen. Verder bevat de woning op de bovenverdieping enkele lage vensters, deels in topgevels en deels in genoemde gevelstrook met vakwerk. Een ondiepe voortuin met hekwerk gaat aan het verder in een ruime tuin gelegen pand vooraf.</p>
----------------	----	---

Schouwtjeslaan	29 rood/z wart 31 rood/z wart	Redelijk gaaf bewaard gebleven blok uit 1909 (uitvoerder H.J. Peper) dat is opgezet als een winkel met drie (beneden- en boven)woningen. Ook de winkel is nu als woning in gebruik. Het blok vormt een wezenlijk onderdeel van een uit herenhuizen met beneden- en bovenwoningen bestaande gevelwand die karakteristiek is voor het stedenbouwkundig aanzicht van de Schouwtjeslaan. Het onderhavige door ondiepe tuintjes voorafgaande blok telt twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een plat dak met langs de voorzijde een 'show-kap'. Deze heeft de vorm van een zadeldak met de nok evenwijdig aan de voorgevel en ongelijke zijden. Het dak heeft rode pannendeckking. Aan de voorkant bevat nr. 31 links een driezijdige erker die langs beide bouwlagen is doorgestoken en tot aan een topgevel met steekkap reikt. Nr. 29 bevat op de begane grond een voormalig etalagevenster met een gewijzigde indeling en in witgeglazuurde steen gemetselde penanten. Een reeks van vier ingangen scheidt dit venster van voornoemde erker. Op de bovenverdieping bevinden zich in hoofdzaak nieuw ingevulde vensters en verder is ook nr. 29 voorzien van een topgevel met steekkap. Topgevels vormen een Leitmotiv binnen de betreffende gevelwand en zijn er markante accenten.
Schouwtjeslaan	33 rood/z wart 35 rood/z wart	Redelijk gaaf bewaard gebleven blok van twee eenvoudige herenhuizen met beneden- en bovenwoningen, deel uitmakende van een gevelwand met vergelijkbare panden. De gevelwand is door zijn opzet en vormgeving karakteristiek voor het aanzicht van het betreffende deel van de Schouwtjeslaan. Het onderhavige blok dateert uit 1909 (uitvoerder H.J. Peper i.o.v. de weduwe A.S. Duys) en is symmetrisch opgezet. De bouwmassa telt drie lagen en een zolderverdieping onder een plat dak met aan de voorkant een 'show-kap' in de vorm van een smal schilddak met de nok evenwijdig aan de voorgevel en gedekt met rode pannen. Van de vier assen brede voorgevel worden de uiterste vensterassen gemarkeerd door een driezijdige erker met balkon. In de lengteas daarvan bevindt zich een topgevel met steekkap. De erkers bevatten deels van glas-in-lood voorziene bovenlichten en dragen niet oorspronkelijke balkonhekken. Een reeks van vier ingangen wisselt de erkers af. In de tweede bouwlaag is er een afwisseling van twee in het midden gelegen vensters alsmede balkonpuien met een dubbele deur. Op de bovenste verdieping bevinden zich in totaal zes vensters, deels nog met oorspronkelijke schuiframen. Genoemde topgevels zijn blind. Kleine tuintjes gaan aan de woningen vooraf.

Schouwtjeslaan	37 rood/z wart 39 rood/z wart 41 rood/z wart 43 rood/z wart	<p>Redelijk gaaf bewaard gebleven blok van vier eenvoudige herenhuizen met beneden- en bovenwoningen, deel uitmakende van een gevelwand met vergelijkbare panden. De gevelwand is door zijn opzet en vormgeving karakteristiek voor het aanzicht van het betreffende deel van de Schouwtjeslaan. Het onderhavige blok dateert uit 1909 (uitvoerder A.A. Zuurendonk, i.o.v. de weduwe A.S. Duys) en is symmetrisch opgezet. De bouwmassa telt drie lagen en heeft een plat dak. Het metselwerk bestaat uit bruine baksteen, met langs de vensters en ingangen aangebrachte hardstenen negblokken als gevelaccenten. Op de begane grond worden tweemaal twee driezijdige erkens met een balkon afgewisseld door in tweetallen gekoppelde ingangen. De balkons verloren hun oorspronkelijke hekwerken, maar het merendeel van de erkervensters behield de oorspronkelijke schuiframen met veelruits bovenlichten. Ook de oorspronkelijke voordeuren bleven behouden. Ze vormen een harmonieuze eenheid met de ingetogen gedetailleerde lateien van de ingangspartijen. Op de bovenverdiepingen vallen vooral de balkonpuien met dubbele deuren, neven- en bovenlichten op. Ook deze puien zijn voorzien van sober gedetailleerde lateien. De deels nog oorspronkelijk ingevulde puien worden afgewisseld door vensters. Net als de vensterreeksen in de derde bouwlaag behielden ze voor het merendeel hun schuiframen met veelruits bovenlichten. Breed overstekende houten lijstgoten met klossen worden langs de twee middelste assen van het blok afgewisseld door gemetselde sierbalustrades. Aan de onderzijde hiervan worden de middenassen geaccentueerd door licht uitkragende gevelvelden.</p>
----------------	--	---

Schouwtjeslaan	45 rood/z wart	<p>Redelijk gaaf bewaard gebleven pand uit 1910 dat is opgezet als een winkelhuis met bovenwoning (uitvoerder C. van der Keek i.o.v. de weduwe A.S. Duijs). Tegenwoordig is ook de winkel als woning in gebruik. Het bouwwerk maakt deel uit van een gevelwand die door zijn opzet en vormgeving karakteristiek is voor het aanzicht van het betreffende deel van de Schouwtjeslaan. De bouwmassa is twee-en-een-halflaags en voorzien van een zolderverdieping onder een plat dak met aan de voorzijde een schuin schild met een steekkap. De dakdekking bestaat uit roodkeramische pannen. Het metselwerk bestaat uit roodbruine baksteen dat contrasteert met de negblokken van de vensters en ingangen. Op de asymmetrische voorgevel sluit links een erkeruitbouw met een voormalig etalagevenster aan. Via een strook met gezwenkte hoeken sluit deze erker langs de bovenverdieping aan op een driezijdige erker met een schilddakje. De markante opzet van deze vensteras wordt versterkt door een rondboogvenster op de bovenste verdieping, doorgestoken in een topgevel. Rechts bevat de eerste bouwlaag een dubbele ingang. In de tweede bouwlaag bevindt zich hier een tweelichtsvenster. Net als de ingangspartij is dit venster verlevendigd met blinde rondbogen. Geheel bovenin is een klein venster doorgestoken in de breed overstekende houten goot, welke bovendien een omkadering vormt voor dit venster. Het pand sluit via een ondiep tuintje aan op de straat.</p>
----------------	----------------------	---

Schouwtjeslaan	47 rood/z wart 49 rood/z wart 51 rood/z wart	<p>Redelijk gaaf bewaard gebleven blok uit 1910-1911 dat uit drie eenvoudige herenhuizen met beneden- en bovenwoningen bestaat (uitvoerder H.J. Peper i.o.v. A.S. Duijs). Het blok maakt deel uit van een gevelwand met vergelijkbare panden die door zijn opzet en vormgeving karakteristiek is voor het aanzicht van het betreffende deel van de Schouwtjeslaan. De bouwmassa is drielaags en voorzien van een plat dak met aan de voorkant een 'showkap' in de vorm van een zadeldak met de nok evenwijdig aan de voorgevel en gedekt met roodgeglazuurde pannen. Er is een asymmetrische gevelindeling met per eenheid een breedte van twee vensterassen. Op de tweede vensteras vanaf de linkerkant en op de vensteras uiterst rechts sluit een langs twee bouwlagen doorgestoken driezijdige erker met balkon aan. De derde vensteras is daarentegen voorzien van een éénlaags erker, eveneens met een balkon. Het bakstenen metselwerk van de gevels contrasteert met de hardstenen negblokken van vensters en ingangen. In tweetallen gekoppelde ingangspartijen met sober gedetailleerde lateien en oorspronkelijke voordeuren wisselen de erkers af. Decoratieve lateien sieren ook de balkonpui en vensters op de bovenverdieping. De pui is voorzien van dubbele deuren, neven- en bovenlichten. Vergelijkbare balkonpuien en vensters wisselen elkaar af op de bovenste verdieping. Drie asymmetrisch geplaatste topgevels met steekkappen vormen de beëindiging van de gevel. Diverse vensters en balkonpuien hebben een vernieuwde invulling maar het authentieke karakter is goed herkenbaar gebleven. Aan de woningen gaan tuintjes met hekwerken vooraf.</p>
----------------	--	--

Schouwtjeslaan	53 rood/z wart 55 rood/z wart	Redelijk gaaf bewaard gebleven blok van twee eenvoudige herenhuizen met beneden- en bovenwoningen uit 1911 (uitvoerder G. v/d Aardweg, i.o.v. Van de Grouw). Het blok maakt deel uit van een gevelwand met vergelijkbare panden, die door zijn vormgeving en opzet karakteristiek is voor het aanzicht van het betreffende deel van de Schouwtjeslaan. De bouwmassa is tweelaags en voorzien van een zolderverdieping onder een plat dak met aan de voorkant een schuin schild met vernieuwde dekking. Op de vier vensterassen brede voorgevel sluit uiterst links en rechts een driezijdige erker met balkon aan. De linker erker is tweelaags, terwijl de rechter erker éénlaags is. Verder heeft het blok een symmetrische opzet. De middelste assen bevatten elk een gekoppelde ingangspartij met historische voordeuren. Van de linker erker heeft de eerste bouwlaag een ingrijpend gewijzigde afwerking, maar van de rechter erker bleef het authentieke karakter goed behouden. Op de bovenverdieping ondergingen alle vensters alsook de rechts gelegen balkoningang vernieuwing. Het hier gelegen balkon heeft een houten balustrade, terwijl het balkon van de linker erkerpartij juist een gemetselde sierbalustrade heeft. De in een dakhuis opgenomen balkonpui heeft een niet oorspronkelijke invulling. Het dakhuis heeft uiterst rechts een pendant. Twee dakkapellen wisselen de dakhuizen af. De huizen worden voorafgegaan door tuintjes.
----------------	--	---

Schouwtjeslaan	57 rood/z wart 59 rood/z wart	<p>Redelijk gaaf bewaard gebleven blok uit 1912 dat uit twee eenvoudige herenhuizen met beneden- en bovenwoningen bestaat (uitvoerder G. van de Aardweg die tevens eigenaar van de grond was). In de oorspronkelijke opzet bestond het bouwwerk uit twee winkels met bovenwoningen. Het blok maakt deel uit van een gevelwand die door zijn opzet en vormgeving karakteristiek is voor het aanzicht van het betreffende deel van de Schouwtjeslaan. Het onderhavige blok is vier vensterassen breed en telt twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een plat dak met aan de voorkant een schuin schild met vernieuwde dekking. Op de uiterste vensterassen sluit een rechthoekige erker aan, links tweelaags en rechts éénlaags. In beide gevallen bestaan ze aan de bovenzijde uit een balkon. De in de erkers gesitueerde voormalige etalagevensters vallen op door hun afgeschuinde bovenhoeken. Vier in tweetallen gekoppelde ingangen wisselen de erkers af. Met uitzondering van de meest rechter ingang behielden ze hun oorspronkelijke deuren. De meest linker ingang bevat een voormalige winkel deur met Jugendstilbelijning. Op de verdieping bevindt zich onder meer een balkonpui met gewijzigde invulling. Centraal zijn er twee vensters en de tweelaags erker bevat een drielichtsvenster. Verder zijn er twee dakhuisen, waarvan het linker exemplaar de toegang van het linker balkon bevat. Twee dakkapellen wisselen de dakhuisen af. De goten, lijsten en dakkapel van het pand op nr. 57 ondergingen ingrijpende wijziging.</p>
----------------	--	---

