

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille J.Nieuwenburg
Auteur M. Overing
Telefoon 5113547 E-mail: m.oving@haarlem.nl
STZ/RP Reg.nr. 2009/131083
bijlagen
B & W-vergadering van 21-7-2009

Onderwerp

conceptontwerpbestemmingplan "De Krim"

DOEL: Besluiten

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

Het aanbieden van het conceptontwerpbestemmingsplan t.b.v. het wettelijk vooroverleg en participatie met de betrokken wijkraad is onderdeel van de voorbereiding, zodoende is het college bevoegd hieromtrent beslissingen te nemen.

B&W-besluit:

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

COLLEGE BESLUIT

Onderwerp: conceptontwerpbestemmingsplan “De Krim”

Inleiding

In het noordwesten van de gemeente Haarlem ligt het plangebied De Krim. Het plangebied De Krim ligt ingeklemd tussen het spoorlijn Haarlem-Uitgeest in het westen (Jan Pietersz Coenlaan, Jan Pietersz Coenpad en Pieter Bothlaantje) en de watergang De Delft in het oosten. De zuidgrens wordt bepaald door de Jan Pietersz Coenlaan en Willem van Outhoorlaan. De noordgrens van het plangebied ligt tegen de Pim Mulierlaan aan ten noorden van het Mendelcollege. Het plangebied De Krim is primair een woonbuurt.

Belangrijkste aanleiding voor het maken van een nieuw bestemmingsplan voor De Krim is dat voor het plangebied een aantal verouderde bestemmingsplannen van kracht is. Door de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 zijn gemeenten verplicht om binnen een periode van 10 jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, opnieuw een bestemmingsplan vast te stellen. Actualisering van de verouderde plannen is daarom gewenst en past in de inhaalslag van de gemeente omtrent de vernieuwing van bestemmingsplannen.

Daarnaast verplicht de Wet ruimtelijke ordening (Wro) gemeenten om vanaf 1 januari 2010 bestemmingsplannen digitaal beschikbaar te stellen. Deze verplichting geldt voor alle plannen die na 1 januari 2010 als ontwerp ter inzage worden gelegd. Voor bestemmingsplannen die daarvoor als ontwerp ter inzage zijn gelegd geldt deze verplichting niet. Om alvast vooruit te lopen op deze digitale verplichting zal het op het conceptontwerpbestemmingsplan volgende ontwerpbestemmingsplan De Krim aangeboden worden aan de landelijke digitale voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Dit conceptontwerpbestemmingsplan is de eerste fase om te komen tot een vastgesteld plan. Conform het Besluit ruimtelijke ordening wordt het concept voorgelegd aan de vaste overlegpartners (o.a. Rijk en provincie). Tevens zal het concept worden voorgelegd aan de direct omliggende wijkraad.

Besluitpunten college

1. Het college stemt in met het conceptontwerpbestemmingsplan “De Krim”;
2. Het college stemt in met vrijgave van het conceptontwerpbestemmingsplan ten behoeve van het wettelijk vooroverleg conform art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening en het betrekken van de direct omliggende wijkraad;
3. Het college stuurt dit besluit ter kennisname aan de Commissie Ontwikkeling;
4. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
5. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit.

Beoogd resultaat

Het conceptontwerpbestemmingsplan wordt vrijgegeven voor het wettelijk vooroverleg en voor participatie met de betrokken wijkraad.

Argumenten

Dit besluit is een volgende stap in de bestemmingsplanprocedure.

Kantttekeningen

Indien reacties van externe partijen leiden tot wezenlijke aanpassingen van het plan, dan heeft dat zeer waarschijnlijk tot gevolg dat het ontwerp pas later ter inzage kan worden gelegd.

Uitvoering

- Na instemming met het *concept*ontwerpbestemmingsplan wordt gestart met het wettelijk vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening en de direct omliggende wijkraad wordt betrokken. Waar nodig wordt het plan aangepast als gevolg van deze reacties en mogelijke ambtelijke aanpassingen.
- Daarna wordt het aangepaste plan als *ontwerp*bestemmingsplan wederom aangeboden en na instemming door de Commissie Ontwikkeling vrijgegeven voor de terinzagelegging. Tijdens de terinzagelegging kan door een ieder mondeling of schriftelijke zienswijzen worden ingediend en zal tevens een informatieavond worden georganiseerd.
- Na verwerking van deze zienswijzen en mogelijke ambtelijke aanpassingen zal de raad besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan.
- Na vaststelling van het bestemmingsplan met inachtneming van eventueel door de raad aangebrachte wijzigingen ten opzichte van het ontwerp wordt het bestemmingsplan wederom ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn). Belanghebbenden die een zienswijze bij de raad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan een belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp voor zover die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zijn aangebracht.
- Het inwerking getreden bestemmingsplan dient vervolgens als basis voor de af te geven bouwvergunningen.

Bijlagen

Conceptontwerpbestemmingsplan 'De Krim' + verbeelding (plankaart)

Het college van burgemeester en wethouders

De Krim

vastgesteld d.d.

goedgekeurd d.d.

Gemeente Haarlem

Sector Stedelijke Ontwikkeling

[datum]

Inhoudsopgave

Ligging van het bestemmingsplangebied	5
Toelichting	9
1 INLEIDING	9
1.1 Introductie van het plangebied	9
1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan	9
1.3 Doel van het bestemmingsplan	10
1.4 Geldende planologische regelingen	10
1.5 Bestemmingsplanprocedure	11
1.6 Leeswijzer plantoelichting	12
2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	13
2.1 Korte historische schets	13
2.2 Ruimtelijke structuur	14
2.3 Functionele structuur	15
3 BELEIDSKADER	21
3.1 Structuurplan Haarlem 2020 (2005)	21
3.2 Woonvisie 2006-2012 (2006)	21
3.3 Haarlems Verkeers- en Vervoersplan (2003)	22
3.4 Het Integraal Waterplan (2004)	23
3.5 Groenstructuurplan (1991)	24
3.6 Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs (2004)	25
3.7 Speelruimteplan (1998)	26
3.8 Samenvatting beleid	26
4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	27
4.1 Milieuzoneringen	27
4.2 Geluidparagraaf	28
4.3 Bodemparagraaf	29
4.4 Luchtkwaliteit	29
4.5 Waterparagraaf	30
4.6 Natuurwaarden	32
4.7 Archeologie en cultuurhistorie	33
4.8 Vliegverkeer	36
4.9 Duurzaamheid en energie	37
4.10 Externe veiligheid	38
4.11 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen	39
5 PLANBESCHRIJVING	41
5.1 Visie op het plangebied	41
5.2 Juridische planopzet	41
5.3 Hoofdopzet verbeelding	45
6 OVERLEG EN UITVOERBAARHEID	47
6.1 Resultaten participatie	47
6.2 Uitkomst watertoets	47
6.3 Uitkomsten overleg	47
6.4 Economische uitvoerbaarheid	48
6.5 Handhaving	48

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

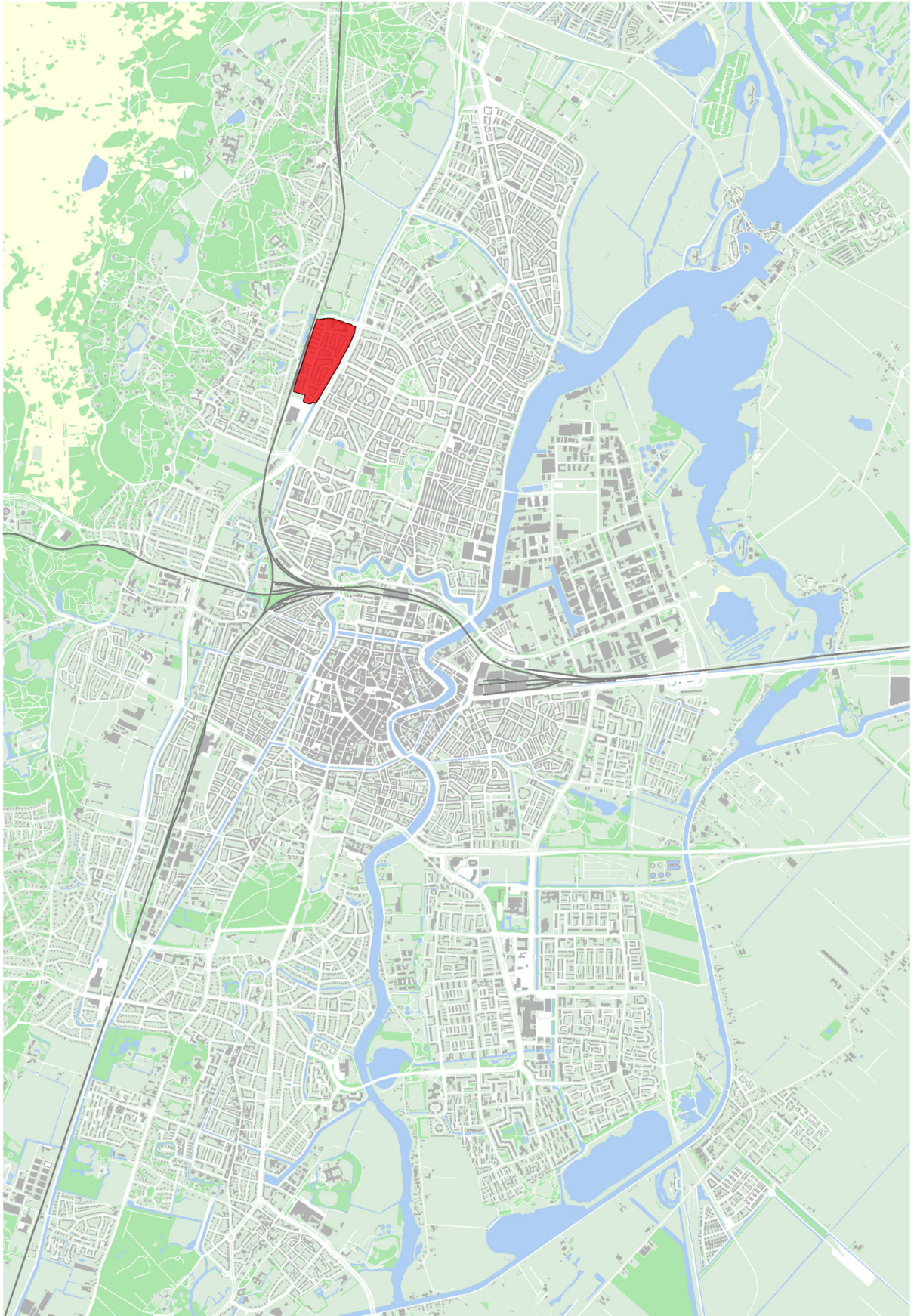
- bijlage 1 Lucht-, bodem- en akoestisch onderzoek
- bijlage 2 Rijks- en provinciaal beleid

51
53
61

Ligging van het bestemmingsplangebied

Afbeelding 1.1: Ligging van het bestemmingsplangebied

Bestemmingsplan "De Krim" (concept)



Bestemmingsplan "De Krim" (concept)

Bestemmingsplan "De Krim" (concept)

Toelichting

1 INLEIDING

1.1 Introductie van het plangebied

In het noordwesten van de gemeente Haarlem ligt het plangebied De Krim en beslaat een oppervlakte van ruim 16,8 ha (zie Afbeelding 1.1).

Het plangebied De Krim is primair een woonbuurt aan de rand van de stad met in het noorden van het plangebied het Mendelcollege. De woonbuurt met een tuinstedelijke karakter heeft een hoge woon- en leefkwaliteit en bestaat uit overwegend eengezinswoningen uit de jaren '30 en '50.

De Krim ligt ingeklemd tussen het spoorlijn Haarlem-Uitgeest in het westen (Jan Pietersz Coenlaan, Jan Pietersz Coenpad en Pieter Bothlaantje) en de watergang De Delft in het oosten. De zuidgrens wordt bepaald door de Jan Pietersz Coenlaan en Willem van Outhoornlaan. De noordgrens van het plangebied ligt tegen de Pim Mulierlaan aan ten noorden van het Mendelcollege.

De woonbuurt staat ook bekend onder de naam Overdelft en dankt deze naam aan de locatie ten opzichte van De Delft. Waar de gemeentegrens van Haarlem eindigt, begint de gemeente Bloemendaal waar de spoorlijn ook onder valt. Aan de oostelijke kant van De Delft ligt De Delftlaan (N208) en de Bomenbuurt. Aansluitend aan deze zuidgrens zijn het Kennemer Sportcenter en de Kunstijsbaan Kennemerland gevestigd.

1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

Belangrijkste aanleiding voor het maken van een nieuw bestemmingsplan voor De Krim is dat voor het plangebied een aantal verouderde bestemmingsplannen van kracht is.

Door de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 zijn gemeenten verplicht om binnen een periode van 10 jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, opnieuw een bestemmingsplan vast te stellen. Actualisering van de verouderde plannen is daarom gewenst en past in de inhaalslag van de gemeente omtrent de vernieuwing van bestemmingsplannen.

Daarnaast verplicht de Wet ruimtelijke ordening (Wro) gemeenten om vanaf 1 januari 2010 bestemmingsplannen digitaal beschikbaar te stellen. Deze verplichting geldt voor alle plannen die na 1 januari 2010 als ontwerp ter inzage worden gelegd. Voor bestemmingsplannen die daarvoor als ontwerp ter inzage zijn gelegd geldt deze verplichting dus niet. Hoofdstuk 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt eisen aan het digitaal werken. Om het digitale werken in juiste banen te leiden, zijn door het ministerie van VROM standaarden ontwikkeld die zijn opgenomen in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening

2008 (Rsro).

Stadsdelen waar alleen verouderde bestemmingsplannen gelden, zoals bij De Krim, 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.

In het gebied zijn vier bestemmingsplannen van kracht, die ouder zijn dan tien jaar. Deze worden door het nieuwe bestemmingsplan vervangen. Het nieuwe bestemmingsplan heeft een consoliderend karakter.

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan De Krim is het opstellen van een actueel ruimtelijk-juridisch kader, waarbinnen de bestaande situatie adequaat wordt geregeld. Het bestemmingsplan dient de nodige bescherming te bieden tegen ontwikkelingen die de toegelaten functies en de ruimtelijke structuur in het plangebied aantasten. Bescherming tegen een zodanige ontwikkeling wordt samengevat in de term rechtsbescherming. Het bestemmingsplan moet helder, eenduidig interpreteerbaar, handhaafbaar en toetsbaar zijn.

Het bestemmingsplan De Krim bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De regels bevatten juridische bepalingen 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 is de onderbouwing van de regels en verbeelding.

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 regels zijn zo opgesteld dat een maximale bescherming ontstaat voor de functies en gebouwen die in het huidige karakter dienen te worden behouden.

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

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

1.4 Geldende planologische regelingen

Binnen het plangebied De Krim gelden de volgende bestemmingsplannen (aangevuld met de zogenaamde "aanvullende bebouwingsregels" uit 1974):

nr.	Naam van het plan	Vastgesteld	Goedgekeurd
604/1	Uitbreidingsplan noord, wijziging 10	12/07/1933	13/09/1933
604/2	Omgeving station Bloemendaal, gedeelte A	29/08/1951	17/09/1952
604/3	Omgeving station Bloemendaal, wijziging 1	12/01/1955	11/10/1955
609/2	Uitbreidingsplan Westen Kleverparkweg	14/08/1935	18/12/1935

Bij het van kracht worden van het bestemmingsplan De Krim zullen de in het schema genoemde bestemmingsplannen, voor zover zij vallen binnen het plangebied, en de aanvullende bebouwingsregels, voor wat betreft het onderhavige plangebied, hun rechtskracht verliezen.