Schouwtjeslaan	61 rood/z wart	<p>Redelijk gaaf bewaard gebleven winkelhuis met bovenwoning uit 1912 (uitvoerder en opdrachtgever G. van de Aardweg). Het pand vormt het linker hoekpand van een gevelwand die in hoofdzaak uit vergelijkbare herenhuizen met beneden- en bovenwoningen bestaat. Direct rechts (nrs. 57-59) bevinden zich nog enkele (voormalige) winkels, eveneens door Van de Aardweg gebouwd en met vergelijkbare kenmerken als nr. 61. De drie vensterassen brede bouwmassa telt twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een afgeplat omlopend schilddak met niet oorspronkelijke dekking. De middelste as wordt geaccentueerd door een erkeruitbouw met balkon en een via een steekkap op het dak aansluitende trapgevel. In de erker bevindt zich een etalagevenster met een decoratieve latei en afgeschuinde bovenhoeken. Links van de erker is er een ingang met een vergelijkbare latei en een dubbele tuindeur. Rechts van de erker bevinden zich de gekoppelde winkel- en woningingang, beide met een oorspronkelijke deur. Op de verdieping is in het midden een pui met een dubbele balkondeur gesitueerd en bevatten de opzij gelegen assen een venster met een dubbel draairaam. Een vergelijkbaar venster maar dan met een bovenlicht voorziet de zolder van daglicht en verder bevindt zich rechts van de trapgevel een dakkapel. Afgezien van voornoemde gekoppelde ingangen hebben de vensters en ingangen een (in authentieke stijl) vernieuwde invulling. Het bouwwerk wordt voorafgegaan door een bijbehorend pleintje.</p>
----------------	----------------------	--

Schouwtjeslaan / Van Merlenstraat	63/ 1	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven voormalig verenigingslokaal voor oud-onderofficieren uit 1909 (uitvoerder B. Hagen). Het pand ligt op het snijpunt van de Schouwtjeslaan en de Van Merlenstraat waar het object een markante blikvanger vormt met belangrijke stedenbouwkundige waarde. De schilderachtig opgezette bouwmassa is tweelaags en heeft een zolderverdieping onder deels afgewolfde schilddaken waarop zadeldakvormige steekkappen aansluiten. Het metselwerk van de gevels contrasteert met de gepleisterde speklagen. Langs de bovenste helft van de tweede bouwlaag zijn de gevels geheel witgepleisterd. Dit is – gecombineerd met vakwerk – voortgezet langs de diverse topgevels en de bovenste geleding van de toren. Karakteristiek zijn bovendien de diverse van veelruits roedenverdeling voorziene bovenlichten. Aan de kant van de Schouwtjeslaan vormt de gevel rechts een fors risaliet waartegen zich een driezijdige erker met balkon bevindt. De op de verdieping gelegen balkonpui bevat een dubbele deur met neven- en bovenlichten. Van het terugwijkende geveldeel vormt de middelste as eveneens een risaliet. Hier bevindt zich een ingang met een dubbele deur en aan de bovenzijde hiervan een tekststrook die verwijst naar de oorspronkelijke functie van het gebouw. In en aan weerskanten van het risaliet zijn er diverse vensters. De op het snijvlak van genoemde straten gelegen kopgevel valt vooral op door de asymmetrische combinatie van een risaliet met topgevel, een erker met balkon en een op de rechter gevelhoek aansluitende hoektoren. Tegen de toren is een hangende erker geplaatst, met aan de bovenkant een balkon. De toren heeft een licht ingesnoerde spits in de vorm van een steil schilddak met losanges. Aan de achterzijde is de bouwmassa iets soberder van opzet, maar ook hier met genoemde detaillering. Een voormalig schietlokaal sluit links aan op de bouwmassa (Van Merlenstraat 1). Verder bevindt zich hier een houten garagebox uit omstreeks 1925 (Van Merlenstraat 19).</p>
---	-------	--

Tweede Emmastraat	22-24	<p>Gaaf bewaard gebleven dubbele villa die de rechter hoekoplossing vormt van een uit herenhuizen bestaande gevelwand langs de zuidwestzijde van de straat. Het bouwwerk dateert uit omstreeks 1910-1915 en is uitgevoerd in een rationalistische trant. De bouwmassa telt drie bouwlagen en zolders onder een gezamenlijk afgeplat omlopend schilddak met steekkappen en roodgeglazuurde pannen. Het in bruine baksteen uitgevoerde metselwerk wordt verlevendigd door roodgeglazuurde waterlijsten en verder zijn er risalerende geveldelen. Aan de straatzijde is er een levendige afwisseling tussen een tweelaags erker (links), een rondboogingang en dito portiek, alsmede balkons met houten hekwerken. De ingangen en vensters behielden hun oorspronkelijke deuren, schuiframen en veelruits bovenlichten. Voornoemde erker bevat in beide bouwlagen drie vensters en accentueert tezamen met de bovenaan gelegen balkonpui de betreffende vensteras die uitmondt in een topgevel met zoldervensters. Rechts hiervan domineren de beide woningingenangen de middelste vensterassen, op nr. 22 in een portiek welke deel uitmaakt van een risaliet waartegen zich op de bovenste verdieping een balkon bevindt. Ook het risaliet wordt beëindigd door een topgevel. In de overige vensterassen bevatten de diverse bouwlagen enkelvoudige vensters. Een afgeschuinde hoekpartij markeert de overgang naar de deels blinde zijgevel.</p>
Tweede Emmastraat	26-36	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven reeks herenhuizen aan de zuidwestzijde van de straat die vanuit één opzet zijn gerealiseerd (circa 1905-1910). De woningen zijn uitgevoerd in een traditionalistische trant met invloed van de Chaletstijl. Ze tellen twee bouwlagen en hebben een zolder onder een gezamenlijk plat dak met aan de voorzijde een schuin schild dat grotendeels nog met roodgeglazuurde pannen is gedekt. Het bruine metselwerk van de gevels is verlevendigd met speklagen, siermetselwerk en overige gevelaccenten in gele verblendsteen. In oranje geglazuurde waterlijsten markeren de overgang tussen beide bouwlagen. Verder zijn er breed overstekende steekkappen en dakkapellen die vooral door hun sierspanten, korbelen en houtbeschoot het karakter van dit symmetrisch opgezette blok bepalen. Risalieten en op de hoekassen aansluitende driezijdige erkers met balkon accentueren de symmetrie. Iedere woning heeft een enkelvoudige ingang met een originele voordeur. Enkelvoudige vensters met schuiframen wisselen de ingangen af, overwegend twee per woning. Op de verdieping zijn er vergelijkbare vensters en de hoekwoningen bevatten hier bovendien een pui met een dubbele balkondeur. Verder zijn er divers vormgegeven zoldervensters.</p>

Van Merlenstraat	4	<p>Gaaf bewaard gebleven vrijstaande conciërgewoning van het naastgelegen Christelijk Lyceum. De in 1924 gebouwde woning is ontworpen door architect A. de Maaker. Het pand is uitgevoerd in een rationalische trant met enige invloed van de Amsterdamse School. De op een L-vormig grondplan opgetrokken woning telt één bouwlaag en een zolderverdieping onder een samengestelde mansardekap met rode pannendekking. Waar de voorgevel risaleert is de mansarde afgewolfd. Het metselwerk bestaat uit bruine baksteen. De drie vensterassen brede voorgevel is asymmetrisch. Waar de gevel terugwijkt bevindt zich links een tweelichtsvenster en rechts de van een oorspronkelijke voordeur voorziene hoofdingang. In het rechts gesitueerde risaliet voorziet een drielichtsvenster de woning van daglicht. Hier is in de op het wolfeinde aansluitende topgevel een venster met twee draairamen gesitueerd. Er zijn diverse overige vensters en ingangen en op de zijschilden van het dak bevinden zich dakkapellen. De woning is gelegen in een bijbehorende tuin met gemetselde omheiningsspalen.</p>
Wilhelminapark	18-22	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven blok dat uit vijf herenhuizen bestaat en in 1906 vanuit één opzet is gebouwd door architect C. Smink jr. Het blok is uitgevoerd in een mengeling van Engelse landhuisstijl en Jugendstil. De woningen zijn tweelaags en hebben een zolderverdieping onder een gezamenlijk plat dak met langs de voorzijde een 'showkap' in de vorm van een smal zadeldak met ongelijke zijden. Het in hoofdzaak symmetrische blok wordt op de begane grond gekenmerkt door een regelmatige afwisseling van erkers, ingangsportieken met Jugendstilbelijning, en vensters. De hoek- en middenwoningen bevatten een erker met een schilddakje en houtgesneden Jugendstildetails. De overige woningen hebben aan één zijde van de portiek twee vensters. Omdat de gevel van de middelste woning risaleert levert dit bouwdeel het effect op van een corps-de-logis. Overhoeks geplaatste arkeltorentjes geleden langs de bovenverdieping de gevelvelden van de twee flankerende woningen. Verder wordt de tweede bouwlaag van het blok gekenmerkt door een afwisseling van drie inpandige balkons (loggia's) met Jugendstilbelijning, en vensters met gepleisterde sierlateien. Vakwerkstroken beëindigen de gevels. Genoemde arkeltorentjes alsook in het verlengde van de loggia's gelegen forse topgevels zijn door de daklijsten heen gestoken. De topgevels zijn verlevendigd met vakwerk en sluiten aan op breed overstekende steekcapellen met wolfeinden. Bijbehorende tuintjes gaan aan het blok vooraf.</p>

Wilhelminapark	23	<p>Gaaf bewaard gebleven vrijstaande villa in Neorenaissancestijl, in 1898 gebouwd door architect J.B. Lasschuit. De blokvormige villa telt twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een afgeplat omlopend schilddak met roodgeglazuurde pannen en decoratieve dakkapellen. Gepleisterde speklagen, cordonlijsten en overige accenten contrasteren met het roodbruine metselwerk van de gevels. Aan de voorkant telt het pand twee vensterassen waarvan de linker as risaleert en wordt beëindigd door een topgevel met sierdetails. In het risaliet bevindt zich de via een portiek bereikbare hoofdingang met een paneeldeur en smeedijzeren sierroosters. Drielichtsvensters bevinden zich zowel beneden als boven in het terugwijkende geveldeel. In het risaliet bevat de bovenverdieping een venster met een enkelvoudig schuifraam. Een schuine hoekpartij met een decoratieve trapgevel en een op de eerste bouwlaag aansluitende erker met balkon vormt de overgang naar de rechter zijgevel. Het pand is gelegen in een bijbehorende siertuin.</p>
Wilhelminapark	24-25	<p>Redelijk gaaf bewaard gebleven dubbele villa uit 1900, gebouwd door architect S.J.W. Mons. Het in een bijbehorende tuin met hekwerk gelegen bouwwerk telt twee lagen en heeft zolders onder een gezamenlijk afgeplat omlopend schilddak. Hoektorens sluiten op de kap aan en waren oorspronkelijk voorzien van een koepel (nr. 24) en een gezwenkte spits (nr. 25). Tegenwoordig hebben ze een plat dak. Het afwisselende en asymmetrische karakter van het bouwwerk wordt versterkt door de deels risalerende geveldelen, twee driezijdige erkers en onder verschillende bogen gevatte portieken en vensterpartijen. Het metselwerk in bruine baksteen contrasteert met de gepleisterde speklagen en overige gevelaccenten. Op de begane grond bevinden zich centraal twee driezijdige erkers met bovenlichten met glas-in-lood. In de opzij gelegen vensterassen bevinden zich de ingangsportieken. Gepleisterde spitsbogen vormen de omkadering van de vier op de bovenverdieping gelegen vensterpartijen, waarvan de middelste onder een rondboog zijn gevat. De overige vensters op deze verdieping hebben in het midden een getraptdoorgestoken bovenlicht. Op nr. 25 (de rechter woning) wordt het risaliet waartegen zich de erker bevindt beëindigd door een decoratieve topgevel met een zoldervenster.</p>

Wilhelminapark	26	<p>Redelijk gaaf bewaard gebleven vrijstaande villa uit 1901, naar een ontwerp van architect S.J.W. Mons. De in een bijbehorende tuin met hekwerk gelegen villa is uitgevoerd in Neorenaissancetrant en telt twee bouwlagen en een zolderverdieping die is gevat onder een afgeplat omlopend schilddak met gesmoorde pannen en een decoratieve dakkapel. De asymmetrische voorgevel vormt rechts een risaliet, waarop een driezijdige erker met balkon aansluit. De getoogde erkervensters zijn voorzien van schuiframen. Links van het risaliet bevindt zich de hoofdingang, met een paneeldeur. Verder is er hier een getoogd drielichtsvenster met veelruits bovenlichten. Op de bovenverdieping verloren de van een latei voorziene vensters hun oorspronkelijke invulling. Het risaliet bevat hier een brede balkonpui met een deels gewijzigde invulling. De pui is gevat onder een segmentboog met boogtrommel. Een decoratieve topgevel met zoldervenster vormt de beëindiging van het risaliet. Het geveldeel links van het risaliet wordt beëindigd door een segmentboogfries.</p>
Wilhelminapark	27	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven vrijstaande villa in een bijbehorende tuin met hekwerk. De villa dateert uit 1902 en is gebouwd door architect S.J.W. Mons. Er zijn twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een afgeplat omlopend schilddak met niet oorspronkelijke dekking en enkele dakkapellen. Het in rode verblendsteen uitgevoerde metselwerk van de gevels contrasteert met de in groengeglazuurde steen gemetselde speklagen. De schilderachtige opzet wordt versterkt door de asymmetrische voorgevel die rechts een risaliet vormt. Een gemetselde serre is in de oksel van het risaliet geschoven en vormt aan de bovenkant een balkon, met een niet oorspronkelijk hekwerk. De serre biedt via een dubbele tuindeur toegang tot de tuin en heeft een afgeschuinde hoekpartij. Een drielichtsvenster met een latei en segmentboog voorziet de woning ter hoogte van het risaliet van daglicht. Op de verdieping bevindt zich links een ingang met een dubbele balkondeur, geflankeerd door twee vrijliggende nevenlichten. Het risaliet bevat hier twee vensters. Zowel de balkoningang alsook de vensters en nevenlichten hebben decoratieve lateien. Aan de zijkanten valt het afwisselende formaat van de verschillende hier gelegen vensters op. Langs de rechter zijde bevindt zich een portiek met hoofdingang en hier is bovendien een trappenhuisvenster met glas-in-lood gesitueerd. Aan de linker kant van de woning valt een deels achter de hoofdkap wegvallende trapgevel op.</p>

Wilhelminapark	28	Voormalige (gerenoveerde) bloembollenschuur uit omstreeks 1915-1920, gelegen op een achterterrein langs het Wilhelminapark en goed zichtbaar vanaf de Soestdijkstraat. Het object (vermoedelijk tot een woning verbouwd) telt twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een mansarde met vernieuwde dekking. De gevels hebben bakstenen plinten en verder zijn de gevels in gerabat houtbeschot afgewerkt. Karakteristiek zijn de vensterreeksen met 4-ruits ramen. IJzeren muurankers markeren de balklaag tussen de begane grond en de bovenverdieping.
Wilhelminapark	29	Redelijk gaaf bewaard gebleven vrijstaande villa in Neorenaissancestijl, in 1898 gebouwd door architect S.J.W. Mons. De bouwmassa telt twee lagen en een zolderverdieping onder een afgeplat omlopend schilddak met een niet oorspronkelijke dekking en decoratieve dakkapellen. De bakstenen gevels zijn verlevendigd met gepleisterde speklagen, lateien en sluitstenen. In de op de lateien aansluitende boogtrommels bevindt zich siermetselwerk. Het schilderachtige karakter wordt versterkt door de deels risalerende geveldelen en de sierkorbelen die de forse gootoverstek schragen. Aan de voorkant vormt het pand links een driezijdige erker die langs beide bouwlagen is doorgestoken en boven de gootoverstek uitmondt in een torentje met rondboogvensters en een decoratieve spits. In beide bouwlagen ontvangt de erker daglicht door drie vensters. Rechts van de erker bevindt zich de hoofdingang, met een paneeldeur. In het risalerende geveldeel rechts hiervan is een tweelichtsvenster gesitueerd. Op de verdieping bevat het pand rechts van de erker nog twee vensters. Een markant element vormt de op de rechter gevelhoek gelegen uitkragende erker langs de tweede bouwlaag. Deze is uitgevoerd als een veelzijdig torentje met aan de onderzijde een reeks decoratieve consoles. Ook hier bevindt zich een brede gootoverstek met sierkorbelen. De bijbehorende spits ging verloren.

Wilhelminapark	30-31	<p>Redelijk gaaf bewaard gebleven dubbele villa in een bijbehorende tuin, in 1901 gebouwd door architect S.J.W. Mons. Het bouwwerk is tweelaags en heeft een zolderverdieping onder een afgeplat omlopend schilddak waarop langs de zijkanten een afzonderlijk tentdak aansluit. De dakschilden zijn gedekt met gesmoorde pannen. Twee markante dakkapellen accentueren de middenassen van het bouwwerk. Het pand wordt gekenmerkt door een ingetogen vormgeving: 'slechts' in de sierlateien van de vensters vindt het bakstenen metselwerk een contrast. Het centrale deel van de voorgevel vormt een fors risaliet waarop langs de linker as een driezijdige erker aansluit. Aan de voorkant bevat de erker een segmentboogvenster, verder zijn er nog enkele kleinere vensters. Langs de rechter as bevat het risaliet een venster alsmede een asymmetrische hoekerker. Doordat op de linker oksel van het risaliet een portaaluitbouw met balkon aansluit en de gevel rechts van het risaliet juist fors terugspringt wordt het levendige karakter van het ontwerp versterkt. Genoemd portaal bevat een onder een segmentboog gevatte ingangspartij met luifel. Ook het buurpand heeft een ingang met luifel maar nu minder breed van opzet en links geflankeerd door een venster. Op de verdieping bevat het risaliet tweemaal twee vensters. Het links gelegen balkon is bereikbaar via een ingang die wordt geflankeerd door een venster. Ook uiterst rechts bevindt zich een balkon maar nu in de vorm van een loggia, eveneens geflankeerd door een venster.</p>
----------------	-------	--

Wilhelminapark	32-32 a	<p>Redelijk gaaf bewaard gebleven dubbele villa die vrijstaand is gelegen in een bijbehorende tuin, in 1901 gebouwd door architect S.J.W. Mons. Het pand is uitgevoerd in een historiserende trant en wordt gekenmerkt door een asymmetrische opzet. De bouwmassa is tweelaags en voorzien van een zolderverdieping onder een plat dak met aansluitende schuine schilden met rode pannendeckking. Van de zes vensterassen brede hoofdmassa vormt het middelste deel een (witgeschilderd) risaliet dat wordt beëindigd door een markante trapgevel. Net als de overige geveldelen is het risaliet verlevendigd met speklagen. In beide bouwlagen zijn er hier twee vensters onder een segmentboog met boogtrommel. In de trapgevel is een zoldervenster doorgestoken. Links van het risaliet zijn er in beide bouwlagen twee vensters, ook nu onder een segmentboog. Rechts van het risaliet sluit een gemetselde serre op de oksel aan, voorzien van een afgeplat schilddakje met een balkon met een houten sierhek. Een ingang met een dubbele deur leidt naar het balkon en wordt geflankeerd door een venster. In de deels risalerende rechter zijgevel bevindt zich de door een luifel overhuifde ingang van nr. 32a. Aan de linker kant van het bouwwerk sluit een twee-en-een-halflaags bouwdeel met tentdak op de hoofdmassa aan. Hier bevinden zich bovendien de in een portiek met decoratieve stijlen en korbelen opgenomen ingang van nr. 32 en een klein zijbalkon.</p>
Wilhelminapark	33-34	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven vrijstaande dubbele villa uit 1900. Ontwerp: architect S.J.W. Mons. Het bouwwerk is uitgevoerd in een historiserende trant met enige Chaletstijlinvloed. De bouwmassa is tweelaags en heeft een zolderverdieping onder een afgeplat omlopend schilddak met aansluitende steekkappen en rode pannendeckking. Het bakstenen metselwerk van de gevels contrasteert met de speklagen en sluitstenen in gele verblendsteen. Op de vier vensterassen brede voorgevel sluit uiterst links en rechts een driezijdige erker aan, met vensters onder een segmentboog met boogtrommel. De schuiframen zijn er voorzien van bovenlichten met glas-in-lood. De ingangen van de twee woningen zijn in de middelste assen gesitueerd, links onder een luifel en rechts in een uitgebouwd portaal. Op de verdieping bevinden zich hier twee vensters. Boven de linker erker bevinden zich balkons, aansluitende op een in het midden gelegen erker met een schilddakje dat tot aan de hier gelegen topgevel met houtbeschet reikt. De rechter erker is (in hout) geheel langs de tweede bouwlaag doorgestoken en reikt eveneens tot aan een topgevel met decoratief houtbeschet. De middelste vensterassen van de gevel bevatten elk een venster met een segmentboog en boogtrommel.</p>