1.5 Bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan De Krim doorloopt, net als ieder bestemmingsplan, een uitgebreide procedure. Het conceptontwerpbestemmingsplan is door het college van burgemeester en wethouders vrijgegeven voor het wettelijk vooroverleg ex art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) met verschillende (semi)overheden en belangenorganisaties. Tevens wordt in het kader van participatie overleg gevoerd met de betrokken wijkraad in het plangebied. De gemaakte opmerkingen van de wijkraad en de reacties naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg, kunnen leiden tot aanpassing van het conceptontwerpbestemmingsplan De Krim.

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

Na verwerking van de zienswijzen en mogelijke ambtelijke aanpassingen zal de gemeenteraad - binnen 12 weken na afloop van de zienswijzentermijn - besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Na aanpassing van het bestemmingsplan met inachtneming van de door de raad aangebrachte wijzigingen wordt het vastgestelde bestemmingsplan wederom 6 weken ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn).

Belanghebbenden die een zienswijze bij de gemeenteraad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft aangebracht.

1.6 Leeswijzer plantoelichting

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

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

In hoofdstuk 3 passeren de voor het plangebied relevante beleidsdocumenten de revue. Sommige beleidsdocumenten zijn gebiedsgericht zoals het Structuurplan Haarlem 2020 en het Spaarneplan. Andere beleidsdocumenten hebben een meer thematische invalshoek, zoals het Haarlems Verkeers- en Vervoersplan en het Integraal Waterplan Haarlem. Per document wordt kort samengevat welke kaders er voor de inrichting en/of voor de functies in het plangebied zijn vastgelegd.

Hoofdstuk 4 bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten en de resultaten van de verschillende onderzoeken. Het gaat hierbij om alle zaken die kunnen leiden tot ruimtelijke beperkingen. Het uitvoeren van onderzoeken en het maken van analyses van het plangebied is nodig overeenkomstig art. 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

In hoofdstuk 5 wordt aangegeven hoe de inventarisatie van de bestaande situatie, de beleidsdocumenten, en onderzoeken zoals beschreven in de hoofdstukken 2, 3 en 4 vertaald zijn naar concrete ruimtelijk-functionele uitgangspunten. Ook wordt in hoofdstuk 5 aangegeven welke bestemmingen in het plan zijn opgenomen en hoe deze de inhoud van het plan regelen.

In hoofdstuk 6 wordt de financieel-economische uitvoerbaarheid beschreven en wordt ingegaan op de participatie. De resultaten van vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro zijn opgenomen in bijlage x resp. x. Dit deel van hoofdstuk 6 wordt geschreven na afronding van het vooroverleg en is daarom pas in het ontwerpbestemmingsplan aanwezig.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een historische schets van het bestemmingsplangebied gegeven. Ook komt in dit hoofdstuk aan de orde wat de huidige situatie is met betrekking tot de ruimtelijke structuur en de functionele structuur. Projecten die al in uitvoering zijn worden in dit hoofdstuk meegenomen bij de beschrijving van de huidige situatie.

Wat betreft de ruimtelijke structuur wordt onder andere aandacht besteed aan de bebouwingsstructuur, de wegenstructuur en de water- en groenstructuur. Met betrekking tot de functionele structuur komen in dit hoofdstuk onder andere de volgende aspecten aan bod: wonen (aantal woningen, aantal bewoners, ouderdom woningen, type woningen et cetera) en maatschappelijke voorzieningen. Per functie wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie en eventueel aanwezige planologische knelpunten.

2.1 Korte historische schets

Pre stedelijke ontwikkeling

In de 12^e – 14^e eeuw probeerde men gronden en moerassen te ontginnen voor landbouw en veeteelt. Het uit de duinen vloeiende water werd via natuurlijke beken en via gegraven sloten en vaarten (De Delft, Houtvaart) naar het Spaarne, de Rijn of het Wijkermeer afgevoerd. Er ontstonden daardoor grote rechthoekige stukken grond, die door de graaf in leen werden uitgegeven aan een 'heer'. Zo ontstond een 'heerlijkheid', waarop een hoeve werd gebouwd. De gemeente Bloemendaal, waar destijds het huidige grondgebied van De Krim onder viel, was ontstaan uit de ambachtsheerlijkheden Tetterode (huidige Overveen), Aelbertsberg (huidige Bloemendaal) en Vogelenzang.

Vanaf eind 16^e eeuw was de blekerij in deze omgeving een belangrijke tak van nijverheid. Protestantse emigranten uit Vlaanderen en Brabant richtten linnen-, garen- en kleeblekerijen op.

In de 19^e eeuw veranderden de gronden in weiden of tuinderijen of werden de gronden tot buitenplaats verbouwd, onder andere Hartenlust en Wildhoef in Bloemendaal. Mede door de verbetering van de verkeersmiddelen (trein en tram) ontwikkelde Bloemendaal zich vanaf circa 1880 tot een forensenplaats. Buitenplaatsen, waar onder Hartenlust en Wildhoef, werden hierdoor verkaveld en bebouwd.

De annexatie

In het begin van de 20^e eeuw werd de beschikbare ruimte voor de bouw van goedkope arbeiderswoningen binnen de grenzen van Haarlem steeds schaarser. Hierdoor kwamen omvangrijke woningbouwactiviteiten op het grondgebied van de gemeente Schoten opgang. In 1927 annexeerde de gemeente Haarlem de gemeenten Schoten en Spaarndam, delen van Bloemendaal, Heemstede, Haarlemmerliede en Spaarnwoude.

Tijdens de dertiger jaren werd er vervolgens in Haarlem in snel tempo een groot aantal woningen gebouwd. Deze maakten deel uit van de uitbreidingsplannen Haarlem Noord. Het gebied over De Delft, inmiddels grondgebied van Haarlem,

is rond 1935 ontstaan. Woningbouwverenigingen en vooral eigenbouwers leverden vele woningen af, voornamelijk eengezinshuizen (waar onder het zuidelijke deel van De Krim).

Over het ontstaan van de naam de Krim is niet veel bekend. Vermoedelijk dankt het gebied over De Delft zijn naam aan haar tamelijk geïsoleerde ligging tussen De Delft en het spoorlijn. Zodoende werd het gebied in de volksmond De Krim genoemd naar het in het oude Rusland ooit een bekend/berucht verbanningsoord de Krim, een schiereiland in de Zwarte Zee.

Naoorlogse periode

De Tweede Wereldoorlog bracht ook in Haarlem de woningbouw vrijwel tot stilstand. Na het beëindigen van de oorlog kwamen de planontwikkeling en het bouwproces weer in beweging.

Bij het opzetten van de stedenbouwkundige plannen voor de in Haarlem-Noord gelegen wijken is door de ontwerpers J.A. Kuiper (stedenbouwkundig adviseur van de gemeente Haarlem) en A. van der Steld (het toenmalig hoofd van de afdeling Stadsontwikkeling) afgestapt van de uitgangspunten die in Haarlem gehanteerd werden bij de opzet van de vooroorlogse uitbreidingsplannen.

Bij deze nieuwe plannen werd uitgegaan van het gesloten bouwblok gevormd door eengezinshuizen, vaak zonder voortuinen, maar met binnen het bouwblok gelegen achtertuinen. Het openbaar groen was veelal slechts te vinden op enkele geïsoleerd liggende plekken (Rijklof van Goensplein). Ook werden er flatgebouwen met drie en vier woonlagen gebouwd (Laurens Reaellaan). Tussen de flatgebouwen werden gemeenschappelijke tuinen aangelegd die vanaf de openbare weg toegankelijk zijn.

In de nieuwe wijk werden de namen van gouverneurs-generaal van Oost-Indië toegepast. De in 1935 reeds aangenomen Carel Reinierszlaan is wegens verandering van het stratenplan vervallen. De weg langs De Delft werd Lodewijk van Deysellaan genoemd, naar het pseudoniem van de grote Nederlandse letterkundige Dr. K.J.L. Alberdingk Thijm, een der laatste tachtigers in Haarlem. Dit eerbetoon bij diens 70^{ste} verjaardag was een hoge uitzondering, daar het tot dusver niet de gewoonte was namen van nog levende personen voor straatnamen te gebruiken, behalve die van het Koninklijk Huis.

De laatste toevoeging van woningen in de woonwijk zijn in de jaren '70 geweest in de omgeving van de Otto Reeslaan en aan de Cornelis van der Lijnlaan.

2.2 Ruimtelijke structuur

De Krim is een rustige woonbuurt in de periferie van Haarlem en heeft een naar binnen gekeerd karakter doordat het ingesloten wordt door het spoor aan de westkant en de Delftlaan in het oosten. De Krim wordt aan de noordzijde visueel afgesloten door een groot bouwvolume van het Mendelcollege.

In de wijk zijn de Van Riebeecklaan – Laurens Reaellaan en de Lodewijk Deysellaan de doorgaande wijkontsluitingswegen. Deze wegen lopen min of meer parallel aan de Delftlaan. De als brede woonstraat ingerichte Van Riebeecklaan gaat bij het Rijklof van Goensplein over in de Laurens Reaellaan. Tevens verandert hier de typologie. De Van Riebeecklaan heeft aan twee zijden

bebouwing van twee lagen en een kap evenwijdig aan de weg. De Laurens Reaellaan bestaat aan de westzijde uit portiek flats met vier bouwlagen haaks op de Reaellaan en aan de oostzijde woningen met twee lagen en een kap.

De Lodewijk van Deysellaan is een doorgaande woonstraat. Aan de westzijde staan woningen met twee lagen en een kap en aan de oostzijde is een brede groenstrook die via een flauw talud overgaat in watergang De Delft.

De overige woonstraten in het gebied zijn korte straten met aan twee zijden woonbebouwing. De Van Diemenlaan en de Carpentierlaan, in het noordelijk deel van het plangebied, onderscheiden zich van de andere straten omdat er door de stedenbouwkundige opzet een plantsoenachtige ruimte in deze straten is ontstaan. De bebouwing is overwegend twee bouwlagen met kap. De meeste bouwmassa's hebben strakke gevels en worden afgedekt door een zadeldak of schilddak. Rond de Otto van Reeslaan staan een aantal "drive in"-woningen uit de jaren zestig met een lessenaarsdak. Dakkapellen komen veel voor zowel aan de voor- als aan de achterkant van de woningen.

Omdat de wijk geleidelijk is opgebouwd, is er geen sprake van een eenduidige detaillering. Wel is de meeste bebouwing opgetrokken in baksteen, variërend van geel tot roodbruin, en zijn de daken gedekt met pannen. De meeste, kleinschalige bebouwing is verkaveld door middel van gesloten bouwblokken. Kenmerkend voor de Krim is dat de gesloten bouwblokken bestaan uit diverse woningtypes en een verschillende mate van transparantie. Bij de twee, drie of vier onder één kap woningen is vaak ondergeschikt aan de hoofdbebouwing een aanbouw of een bijgebouw geplaatst. Het komt in de Krim veel voor dat bijgebouwen en ook aanbouwen aan de zijkant zijn voorzien van een kap.

2.3 Functionele structuur

2.3.1 Wonen en bevolking

De Krim wordt getypeerd als een groene stadsrandzone met duurdere eengezinswoningen met voor- en achtertuinten. De oorspronkelijke karakter en identiteit van de buurt is dan ook sterk. Het woningaanbod daarentegen is niet gedifferentieerd. Hieronder volgen een aantal statistische gegevens van de buurt die uit de afdeling Onderzoek en Statistiek van de gemeente Haarlem komen.

In 2008 telt de totale woningvoorraad in het plangebied 475 woningen en 1.057 inwoners. Van deze woningen bestaat 75% uit eengezinswoningen ten opzichte van 52,5% gemiddeld in Haarlem. De overige 25% bestaat uit flatwoningen die aan het noordwesten van het plangebied te vinden zijn. Andere typen woningen zijn in het plangebied niet te vinden. De gemiddelde woningbezetting komt daarmee op 2,23 personen per woning (voor heel Haarlem is dat 2,13 personen per woning).

Blijkens Tabel 2.1 is de procentuele leeftijdsopbouw in De Krim niet vergelijkbaar met die van Haarlem in zijn geheel. Er is een duidelijke ondervertegenwoordiging van de leeftijdsgroep 20-44 en een oververtegenwoordiging van de leeftijdsgroepen 45-64 en 65+ in de woonbuurt. Met een aandeel van 53,3% van de bewoners die 45 jaar of ouder is, gaat het hier om een woonbuurt die sterker aan het vergrijzen is dan gemiddeld in

Haarlem gebeurt (41,4%).

Tabel 2.1: leeftijdsopbouw in het plangebied en in de gemeente Haarlem, 01-01-2008

	0-19	%	20-44	%	45-64	%	65+	%	Totaal
De Krim	242	22,9%	251	23,8%	347	32,8%	217	20,5%	1.057
Haarlem	32.056	21,7%	54.408	36,8%	38.719	26,2%	22.479	15,2%	147.662

Veruit de meeste woningen (88,6%) in de Krim zijn tijdens de periode van 1939-1959 gebouwd. Het overige deel is in de jaren '70 gebouwd. Het zuiden van de Krim, het oudste deel van de buurt, wordt getypeerd als een tuindorp, terwijl het noordelijke gedeelte een vroeg-naoorlogse buurt is. Beide bouwperiodes bepalen sterk de uitstraling van de woonbuurt.

Maar liefst 92,2% van de totale woningvoorraad in de Krim betreft een koopwoning ten opzichte van 53,3% koopwoningen voor het Haarlemse gemiddelde. Het gemiddelde woonduur in de Krim ligt op ongeveer 12 tot 13,5 jaar en de verhuisbewegingen liggen erg laag. Met deze gegevens kan in ieder geval geconcludeerd worden dat de inwoners van De Krim positief oordelen over hun woon- en leefomgeving.

2.3.2 Bedrijven

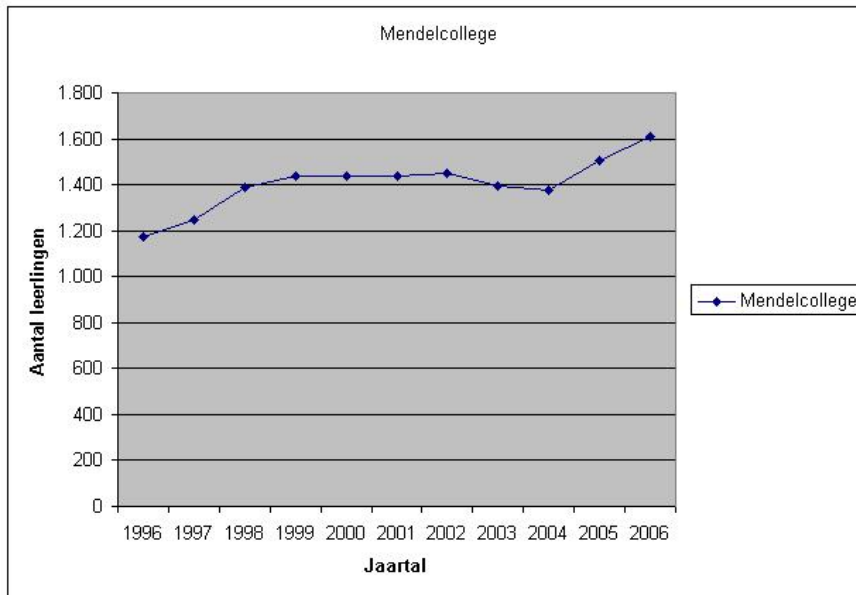
Het plangebied heeft hoofdzakelijk een woonfunctie. Aan de Jan Pietersz Coenlaan 2 is een groot nutsgebouw van KPN Telecom gevestigd. Het is een zogenaamde wijkcentrale voor telefoonkabels. Momenteel is KPN bezig met het terugbrengen van deze centrales naar primair de districtcentrales (Waarderpolder en De Raaks). Dit betekent dat de wijkcentrales vervangen zullen worden door kleinere kastjes van drie bij drie of vier bij vier.