Wilhelminapark	35-36	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven dubbele villa, vrijstaand gelegen in een bijbehorende tuin en daterende uit 1898. Architect is S.J.W. Mons. De in Neorenaissancetrant vormgegeven bouwmassa is tweelaags en voorzien van een zolderverdieping onder een afgeplat omlopend schilddak waarop aan de voorkant een steekkap aansluit. Het metselwerk van de gevels contrasteert met de gepleisterde speklagen en overige gevelaccenten. Segmentbogen met sluitstenen en decoratieve boogtrommels vormen de beëindiging van de vensters. Het pand is asymmetrisch, met deels risalerende geveldelen en links een veelzijdige hoektoren (deze verloor de torenbekroning). De toren heeft in beide bouwlagen smalle vensters. Rechts ervan ontvangt zowel de begane grond als de bovenverdieping daglicht via een tweelichtsvenster. Het risalerende geveldeel dat hierna volgt is tegen de eerste bouwlaag voorzien van een driezijdige erker met balkon. Een pui met een dubbele balkondeur en neven-en bovenlichten biedt toegang tot het balkon. Het risaliet wordt beëindigd door een topgevel met een breed overstekende steekkap met rijkbewerkte korbelen. Hier bevindt zich een zoldervenster. Nr. 35 is uiterst links bereikbaar via een op de zijgevel aansluitend uitgebouwd portaal met aan de bovenzijde een overhuifd balkon. De ingang bevat een paneeldeur. Rechts van voornoemde erker is de van een luifel voorziene ingang van nr. 36 gesitueerd, eveneens met een paneeldeur. Hierboven bevindt zich een cartouche, met daarboven een venster.</p>
----------------	-------	--

Wilhelminapark	37-38	<p>Vrijstaande dubbele villa uit 1898, gebouwd door S.J.W. Mons en vrij gaaf bewaard gebleven. Het in Neorenaissancestijl uitgevoerde bouwwerk telt twee bouwlagen en heeft een zolderverdieping onder een afgeplat omlopend schilddak met niet oorspronkelijke dekking. Het bakstenen metselwerk van de gevels contrasteert met de gepleisterde speklagen en overige gevelaccenten. Strekken en segmentbogen met sluitstenen vormen de beëindiging van de vensters. De schilderachtige opzet wordt versterkt door de asymmetrische en deels risalerende gevelindelingen met een opzij geplaatste toren en een uitkragende hoekerker langs de bovenverdieping (deze verloren hun spitsvormige bekroningen). De toren komt voort vanuit een links gesitueerde driezijdige erker. Deze is éénlaags en voorzien van drie vensters. De van een luifel voorziene ingangspartij van nr. 37 bevindt zich direct links van de erker. Hierboven is de gevel verlevendigd met een cartouche, met daarboven een venster. Voornoemde drie geledingen hoge toren heeft per geleding vensters. Van het rechts gelegen geveldeel van nr. 38 ontvangt de eerste bouwlaag daglicht via twee vensters en heeft de bovenverdieping een drielichtsvenster. De afgeschuinde hoekpartij wordt geaccentueerd door de markante langs de bovenverdieping uitkragende erkerpartij met sierconsoles en een tekstveld met de naam SCHOONOORD. Tegen de rechter zijgevel bevindt zich de hoofdingang van de betreffende woning, opgenomen in een uitgebouwd portaal met aan de bovenzijde een overhuifd balkon.</p>
----------------	-------	--

Zuider Emmakade	43	<p>Gaaf bewaard gebleven schoolgebouw van het Christelijk Lyceum uit 1925, gebouwd naar een ontwerp van A. de Maaker. Het gebouw is vrijstaand en wordt door een voortuin gescheiden van de openbare weg. De Maaker zette de in een rationalistische trant vormgegeven school symmetrisch op. Karakteristiek zijn de blokvormige en vrij massieve bouwdelen die als hoek- en middenrisalieten de gevel geleden. De in donkerbruine baksteen gemetselde bouwmassa telt twee lagen en heeft platte daken. Het middenrisaliet is drie assen breed waarvan de middenas boven de daklijst is doorgestoken en de hoofdingang bevat. Deze is opgenomen in een vrij diepe portiek en voorzien van een toegangsbordes. Boven de portiek staat de schoolnaam vermeld en geheel bovenaan tegen het risaliet het bouwjaar. Een reeks van smalle hoge vensters accentueert de middenas. Aan weerskanten van deze as bevat het risaliet een 9-ruits venster (begane grond) danwel smalle vensters als genoemd (bovenverdieping). Zowel de hoekrisalieten als de terugwijkende geveldelen van het gebouw worden gekenmerkt door reeksen lokaalvensters met benedenramen en boven elkaar geplaatste bovenlichten. Net als het middenrisaliet zijn ook de hoekrisalieten boven de daklijst doorgestoken, maar nu iets minder ver. Ook aan de achterkant heeft de school een symmetrische gevel maar hier sluit het gebouw aan op een latere uitbreiding. De school is hier voorzien van een ruim schoolplein.</p>
Zuider Emmakade	47-57	<p>Vrij gaaf bewaard gebleven herenhuizenblok dat in 1914 in opdracht van A. v/d Veen is gebouwd door L. Tuynman die een jaar later voor dezelfde opdrachtgever ook de hoekbebouwing op de nrs. 59-63 realiseerde. Het blok is symmetrisch opgezet, met twee bouwlagen en onder een gezamenlijk plat dak met schuine voorschilden opgenomen zolders. De schilden zijn met roodgeglazuurde pannen gedekt en hebben brede lijstgoten met sierklossen. Afwisselend vormgegeven steekkappen accentueren de symmetrie, maar iedere woning heeft een asymmetrische voorgevel. Ze zijn elk drie vensterassen breed, met op de begane grond telkens twee vensters met een enkelruits schuifraam en een onder een rondboog gevatte ingangspartij met een originele voordeur en een luifel. Op de verdieping hebben de woningen een breed balkon met bakstenen consoles en een niet oorspronkelijk hekwerk. Onder een segmentboog gevatte puien met dubbele deuren bieden toegang tot de balkons. Verder hebben de woningen op deze verdieping nog een venster met een dubbel draairaam. Voornoemde steekkappen liggen in de as van de balkonpuien en zijn blind. Hier is evenwel enig siermetselwerk toegepast. De woningen sluiten direct aan op de rooilijn.</p>

Zuider Emmakade	59 rood/zwart 61 rood/zwart	Redelijk gaaf bewaard gebleven blok met beneden- en bovenwoningen, dat in 1915 in opdracht van A. v/d Veen is gebouwd door L. Tuynman, tegelijk met het naastgelegen hoekblok bij de aansluiting op de Schouwtjeslaan. De ingetogen vormgegeven bouwmassa is drielaags en heeft een plat dak met een breed overstekende lijstgoot met sierklossen. Het metselwerk is verlevendigd door sluitstenen en negblokken. Alhoewel diverse originele ramen en deuren verloren gingen bleef het authentieke karakter vrij goed herkenbaar. Enkele bovenlichten behielden hun veelruits invulling. De symmetrische voorgevel is vier assen breed, met op de begane grond tweemaal twee gekoppelde ingangen met deels gewijzigde originele voordeuren. Uiterst links en rechts bevindt zich een dubbel venster met daarboven een breed balkon met vernieuwd hekwerk. Er zijn brede balkonpuien onder een segmentboog met van siermetselwerk voorziene boogtrommels waarin een bovenlicht is doorgestoken. Vensters met een flauwe segmentboog wisselen de puien af. Op de bovenste verdieping hebben de woningen enkele markante vensters met een trapsgewijs doorgestoken bovenlicht. Het bouwwerk sluit direct aan op de rooilijn.
Zuider Emmakade/ Schouwtjeslaan	63/ 65 rood/ zwart, 67	Redelijk gaaf bewaard gebleven blok van twee voormalige winkels met bovenwoningen, markant gelegen op het raakvlak van de Zuider Emmakade (nr. 63), Schouwtjeslaan (nrs. 65 & 67) en Van Merlenstraat. Mede door de vrij massieve opzet vormt het bouwwerk een opmerkelijke blikvanger met stedenbouwkundige waarde. Het object is in 1915 in opdracht van A. v/d Veen gebouwd door L. Tuynman. Hij bouwde tegelijk ook het naastgelegen en vergelijkbaar vormgegeven blok aan de Zuider Emmakade 59-61. De ingetogen vormgegeven bouwmassa is drielaags en heeft een plat dak met een breed overstekende lijstgoot met sierklossen. Het metselwerk is verlevendigd door sluitstenen en negblokken. Alhoewel een groot aantal vensters en ingangen de oorspronkelijke invulling verloor bleef het authentieke karakter vrij goed herkenbaar. Aan de kant van de Schouwtjeslaan zijn er twee gewijzigde etalagevensters, afgewisseld door een dubbele ingang. Twee balkons met onder een segmentboog gevatte puien domineren de tweede bouwlaag. Verder zijn er op deze verdieping twee vensters onder een segmentboog. De derde bouwlaag heeft enkele vensters met een trapsgewijs verspringend bovenlicht. In beide zijgevels heeft het blok overwegend minder markante vensters, maar ook hier wordt de bovenste verdieping gedomineerd door trapsgewijs opgezette vensteropeningen. Langs de Van Merlenstraat behielden de vensters hun veelruits bovenlichten.

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

Regels

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

ARTIKEL 1 Begrippen

- 1. aanbouw en uitbouw:**
Een aangebouwd gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.
- 2. aanduiding:**
Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid op de verbeelding, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 3. aanduidingsgrens:**
De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 4. Aan-huis-verbonden-beroep:**
Het uitoefenen van een vrij- of een zelfstandig beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, technisch of daarmee gelijk te stellen activiteiten niet zijnde detailhandel, dat een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.
- 5. achtergevelrooilijn:**
Bebouwingsgrens aan de van de weg afgekeerde zijde van het bebouwingsvlak.
- 6. andere bouwwerk:**
Een bouwwerk geen gebouw zijnde.
- 7. antenne-installatie:**
Installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.
- 8. archeologische waarde:**
Vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. het betreft hier met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.
- 9. archeologisch waardevol gebied:**
Gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.

- 10. archeologisch rapport:**
In rapportvorm 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.
- 11. archeologisch onderzoek:**
Diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarde binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie op het moment van de bouwvergunningaanvraag van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
- 12. archeologisch deskundige:**
Professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie op het moment van de bouwvergunningaanvraag van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologische onderzoek uit te voeren en/ of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen.
- 13. bebouwing:**
Één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 14. bebouwingspercentage:**
Een op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.
- 15. bedrijvenlijst:**
De als bijlage opgenomen, bij de regels behorende lijst, waarin vormen van gebruik, anders dan wonen, zijn aangegeven, ingedeeld in categorieën van toenemende hinder.
- 16. begane grond:**
Een bouwlaag waarvan het vloerniveau (nagenoeg) ter hoogte van het aansluitende peil ligt.
- 17. bestaand bouwwerk:**
Bouwwerken welke legaal 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. 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.
- 23. bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak.
- 24. bouwhoogte:**
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- 25. 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.
- 26. bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.PM
- 27. bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel.
- 28. bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 29. 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.

- 30. 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.
- 31. bijgebouw:**
Een op zichzelf staand vrijstaand gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofd gebouw en dat door zijn constructie en afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- 32. cultuurhistorische waarde:**
De aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.
- 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. dienstverlening:**
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord worden gestaan en geholpen.
- 36. dienstwoning:**
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor één huishouden, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.
- 37. gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 38. geluidszoneringsplichtige inrichtingen:**
een inrichting, zoals bedoeld in artikel 2.4 van het "inrichtingen en vergunningsbesluit milieubeheer" (Stb. '93, nr. 50) bij welke ingevolge van de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld.

- 39. gemaal:**
Bouwwerk ten behoeve van de bemaling van polderwater.
- 40. goothoogte:**
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- 41. hoofdgebouw:**
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
- 42. 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.
- 43. horecaschip:**
Een zich op het water bevindend object dat (nagenoeg) geheel dient als horecabedrijf.
- 44. hotel:**
een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies per nacht met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en / of dranken voor consumptie ter plaatse.
- 45. 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.
- 46. kantoor:**
Een gebouw voor het verlenen van diensten en het uitvoeren van commerciële handelingen, waarbij de nadruk ligt op de administratieve afwikkeling van die handelingen.
- 47. kap:**
Een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek groter dan 5 graden en kleiner dan 70 graden met het horizontale vlak.

- 48. maatschappelijke doeleinden:**
Educatieve, sociale, culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, (para) medische, sociaal-medische en maatschappelijke voorzieningen, waaronder woon-zorgvoorzieningen, alle met eventueel bijbehorende praktijkruimte, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, kinderdagverblijven, kinderopvang, peuter zalen en bijbehorende voorzieningen.
- 49. overbouwing / onderdoorgang:**
Een op de plankaart aangegeven gebied waar binnen het bouwvlak een doorgang mogelijk moet zijn, waarboven bebouwing mag worden opgericht.
- 50. peil:**
- a.** voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - b.** voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van die bouw;
 - c.** indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil of het plaatselijk waterpeil.
- 51. plan:**
Het bestemmingsplan Tubergen van de gemeente Haarlem.
- 52. plat dak:**
Een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden ten opzichte van het horizontale vlak.
- 53. prostitutie:**
Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 54. 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.

- 55. straat- en bebouwingsbeeld**
Voor het beoordelen van het straat- en bebouwingsbeeld beoordelen zij onder meer de betreffende rooilijnen, de schaal, de goothoogte, de bebouwingshoogte, de betreffende stedenbouwkundige zone op de waarderingskaart, alsmede dakkapellen, raampartijen, parcellering en de verschijningsvorm zijn van belang.
- 56. verbeelding:**
De analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke informatie.
- 57. verkooppunt van motorbrandstoffen:**
Een inrichting waar door middel van een of meer pompinstallaties motorbrandstoffen worden verkocht en geleverd.
- 58. voorgevelrooilijn:**
De bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.
- 59. voorzieningen voor openbaar nut:**
Voorzieningen ten behoeve van een op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer.
- 60. 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.
- 61. wet:**
De Wet ruimtelijke ordening.
- 62. woning:**
Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.
- 63. woonschip:**
Een vaartuig, uitsluitend of in hoofdzaak als woning gebruikt of tot woning bestemd.
- 64. woonwagen:**
Een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

ARTIKEL 2 Wijze van meten

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

- a. afstand tot de bouwperceelsgrens:
tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;
- b. bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- c. dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- d. goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- e. de goothoogte bij dakkapellen en gedeeltelijke geveloptrekkingen:
indien de dakkapel of de gedeeltelijke geveloptrekking breder is dan 50 procent van de gevelbreedte wordt de bovenzijde (boeiboordhoogte) hiervan gezien als de nieuwe goothoogte. Een dakkapel of een gedeeltelijke geveloptrekking met een breedte van meer dan 50 procent kan niet meer gezien worden als van ondergeschikt belang. Indien er sprake is van meerdere dakkapellen of gedeeltelijke geveloptrekkingen in een dakvlak, worden de breedten van deze bij elkaar opgeteld en geldt de 50 procent regel.
- f. verticale diepte van een ondergronds bouwwerk
vanaf de onderzijde van de begane grondvloer tot aan de bovenzijde van de laagstgelegen vloer onder het peil.
- g. inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- h. oppervlakte van een bouwwerk;
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
- i. de hoogte van een windmolen:
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.2 Overschrijden bouwgrenzen

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

- a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van

ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte bouwonderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 m;

- b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10 % van de breedte van de aangrenzende straat en met een maximum van 1 m. Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4,2 m boven de rijweg, dan wel 2,2 m boven een fiets- en/of voetpad;
- c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m en deze werken niet lager zijn gelegen dan 5 m boven peil.

Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

ARTIKEL 3 **Bedrijf-Nutsvoorziening (B-NV)**

3.1 **Bestemmingsomschrijving**

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

- a. voorzieningen van openbaar nut;
- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. bijbehorende voorzieningen.

3.2 **Bouwregels**

1. Op de gronden met de bestemming 'Bedrijf- Nutsvoorziening' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:
 - a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - b. het bouwvlak mag volledig worden gebouwd;
 - c. ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte op de verbeelding toegestaan;
 - d. de diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 4 meter bedragen;
 - e. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
 - f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

3.3 **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. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- c. prostitutie en seksinrichtingen.

ARTIKEL 4 Gemengd 2 (GD 2)

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

begane grond:

- a. wonen al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. detailhandel;
- d. kantoor en dienstverlening;
- e. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die in de bij deze regels behorende bedrijvenlijst vallen onder categorie A en B;
- f. inpandige parkeergarage;
- g. tuinen en erven;
- h. bijbehorende voorzieningen;
- i. bijbehorende voorzieningen ten behoeve van woningen op de verdiepingen;

overige verdiepingen

- j. wonen;
- k. bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

1. Op de gronden met de bestemming 'Gemengd 2' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:
 - a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - b. ter plaatse van de aanduiding maximale goothoogte van gebouwen die op de waarderingkaart zijn aangeduid als 'orde 3' of 'nieuwbouw' is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte op de verbeelding toegestaan;
 - c. ter plaatse van de aanduiding maximale goothoogte van gebouwen die op de waarderingkaart zijn aangeduid als 'orde 1' of 'orde 2' dient de bestaande goothoogte te worden gehandhaafd;
 - d. de maximale bouwhoogte van gebouwen die op de waarderingkaart zijn aangeduid als 'orde 3' mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangeduide maximale goothoogte plus 3 meter;
 - e. voor gebouwen die op de waarderingkaart zijn aangeduid als 'orde 1' of 'orde 2' geldt dat de bestaande bouwhoogte dient te worden gehandhaafd;
 - f. de diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 4 meter bedragen;
 - g. ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand" dienen de gebouwen vrijstaand te worden gebouwd;
 - h. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
 - i. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet

meer dan 3 meter bedragen.

Bouwregeling voor dakkapellen

2. In de dakhelling van een dakvlak van een gebouw met de bestemming 'Gemengd 2', welke op de Waarderingskaart is aangeduid met "orde 3" of "nieuwbouw" of in geval van nieuwbouwprojecten kan een dakkapel worden opgericht onder de volgende voorwaarden:
 - a. de dakkapel heeft een maximale breedte van 2,5 meter, waarbij de breedte nooit meer dan 50% van de breedte van de betreffende gevel mag bedragen;
 - b. de onderzijde van de dakkapel wordt minimaal 0,5 meter en maximaal 1 meter boven de dakvoet geplaatst;
 - c. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok bedraagt minimaal 0,5 meter;
 - d. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak bedraagt minimaal 0,5 meter.

3. In de dakhelling van een dakvlak van een gebouw met de bestemming 'Gemengd 2', welke op de Waarderingskaart is aangeduid met "orde 3" of "nieuwbouw" of in geval van nieuwbouwprojecten kunnen meerdere dakkapellen worden opgericht in overeenstemming met de voorwaarden in lid 2.2, mits de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50 % van de breedte van de betreffende gevel bedraagt.

4. In de dakhelling van een achterdakvlak of een niet aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak van een gebouw met de bestemming 'Gemengd 2', welke op de waarderingkaart is aangeduid met "orde 1" of "orde 2" kan een dakkapel worden opgericht onder de volgende voorwaarden:
 - a. de dakkapel heeft een maximale breedte van 2,5 meter, waarbij de breedte nooit meer dan 50% van de breedte van de betreffende gevel mag bedragen;
 - b. de onderzijde van de dakkapel wordt minimaal 0,5 meter en maximaal 1 meter boven de dakvoet geplaatst;
 - c. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok bedraagt minimaal 0,5 meter;
 - d. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak bedraagt minimaal 0,5 meter.

5. In de dakhelling van een achterdakvlak of een niet aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak van een gebouw met de bestemming 'Gemengd 2', welke op de Waarderingskaart is aangeduid met "orde 1" of "orde 2" kunnen meerdere dakkapellen worden opgericht in overeenstemming met de voorwaarden in lid 2.4, mits de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50 % van de breedte van de betreffende gevel bedraagt.

4.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

4.4 Ontheffing van de gebruiksregels

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 1 met dien verstande dat een bedrijf is toegestaan dat:
 - a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die zijn opgenomen in een hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 4.1 onder e indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 4.1 onder e, niet in de bedrijvenlijst worden genoemd;
 - b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 4.1 onder e, niet in de bedrijvenlijst worden genoemd.
2. Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken; geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder verkeersaantrekkende werking.

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

ARTIKEL 5 **Gemengd 3**

5.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

begane grond:

- a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die in de bij deze regels behorende bedrijvenlijst vallen onder categorie A en B;
- b. kantoor en dienstverlening;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- e. wegen en paden;
- f. tuinen en erven;
- g. bijbehorende voorzieningen;

overige verdiepingen

- h. wonen al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;
- i. bijbehorende voorzieningen.

5.2 **Bouwregels**

Op de gronden met de bestemming 'Gemengd 3' mogen gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere werken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximale bebouwingspercentage" is ten hoogste het aangegeven maximale bebouwingspercentage toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximale goothoogte" is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan;
- d. voor gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als 'orde 1' geldt dat de bestaande bouwhoogte dient te worden gehandhaafd;
- e. ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- f. de verticale diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 7,0 meter bedragen;

Dakkapellen

- g. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van dakkapellen voor wat betreft het voordakvlak of op een naar de weg of openbaar groen gekeerd zijdakvlak, onder de volgende voorwaarden:
 1. de dakkapel mag niet breder zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak en bij meerdere dakkapellen mag de som van de breedte van de dakkapellen die in elkaars verlengde liggen niet meer

- bedragen dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak;
2. de bovenzijde van de dakappel moet ten minste 0,50 meter onder de noklijn zijn gelegen;
 3. de onderzijde van de dakkapel moet boven de dakvoet geplaatst worden met een minimale afstand van 0,50 meter;
 4. de zijkanten moeten worden gerealiseerd minimaal 0,5 m van de zijkanten het dakvlak;
 5. voor het oprichten van meerdere dakkapellen geldt tevens dat er sprake moet zijn van een regelmatige rangschikking en een minimale afstand van 0,50 meter tussen de afzonderlijke kapellen, waarbij de som van breedtes van dakkapellen die naast elkaar gesitueerd zijn niet groter mag zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak.