Verspreid binnen het plangebied zijn er dan nog kleinere 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.

2.3.3 Maatschappelijke voorzieningen

Aan de noordkant van het plangebied aan de Pim Mullierlaan 4 – 6, ligt het Mendelcollege, een school voor voortgezet onderwijs. De school wordt geconfronteerd met een toename van het aantal leerlingen. Vanaf het jaar 1996 is het aantal leerlingen binnen het algemeen vormend onderwijs in Haarlem sterk toegenomen. Voor het Mendelcollege gaat het om een stijging van ca. 37% tot 2007 (zie Figuur 2.1) ten opzichte van 21,4% voor heel Haarlem.

Figuur 2.1: Groei aantal leerlingen Mendelcollege (1996-2007)



Bron: Bureau huisvesting Haarlem (2007)

Deze toename heeft geleid tot een uitbreiding van 6 klaslokalen (607 m²) van het schoolgebouw en is gebaseerd op 1.607 leerlingen (teldatum 1-10-2006). Gelijktijdig met deze uitbreiding van het schoolgebouw wordt een in pandige aanpassing gerealiseerd.

De sterke toename van het aantal leerlingen op de scholen voortgezet onderwijs is naar verwachting grotendeels het gevolg van instroom van leerlingen uit de buurgemeenten, waarbij de uitbreiding in de gemeente Velsen met de wijk Velsbroek een grote invloed heeft.

Het Mendelcollege heeft een regionale functie, waardoor het schoolgebouw niet specifiek buurt- en wijkgebonden is. Dit betekent gelijktijdig dat dit schoolgebouw beperkt kan worden ingezet binnen een 'Brede School-netwerk' op buurt- en wijkniveau.

Wat betreft overige maatschappelijke voorzieningen in de buurt zijn er verspreid door de buurt diverse praktijken aan huis (o.a. artsen, fysiotherapeuten, pedicuren) te vinden.

2.3.4 Infrastructuur

Ten aanzien van de bereikbaarheid is het plangebied zeer gunstig gelegen, zowel in de structuur van Haarlem als van de regio, vooral door de directe ontsluiting aan De Delftlaan via de Orionbrug en de Stuyvesantbrug. Deze weg fungeert als westelijke rondweg en als regionale verbindingsweg.

De straten in het plangebied zijn ingericht als erftoegangswegen; dit zijn gewone woonstraten die reeds zijn of worden ingericht als verblijfsgebied. In deze straten kan worden gefietst en geparkeerd en is een toegestane snelheid van 30 km/h uitgangspunt.

Het gebied is voor langzaam verkeer aan de zuidkant ontsloten door het Carel Reinierspad, en aan de noordkant door de Jaap Edenlaan, een vrijliggend

fietspad met aanliggend trottoir. Ter hoogte van het kruispunt Van Riebeecklaan met De Delftlaan is een fietstunnel gesitueerd om de bereikbaarheid van het plangebied en de Kennemer sporthal en de Haarlemse ijsbaan voor langzaam verkeer te vergroten.

Het treinstation Bloemendaal bevindt zich aan de andere kant van het spoor in de gemeente Bloemendaal ter hoogte van het Rijklof van Goensplein. Het station is voor langzaam verkeer te bereiken via het Bloemendaaltunneltje onder het spoor.

2.3.5 Speelvoorzieningen

In het plangebied zijn geen sport- en recreatievoorzieningen aanwezig. Wel zijn er direct grenzend aan het plangebied grootschalige voorzieningen gevestigd. Ten noorden van het gebied is het Pim Mullier Sportcomplex en ten zuiden is het Kennemer Sportcenter met de ijsbaan te vinden.

De groenstrook langs de spoorlijn, waar nu veel paadjes en sporen zijn, wordt informeel gebruikt door kinderen. Het plantsoen aan het Rijklof van Goensplein is een informeel trap- en speelveld. Voor het NS-station tegen over het plantsoen is een bescheiden formeel speelplek te vinden.

2.3.6 Groen en water

Groen

Naar verhouding heeft de wijk veel meer groen dan het Haarlems gemiddelde van 26m² per woning, namelijk 54m² per woning. Het rijke groene straatbeeld wordt echter vooral bepaald door de grote privétuinen (voor- en achtertuinen).

Het openbare groen bestaat voornamelijk uit wijkgroen. Groenstroken zijn te vinden op de hoek van Cornelis van de Lijnlaan en de Lodewijk van Deijssellaan, langs de Carpentierlaan en langs de Van Diemenlaan. Het plangebied wordt aan de randen omsloten door groenstroken. Ten noorden door het groen van het Mendel College, ten oosten door het groen langs de oevers van De Delft, ten zuiden door groen langs de beide zijden van de J.P. Coenlaan en het zuidelijke deel van de Van Riebeecklaan en ten westen door het groen langs de spoorlijn.

Het centrum van de wijk kent een groot openbaar plantsoen, het Rijklof van Goensplein (zie Afbeelding 2.1). Via het Bloemendaaltunneltje is met de fiets eenvoudig het aantrekkelijke bos- en duingebied van Bloemendaal te bereiken.

Afbeelding 2.1 Rijklof van Goensplein bekeken vanuit het station Bloemendaal



Water

Aan de oostgrens van het plangebied loopt de openwaterverbinding De Delft. Hier is sprake van kleinschalige recreatievaart (kano's, roeibootjes). Tegen het noordwestelijke plangrens van De Krim (ter hoogte van het Pieter Bothlaantje) begint de spoorloot die voor de afwatering van de spoordijk zorgt. De spoorloot valt echter net buiten het plangebied.

Meer over de huidige situatie van het water in het plangebied is te lezen in de waterparagraaf van Hoofdstuk 4.

Bestemmingsplan "De Krim" (concept)

3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het voor het bestemmingsplan gemeentelijk beleid beknopt opgenomen zover deze relevant zijn voor het plangebied. De nadere uitwerking van de beleidsdoelstellingen van de hogere overheden is opgenomen in de bijlage.

3.1 Structuurplan Haarlem 2020 (2005)

In het Structuurplan Haarlem zijn de in het OPH vastgelegde ambities voor duurzaam goed wonen, zakelijke dienstverlening, cultuur en toerisme ruimtelijk vertaald. Aangegeven is waar in de stad welke ruimtelijke ontwikkelingen worden voorgestaan. Uitgangspunt voor de ruimtelijke ontwikkeling van Haarlem is dat bewust met schaarse ruimte wordt omgegaan en dat er contrasten in de stad zijn. Naast plekken waar dynamiek wordt voorgestaan (in herstructureringsgebieden, op knooppunten van openbaar vervoer en in veranderzones) zijn er ook rustige woonwijken waar plaats is voor ondersteunende wijkvoorzieningen.

Het bestemmingsplangebied ligt in het stedelijke gebied. Op de structuurverbeelding is het plangebied De Krim aangegeven als gebiedstype 'woongebied'. Voor woongebieden is handhaven van het woonmilieu het hoofdkenmerk, inclusief de bijbehorende wijk- en buurtgerichte voorzieningen.

3.2 Woonvisie 2006-2012 (2006)

In de Woonvisie wordt het gemeentelijk beleid ten aanzien van de ontwikkeling van de woningvoorraad over de periode 2006-2012 geformuleerd. Kort samengevat kiest Haarlem voor: "meer, beter, dynamisch en betaalbaar". Samen vormen deze speerpunten de basis voor de uiteenlopende maatregelen die in de Woonvisie worden opgesomd.

Om hoofd te bieden aan het woningtekort zet Haarlem in op het opschroeven van de woningbouwproductie. Aandachtspunten hierbij zijn het ontwikkelen van een gedifferentieerd en duurzaam woningaanbod, het vernieuwen van de woningvoorraad, het vergroten van de toegankelijkheid en het verbeteren van de leefomgeving. Gestreefd wordt naar een dynamische woningmarkt met een goede doorstroming. Meervoudig ruimtegebruik en menging van de woonfunctie met werkfuncties (sociaal-economisch gemengde buurten) wordt hierbij gestimuleerd.

Bij de uitbreiding van de woningvoorraad zal rekening gehouden worden met ontwikkelingen zoals vergrijzing en daling van de woningbezetting. Door onder andere meer betaalbare (huur)woningen te bouwen en meer koopwoningen te ontwikkelen wordt er gewerkt aan een zo compleet mogelijk woonaanbod.

Extra aandacht gaat uit naar de behoefte van bewoners die weliswaar zorg nodig hebben (denk aan ouderen of gehandicapten), maar desondanks zelfstandig willen blijven wonen. Deze specifieke woningbehoefte vertaalt zich in het realiseren van gelijkvloerse woningen (met name appartementen) en kleinschalige beschermde woonvormen zoals begeleid wonen en groepswonen.

De nieuw te bouwen woningen moeten worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Het gaat hier voornamelijk om herontwikkelingslocaties. De grootste nieuwbouwlocaties vinden plaats in Delftwijk, bij de Raaks, Mariastichting, Deo, Ripperda, 023 (noordstrook Schalkwijk), Stadsdeelhart Schalkwijk, EKP-terrein, overbouwing Randweg en diverse locaties in de Spoorzone.

De Krim betreft in dit kader een woongebied waarbij de kwaliteit van de woon- en leefomgeving gehandhaafd moet blijven.

3.3 Haarlems Verkeers- en Vervoersplan (2003)

Het HVVP beschrijft het beleid op het gebied van verkeer en vervoer voor de komende 10 jaar. De huidige en toekomstige hoofdstructuren voor het autoverkeer, het openbaar vervoer en de fiets worden nader toegelicht. Belangrijke pijlers zijn leefbaarheid en bereikbaarheid. Het plan beoogt het fiets- en ov-gebruik in de stad te stimuleren en het autoverkeer in de wijken zoveel mogelijk terug te dringen.

De auto

Op het Haarlemse wegennet wordt niet meer autoverkeer toegelaten dan de stad aan kan. Het wegennet wordt gecategoriseerd om binnen de stad grote stadsleefgebieden te creëren. Dit zijn gebieden waarin geen gebiedsvreemd autoverkeer wordt toegelaten.

Onderscheid wordt gemaakt tussen gebiedsontsluitingsweg 70 km/h, gebiedsontsluitingsweg type A, gebiedsontsluitingsweg type B en erfdoorgangswegen.

Een stadsleefgebied bestaat uit een aantal verblijfsgebieden waar maximaal 30km/h gereden mag worden. Het autoverkeer dat de stadsleefgebieden in of uit wil, wordt via ontsluitingswegen type B zo direct mogelijk naar de randen van het gebied geleid. Op de buiten de stadsleefgebieden gelegen wegen van type A wordt het wijkvreemde en doorgaande verkeer afgewikkeld.

Langzaam verkeer

Het HVVP gaat uit van het creëren van stadsleefgebieden, waarbij de rol van de auto geminimaliseerd wordt. De auto is in het plangebied geminimaliseerd door het creëren van een verblijfsgebied (30 km/h). Dit schept voor de fietser een ruimere en veiliger omgeving, maar ook voor de voetganger.

Kinderen verdienen bijzondere aandacht. Deze aandacht richt zich op schoolroutes (gecombineerd met de fiets), de schoolomgeving en de woonomgeving. Maar ook de minder validen en oudere verkeersdeelnemer verdienen extra aandacht. Voor hen worden voorzieningen gerealiseerd op routes en bij inrichting van het openbare gebied.

In het HVVP worden daarnaast drie op de fiets gerichte beleidslijnen uitgezet om het fietsgebruik te stimuleren:

1. Verbetering van de bestaande fietsroutes en voorzieningen;
2. Uitgangspunt is dat bij kruisingen voorrang wordt gegeven aan fiets boven autoverkeer;
3. Uitbreiding van het fietsnet.

Openbaar vervoer

Samen met de fiets biedt het OV het alternatief voor autogebruik. In het HVVP worden voor het openbaar vervoer de volgende doelen geformuleerd:

1. Verhogen van de gemiddelde trajectsnelheid in de stad;
2. Versterken van de regionale bereikbaarheid per openbaar vervoer, vanwege het economisch belang voor de stad en om ten einde het gebruik van de auto naar de regio en verder te beperken;
3. Optimalisering van het lokale openbaar vervoer, met grote aandacht voor de toegankelijkheid, alsmede het bieden van een aantrekkelijk alternatief voor de auto, met name in congestiegebieden en in de nauwe binnenstad.

Het plangebied De Krim

De Delftlaan (N208) valt niet binnen het plangebied, maar is wel een belangrijke toegangsweg voor De Krim. In het HVVP wordt de Delftlaan aangemerkt als gebiedsontsluitingsweg (70 km/uur), of stroomweg. Deze categorie wordt in Haarlem alleen toegepast op de invalswegen. Door de ligging aan de Delftlaan is de bereikbaarheid van De Krim voor gemotoriseerd verkeer gunstig, zowel vanuit Haarlem als vanuit de regio bezien. De straten in het plangebied zelf zijn erftoegangswegen. Dit zijn gewone woonstraten in de wijk die zijn ingericht als verblijfsgebied. Deze erftoegangswegen zijn uitgevoerd als relatief smalle klinkerwegen. Er kan op straat worden gefietst en geparkeerd.

Per trein is De Krim te bereiken via station Bloemendaal dat op loopafstand van het plangebied ligt.

De straten Lodewijk van Deijssellaan, Van Riebeecklaan, Laurens Reaellaan en het Rijklof van Goensplein met aansluitend het Bloemendaaltunneltje maken deel uit van het Haarlemse fietsnetwerk.

3.4 Het Integraal Waterplan (2004)

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

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

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 waterbezwaar als gevolg van de toegenomen verharding te voorkomen. Rijnland stelt als richtlijn dat minimaal 15% van de toename aan verharding gecompenseerd dient te worden in de vorm van open water. 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.

Het Integraal Waterplan geeft een visie voor het oppervlaktewater 2050 in Haarlem. Anno 2050 is het oppervlaktewater in Haarlem een belangrijke structuur- en beeldbepalend element. De inrichting, gebruiksfuncties en het beheer zijn goed afgestemd op de waterhuiskundige, stedenbouwkundige en natuurlijke omgeving van de stad.

Voor wat betreft het plangebied geldt het volgende: aangezien het bestemmingsplan De Krim consoliderend is, wordt er geen toename in de verharding aangebracht. Er hoeft daarom geen water gecompenseerd te worden in het plangebied. Wel zorgt het aanwezige groen voor goede afvloeiing van het hemelwater.

Verder voorziet het Integraal Waterplan niet in een nieuwe watergang binnen het bestemmingsplangebied De Krim. Het Integraal Waterplan streeft naar vasthouden van schoon duinwater in De Delft.

3.5 Groenstructuurplan (1991)

Het Groenstructuurplan is voortgekomen uit een behoefte om te komen tot een integrale visie op het stedelijk groen in Haarlem. Het is naast een beleids- ook een beheersinstrument. Momenteel wordt er echter gewerkt aan een nieuwe groenstructuurvisie. Tot die tijd is het Groenstructuurplan richtinggevend ten aanzien van het groen in Haarlem.

Groen levert in algemene zin voor bewoners in belangrijke mate bijdrage aan de kwaliteitsbeoordeling van de directe woonomgeving. In het Groenstructuurplan wordt de Krim ingedeeld in de woonmilieutype tuindorp in het zuiden en vroeg naoorlogse buurt in het noorden. Het groenbeeld in deze woonmilieutypen wordt als goed ervaren.