Andere bouwwerken

- h. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- i. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- j. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

5.4 Ontheffing van de gebruiksregels

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 1 met dien verstande dat een bedrijf is toegestaan dat:
 - a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die zijn opgenomen in een hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 5.1 onder a indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 5.1 onder a, niet in de bedrijvenlijst worden genoemd;
 - b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 5.1 onder a, niet in de bedrijvenlijst worden genoemd.

2. Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken; geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder verkeersaantrekkende werking.

ARTIKEL 6 **Gemengd 5**

6.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

begane grond:

- a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die in de bij deze regels behorende bedrijvenlijst vallen onder categorie A en B;
- b. kantoor en dienstverlening;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- e. wegen en paden;
- f. tuinen en erven;
- g. bijbehorende voorzieningen;

overige verdiepingen

- h. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die in de bij deze regels behorende bedrijvenlijst vallen onder categorie A en B;
- i. kantoor en dienstverlening;
- j. maatschappelijke voorzieningen;
- k. bijbehorende voorzieningen.

6.2 **Bouwregels**

Op de gronden met de bestemming 'Gemengd 5' mogen gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere werken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. voor het gebouw dat op de waarderingskaart is aangeduid als 'orde 2' geldt dat de op de verbeelding aangegeven goothoogte dient te worden gehandhaafd;
- c. voor het gebouw dat op de waarderingskaart is aangeduid als 'orde 2' geldt dat de bestaande bouwhoogte dient te worden gehandhaafd;
- d. de verticale diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 7,0 meter bedragen;

Dakkapellen

- e. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van dakkapellen voor wat betreft het voordakvlak of op een naar de weg of openbaar groen gekeerd zijdakvlak, onder de volgende voorwaarden:
 1. de dakkapel mag niet breder zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak en bij meerdere dakkapellen mag de som van de breedte van de dakkapellen die in elkaars verlengde liggen niet meer

- bedragen dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak;
2. de bovenzijde van de dakappel moet ten minste 0,50 meter onder de noklijn zijn gelegen;
 3. de onderzijde van de dakkapel moet boven de dakvoet geplaatst worden met een minimale afstand van 0,50 meter;
 4. de zijkanten moeten worden gerealiseerd minimaal 0,5 m van de zijkanten het dakvlak;
 5. voor het oprichten van meerdere dakkapellen geldt tevens dat er sprake moet zijn van een regelmatige rangschikking en een minimale afstand van 0,50 meter tussen de afzonderlijke kapellen, waarbij de som van breedtes van dakkapellen die naast elkaar gesitueerd zijn niet groter mag zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak.

Andere bouwwerken

- f. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- h. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen.

6.3 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. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud;
- c. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, anders dan bedoeld in lid 1, onder a en h.

6.4 Ontheffing van de gebruiksregels

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 1 met dien verstande dat een bedrijf is toegestaan dat:
 - a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die zijn opgenomen in een hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 6.1 onder a en h indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 6.1 onder a en h, niet in de bedrijvenlijst worden genoemd;
 - b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die hoewel gelet op de

milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 6.1 onder a en h, niet in de bedrijvenlijst worden genoemd.

2. Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken; geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder verkeersaantrekkende werking.

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

ARTIKEL 7 Groen (G)

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

7.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Groen' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 5 m bedragen;
- d. de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 4 m bedragen.

7.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

ARTIKEL 8 Maatschappelijk (M)

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen met bijbehorende dienstwoningen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. bijbehorende voorzieningen;

8.2 Bouwregels

1. Op de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:
 - a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - b. het bouwvlak mag volledig worden gebouwd, tenzij er een bebouwingspercentage staat aangegeven. Alsdan bedraagt het maximale bebouwingspercentage per bouwperceel het op de verbeelding aangeduide percentage;
 - c. ter plaatse van de aanduiding maximale goothoogte van gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als 'orde 2' dient de bestaande goothoogte te worden gehandhaafd;
 - d. ter plaatse van de aanduiding maximale goothoogte van gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als 'orde 3' of 'nieuwbouw' is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte op de verbeelding toegestaan;
 - e. de maximale bouwhoogte van gebouwen die op de waarderingskaart is aangeduid als 'orde 3 of nieuwbouw' mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangeduide maximale goothoogte plus 3 meter;
 - f. voor gebouwen die op de waarderingskaart is aangeduid als 'orde 2', geldt dat de bestaande bouwhoogte dient te worden gehandhaafd;
 - g. de diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 4 meter bedragen;
 - h. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
 - i. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6 meter bedragen.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening 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 realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud;

- b. prostitutie en seksinrichtingen.

ARTIKEL 9 Tuin 1 (T1)

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

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

9.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

ARTIKEL 10 Tuin 2 (T2)

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

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 40% van het bouwperceel, tot een maximum van 40 m²;
- b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het aansluitend peil;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 4,0 meter bedragen.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- e. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- f. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.

10.3 Ontheffing van bouwregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het realiseren van een dakterras op aan- en uitbouwen en bijgebouwen onder de volgende voorwaarde dat:

- a. de maximale diepte 2,5 m achter de achtergevelrooilijn mag bedragen;
- b. de afscheiding niet meer dan 1 m bedraagt boven de bouwhoogte van de betreffende aan- uit of bijgebouw.

2. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de ontheffingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- a. het stedenbouwkundig profiel van de openbare ruimte;
- b. de bezonningssituatie;
- c. de privacy van omwonenden;
- d. bestaande cultuurhistorische waarden zoals aangegeven op de waarderingskaart.

10.4 Specifieke gebruiksregels

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

ARTIKEL 11 Verkeer (V)

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en voet- en fietspaden;
- b. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- c. speel- en groenvoorzieningen;
- d. voorzieningen van algemeen nut;
- e. waterlopen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. oeververbindingen (bruggen);
- g. bijbehorende voorzieningen, waaronder straatmeubilair, geluidwerende voorzieningen, kunstwerken,abri's, (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval- en recyclecontainers en (ondergrondse) bergbezinkbassins.

11.2 Bouwregels

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

Gebouwen

- a. er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de maximale oppervlakte per gebouw mag niet meer dan 15 m²;

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- d. de maximale bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van verkeer en lichtmasten mag 12 m bedragen;
- e. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m 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. prostitutie en seksinrichtingen;
- b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud;
- c. verkooppunt voor motorbrandstoffen.

ARTIKEL 12 Water (WA)

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterpartijen;
- b. waterberging;
- c. waterhuishouding;
- d. groenvoorzieningen;
- e. bijbehorende waterhuishoudkundige doeleinden, zoals oevervoorzieningen;
- f. bijbehorende voorzieningen.

12.2 Bouwregels

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

- a. de bouwhoogte van meerpalen mag maximaal 1,5 meter bedragen;
- b. de lengte van een steiger, gemeten langs de waterlijn, mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- c. de breedte van een steiger, gemeten haaks op de waterlijn, mag niet meer dan 1/10 van de breedte van het oppervlaktewater bedragen;
- d. de oppervlakte van een aanlegsteiger mag niet meer dan:
 1. 5 m² bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tot 20 meter;
 2. 10 m² bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tussen de 20 en 50 meter;
 3. 15 m² bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater breder dan 50 meter;
- e. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

12.3 Specifieke gebruiksregels

1. Meerpalen en aanlegsteigers mogen uitsluitend gebruikt worden voor waterrecreatie en beroepsvaart.
2. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:
 - a. als permanente ligplaats voor woonschepen;
 - b. als permanente ligplaats voor horecaschepen;
 - c. gebruik van gronden voor de opslag van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen en aan hun gebruik onttrokken machines. Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen
 1. welke strekt tot realisering van de bestemming;
 2. welke voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of ingevolge de bestemming is toegestaan.
 - d. prostitutie en seksinrichtingen.

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

ARTIKEL 13 Wonen (W)

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van beroepsbeoefening aan huis;
- b. ondergrondse parkeervoorzieningen en parkeervoorzieningen voor wat betreft de begane grond;
- c. tuinen en erven;
- d. onderdoorgang, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" op de verbeelding;
- e. bijbehorende voorzieningen.

13.2 Bouwregels

1. Op de gronden met de bestemming 'Wonen' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:
 - a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - b. het bouwvlak mag volledig worden gebouwd;
 - c. ter plaatse van de aanduiding maximale goothoogte van gebouwen die op de waarderingsskaart zijn aangeduid als 'orde 1' of als 'orde 2' dient de bestaande goothoogte te worden gehandhaafd;
 - d. voor gebouwen die op de waarderingsskaart zijn aangeduid als 'orde 1 of 2' geldt dat de bestaande bouwhoogte dient te worden gehandhaafd;
 - e. ter plaatse van de aanduiding maximale goothoogte van gebouwen die op de waarderingsskaart zijn aangeduid als 'orde 3' of 'nieuwbouw' is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte op de verbeelding toegestaan;
 - f. de bouwhoogte van gebouwen die op de waarderingsskaart zijn aangeduid als 'orde 3' of 'nieuwbouw' mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven goothoogte plus 3 meter;
 - g. ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand" dienen de gebouwen vrijstaand te worden gebouwd;
 - h. ter plaatse van de aanduiding "aaneengebouwd" dienen de gebouwen aaneen te worden gebouwd;
 - i. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" mag op de begane grond een onderdoorgang worden gerealiseerd;
 - j. de diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 4 meter bedragen;
 - k. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
 - l. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

Bouwregeling voor dakkapellen

2. In de dakhelling van een achterdakhelling van een gebouw met de bestemming 'Wonen', welke op de Waarderingsskaart is aangeduid met "orde 3" of

"nieuwbouw" of in geval van nieuwbouwprojecten kan een dakkapel worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. de dakkapel heeft een maximale breedte van 2,5 meter, waarbij de breedte nooit meer dan 50% van de breedte van de betreffende gevel mag bedragen;
 - b. de onderzijde van de dakkapel wordt minimaal 0,5 meter en maximaal 1 meter boven de dakvoet geplaatst;
 - c. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok bedraagt minimaal 0,5 meter;
 - d. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak bedraagt minimaal 0,5 meter.
3. In de dakhelling van een dakvlak van een gebouw met de bestemming 'Wonen', welke op de Waarderingskaart is aangeduid met "orde 3" of "nieuwbouw" of in geval van nieuwbouwprojecten kunnen meerdere dakkapellen worden opgericht in overeenstemming met de voorwaarden in lid 2.2, mits de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50 % van de breedte van de gevel bedraagt.
4. In de dakhelling van een achterdakvlak of een niet aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak van een gebouw met de bestemming 'Wonen', welke op de Waarderingskaart is aangeduid met "orde 1" of "orde 2" kan een dakkapel worden opgericht onder de volgende voorwaarden:
- a. de dakkapel heeft een maximale breedte van 2,5 meter, waarbij de breedte nooit meer dan 50% van de breedte van de betreffende gevel mag bedragen;
 - b. de onderzijde van de dakkapel wordt minimaal 0,5 meter en maximaal 1 meter boven de dakvoet geplaatst;
 - c. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok bedraagt minimaal 0,5 meter;
 - d. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak bedraagt minimaal 0,5 meter.
5. In de dakhelling van een achterdakvlak of een niet aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak van een gebouw met de bestemming 'Wonen', welke op de Waarderingskaart is aangeduid met "orde 1" of "orde 2" kunnen meerdere dakkapellen worden opgericht in overeenstemming met de voorwaarden in lid 2.4, mits de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50% van de breedte van de gevel bedraagt.