Afbeelding 3.1 Van Riebeecklaan



De Krim heeft ook betrekking op het westelijk stadsrandgebied, dat valt tussen Delftlaan/Westelijke Randweg en de Bloemendaalseweg. De zone wordt gekarakteriseerd door een fijnmazige afwisseling van bebouwingskernen, bebossing, graslanden en tuinbouwgebieden. De bebouwingseenheden, zoals de Krim, bestaan uit afgeronde tuindorpen die een schakel vormen tussen de stedelijke bebouwing van Haarlem en de villabebouwing van de duinrand. Door bestuurlijke versnippering (Velsen, Bloemendaal, Haarlem en Heemstede) en infrastructurele barrières is er echter een moeilijke relatie tussen Haarlem-Noord en de binnenduinrand.

De stadsrandgebieden dienen als groene overlappingsgebied/bufferzones gehandhaafd te worden. Het accent ligt op natuurbehoud en recreatief medegebruik. Bewoners uit Haarlem-Noord kunnen het binnenduinrandgebied bereiken via de Orionbrug en de Stuyvestantbrug door het Bloemendaaltunneltje, onder het spoor door.

3.6 Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs (2004)

Het Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs (SHO) is het vertrekpunt voor de verbetering van de onderwijshuisvesting met het volgende doel: goede voorzieningen op de juiste locaties. Inbegrepen doelen zijn hierbij: verbreding van de functies van de gebouwen en functionele flexibilisering van de gebouwen.

Voor het vaststellen van de toekomstige investeringsbehoefte voor de schoolgebouwen zijn in het Strategisch Huisvestingsplan – Uitvoeringsplan 2007-2010 acht programmalijnen vastgesteld, waaronder het programmalijn Voortgezet Onderwijs. Tot het programmalijn Voortgezet Onderwijs hoort het Mendelcollege.

De investering voor het Mendelcollege in de programmalijn Voortgezet Onderwijs is gebaseerd op de aanvraag om uitbreiding als gevolg van het feit dat het schoolgebouw, gelet op de toename van het aantal leerlingen in de afgelopen jaren, niet beschikt over voldoende capaciteit.

3.7 Speelruimteplan (1998)

Ten aanzien van de speelruimten in de stad is een nota gemaakt waarin kwaliteit en kwantiteit van de speelplekken wordt gewogen.

Algemene uitgangspunten in het plan zijn:

- De woonomgeving moet maximaal bespeelbaar zijn inclusief de veilige bereikbaarheid van de speelvoorzieningen;
- Voor het zo optimaal mogelijk benutten van de schaarse speelruimte hoogwaardige speelplekken nastreven;
- Op plaatsen waar niet voldoende veilige en bespeelbare openbare ruimte is, moeten formele speelplekken worden gecreëerd. Daarbij uitgaan van de normen zoals die in bijgaande tabel zijn opgenomen;

In het Speelruimteplan (1998) wordt gesteld dat de Krim een gemiddeld kinderrijke wijk is (16,9% 0-16 jarigen). Er wordt extra aandacht gevraagd voor de jeugd van 13 jaar en ouder, vanwege hun hoge percentage in de wijk. Het aandeel van de jongste kinderen is duidelijk minder dan in andere wijken.

Inmiddels is de leeftijdsopbouw in De Krim de afgelopen 10 jaar weinig veranderd. Het percentage kinderen op het totaal aantal bewoners in De Krim is iets groter geworden van 16,9% in 1997 naar 19,1% gemeten in 2007.

Voor mogelijk toekomstige uitbreidingsbehoeften van speelfaciliteiten binnen het plangebied is ruimte geboden binnen de gronden die bestemd zijn als groenvoorzieningen en als verkeers- en verblijfsdoeleinden.

3.8 Samenvatting beleid

Samengevat zijn voor het plangebied De Krim de volgende beleidsuitgangspunten van belang voor het bestemmingsplan:

- De kwaliteit en de karakter van de woon- en leefomgeving handhaven en versterken.
- Buurtvreemd autoverkeer wordt ontmoedigd richting De Krim te rijden, doordat de autowegen binnen het plangebied zijn ingericht als erftoegangswegen.
- Het consoliderende karakter van het bestemmingsplan biedt weinig ruimte voor toevoeging van verharding, waardoor compensatie van water niet van toepassing is in de Krim.
- De Krim maakt onderdeel uit van het westelijke stadsrandgebied wat betekent dat het als groene overlappingsgebied/bufferzones gehandhaafd moet worden.
- De Krim is voor met name de wijken aan de oostkant van De Delft de toegang tot de recreatiegebieden in het westen/Bloemendaal. De fietsbereikbaarheid moet daarom goed blijven.
- Op basis van de toename van leerlingen de afgelopen jaren, mag de Mendelcollege beperkt uitbreiden.
- De woonomgeving moet maximaal bespeelbaar zijn inclusief de veilige bereikbaarheid van de speelvoorzieningen.

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

4.1 Milieuzoneringsen

Milieuzonering is bedoeld om indicatief te beoordelen in hoeverre de woon, werk en recreatieve functies, of (indirect) verkeer, belemmeringsen voor elkaar opleveren.

Het gebruik van een milieuzonering in bestemmingsplannen biedt de mogelijkheid om gevoelige functies te vrijwaren van zware bedrijvigheid, maar biedt ook de mogelijkheid bepaalde bedrijvigheid te versterken. Bij milieuzonering staat de typering van (woon)gebiedens centraal. Bij het wel of niet toelaten van bepaalde bedrijvigheid in (woon) gebiedens is gelet op onder andere de ligging van (potentiële) bedrijven ten opzichte van de omgeving, de mate van eventueel te verwachten hinder en het na te streven karakter van de buurt/wijk.

Het grondgebied van Haarlem is in de Nota Milieuzonering onderverdeeld in verschillende gebiedens. Deze onderverdeling is bepaald op basis van de specifieke kenmerken van die gebiedens (aanwezige functies, bebouwingsdichtheid, ligging ten opzichte van wegen en stations e.d.).

Het plangebied De Krim is getypeerd als overwegend laagbouw in een lage dichtheid en heeft de functie wonen. Hierbij hoort een maximaal toegestane bedrijfscategorie van B.

Aan de hand van een lijst met bedrijven, die binnen het plangebied zijn gelegen, is een onderzoek uitgevoerd naar potentiële hinder daarvan. Per bedrijf is onderzocht welke categorie van toepassing is. Deze categorieën zijn bepaald aan de hand van de zoneringslijst (tabel 4.1).

Tabel 4.1: Zoneringslijst bedrijven in plangebied De Krim

Naam	Adres	Cat.	Passen d	Bijzonderheden
Mendelcollege	Pim Mulierlaan 4	C	ja	> 2500 m ²
Gemeentelijk bergbezinkbassin	Lodewijk van Deijssellaan	A	ja	
KPN-Telecom BV	Jan Pietersz Coenlaan 2	A	ja	

Alle bedrijven op één na passen binnen de genoemde zone. Het Mendelcollege is een scholengemeenschap voor voortgezet onderwijs. Het vloeroppervlakte van deze school is groter dan 2500 m² zodat dit als categorie 3 bedrijf getypeerd is. Het Mendelcollege voldoet echter aan de milieuregelgeving en er

zijn geen klachten in ons bestand geregistreerd. Dit bedrijf wordt daarom als zodanig positief bestemd in het plan.

4.2 Geluidparagraaf

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig is en deze locatie binnen de geluidzone van 50 km/h wegen valt moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Onder meer woningen, scholen en ziekenhuizen worden als een geluidsgevoelige bestemming aangemerkt. In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt in een "voorkeursgrenswaarde" en een "maximum ontheffingswaarde". Wanneer het geluidsniveau ter plaatse van een geluidsgevoelige functie niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde, kan via een wettelijk geregelde procedure ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden aangevraagd, zolang het geluidsniveau niet hoger is dan de maximum ontheffingswaarde. Hieronder wordt voor de relevante geluidsbronnen beschreven of dit bestemmingsplan aan de wettelijke normen voldoet.

In De Krim is er sprake van wegverkeers- en railverkeerslawaai. Het plangebied kent geen zogenaamde "nieuwe situaties".

Wegverkeer

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai ligt op 48 dB en de maximale ontheffingswaarde ligt op 68 dB volgens de Wet Geluidhinder. Langs het gebied loopt de Westelijke Randweg die een relevante geluidbelasting op de omgeving heeft. De geluidbelasting heeft betrekking op peiljaar 2017. Op de gevels van de woningen aan de Lodewijk van Deysellaan vindt een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaats. De geluidbelasting (Lden) die optreedt ten gevolge van verkeer op de N 208 is 65 dB. Deze geluidbelasting voldoet, na aftrek van 2 dB volgens het meet- en rekenvoorschrift, aan de maximale ontheffingswaarde bestaande situaties.

Railverkeer

Volgens de Wet Geluidhinder ligt de voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaai op 55 dB en de maximale ontheffingswaarde bedraagt 68 dB. De spoorlijn Haarlem – Uitgeest loopt ten westen van het plangebied en een groot deel van dit gebied ligt binnen de geluidzone van deze spoorlijn. Op twee punten op de bestaande bebouwing is met behulp van het rekenprogramma ASWIN de geluidbelasting bepaald (zie bijlage). Resultaat van deze berekening is een geluidbelasting Lden van achtereenvolgens 69 en 71 dB voor de waarneempunten 1 en 2. Met deze waarden wordt de maximale ontheffingswaarde overschreden.

Bij de berekening is gebruik gemaakt van prognoses uit het Akoestisch Spoorboekje (Ministerie van Vrom, 2010-2015 versie 2007). Voor de treinverkeerintensiteiten wordt het wettelijk voorgeschreven peiljaar van 2015 gehanteerd. De treinverkeerintensiteiten in deze prognose verschillen nogal ten opzichte van de cijfers die in de versie van 2005 gehanteerd werden. Er wordt nader onderzocht of de prognoses in de versie van 2007 reëel zijn. Afhankelijk

van de uitkomsten van dit onderzoek zijn twee scenario's mogelijk:

1. Indien blijkt dat alsnog aan de maximale ontheffingswaarde kan worden voldaan zal bijstelling plaatsvinden van het akoestisch onderzoek;
2. Indien blijkt dat niet aan de maximale ontheffingswaarde wordt voldaan wordt door de gemeente Haarlem overleg gevoerd met Prorail over mogelijke oplossingsrichtingen.

4.3 Bodemparagraaf

Het bestemmingsplangebied is gelegen in de bodemkwaliteitszone 5. De resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken in dit gebied komen in de meeste gevallen niet overeen met de bodemkwaliteit zoals deze voor bodemkwaliteitszone 5 is vastgesteld. In afwijking met bodemkwaliteitszone 5 zijn hier in de grond en grondwater plaatselijk ernstige verontreinigingen met arseen geconstateerd. Apart onderzoek hierna door de Universiteit van Utrecht (bureau Geochem) bracht aan het licht dat hier waarschijnlijk sprake is van arseen van natuurlijke herkomst. Ook uit nader onderzoek door Geochem is gebleken dat deze verontreiniging met arseen in de wijk De Krim aanwezig is. Op enkele plaatsen wordt het gehalte boven de drinkwaternorm (33 ug/l) aangetoond. Het gebruik van grondwater voor beregening wordt afgeraden.

De aangetoonde verontreiniging uit de onderzoeken vormen geen belemmering voor het beoogde gebruik in het gebied.

4.4 Luchtkwaliteit

Volgens de Wet Luchtkwaliteit 2007 moet bij vaststelling van een bestemmingsplan onderzoek gedaan worden naar de concentratie luchtverontreinigende stoffen om te kunnen toetsen aan de grenswaarden.

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.

Berekening en toetsing moet volgens het Meet- en rekenvoorschrift Bevoegdheden Luchtkwaliteit 2007 voor NO₂ op 5 meter en voor PM₁₀ op 10 meter uit de wegrand gedaan worden tenzij de bebouwing dicht bij de wegrand ligt.

Voor het luchtonderzoek is gebruik gemaakt van het Car-model versie 7.0, waarin wegintensiteiten met als peiljaar 2015 mee zijn genomen als uitgangspunt (zie bijlage). De berekening is alleen uitgevoerd voor een afstand van 5 meter uit de wegrand omdat zich hier al geen overschrijdingen voordoen.

Uit de resultaten van de berekening (bijlage) blijkt dat voor alle luchtverontreinigende stoffen voldaan wordt aan de normen uit het Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

4.5 Waterparagraaf

In de toekomst zal de rol van water belangrijker worden. Door enkele oorzaken (de verhoging van de zeespiegel, de toename van de hoeveelheid neerslag, de inklinking van de bodem en een toename van het bebouwd oppervlak) zal Nederland natter worden. Om dit water op te vangen is een toename van oppervlaktewater noodzakelijk. In bestaande buurten, waaronder de Krim, is het niet altijd eenvoudig om tot een vergroting van het percentage water te komen.

Watertoets

Doel van de watertoets is dat waterhuishoudkundige doelstellingen in beschouwing worden genomen in het bestemmingsplan. Het betrekken van de waterbeheerder bij de planvoorbereiding behoort hier toe.

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Rijnland. In samenwerking met het Hoogheemraadschap Rijnland is het Integraal Waterplan Haarlem (IWP) opgesteld. Het waterplan dient als beleidskader bij het opstellen van o.a. bestemmingsplannen. Centrale doelstelling van het waterplan is het creëren van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem.

Oppervlaktewater

Het enige oppervlaktewater dat zich in het plangebied bevindt is De Delft en behoort tot boezemwater. Tegen het noordwesten van het gebied begint de spoorloot, die voor afwatering van de spoordijk zorgt. De spoorloot valt echter buiten het plangebied. De Delft staat overigens via de Jan Gijzenvaart (ter hoogte van de gemeente Velsen) in verbinding met het Spaarne. Binnen het plangebied is er geen waterkering aanwezig.

De Delft stroomt in noordelijke richting en heeft, als onderdeel van het boezemstelsel, een belangrijke rol voor de waterbergingscapaciteit in de stad en de regio. De doorstroming in De Delft wordt dagelijks kunstmatig geregeld via het doorvoergemaal Kleverlaan. Naast een bergende functie heeft het water in de buurt ook een esthetische en een ecologische functie.

Voor elke toekomstige verandering van de waterhuishouding is een vergunning nodig op grond van Rijnlands Keur. Overeenkomstig het Rijnlands Keur moet aan weerszijden van de watergangen een obstakelvrije strook grond aanwezig zijn met een breedte van 2-5m ten behoeve van het uitvoeren van het onderhoud aan en ter bescherming van het profiel van de watergangen, alsmede voor de inspectie. De groenstrook aan de westkant van De Delft voldoet hier ruimschoots aan. Voor de actuele regelgeving en toelichting ten aanzien van de Keur kan contact opgenomen worden met de Hoogheemraadschap van Rijnland.

Grondwater

Haarlem is vanuit geohydrologisch oogpunt, van west naar oost, in te delen in drie zones: de binnenduinrand, de strandwallenzone (infiltratiegebieden) en het poldergebied (kwelgebied). De Krim valt onder de strandwallenzone. Dit betreft een relatief vlakke zone dat gelegen is ten oosten van de binnenduinrandzone tussen de strandwallen van Overveen en het Spaarne. Centraal in de

strandwallenzone bevindt zich de hoger gelegen Haarlemse Strandwal. Het oorspronkelijke maaiveld bevindt zich in de strandwallenzone op een niveau van gemiddeld circa NAP tot NAP -0,40 m. Het maaiveldniveau ter plaatse van de Haarlemse Strandwal varieert van gemiddeld circa NAP +1,0 tot NAP +3,0 m. In verband met de hoeveelheid kwelwater uit het westelijk duingebied is de zone ten westen van de Haarlemse Strandwal van oorsprong doorsneden door een relatief dicht netwerk van ontwateringsloten. Het boezempeil in Haarlem bedraagt NAP -0,60 m.

De grondwaterstanden in Haarlem zijn over het algemeen vrij hoog. Om grondwateroverlast te voorkomen zijn dan ook onder een groot aantal wijken, waar onder de Krim, drainagesystemen aangelegd. Deze systemen hebben grote invloed op het functioneren van het lokale grondwatersysteem.

Waterkwaliteit

De waterbodems in de duinwateren zijn licht tot matig vervuild. De waterbodem in De Delft heeft deels klasse II en deels klasse IV, echter lokaal is sprake van zware vervuiling, zoals in het zuidelijk deel van de Delft. Mogelijke oorzaken van de matige waterkwaliteit in De Delft zijn uitspoeling, riooloverstorten die lozen op De Delft, nalevering waterbodems, afspoeling van nabij gelegen oppervlakken en wateraanvoer van buiten plangebied.

In de periode 2000-2002 is maandelijks de waterkwaliteit van De Delft, ter hoogte van de Stuijvestantbrug, bepaald. Uit deze bemonsteringen is gebleken, dat de kwaliteit van dit oppervlaktewater niet voldoet aan de normen voor nutriënten (stikstof en fosfor), chloride, zuurstof en koper.

De Delft is in 2007 gebaggerd, waardoor de kwaliteit van het water verbeterd is.

Afkoppelen

Rijnland is voorstander van het afkoppelen van hemelwater van verharde oppervlakken met als doel het ontlasten van het gemengde rioolstelsel. Voor het afkoppelen van wegen en overige verhard oppervlak hanteert Rijnland de "Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken" van de Werkgroep Riolerings West-Nederland als richtlijn. Bij het afkoppelen van schoon hemelwater van dakoppervlakken en bij (nieuw)bouwactiviteiten neemt het hoogheemraadschap de uitgangspunten in de Nationale Pakketten Duurzame Stedenbouw en Duurzaam Bouwen in ogenschouw.

Het bestemmingsplangebied heeft een gemengd rioolstelsel. Hierin wordt zowel het afvalwater als regenwater verzameld en naar de rioolzuivering gevoerd. Het bestemmingsplangebied leent zich door het consoliderende karakter niet voor een grootschalige vervanging van het gemengde stelsel door een verbeterd gescheiden stelsel. Dit betekent dat de mogelijkheden voor het afkoppelen van schone verharding goed onderzocht en benut moeten worden. Bij het afkoppelen van verharding zullen tevens maatregelen ter voorkoming van uitloging door bouwmaterialen (voornamelijk zink en lood) genomen moeten worden. Het afkoppelen van hemelwater kan echter niet in een bestemmingsplan verplicht worden gesteld.

4.6 Natuurwaarden

Natuur

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

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

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

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 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 Provinciale Ecologische Hoofd Structuur.

Soortenbescherming

Het bestemmingsplangebied ligt in kilometerhokken X:103 – Y:490 en X 103 - Y491. Het natuurloket geeft van deze kilometerhokken alleen gegevens over de vaatplanten, paddestoelen, zoogdieren, broedvogels, watervogels en vlinders.

Abbeelding 4.1 Rapportage voor kilometerhokken voor De Krim

Rapportage voor kilometerhok X:103 / Y:490								Rapportage voor kilometerhok X:103 / Y:491									
Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*	Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten	2	4				goed	-	1991-2007	Vaatplanten	3	4				goed	-	1975-2007
Mossen						niet		1997-2007	Mossen						niet		1997-2007
Korstmossen						niet		1992-2007	Korstmossen						niet		1992-2007
Paddestoelen						niet		1992-2007	Paddestoelen						slecht		1992-2007
Zoogdieren						matig		1997-2007	Zoogdieren	2	1		1		matig	26-50%	1997-2007
Broedvogels						niet		1996-2007	Broedvogels						niet		1996-2007
Watervogels						matig	0%	96/97-06/07	Watervogels						matig	0%	96/97-06/07
Reptielen						niet		1992-2007	Reptielen						niet		1992-2007
Amfibieën	1					slecht	51-100%	1992-2007	Amfibieën						niet		1992-2007
Vissen						niet		1992-2007	Vissen						niet		1992-2007
Dagvlinders						slecht		1998-2008	Dagvlinders						matig		1998-2008
Nachtvlinders						matig		1980-2008	Nachtvlinders						niet		1980-2008
Libellen						matig		1993-2007	Libellen						matig		1993-2007
Sprinkhanen						niet		1993-2007	Sprinkhanen						niet		1993-2007
Overige ongewervelden						niet		1993-2007	Overige ongewervelden						niet		1993-2007

* **Legenda** FF1 = Flora- en faunawet lijst 1 (vrijstelling)
 FF23 = Flora- en faunawet lijst 2 + 3 (streng beschermd)
 Hrl = Habitatrictlijn (alleen bijlage 2 en 4)
 RL = Rode Lijst
 (#) = tevens [meetnetgegevens](#) verzameld.

Volledigheid onderzoek: Hiermee wordt aangegeven of op basis van de gebrachte bezoeken een volledig overzicht is te verwachten van de soorten van de betreffende soortgroep. Een [toelichting](#) op deze categorieën kunt u vinden onderaan deze rapportage.

Detail: Met dit percentage wordt aangegeven welk aandeel van alle van dit kilometerhok beschikbare gegevens van Rode-Lijstsoorten en wettelijk beschermde soorten op gedetailleerder niveau beschikbaar is.

Actualiteit: per groep is aangegeven uit welke periode de gegevens zijn opgenomen.

■ niet van toepassing

Bron: www.natuurloket.nl

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

Na de laatste IJstijd, zo'n 10.000 jaar geleden, maakte het overgrote deel van Noord- en Zuid-Holland deel uit van de Noordzee. Een kleine 4000 jaar later ontstonden, ter hoogte van de huidige duinen, lange smalle zandbanken, ook wel strandwallen genaamd. Op deze strandwallen vond duinvorming plaats waarna zich hierop zware bossen ontwikkelden. Oostelijk van deze strandwallen, waar de Noordzee geen vat meer kreeg op het uitgestrekte water, vormden zich onafzienbare moerassen.

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

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

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

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

Bescherming van de Haarlemse bodem

Met de inwerkingtreding op 1 september 2007 van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is de gemeente primair verantwoordelijk voor de bescherming van de archeologische waarden in haar bodem. 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.

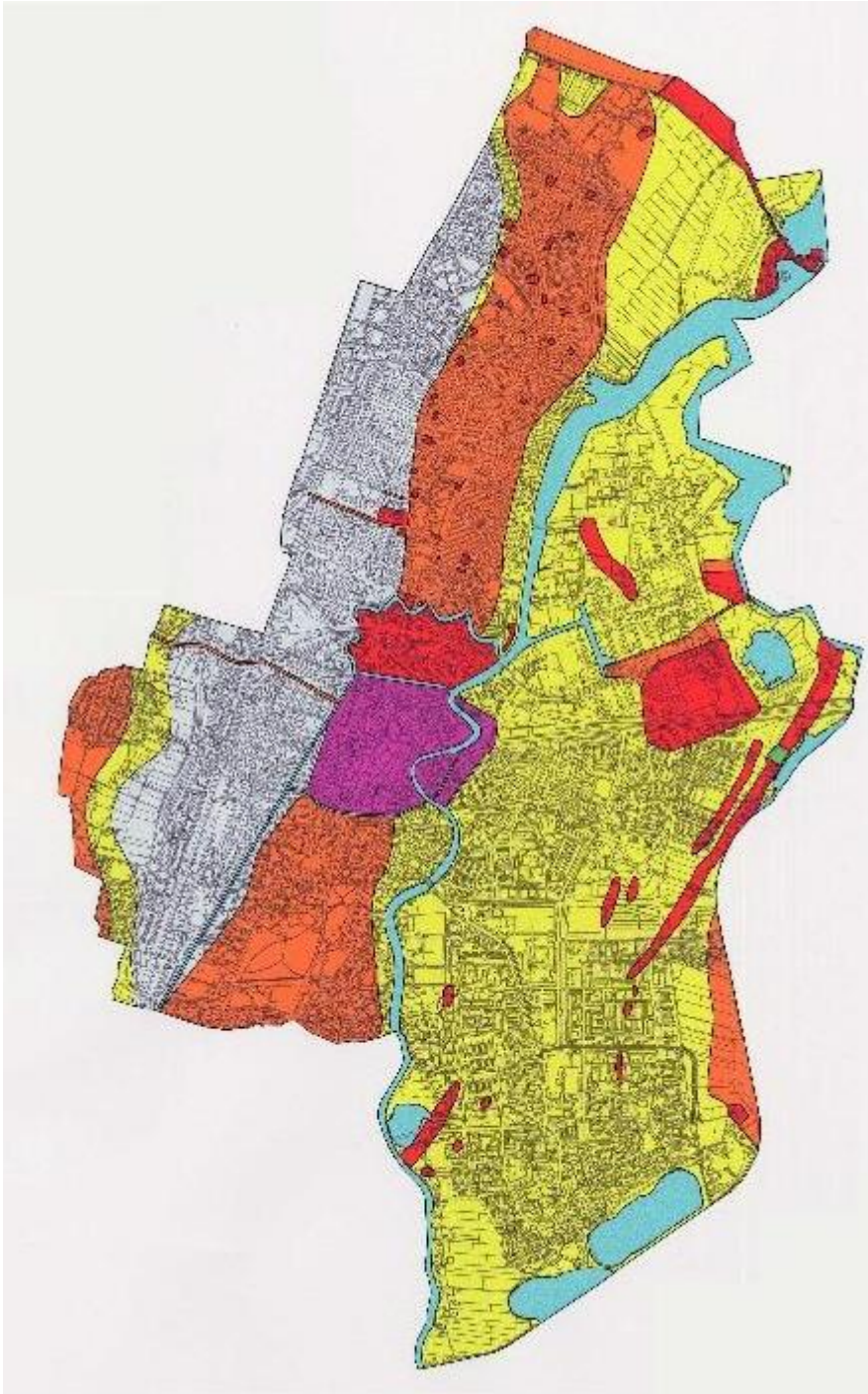
De gemeente werkt op dit moment aan de Beleidsnota Archeologie Haarlem, waarin de bovenstaande wetgeving en uitgangspunten zijn opgenomen. De verwachting is dat in de loop van 2009 deze nota plus het bijbehorende facetbestemmingsplan vastgesteld worden.

Bij de nota hoort de Archeologische Beleidskaart Haarlem (zie Afbeelding 4.). Deze kaart hanteert een indeling in verschillende categorieën "archeologisch waardevol gebied". Voor elk van deze categorieën is bepaald vanaf welke planomvang rekening gehouden moet worden met het laten uitvoeren van archeologisch (voor)onderzoek, het zogenaamde regime.

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

- een reguliere bouwvergunning;
- een aanlegvergunning;
- een projectbesluit;
- een sloopvergunning.

Afbeelding 4.2: de Archeologische Beleidskaart Haarlem



Plangebied De Krim

De ondergrond van De Krim heeft een zeer lage archeologische verwachting. Dit plangebied heeft één categorie met bijbehorende regimes:

Categorie 5 (grijs)

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 groter dan 10.000m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld van toepassing.

Omdat het bestemmingsplan conserverend van karakter is zal er naar verwachting geen archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn, aangezien er geen bodemroerende activiteiten plaats zullen vinden.

Cultuurhistorie De Krim

Wat cultuurhistorie betreft levert het plangebied geen waardevolle objecten op. Wel is De Delft, gezien de periode waarin deze watergang ontstaan is, een waardevol geografisch structurelement. In de provinciale Cultuur Historische Waardenkaart is het hierover het volgende opgenomen:

Delft

cultuurhistorische typering:	afwatering binnen polders
oorspronkelijke functie:	waterstaat
cultuurhistorische eenheid:	-
periode van ontstaan:	Late Middeleeuwen
huidig voorkomen:	wetering
waardering:	van waarde
motivering:	Kenmerkend voor de veen- en kleigebieden in Kennemerland is het grote aantal waterlopen die zijn gegraven ter ontwatering. De Delft is goed herkenbaar. Gegraven waterlopen zijn zowel provinciaal als nationaal niet zeldzaam.
toponiem:	De Delft

4.8 Vliegverkeer

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

Onder vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik wordt verstaan:

- Industrie in de voedselsector met extramurale opslag of overslag;

- viskwekerijen met extramurale bassins;
- opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
- natuurresevaten en vogelreservaten;
- moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare.

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

4.9 Duurzaamheid en energie

Zodra er sprake is van ontwikkeling binnen het plangebied, dienen minimaal de vaste maatregelen en de kostenneutrale variabele maatregelen uit de nationale pakketten duurzaam bouwen te worden uitgevoerd. Dit betreft dus zowel utiliteitsbouw, grond- weg- en waterbouw, woningbouw als renovaties aan bestaande woningen.

Met name voor de thema's energie en water zijn keuzes uit variabele maatregelen denkbaar. Daarbij moet gedacht worden aan gunstige oriëntatie op het zuiden voor het toepassen van zonneboilers en (in de toekomst) zonnecellen, compact bouwen en afkoppelen van regenwaterafvoer.

Bij voorkeur wordt nu reeds rekening gehouden met een mogelijke verandering van bestemming in de toekomst. Dit staat ook bekend als flexibel bouwen.

Duurzaam bouwen

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

Het door 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?

Gemeentelijke Prestatie 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.

Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw

In februari 2006 heeft het College B&W de beleidsnota Praktijkrichtlijn

Duurzame Stedenbouw vastgesteld. In de beleidsnota staat 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 (DSB) op basis van de ervaringen in Haarlem. Deze praktijkrichtlijn is opgesteld op basis van ervaringen met het toepassen van duurzame stedelijke maatregelen in de Haarlemse ruimtelijke projecten. Voor het samenstellen van de checklist 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.

4.10 Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wil burgers in hun woon- en leefomgeving een wettelijk minimum beschermingsniveau bieden tegen gevaarlijke stoffen.

In de omgeving van De Krim is één risicovolle inrichting (bedrijf) gelegen, die valt onder de werkingssfeer van het Bevi. Het betreft de inrichting Kunstijsbaan Kennermerland, gevestigd aan de IJsbanaanlaan 2 te Haarlem. Kunstijsbaan Kennermerland valt onder het Bevi, omdat er een koelinstallatie met meer dan 400 kilogram ammoniak aanwezig is. Dit soort bedrijven valt onder de categoriale inrichtingen, zoals genomed in artikel 4, vijfde lid, van het Bevi.

De Kunstijsbaan voldoet, na de ombouw van 2004 aan alle in het Bevi opgenomen grens-, richt- en oriënterende waarden, omdat er geen sprake meer is van veiligheidsafstanden en/ of een afstand tot de grens van het invloedsgebied, die in acht genomen moet worden.

De ligging van de veiligheidscontouren zijn onderzocht in het kader van de milieuvergunning voor dit bedrijf. Uit de rapportage, die is opgesteld door een onafhankelijke deskundige, blijkt dat er geen verhoogd risico voor omwonenden aanwezig is.

Over het spoor vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats (ammoniak). Met het transport van de gevaarlijke stoffen zal uiterlijk 31 december 2009 worden gestopt. In het kader van het Masterplan Spoorzone is in 2003 onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheid. Uit het onderzoek komt naar voren dat bij het 'worst case scenario' (gerekend met een hoge dichtheid van 220 pers./ha) de normen voor het plaatsgebonden risico en voor het groepsrisico niet worden overschreden.

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

4.11 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. In dit licht zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan "De Krim" (concept)

5 PLANBESCHRIJVING

5.1 Visie op het plangebied

Er is gekozen voor een consoliderend bestemmingsplan. Dit betekent dat het het handhaven en versterken van de bestaande waardevolle groene karakter en de bestaande ruimtelijke en- en functionele structuur van De Krim voorop staan.

De Krim heeft een tuinstedelijk karakter waar men prettig woont. Het aandeel huizenbezitters is hoog en dit komt de kwaliteit van de woonbuurt ten goede. De flexibiliteit in het plan ligt in het ruimte bieden voor de huizenbezitters om hun woningen en gronden te optimaliseren en hiermee de woonkwaliteit te verhogen. Dit mag aan de andere kant niet ten koste gaan van de kwaliteit en de groene uitstraling van de buurt in zijn geheel.

Stedenbouwkundig is er geen aanleiding voor grote veranderingen in dit plangebied. In het bestemmingsplan is uitbreiding van woningen door middel van aan-, uit- en bijgebouwen en dakapellen mogelijk gemaakt.

Naast de eerder genoemde uitbreiding van het Mendelcollege in hoofdstuk 2 spelen er geen andere ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied af.

5.2 Juridische planopzet

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht bestemmingsplannen op te stellen voor de de bebouwde kom. 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 regels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet gedacht worden aan de toepassing van ontheffingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente Haarlem. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

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

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

Systematiek van de regels

De vorige Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna WRO) en het daarbij behorende Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro 1985) bevatten bijna geen bepalingen over de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan voor de verschijningsvorm van het bestemmingsplan. Dit heeft er toe geleid dat in de praktijk allerlei varianten zijn toegepast. Hierdoor zijn er zeer verschillende bestemmingsplannen ontstaan. Bestemmingsplannen met dezelfde beleidsmatige inhoud en met hetzelfde doel zagen er geheel anders uit en waren moeilijk vergelijkbaar. Hierdoor ontbrak het aan duidelijkheid voor de gebruiker van het bestemmingsplan. En dit terwijl leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid voor de gebruiker van het bestemmingsplan van groot gewicht zijn. Het gaat bij bestemmingsplannen om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meer locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van groot belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Denk hierbij aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling, de monitoring van beleid en de handhaving. De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP 2008) maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. De SVBP 2008 is onderdeel van de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008 (Rsro).

In de volgende subparagrafen worden de regels die voor het plangebied gelden nader toegelicht.

5.2.1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden. Een aantal bepalingen zijn op grond van de SVBP 2008 dwingend voorgeschreven.

5.2.2 Bestemmingsregels

Bedrijf - nutsvoorziening (artikel 3)

Deze bestemming is bedoeld voor de bestaande nutsvoorziening aan de Jan Pieterszoon Coenlaan 2. In lid 1 is aangegeven welke vormen van gebruik zijn toegestaan.

In lid 2 is bepaald welke bouwregels toegepast dienen te worden.

Gebruik anders dan bedoeld in lid 1 is onder lid 3 van deze regels uitgesloten. Te denken valt bijvoorbeeld aan het gebruik voor het al dan niet permanent bewonen, prostitutie en seksinrichtingen enz.

Groen (artikel 4)

Het Rijklof van Goensplein is ingericht als groengebied. Verder gaat het om snippergroen dat bij voorkeur als zodanig gehandhaafd dient te blijven.

Maatschappelijk (artikel 5)

Deze bestemming is opgenomen voor de in het plangebied gesitueerde school het Mendelcollege.

Tuin 1 (artikel 6)

De Tuin 1 bestemming ziet op (voor)tuinen behorende bij de woonhuizen. Op deze gronden mag uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd. Voor erfafscheidingen gelden specifieke hoogtematen. Andere bouwwerken mogen maximaal 3 m hoog zijn op basis van het bestemmingsplan. Parkeren in de voortuin is in beginsel toegestaan. Daar waar op de verbeelding de aanduiding parkeerterrein uitgesloten is opgenomen (-p) is parkeren niet toegestaan.

Verder wordt het bouwen van erkers tot aan de tweede bouwlaag mogelijk gemaakt, mits aan bepaalde criteria wordt voldaan.

Tuin 2 (artikel 7)

De Tuin 2 bestemming zit op erven/ achtertuinen behorende bij de woonhuizen. Op deze gronden mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gerealiseerd behorende bij de hoofdbebouwing. Het bewonen van bijgebouwen is niet toegestaan.

Verder wordt het bouwen van aan- en uitbouwen aan de zijgevel tot aan de tweede bouwlaag mogelijk gemaakt, mits aan bepaalde criteria wordt voldaan.

Verkeer (artikel 8)

Binnen deze bestemming valt de in het plangebied voorkomende infrastructuur. Binnen deze bestemming zijn verschillende doeleinden mogelijk, zoals bij de verkeersbestemming behorende parkeervoorzieningen.

Water (artikel 9)

Het op de verbeelding aangeduide water betreft de in het plangebied voorkomende (hoofd)watergangen.

Wonen (artikel 10)

De bestaande woningen vallen onder deze bestemming. Naast het wonen is het ook toegestaan om onder voorwaarden beroepsmatige activiteiten uit te oefenen. De uitoefening hiervan dient wel ondergeschikt te zijn aan de hoofdfunctie wonen.

Waarde - Archeologie (dubbelbestemming, artikel 11)

De gronden in het plangebied zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

5.2.3 Algemene bepalingen

Anti- dubbeltelregel (artikel 12)

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

Algemene ontheffingsregels (artikel 13)

Ten behoeve van de flexibiliteit en bruikbaarheid in de praktijk is voorzien in bepaalde algemene ontheffingsregels voor het college van burgemeester en wethouders. Zo kan er bijvoorbeeld een ontheffing plaatsvinden voor de in het plan aangegeven maten tot ten hoogste 10 %.

Algemene procedureregels (artikel 14)

Dit artikel regelt de procedure van de binnenplanse ontheffingen die in het bestemmingsplan mogelijk zijn.

Overgangsbepalingen (artikel 15)

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

Slotbepaling (artikel 16)

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

5.3 Hoofdopzet verbeelding

Bebouwingsgrenzen en bestemmingsgrenzen

Uitgaande van de bestaande bebouwing en bestaand gebruik zijn op de verbeelding bebouwingsgrenzen en in de regels bebouwingsvoorschriften aangegeven. De bouwgrenzen geven het gebied aan waarbinnen mag worden gebouwd. Over het algemeen is de bestaande bouwgrens overgenomen en deze bepaalt het bebouwingsvlak. Het bebouwingsvlak mag in principe voor 100% worden bebouwd, tenzij in de regels anders staat aangegeven. De bestemmingen worden gescheiden door de bestemmingsgrens.

Regeling voor huidige bebouwing, bouw- en goothoogte

In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van behoud van de bestaande situatie. De maximaal toegestane (bouw- en goot)hoogte voor gebouwen staat aangegeven op de verbeelding. Voor de maximaal toegestane hoogte van andere bouwwerken wordt verwezen naar de regels.

Bestemmingsplan "De Krim" (concept)

6 OVERLEG EN UITVOERBAARHEID

6.1 Resultaten participatie

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

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

In het kader van de participatie met de wijkraad wordt het conceptontwerpbestemmingsplan De Krim gelijktijdig met het wettelijk vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro aan de wijkraad De Krim verzonden. Vervolgens is het gedurende een periode van 4 weken mogelijk om een schriftelijke reactie te geven.

6.2 Uitkomst watertoets

Voorafgaand aan het opstellen van het conceptontwerpbestemmingsplan heeft vooroverleg plaats gevonden met het Hoogheemraadschap van Rijnland op 7 april 2009. Hier zijn geen bijzonderheden uit voortgekomen.

In het kader van het pré advies Watertoets wordt het conceptontwerpbestemmingsplan naar het Hoogheemraadschap van Rijnland opgestuurd.

6.3 Uitkomsten overleg

Overeenkomstig artikel 3.1.1 Bro is het conceptontwerpbestemmingsplan toegezonden aan:

- LNV Directie Regionale Zaken Vestiging West, Postbus 19143, 3501 DC Utrecht
- Gasunie West, Postbus 444, 2740 AK Waddinxveen
- Hoogheemraadschap van Rijnland, t.a.v. Dijkgraaf en Hoogheemraden, Afdeling PLV, team ROR, Postbus 156, 2300 AD LEIDEN
- KPN, Afdeling Projectering Bouw Haarlem, A. Hofmanweg 1 B-C, 2031 BH Haarlem
- Luchtverkeersleiding Nederland , t.a.v. Liason Office, Postbus 75200, 1117 ZT Luchthaven-Schiphol
- Milieufederatie Noord-Holland, Stationsstraat 38, 1506 DH Zaandam
- Ministerie van Economische Zaken, regio Noord-West, Postbus 2010, 2500 EC Den Haag
- NUON N.V., Postbus 521, 2003 RM Haarlem

- NV Nederlandse Spoorwegen, afdeling Bedrijfs- en Productontwikkeling, Dhr. J.N. Paulissen, Postbus 2025, 3500 HA Utrecht
- Provincie Noord-Holland, Directie Subsidies, Handhaving en Vergunningen, Sector Vergunningen, Houtplein 33, Postbus 3007, 2001 DA Haarlem
- ProRail, afdeling MJB, Postbus 2520, 1000 CM Amsterdam,
- PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland, Postbus 2113, 1990 AC Velsbroek
- Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten, Postbus 1600, 3800 BP Amersfoort
- Rijkswaterstaat directie Noord-Holland, Toekanweg 7, 2035 LC Haarlem
- VROM-inspectie regio Noord-West, Kennemerplein 6-8, Postbus 1006, 2001 BA Haarlem
- VAC Haarlem, Postbus 479, 2000 AL Haarlem
- Gemeente Bloemendaal

6.4 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan is consoliderend van karakter en er zijn geen grote ingrepen voorzien die het opstellen van een grondexploitatieberekening rechtvaardigen. Waar ingrepen in het openbare gebied noodzakelijk zijn, zullen deze worden gefinancierd uit algemene middelen cq investeringsplan. Uit dien hoofde kan worden vermeld dat het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is.

6.5 Handhaving

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

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

De opzet van het programmatisch aanpakken is dat niet alle illegale situaties worden opgepakt, maar wel een werkbaar aantal zaken, dat een uitstralend effect zal hebben. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een prioriteitenladder (ontwikkeld door Gemeente Haarlem) met een bijbehorend puntensysteem, dat de mate van prioriteit tot handhavend optreden aangeeft. Naast zaken die

voldoende capaciteit hebben om het direct inzetten ervan te rechtvaardigen pakt de gemeente zaken projectmatig aan. Nieuw vastgestelde bestemmingsplannen lenen zich bij uitstek voor een projectmatige aanpak.

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

Bestemmingsplan "De Krim" (concept)

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

bijlage 1 Lucht-, bodem- en akoestisch onderzoek

Kwaliteit van de bodem

Inleiding



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 bodemkwaliteitszone is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. Het bestemmingsplangebied is gelegen in de bodemkwaliteitszone 5. In onderstaande tabel zijn de gemiddelden en de P95-waarden van het betreffende bodemkwaliteitszone weergegeven.

Stof	Arseen	Cadmium	Chroom	Koper	Kwik	Lood	Nikkel	Zink	Pak's	BOX	mo
P95 bovengrond											
Kwaliteitszone 5	7,9 -	0,53 -	21,83 -	30,94 s	0,3 s	121,09 s	13,15 -	108,21 s	5,26 s	0,7 s	225,4 s
P95 ondergrond											
Kwaliteitszone 5	8,1 -	0,5 -	16,77 -	26,96 s	0,22 -	62,99 s	9,37 -	71,9 s	2,42 s	0,6 s	129,25 s
gemiddelde, bovengrond (achtergrondgehalte)											
Kwaliteitszone 5	5,0 -	0,29 -	12,05 -	12,75 -	0,12 -	40,34 -	7,27 -	48,86 -	1,31 s	0,21 -	90,35 s
gemiddelde, ondergrond (achtergrondgehalte)											
Kwaliteitszone 5	4,54 -	0,26 -	9,69 -	8,07 -	0,07 -	16,84 -	5,82 -	24,99 -	0,58 s	0,16 -	75,29 s

toelichting:

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

Bodemkwaliteitszone 5

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

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

Bodemonderzoek

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

De resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken in dit gebied komen in de meeste gevallen niet overeen met de bodemkwaliteit zoals deze voor bodemkwaliteitszone 5 is vastgesteld. In afwijking met bodemkwaliteitszone 5 zijn hier in grond en grondwater plaatselijk ernstige verontreinigingen met arseen geconstateerd. Apart onderzoek hierna door de Universiteit van Utrecht (bureau Geochem) bracht aan het licht dat hier zeer waarschijnlijk sprake is van arseen van natuurlijke herkomst. Ook uit nader onderzoek door Geochem is gebleken dat deze verontreiniging met arseen in de wijk de Krim aanwezig is. Op enkele plaatsen wordt het gehalte boven de drinkwaternorm (33 ug/l) aangetoond. Het gebruik van grondwater voor beregening wordt afgeraden.

De aangetoonde verontreiniging uit de onderzoeken vormen geen belemmering voor het beoogde gebruik in het gebied.

Geluid

Wettelijk kader

Wegverkeerslawaaai

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

1. het equivalente geluidniveau gedurende de dagperiode (7.00-19.00 uur);
2. het equivalente geluidniveau gedurende de avondperiode (19.00-23.00 uur),

- vermeerderd met 5 dB;
3. het equivalente geluidniveau gedurende de nachtperiode (23.00-7.00 uur), vermeerderd met 10 dB.

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

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

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

Railverkeerslawaai

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

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

Voor railverkeerslawaai geldt dat de voorkeursgrenswaarde 55 dB bedraagt. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 68 dB.

Burgemeester en Wethouders dienen er voor te zorgen dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Zo nodig moeten maatregelen getroffen worden om de overschrijding weg te nemen. Daarbij komen zowel bron- als overdrachtsmaatregelen in aanmerking. Daar waar deze maatregelen niet mogelijk zijn, bijvoorbeeld vanwege landschappelijke, stedenbouwkundige, financiële of verkeerskundige bezwaren, moet Burgemeester en Wethouders een hogere waarde vaststellen. De maximale ontheffingswaarde mag echter

niet worden overschreden.

Toepassingsvolgorde geluidreducerende maatregelen.

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

1. bronmaatregelen;
2. maatregelen in de overdrachtsweg;
3. geluidwerende maatregelen in of aan de gevel.

ad 1. Bronmaatregelen.

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

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

ad 2. Maatregelen in de overdrachtsweg.

Voorbeelden van maatregelen in de overdrachtsweg zijn geluidschermen of geluidwallen.

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

ad 3. Geluidwerende maatregelen.

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

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

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

Uitgangspunten

Algemeen

Het bestemmingsplangebied De Krim is een consoliderend bestemmingsplan en kent geen zogenaamde "nieuwe situaties" en wordt in dit onderzoek ook als zodanig beoordeeld.

Wegverkeer

De wegverkeerintensiteiten zijn ontleend aan de verkeersmilieukaart voor het peiljaar 2015. De etmaalintensiteit op de Westelijke Randweg bedraagt 47760 motorvoertuigen en de maximaal toegestane rijsnelheid bedraagt 70 km/uur. Voor de verdeling over de verschillende etmaalperioden is gebruik gemaakt van telgegevens van de afd. Verkeer en Vervoer van de provincie Noord-Holland. De hoeveelheid verkeer dat in achtereenvolgens in het dag-, avond- en nachtuur rijdt is 6,7 – 3,4 en 0,77% van de etmaalintensiteit. Voor de verdeling over de verschillende voertuigcategorieën is gebruik gemaakt van de cijfers uit de verkeersmilieukaart. In tabel 1 zijn de bij de berekening gebruikte uurintensiteiten per voertuigcategorie weergegeven.