13.3 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om voor gebouwen die op de Waarderingskaart is aangeduid als "orde 3" of "nieuwbouw" of in geval van nieuwbouwprojecten, ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2.1 onder e voor een verhoging van de goothoogte onder de volgende voorwaarden:
 - a. De ontheffing kan worden verleend voor een goothoogte die maximaal 3

- meter hoger ligt dan de goothoogte zoals aangegeven op de verbeelding;
- b. De nieuwe goot dient minimaal 1 meter terug te liggen in het horizontale vlak, zowel ten opzichte van de voorgevelrooilijn als ten opzichte van de achtergevelrooilijn;
 - c. de bouwhoogte zoals beschreven in lid 2.1 f wordt niet overschreden.
2. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om voor gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als "orde 3" of "nieuwbouw", of in geval van nieuwbouwprojecten, ontheffing te verlenen voor het bepaalde in lid 2.1 onder f ten behoeve van een plat dak, mits de bouwhoogte van het gebouw niet meer bedraagt dan de op de verbeelding aangegeven maximale goothoogte.
3. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze ontheffingen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de bestaande monumentale waarden;
 - c. de bezonningssituatie op aangrenzende percelen;
 - d. de privacy van omwonenden.

13.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. detailhandel;
- b. prostitutie en seksinrichtingen;
- c. het gebruik als opslag-, laad-, en/of losplaats ten behoeve van handelsdoeleinden.

ARTIKEL 14 Dubbelbestemming Waarde - Archeologie

14.1 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 dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, geldt dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' voorrang krijgt.

14.2 Bouwregels

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

categorie 3

- a. ter plaatse van de aanduiding 'categorie 3' zijn uitsluitend gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, waarbij de bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
 - een oppervlakte hebben van ten hoogste 500 m² ;
 - niet verder gaan dan een diepte van 0,3 m.
- b. ingeval van een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning voor de gronden als bedoeld in sub1 onder a, waarbij bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk zijn, die
 - een oppervlakte hebben *groter* dan 500 m²;
 - niet verder gaan dan een diepte van 0,3 m, eisen burgemeester en wethouders dat alvorens de bouwvergunning verleend wordt, door de aanvrager een archeologisch rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
- 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 5

- d. ter plaatse van de aanduiding 'categorie 5' zijn uitsluitend gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, waarbij de bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
 - een oppervlakte hebben van ten hoogste 10000 m² ;
 - niet verder gaan dan een diepte van 0,3 m.
- e. ingeval van een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning voor de gronden als bedoeld in sub1 onder d, waarbij bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk zijn, die
 - een oppervlakte hebben *groter* dan 10000 m²;
 - niet verder gaan dan een diepte van 0,3 m, eisen burgemeester en wethouders dat alvorens de bouwvergunning verleend wordt, door de aanvrager een archeologisch rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
- 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.

14.3 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 behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van de bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

14.4 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels.
2. Ontheffing, wordt in ieder geval verleend indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de bouwvergunning aan de hand van archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van de gemeentelijke archeologisch deskundige, 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 bovengenoemd rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de ontheffing regels te verbinden, gericht op:
 - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

14.5 Aanlegvergunning

1. Het is verboden op of in gronden ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde- Archeologie zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 0,3 meter waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage;
 - b. het ophogen van gronden met meer dan 0,3 meter;
 - c. het aanleggen, vergraven, verruimen, baggeren of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, met een diepte van 0,3 meter 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. Dit bovengenoemd verbod is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:
 - a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
 - c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor ontheffing, zoals in lid 4 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 archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.
4. Aanlegvergunning wordt voorts verleend indien de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische

waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;

5. Aanlegvergunning wordt voorts verleend indien de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder d bedoeld, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op:
 - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.

14.6 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 archeologiecategorie, zoals vermeld in lid 2, in te delen.

Hoofdstuk 3. Algemene bepalingen

ARTIKEL 15 Antidubbelregel

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

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

ARTIKEL 16 Algemene ontheffingsregels

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

a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, goothoogten, hoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10 %;

b. de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 10,0 m² en de hoogte niet meer 3,0 meter mogen bedragen;

c. de bouw van andere bouwwerken van openbaar nut, waarvan de hoogte niet meer dan 10,0 meter mag bedragen;

d. het overschrijden van de in het plan aangegeven bouwvlakken, voor zover dit ten gevolge van onnauwkeurigheden op de kaart (meetverschillen) dan wel voor geringe afwijkingen die in het belang zijn van een betere situering van bouwwerken en noodzakelijk zijn voor een goede uitvoering van het plan, tot een maximum van 2,0 meter;

e. het overschrijden van de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons, erkers en luifels tot het maximum van 1,50 meter;

f. het overschrijden van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van centrale technische voorzieningen, waarvan de hoogte niet meer dan 3,0 meter mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20 % van de oppervlakte van het hoofdgebouw;

g. aangegeven hoogtes voor het bouwen van antenne-installaties.

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

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

ARTIKEL 17 Algemene procedureregels

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

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

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotbepalingen

ARTIKEL 18 Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als voorschriften van het bestemmingsplan Van Tubergen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter, De griffier,

.....

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

Bijlagen bij de voorschriften

Bijlage 1 Bedrijvenlijst

Bijlage 1 Zoneringslijst

Milieuzonering

(Nota Milieuzonering, Gemeente Haarlem, afdeling milieu, 2008)

Inleiding

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is milieuzonering een standaardinstrument voor de ruimtelijke ordening. Milieuzonering is bedoeld om indicatief te beoordelen in hoeverre de woon, werk en recreatieve functies, of (indirect) verkeer, belemmeringen voor elkaar opleveren. Het doel is deze eventuele hinder of belemmeringen te voorkomen in nieuwe situaties en te verhelpen of te beperken in bestaande situaties.

Toepassing milieuzonering

Om de afweging of een bestemming ergens wel of niet past te kunnen maken biedt milieuzonering handvatten (een gebiedstypering en een bedrijvenlijst). De kaart van Haarlem is opgedeeld in gebieden die zich van elkaar onderscheiden door de (mate van) aanwezige functies en is gebaseerd op de situatie in 2001.

Gebiedstypering

Het toenemend intensief en doelmatig ruimtegebruik vraagt om een integrale benadering van de kwaliteit van de leefomgeving. Door te weten waar theoretisch welke bedrijfsactiviteiten en welke duurzaamheidsmaatregelen mogelijk zijn, wordt het ruimtelijk plannen eenvoudiger. Zodoende is één integrale kaart en typeringsomschrijving ontwikkeld. In de praktijk bevat het plangebied van een bestemmingsplan meestal meerdere gebiedstypen en is ieder plangebied weer uniek. Dit is van groot belang voor de ruimtelijke indeling van verschillende functies. In de gebiedstypologie is vrijwel het gehele grondgebied van de gemeente Haarlem terug te vinden. De hoofdgroepen wonen, werken en natuur & recreatie geven de belangrijkste functie binnen een gebiedstype weer. (De tabel typeert op hoofdlijnen. De verfijning dient plaats te vinden op bestemmingsplanniveau.)

Typologie	Omschrijving	Maximaal toegestane bedrijfs-categorie
Wonen		
Overwegend laagbouw in een lage dichtheid	Dichtheid < 40 w/ha	B
Overwegend laagbouw in een hoge dichtheid	Dichtheid = 40 w/ha	B

Flatwijk	= 50% van het aantal woningen zijn flatwoningen	B
Stedelijke centra	Historisch centrum en moderne	C
Werken		
Corridors/ Gemengd gebied	Hoofdfunctie is werken. Bedrijven zijn gemengd met woningen. Werkfuncties langs stadsstructuurwegen.	C
Bedrijvigheid	Bedrijven geconcentreerd in een gebied	C of D
Natuur en Recreatie		
Stadsnatuur	Alle stedelijke parken en plantsoenen	n.v.t.
Dagrecreatie	Recreatie gericht op ontspanning voor minder dan een dag	Recreatie gebonden
Buitengebied/ natuurontwikkeling	Landelijk gebied met en zonder woningen	B (gebiedsgebonden)

Voor de drie eerstgenoemde woontypologieën zijn in principe categorie B bedrijven altijd toegestaan. Wel kan via het bestemmingsplan besloten worden om in afzonderlijke wijkdelen of straten slechts categorie A bedrijven toe te staan. Feitelijke juridische vastlegging van een dergelijke milieuzonering vindt plaats in bestemmingsplannen. Daarom blijft het onderscheid tussen categorie A en B bestaan. Tot de vierde woontypologie "stedelijke centra" worden de vergrote binnenstad gerekend.

Ad B Werken

Wat betreft de typering "corridors/ gemengd gebied" geldt dat corridors doorgaande routes/ verkeersassen met openbaar vervoer zijn, die een verbinding vormen met het centrum (of centrum Schalkwijk) met nadruk op de werkfunctie. Hiertoe wordt de direct nabij gelegen bebouwing links en rechts gerekend. Categorie C bedrijven zijn hier toegestaan. Voor deze bedrijven geldt in principe een indicatieve afstand van 50 meter. De typering van het achterliggende gebied en de bijbehorende toegestane bedrijfs categorieën zijn bepalend voor de toegestane milieuhinder aan de achterzijde van bebouwing in een corridor. In het bestemmingsplan zullen de details nader worden bepaald. Tussen woonwijken en corridors kan nog een tussenvorm herkend worden, wijkontsluitingswegen, die om reden van vereenvoudiging niet apart is getypeerd. Langs deze wegen overheerst de woonfunctie, maar de verkeersintensiteit is relatief hoog en ook hier rijdt veelal openbaar vervoer. Categorie C bedrijven zijn niet ondenkbaar langs wijkontsluitingswegen, maar het aantal dient duidelijk lager te liggen dan in corridors.

Ad C Natuur en recreatie

Onder "stadsnatuur" worden naast openbare parken ook begraafplaatsen gerekend. Onder "dagrecreatie" wordt naast groengebied buiten de stad ook sport gerekend. In deze gebiedstypen kunnen gebiedsgebonden activiteiten worden toegestaan en kan eventueel horeca ook een plek krijgen. Voor het "buiten-/ natuurontwikkelingsgebied" geldt dat gebiedsgebonden bedrijfsactiviteiten tot categorie B zijn toegestaan. In sommige gevallen zal categorie C toelaatbaar zijn, afhankelijk van de nabijheid van gevoelige bestemmingen en de verkeersaantrekkende werking.

Bedrijvenlijst

De door bedrijven veroorzaakte mate van hinder is weergegeven in een categorie indeling, daarbij geldt hoe lager het categoriecijfer des te minder hinder een bedrijf oplevert. De categorieën A en B zijn in principe in de hele stad Haarlem toegestaan. Voor een specifieke locatie (zoals een woonwijk in lage dichtheid) kan bepaald worden dat alleen een categorie A of geen bedrijvigheid is toegestaan. Bedrijven van categorie C en D (en in uitzonderlijke gevallen E) dienen per definitie nader beoordeeld te worden op de daadwerkelijke hinder (in relatie tot de geplande locatie) door de afdeling milieu. Dit geldt voor alle nieuwe bestemmingsplannen.