Het wegdek is een aantal jaren geleden gereconstrueerd en de toplaag bestaat uit SMA 0/6.

Tabel 1: intensiteiten in motorvoertuigen per uur.

Weg	periode	cat. II	cat. III	cat. IV
Westelijke Randweg	dag	3042	62	0
	avond	1826	37	0
	nacht	374	8	0

De categorie-indeling is als volgt:

- categorie II: lichte motorvoertuigen;
- categorie III: middelzware motorvoertuigen;
- categorie IV: zware motorvoertuigen.

Voor de toeslag op de geluidbelasting t.g.v. de autonome groei van het wegverkeer tussen 2015 en het akoestisch maatgevende jaar 2017 is uitgegaan van 1% per jaar.

De overige wegen binnen het plangebied kennen een (zeer) gering aantal voertuigbewegingen. De invloed daarvan op de geluidbelasting is niet relevant.

Railverkeer

De treinverkeerintensiteiten zijn ontleend aan het Akoestisch Spoorboekje,

AS-WIN 2007-2. Het Akoestisch Spoorboekje is een uitgave van het Prorail. Voor de intensiteiten wordt het wettelijk voorgeschreven peiljaar 2010-2015 toegepast. De intensiteiten en baanvaknelheden staan gegeven in tabel 2:

Tabel 2: intensiteiten traject 422, in bakken/uur, sommatie van twee sporen.

Categorie	dagperiode	avondperiode	nachtperiode	snelheid [km/u] ri. beverwijk	snelheid [km/u] ri. haarlem
3	48	48	9	100	-56
4	36	53	27	71	71
8	48	48	9	92	49

Met een negatieve snelheid wordt een remmend voertuig aangeduid.

De bovenbouwconstructie van het tweesporige baanvak is opgebouwd uit niet-doorgelaste rail op houten dwarsliggers in een ballastbed.

Conclusie

Geluidbelasting t.g.v. wegverkeer

Langs het gebied loopt de Westelijke Randweg die een relevante geluidbelasting op de omgeving heeft. Wanneer in de navolgende tekst wordt gesproken over een geluidbelasting dan heeft dat steeds betrekking op het peiljaar 2017. Op de gevels van de woningen aan de Lodewijk van Deysellaan vindt een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaats. De geluidbelasting (Lden) die optreedt ten gevolge van het verkeer op de N 208 is 65 dB(A) (zie bijlage 2). Deze geluidbelasting voldoet, na aftrek van 2 dB volgens het meet- en rekenvoorschrift, aan de maximale ontheffingswaarde bestaande situaties.

Geluidsbelasting t.g.v. treinverkeer

De spoorlijn Haarlem – Beverwijk loopt ten westen van het plangebied en een groot deel van dit gebied ligt binnen de geluidzone van deze spoorlijn. Op twee punten op de bestaande bebouwing is met behulp van het rekenprogramma ASWIN de geluidbelasting bepaald (zie bijlage 3). Resultaat van deze berekening is een geluidbelasting Lden van achtereenvolgens 69 en 71 dB voor de waarneempunten 1 en 2. Met deze waarden wordt de maximale ontheffingswaarde overschreden.

Bij de berekening is gebruik gemaakt van prognoses uit het Akoestisch Spoorboekje (2010-2015 versie 2007). Het akoestisch spoorboekje is een uitgave van het ministerie van VROM. Voor de treinverkeerintensiteiten wordt het wettelijk voorgeschreven peiljaar van 2015 gehanteerd. De treinverkeerintensiteiten in deze prognose verschillen nogal ten opzichte van de cijfers die in de versie van 2005 gehanteerd werden. Er wordt nader onderzocht of de prognoses in de versie van 2007 reëel zijn. Afhankelijk van de uitkomsten van dit onderzoek zijn twee scenario's mogelijk:

1. Indien blijkt dat alsnog aan de maximale ontheffingswaarde kan worden

- voldaan zal bijstelling plaatsvinden van het akoestisch onderzoek;
2. Indien blijkt dat niet aan de maximale ontheffingswaarde wordt voldaan wordt door gemeente Haarlem overleg gevoerd met Prorail over mogelijke oplossingsrichtingen.

Lucht

Algemeen

Volgens het Besluit luchtkwaliteit 2005 moet bij vaststelling van een bestemmingsplan onderzoek gedaan worden naar de concentratie luchtverontreinigende stoffen om te kunnen toetsen aan de grenswaarden uit het Besluit.

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 NO₂ en PM₁₀ 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.

De toetsing moet volgens het Meet- en rekenvoorschrift Bevoegdheden Luchtkwaliteit 2006 voor NO₂ op 5 meter en voor PM₁₀ op 10 meter uit de wegrand plaatsvinden tenzij de bebouwing dichter bij de wegrand ligt.

Verkeersgegevens

De verkeersintensiteiten alsook het percentage vrachtverkeer op de Westelijke Randweg zijn afkomstig van een prognose voor het jaar 2010 van de Gemeente Haarlem. De gegevens zijn afkomstig van de verkeersmilieukaarten HVVP 2010). De intensiteit en de overige kenmerken die voor de berekening van belang zijn (wegtype, snelheidstype, bomenfactor e.d.) zijn aangegeven in (bijlage 4).

Berekening concentraties.

Met het Car-model (versie 5.1) is aan de hand van hierboven vermelde gegevens een berekening uitgevoerd om de concentratie luchtverontreinigende stoffen te bepalen. De berekening is voor NO₂ op 5 meter en voor PM₁₀ op 10 meter uit de wegrand uitgevoerd. Omdat het Car-model uitgaat van de as van de weg zijn de invoergegevens voor wat betreft de rekenafstanden respectievelijk 16 en 21 meter.

Resultaten

Uit de resultaten van de berekening (bijlage 5) blijkt dat voor alle luchtverontreinigende stoffen voldaan wordt aan de normen uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005.

Bestemmingsplan "De Krim" (concept)

bijlage 2 Rijks- en provinciaal beleid

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

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

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

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

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

- het verbeteren van de internationale bereikbaarheid;
- het verbeteren van de interne en onderlingen 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.

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

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

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

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

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

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

Door het verdichten binnen bestaand stedelijk gebied blijven natuur- en landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied behouden. Dit is van belang voor de kwaliteit van de leefomgeving van de stedeling.

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

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

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

De Krim

vastgesteld d.d.

Gemeente Haarlem

Stadszaken

2009

Bestemmingsplan "De Krim" (concept)

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	7
Artikel 1 Begrippen	7
Artikel 2 Wijze van meten	15
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	19
Artikel 3 Bedrijf-Nutsvoorziening (B-NV)	19
Artikel 4 Groen	21
Artikel 5 Maatschappelijk	23
Artikel 6 Tuin 1	25
Artikel 7 Tuin 2	27
Artikel 8 Verkeer	29
Artikel 9 Water	31
Artikel 10 Wonen	33
Artikel 11 Waarde - archeologie	35
Hoofdstuk 3 Algemene regels	39
Artikel 12 Antidubbeltelregel	39
Artikel 13 Algemene ontheffingsregels	41
Artikel 14 Algemene procedureregels	43
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen	45
Artikel 15 Overgangsbepalingen	45
Artikel 16 Slotbepaling	47
Bijlagen bij de regels	49
Bijlage 1 Zoneringslijst	51

Bestemmingsplan "De Krim" (concept)

Regels

Bestemmingsplan "De Krim" (concept)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aanbouw en uitbouw

Een aangebouwd gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.2 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.

1.3 aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.4 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, met een maximum van 35 procent van het brutovloeroppervlak (bvo) en met een maximum van 50 vierkante meter.

1.5 achtergevelrooilijn:

Bebouwingsgrens aan de van de weg afgekeerde zijde van het bebouwingsvlak.

1.6 andere bouwwerk:

Een bouwwerk geen gebouw zijnde.

1.7 antenne-installatie:

Installatie bestaande uit een antenne, een antenedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.8 archeologische waarde:

Vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. het betreft hier met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.

1.9 archeologisch waardevol gebied:

Gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.

1.10 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.

1.11 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.

1.12 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.

1.13 bebouwing:

Één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.14 bebouwingspercentage:

Een op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.15 bedrijfswoning

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.

1.16 begane grond:

Een bouwlaag waarvan het vloerniveau (nagenoeg) ter hoogte van het aansluitende peil ligt.

1.17 bestaand bouwwerk:

Bouwwerken welke legaal aanwezig zijn ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan als ontwerp.

1.18 bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak.

1.19 bestaand gebruik:

Legaal gebruik dat bestaat ten tijde van het kracht worden van het bestemmingsplan.

- 1.20 bestemmingsplan**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO met de bijbehorende regels
- 1.21 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.22 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.
- 1.23 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak.
- 1.24 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.
- 1.25 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.
- 1.26 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.PM
- 1.27 bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel.
- 1.28 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.29 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.

1.30 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.

1.31 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.

1.32 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.

1.33 dakkapel:

Een uitbouw in de kap omringd door dakbedekking.

1.34 dancing / discotheek:

Bedrijf waar gelegenheid wordt gegeven tot dansen en dat vergunningplichtig is op grond van artikel 3, lid 1, sub a, van de Drank- en Horecawet.

1.35 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.

1.36 dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord worden gestaan en geholpen.

1.37 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.38 gemaal:

Bouwwerk ten behoeve van de bemaling van polderwater.

1.39 goothoogte

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

1.40 Horeca 1

Een horecabedrijf met als hoofdactiviteit het (hoofdzakelijk) overdag verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken en etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals onder andere een koffie-/theehuis, ijssalon, croissanterie, lunchroom, dagcafé, dagrestaurant en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstrekken functies.

1.41 Horeca 2

Een horecabedrijf met als hoofdactiviteit het verstrekken van maaltijden en met als nevenactiviteit het verstrekken van (hoofdzakelijk) zwak- en niet-alcoholische dranken zoals een restaurant, cafetaria, snackbar, of gelijkwaardige horecabedrijven, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstrekken functies.

1.42 Horeca 3

Een horecabedrijf met als hoofdactiviteit het verstrekken van sterk- en zwakalcoholische dranken, zoals een café, discotheek, bar-dancing of gelijkwaardige horecabedrijven, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstrekken functies.

1.43 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.44 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.

1.45 horecaschip:

Een zich op het water bevindend object dat (nagenoeg) geheel dient als horecabedrijf.

1.46 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.

1.47 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.

1.48 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.

1.49 kap:

Een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek groter dan 5 graden met het horizontale vlak.

1.50 kiosk:

Plein- of straatgebouwtje waar onder andere kranten en tijdschriften, strips en wegenkaarten verkocht worden.

1.51 maatschappelijke doeleinden:

Educatieve, sociale, culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, (para) medische, sociaal-medische en maatschappelijke voorzieningen, waaronder woon-zorgvoorzieningen, alle met eventueel bijbehorende praktijkruimte, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, kinderdagverblijven, kinderopvang, peuter zalen en bijbehorende voorzieningen.

1.52 molen:

Inrichting bestemd en geschikt voor het benutten van windkracht.

1.53 molenbiotoop:

De vrije ruimte rondom een molen in verband met de windvang.

1.54 overbouwing / onderdoorgang:

Een op de plankaart aangegeven gebied waar binnen het bouwvlak een doorgang mogelijk moet zijn, waarboven bebouwing mag worden opgericht.

1.55 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.

1.56 plan:

Het bestemmingsplan... van de gemeente Haarlem

- 1.57 plat dak:**
Een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden ten opzichte van het horizontale vlak.
- 1.58 prostitutie:**
Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 1.59 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.
- 1.60 verbeelding**
de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke informatie.
- 1.61 verkooppunt van motorbrandstoffen:**
Een inrichting waar door middel van een of meer pompinstallaties motorbrandstoffen worden verkocht en geleverd.
- 1.62 voorgevelrooilijn:**
De bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.
- 1.63 voorzieningen voor openbaar nut:**
Voorzieningen ten behoeve van een op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer.
- 1.64 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.
- 1.65 wet:**
De Wet ruimtelijke ordening.
- 1.66 woning:**
Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Bestemmingsplan "De Krim" (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, stoep treden, 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.

Bestemmingsplan "De Krim" (concept)

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Bestemmingen

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. (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval en recyclecontainers;
- e. bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

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

Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding maximale goothoogte is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte op de verbeelding toegestaan;
- d. de diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen.

Andere bouwwerken

- e. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- g. de maximale oppervlakte per ander bouwwerk mag niet meer dan 10 m² 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;
- d. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de

realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

4.2 Bouwregels

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

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan bedragen 3 m;
- b. de maximale oppervlakte per ander bouwwerk mag niet meer dan 10 m² bedragen;
- c. de maximale oppervlakte van ondergrondse rioolgemalen mag niet meer dan 20 m² bedragen. Het ondergrondse rioolgemaal mag afgedekt worden met een verhoogd maaiveld van 0,50 meter.
- d. de maximale oppervlakte van ondergrondse bergbezinkbassins mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- e. de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 5 Maatschappelijk

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. educatieve, sociale, culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, (para)medische, sociaal medische en maatschappelijke voorzieningen, waaronder woon-zorgvoorzieningen, allen met eventueel bijbehorende praktijkruimte, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, kinderdagverblijven, kinderopvang en peuterspeelzalen;
- b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden horeca-activiteiten ten dienste van deze voorziening tot een maximum van 20% van het bruto vloeroppervlak;
- c. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- d. bijbehorende voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, straatmeubilair, (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval en recyclecontainers.

5.2 Bouwregels

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

Gebouwen

- 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 toegestaan;
- d. de verticale diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 7 meter bedragen;

Andere bouwwerken

- e. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen;
- g. de maximale oppervlakte per ander bouwwerk mag niet meer dan 10 m² 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.

Bestemmingsplan "De Krim" (concept)

Artikel 6 Tuin 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen bebouwing;
- b. parkeervoorzieningen; daar waar op de verbeelding de aanduiding parkeerterrein uitgesloten is opgenomen (-p) is parkeren niet toegestaan.

6.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Tuin 1' mogen uitsluitend andere bouwwerken 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 andere bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen.
- d. het realiseren van een erker mag onder de volgende voorwaarden:
 - een erker mag tot maximaal 1,50 m uit de voorgevel worden gerealiseerd;
 - de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag vermeerderd met de verdiepingsvloer met een maximale bouwhoogte van 4,0 m;
- e. het realiseren van een (fietsen)berging in de voortuin mag onder de volgende voorwaarden:
 - er is geen achterom aanwezig bij de woning;
 - de diepte van de voortuin is minimaal 2,5 meter;
 - de hoogte van de berging mag maximaal 1,3 meter bedragen;
 - de oppervlakte van de berging mag maximaal 20% van de oppervlakte van de voortuin bedragen met een maximum van 4 m²;
 - de zijden van de berging evenwijdig aan de voorgevel, mogen maximaal 30% van de breedte van die voorgevel beslaan.

6.3 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van een erker over twee lagen ontheffing verlenen van lid 6.2 onder d onder de voorwaarde dat deze:

- a. tot maximaal 1,50 m uit de voorgevel mag worden gerealiseerd;
- b. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de tweede bouwlaag met een maximale bouwhoogte van 8,0 m.

2. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de ontheffingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 6.3.1 of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

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

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

Artikel 7 Tuin 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen, erven en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen bebouwing;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "garage" (ga) op de verbeelding.

7.2 Bouwregels

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

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50% van het bouwperceel met een maximum van 40 m²;
- b. de diepte van een aan- en uitbouw mag niet meer bedragen dan 4 m gerekend vanaf de achtergevelrooilijn;
- c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag over de eerste 2,5 m 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; de bouwhoogte over de overige 1,5 m mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van garageboxen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- f. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen.;
- g. boven de goothoogte moeten bijgebouwen worden afgedekt met een kap waarvan de maximale nokhoogte 5,0 m bedraagt, verticaal gemeten vanaf de goothoogte.

Andere bouwwerken

- h. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- i. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen.

7.3 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het verhogen van de hoogte van een aan- en uitbouw gebouwd aan de oorspronkelijke zijgevel onder de volgende voorwaarde:
 - Aan en uitbouwen aan de oorspronkelijke zijgevel mogen de achtergevelrooilijn overschrijden met een maximale diepte van 2.5 meter.
 - de hoogte van een aan- en uitbouw aan de oorspronkelijke zijgevel mag niet

meer bedragen dan de hoogte van de tweede bouwlaag waarbij de aan- en uitbouw boven hoogte van de eerste bouwlaag moet worden afgedekt met een kap.

2. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de ontheffingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 7.3.1 of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

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

7.4 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 8 Verkeer

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en voet- en fietspaden;
- b. garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' (ga) op de verbeelding;
- c. kiosken;
- d. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- e. speel- en groenvoorzieningen;
- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. waterlopen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. oeververbindingen (bruggen);
- i. bijbehorende voorzieningen, waaronder straatmeubilair, geluidwerende voorzieningen, kunstwerken,abri's, (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval- en recyclecontainers en ondergrondse bergbezinkbassins.

8.2 Bouwregels

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

Gebouwen

- a. de garageboxen mogen uitsluitend aaneengesloten worden bebouwd ter plaatse van de aanduiding 'garage' (ga) op de verbeelding;
- b. de bouwhoogte van de garageboxen mag niet meer dan 3 m bedragen;

Andere bouwwerken

- c. de maximale bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van verkeer en lichtmasten mag 12 m bedragen;
- d. de maximale bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen.
- e. de maximale oppervlakte per andere bouwwerk mag niet meer dan 10 m² bedragen;
- f. de maximale oppervlakte van ondergrondse rioolgemalen mag niet meer bedragen dan 20 m².
- g. de maximale oppervlakte van ondergrondse bergbezinkbassins mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- h. de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 7,0 m bedragen.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik 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 9 Water

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging en/of waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. waterlopen en waterpartijen;
- c. verkeer te water;
- d. waterstaatkundige voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. oevers;
- g. bijbehorende voorzieningen, zoals bruggen, sluizen, stuwen, dammen, steigers, duikers, gemalen en kunstwerken.

9.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Water' mogen uitsluitend andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van gemalen mag niet meer dan 3 m bedragen en de oppervlakte mag niet meer dan 5 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van meerpalen mag maximaal 1,5 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van bruggen mag maximaal 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende voorzieningen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 1 m bedragen.

9.3 Specifieke gebruiksregels

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

Bestemmingsplan "De Krim" (concept)

Artikel 10 Wonen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden-beroep, zoals aangegeven in artikel 1 lid 4;
- b. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- c. tuinen en erven;
- d. bijbehorende voorzieningen;

10.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Wonen' mogen gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding maximale bebouwingspercentage is ten hoogste het aangegeven maximale bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding maximale goothoogte is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan;
- e. de verticale diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 4 meter bedragen.

Dakkapellen

- f. 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

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

10.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 11 Waarde - archeologie

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

11.2 Bouwregels

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

Categorie 5

zijn uitsluitend gebouwen of andere bouwwerken toegestaan, waarbij de bodemversturende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of andere bouwwerken:

- een totale oppervlakte hebben van ten hoogste 10.000 m²;
- niet verder gaan dan een diepte van 0,3 meter;

burgemeester en wethouders eisen, uitsluitend voor andere bouwwerken waarbij bodemversturende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of andere bouwwerken noodzakelijk zijn, die

- een totale oppervlakte hebben groter dan 10.000 m²;
- verder gaan dan een diepte van 0,3 meter,

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

Indien uit dit archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:

- het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;

- het doen van opgravingen;
- begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.

11.3 Nadere eisen

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

11.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bebouwings) voorschriften.

Ontheffing, zoals in dit lid bedoeld, wordt in ieder geval verleend indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de bouwvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van de gemeentearcheoloog, geen archeologische waarden te verwachten zijn.

Ontheffing, zoals in dit lid 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 bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

Ontheffing, zoals in dit lid bedoeld, wordt voorts verleend, indien 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 en de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport door de bouwactiviteiten niet worden geschaad.

11.5 Aanlegvergunning

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:

het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage;

het ophogen van gronden met meer dan 30 cm;

het aanleggen, vergraven, verruimen, baggeren of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, met een diepte van 30 cm of meer;

het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;

het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;

het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

Dit bovengenoemd verbod is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- volgens het regime van een bepaalde categorie geen eisen qua archeologie kunnen worden gesteld;
- mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
- noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor ontheffing, zoals in lid 4 bedoeld, is verleend;
- ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van archeologisch onderzoek of een rapport kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

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;

Aanlegvergunning wordt voorts verleend indien de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, 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 bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

Bestemmingsplan "De Krim" (concept)

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 Antidubbelregel

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

Bestemmingsplan "De Krim" (concept)

Artikel 13 Algemene ontheffingsregels

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ontheffing 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 en luifels tot het maximum van 1,50 meter;

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

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

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

Artikel 14 Algemene procedureregels

1. Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid en het stellen van nadere eisen zoals bedoeld in deze regels, worden de navolgende procedureregels in acht genomen:
 - a. het ontwerpbesluit tot het verlenen van ontheffing, het stellen van nadere eisen ligt met bijbehorende stukken gedurende 2 weken ter inzage;
 - b. burgemeester en wethouders maken de onder a bedoelde ter inzage legging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze bekend;
 - c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
 - d. gedurende de onder a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijke zienswijzen indienen tegen het ontwerpbesluit.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 15 Overgangsbepalingen

15.1 Bouwen

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

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

2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 15.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

3. Artikel 15.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 15.2.1 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in artikel 15.2.1 na de inwerkingtreding van het plan langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Artikel 15.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder de overgangsbepalingen van dat plan.

Bestemmingsplan "De Krim" (concept)

Artikel 16 Slotbepaling

Deze regels kunnen worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan De Krim.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter, De griffier,

.....

Bestemmingsplan "De Krim" (concept)

Bijlagen bij de regels

Bestemmingsplan "De Krim" (concept)

Bijlage 1 Zoneringslijst

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
A	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
B	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
C	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-CODE	OMSCHRIJVING			
-		CA TE GO 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 cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:			

Bestemmingsplan "De Krim" (concept)

1584	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m ²	B		
1584	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m ²	B		
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B		
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 m ²	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 kopieerinrichtingen	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 GIPSPRODUCTEN			
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				

Bestemmingsplan "De Krim" (concept)

28	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)			
281	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	B		
284	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m ²	B		
2852	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. > 200 m ²	C		
2852	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m ²	B		
287	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m ²	B		
30				
30	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS			
30	Kantoomachines- en computerfabrieken	B		
33				
33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN			
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 DITRIBUTIE 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			

Bestemmingsplan "De Krim" (concept)

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		
5134	Grth in dranken	C		
5135	Grth in tabaksprodukten	C		
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	C		
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	C		
514	Grth in overige consumentenartikelen	C		
5148.7	Grth in vuurwerk en munitie:			
5148.7	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	B		
5153	Grth in hout en bouwmaterialen:			
5153	- algemeen	C		
5153	- indien b.o. < 2000 m2	B		
5153.4	zand en grind:			
5153.4	- indien b.o. < 200 m ²	B		
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:			
5154	- algemeen	C		
5154	- indien b.o. <2.000 m ²	B		
5156	Grth in overige intermediaire goederen	C		
5162	Grth in machines en apparaten, exclusief machines voor de bouwnijverheid	C		
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	C		
52				
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN			
52	Detailhandel voor zover n.e.g.	A		
5211/2, 5246/9	Supermarkten, warenhuizen	B		
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		

Bestemmingsplan "De Krim" (concept)

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		
6024	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m ²	C		
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			
6321	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	C		
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A		
633	Reisorganisaties	A		
634	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	A		
64				
64	POST EN TELECOMMUNICATIE			
641	Post- en koeriersdiensten	C		
642	Telecommunicatiebedrijven	A		
642	zendinstallaties:			
642	- FM en TV	B		
642	- GSM en UMTS-steunzenders	B		
65, 66, 67				
65, 66, 67	FINANCIELE 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		
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	C		
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C		
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	C		
72				
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE			
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A		

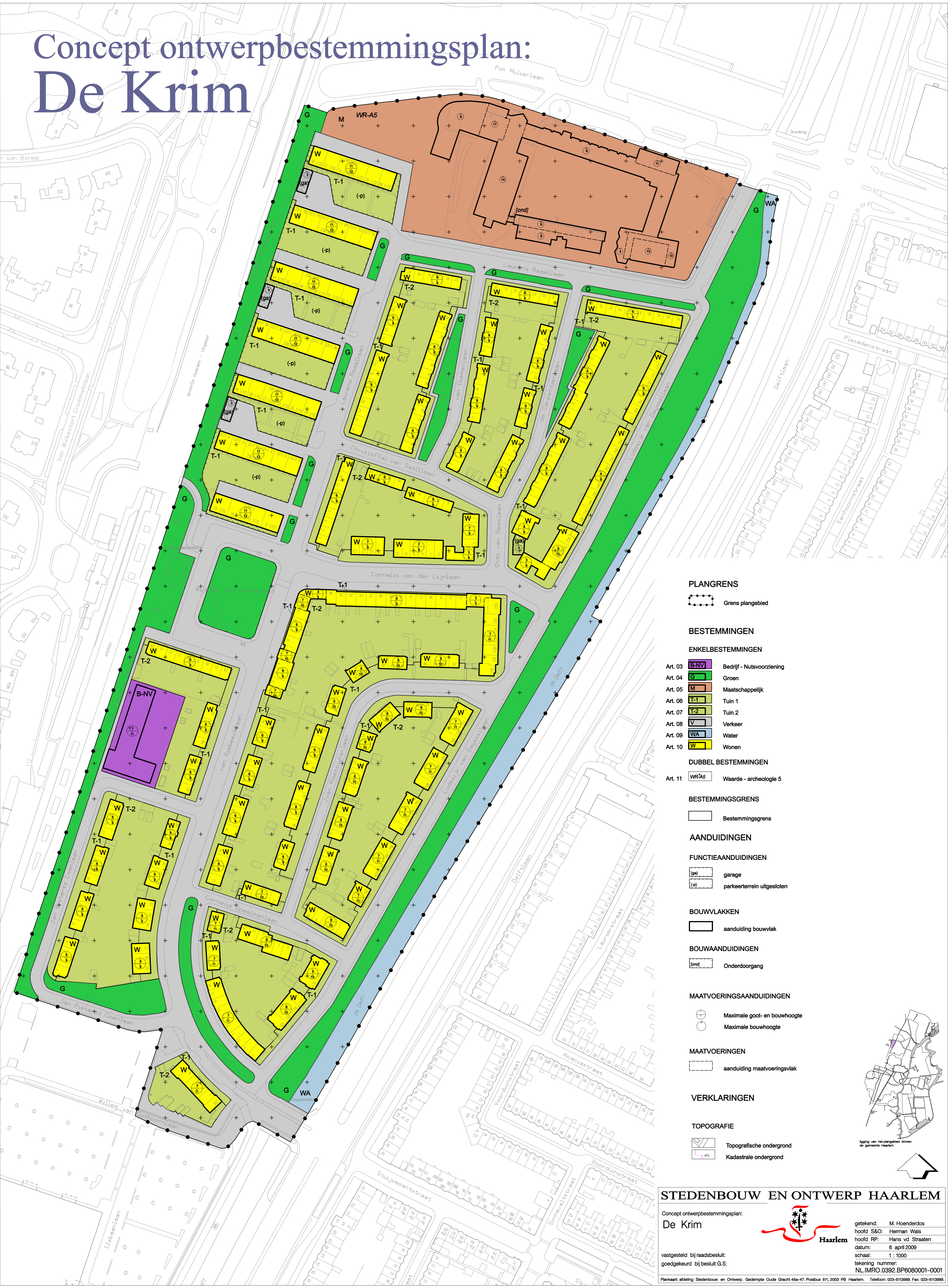
Bestemmingsplan "De Krim" (concept)

72	Switchhouses	B		
73				
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK			
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A		
74				
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING			
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A		
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	C		
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A		
75				
75	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN			
75	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A		
7525	Brandweerkazernes	C		
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			
9213	Bioscopen	C		
9232	Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	C		
9234	Muziek- en balletscholen	B		
9234.1	Dansscholen	B		
9251, 9252	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	A		
9261.1	Zwembaden: overdekt	C		
9261.2	Sporthallen	B		
9261.2	Maneges	C		
9261.2	Bowlingcentra	B		
9262	Schietinrichtingen:			
9262	- binnenbanen: boogbanen	A		
9262	Sportscholen, gymnastiekzalen	B		

Bestemmingsplan "De Krim" (concept)

9271	Casino's	C		
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: De Krim



PLANGRENS

Grens plangebied

BESTEMMINGEN

ENKELBESTEMMINGEN

- Art. 03 **B-NV** Bedrijf - Nutvoorziening
- Art. 04 **G** Groen
- Art. 05 **M** Maatschappelijk
- Art. 06 **T-1** Tuin 1
- Art. 07 **T-2** Tuin 2
- Art. 08 **V** Verkeer
- Art. 09 **WA** Water
- Art. 10 **W** Wonen

DUBBEL BESTEMMINGEN

- Art. 11 **WR-A5** Waarde - archeologie 5

BESTEMMINGSGRENS

Bestemmingsgrens

AANDUIDINGEN

FUNCTIEAANDUIDINGEN

- garage
- parkeerterrein uitgesloten

BOUWLAKKEN

aanduiding bouwvlak

BOUWAANDUIDINGEN

Onderdoorgang

MAATVOERINGSAAANDUIDINGEN

- Maximale goot- en bouwhoogte
- Maximale bouwhoogte

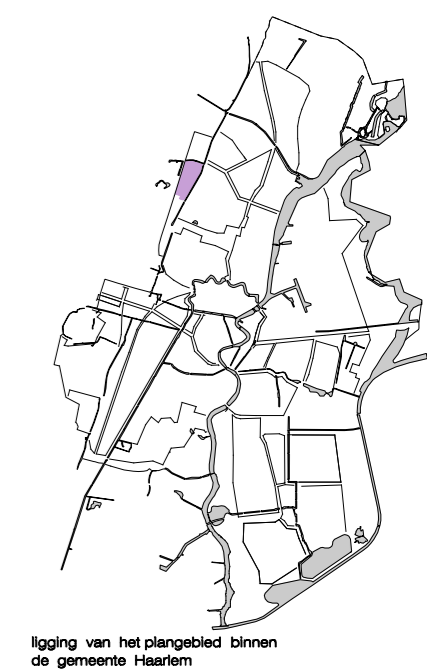
MAATVOERINGEN

aanduiding maatvoeringsvlak

VERKLARINGEN

TOPOGRAFIE

- Topografische ondergrond
- Kadastrale ondergrond



ligging van het plangebied binnen de gemeente Haarlem

STEDENBOUW EN ONTWERP HAARLEM

Concept ontwerpbestemmingsplan:
De Krim



getekend: M. Hoenderdos
 hoofd S&O: Herman Wals
 hoofd RP: Hans vd Straaten
 datum: 6 april 2009
 schaal: 1 : 1000
 tekening nummer:
 NLI.MRO.0392.BP6080001-0001

vastgesteld bij raadsbesluit:
 goedgekeurd bij besluit G.S.
 Plankaart: afdeling Stedenbouw en Ontwerp, Gedempte Oude Gracht 45a-47, Postbus 511, 2003 PB Haarlem. Telefoon: 023-5113989. Fax: 023-5113999.