Steeds meer bedrijven vallen onder Algemene Maatregel van Bestuur en zijn niet meer vergunningplichtig. Er zijn dus minder bedrijven waaraan specifieke eisen kunnen worden gesteld via een vergunning. Voor een deel wordt dit ondervangen met de preventieve werking van het instrument milieuzonering. Daarmee is milieuzonering een belangrijk instrument. De bedrijvenlijst (milieuzoneringslijst) garandeert deze preventieve werking voldoende.

SBI-COD	OMSCHRIJVING	
E		
-		CAT EGO RIE
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
014	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m ²	B
15		
15	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m ²	B
1552	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m ²	B
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2500 kg meel/week	B
1584	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m ²	B
1584	- Suikerwerkkabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m ²	B
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

17		
17	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	B
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
18		
18	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	Vervaardiging kleding van leer	B
20		
20	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
203, 204, 205	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	B
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B
22		
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	Uitgeverijen (kantoren)	A
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	B
2223	Grafische afwerking	A
2223	Binderijen	B
2224	Grafische reproductie en zetten	B
2225	Overige grafische activiteiten	B
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	A
24		
24	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	Farmaceutische produktenfabrieken:	
2442	- verbandmiddelenfabrieken	B
26		
26	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN	
2615	Glasbewerkingsbedrijven	B
262, 263	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B
267	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	- indien p.o. < 2.000 m ²	B
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B
28		
28	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
281	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	B
284	Smederijen, lasinstallaties, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	B
2852	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200 m2	B
287	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. < 200 m2	B
30		
30	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	Kantoomachines- en computerfabrieken	B
33		
33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	B
36		
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m ²	A
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
363	Muziekinstrumentenfabrieken	B
3661.1	Sociale werkvoorziening	B
40		
40	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	- < 10 MVA	B
40	Gasdistributiebedrijven:	
40	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	A
40	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	B
40	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	- blokverwarming	B
41		
41	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER	
41	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	- < 1 MW	B
45		
45	BOUWNIJVERHEID	
45	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m ²	B
50		
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B
5020.4	Autobekleiderijen	A
5020.5	Autowasserijen	B
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B
51		
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	A
5148.7	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	B
5153	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	- indien b.o. < 2000 m ²	B
5153.4	zand en grind:	
5153.4	- indien b.o. < 200 m ²	B
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	- indien b.o. < 2.000 m ²	B
52		
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
52	Detailhandel voor zover n.e.g.	A
5211/2,52 46/9	Supermarkten, warenhuizen	B

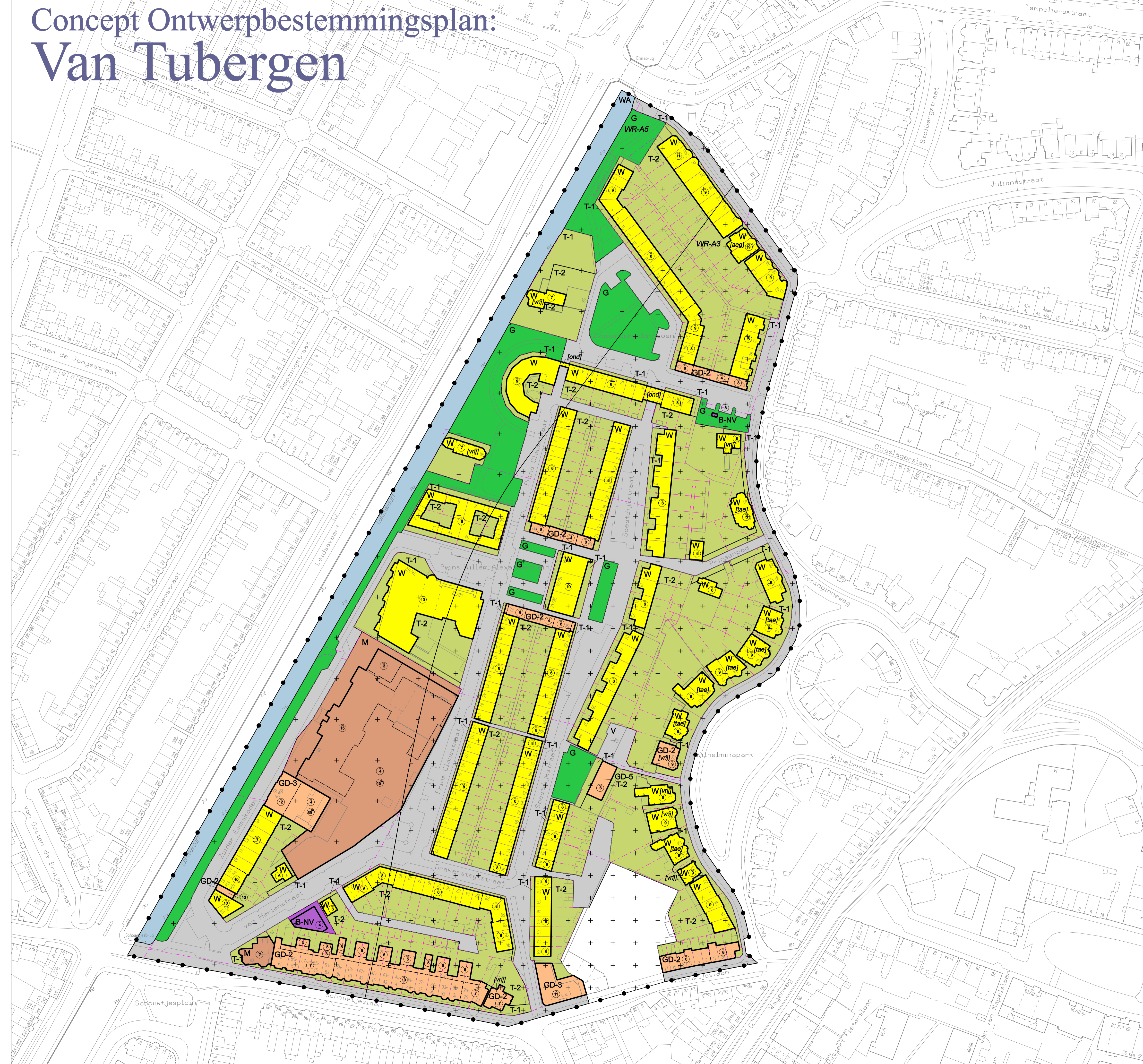
Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

5222, 5223	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	A
5224	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	A
5231, 5232	Apotheken en drogisterijen	A
5249	Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	A
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A
55		
55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5511, 5512	Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	A
553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	A
554	Café's, bars	A
554	Discotheken, muziekcafé's	B
5551	Kantines	A
5552	Cateringbedrijven	B
60		
60	VERVOER OVER LAND	
6022	Taxibedrijven	B
603	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B
61, 62		
61, 62	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A
63		
63	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A
633	Reisorganisaties	A
634	Expeditiebedrijven, cargadoors (kantoren)	A
64		
64	POST EN TELECOMMUNICATIE	
642	Telecommunicatiebedrijven	A
642	zendinstallaties:	
642	- FM en TV	B
642	- GSM en UMTS-steunzenders	B
65, 66, 67		
65, 66, 67	FINANCIËLE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN	
65, 66, 67	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B
70		
70	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	A
71		
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	Personenautoverhuurbedrijven	B
72		
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
72	Switchhouses	B

Bestemmingsplan "Van Tubergen" (concept)

73		
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74		
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
75		
75	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
75	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A
80		
80	ONDERWIJS	
801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	B
803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	B
85		
85	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	A
8514, 8515	Consultatiebureaus	A
853	Verpleeghuizen	B
853	Kinderopvang	B
9001	rioolgemalen	B
91		
91	DIVERSE ORGANISATIES	
9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A
9131	Kerkgebouwen e.d.	B
9133.1	Buurt- en clubhuizen	B
92		
92	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
9234	Muziek- en balletscholen	B
9234.1	Dansscholen	B
9251, 9252	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	A
9261.2	Sporthallen	B
9261.2	Bowlingcentra	B
9262	Schietinrichtingen:	
9262	- binnenbanen: boogbanen	A
9262	Sportscholen, gymnastiekzalen	B
9272.1	Amusementshallen	B
93		
93	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	Wasverzendinrichtingen	B
9301.3	Wasserettes, wassalons	A
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A
9303	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	A
9304	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	B
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A

Concept Ontwerpbestemmingsplan: Van Tubergen



PLANGRENS

Grens plangebied

BESTEMMINGEN

ENKELBESTEMMINGEN

- Art. 03 B-NV Bedrijf-Nutsvoorziening
- Art. 04 GD-2 Gemengd 2
- Art. 05 GD-3 Gemengd 3
- Art. 06 GD-5 Gemengd 5
- Art. 07 G Groen
- Art. 08 M Maatschappelijk
- 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 WVR-A3+ Waarde - archeologie 3
- Art. 14 WVR-A5 Waarde - archeologie 5

BESTEMMINGSGRENS

Bestemmingsgrens

AANDUIDINGEN

BOUWLAKKEN

aanduiding bouwvlak

BOUWAANDUIDINGEN

- Onderdoorgang
- Twee-aan-een
- Vrijstaand

MAATVOERINGSAAANDUIDINGEN

- Maximale goothoogte
- Maximale bouwhoogte
- Maximum bebouwingspercentage

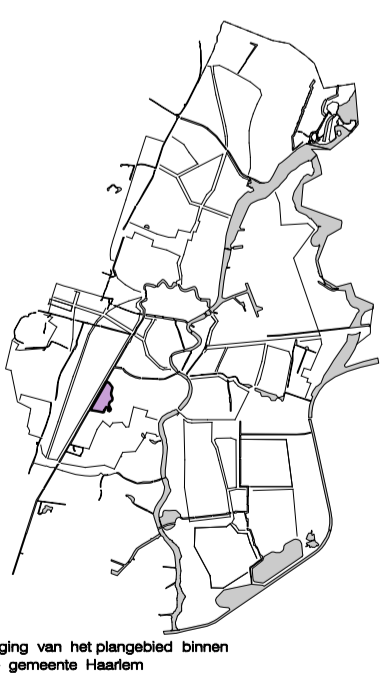
MAATVOERINGEN

aanduiding maatvoeringsvlak

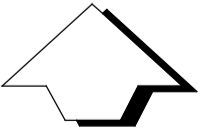
VERKLARINGEN

TOPOGRAFIE

- Topografische ondergrond
- Kadastrale ondergrond



ligging van het plangebied binnen de gemeente Haarlem



STEDENBOUW EN ONTWERP HAARLEM

Concept Ontwerpbestemmingsplan:
Van Tubergen



getekend: Marcel Hoenderdos
 hoofd S&O: Herman Wals
 hoofd RP: Hans vd Straeten
 datum: 20-05-2009
 schaal: 1:1000
 tekening nummer: 40802

vastgesteld bij raadsbesluit:
goedgekeurd bij besluit G.S: