Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille J. Nieuwenburg	
Auteur Dhr. R. Frusch	
Telefoon 5113714 E-mail: r.frusch@haarlem.nl	
STZ/RP Reg.nr. 2009/155117	
bijlagen	
B & W-vergadering van 1/9/2009	

Onderwerp
concept ontwerpbestemmingsplan Zomerzone-Zuid

DOEL: Besluiten
Indien uw college instemt met dit concept ontwerpbestemmingsplan wordt het plan vrijgegeven voor het wettelijk vooroverleg en de participatie met de wijkraden. Het vaststellen van bestemmingsplannen is ingevolge artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening een bevoegdheid van de raad. Het college is op grond van artikel 160 lid 1 onder b van de Gemeentewet belast met de voorbereiding van de beslissingen van de raad. Ook uit het Protocol actieve informatieplicht (artikel 2) volgt dat het college hiermee belast is. Het aanbieden van het concept-ontwerpbestemmingsplan t.b.v. het wettelijk vooroverleg en participatie met de 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 concept ontwerpbestemmingsplan “Zomerzone-Zuid”;
2. Het college stemt in met vrijgave van het concept ontwerpbestemmingsplan ten behoeve van het wettelijk vooroverleg conform art. 3.1.1 (nieuwe) Bro en de participatie met de betreffende wijkraden;
3. Het college stuurt dit besluit ter kennisname aan de Commissie Ontwikkeling.
4. De betrokkenen (opstellers bestemmingsplan) ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit;
5. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
6. Het college publiceert het voornemen tot het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan in de Stadskrant en op de gemeentelijke website.

COLLEGEBESLUIT

Onderwerp: concept ontwerpbestemmingsplan Zomerzone Zuid

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

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

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

Argumenten
Het besluit is een volgende stap in de bestemmingsplanprocedure.

Kanttekeningen
Voor de locatie Peltenburg wordt voorzien in een herontwikkeling.
Voor deze ontwikkeling dient vóór de vaststelling van dit bestemmingsplan het kostenverhaal verzekerd te zijn. De afdeling Vastgoed werkt momenteel aan een anterieure overeenkomst die met de ontwikkelaar vóór de vaststelling gesloten wordt. Ook moet er nog een quickscan Flora- en faunaonderzoek worden verricht. De opdracht hiervoor wordt momenteel uitgezet en zal in de fase van het opstellen van het definitieve ontwerpbestemmingsplan in de toelichting worden gevoegd.

Uitvoering

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

- Daarna wordt het aangepaste plan als *ontwerp*bestemmingsplan wederom aangeboden aan uw college en na instemming vrijgegeven voor de ter inzagelegging. Tijdens de terinzagelegging kunnen door eenieder mondeling of schriftelijke zienswijzen worden ingediend en zal tevens een informatieavond worden georganiseerd (november 2009 – december 2009).

- Na verwerking van deze zienswijzen en mogelijke ambtelijke aanpassingen zal de raad – binnen 12 weken na afloop van de zienswijzentermijn - besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan (februari –maart 2010).

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

Bijlagen
Concept ontwerpbestemmingsplan Zomerzone- Zuid + digitale verbeelding

Het college van burgemeester en wethouders

Zomerzone Zuid

vastgesteld d.d. ……..

Gemeente Haarlem

Sector Stedelijke Ontwikkeling

[datum]

Inhoudsopgave

Toelichting 5

1 INLEIDING 5
- 1.1 Begrenzing van het plangebied 5
- 1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan 6
- 1.3 Doel van het bestemmingsplan 7
- 1.4 Geldende planologische regelingen 7
- 1.5 Bestemmingsplanprocedure 8
- 1.6 Leeswijzer plantoelichting 9

2 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED 11
- 2.1 Korte historische schets 11
- 2.2 Ruimtelijke structuur 11
- 2.3 Functionele structuur 13

3 BELEIDSKADER 15
- 3.1 Structuurplan Haarlem 2020 (2005) 15
- 3.2 Plan van Aanpak Zomerzone (2003) 17
- 3.3 Groenstructuurplan (1991) 17
- 3.4 Integraal Waterplan Haarlem (2005) 18
- 3.5 Haarlems Verkeers- en Vervoerplan (2003) 19
- 3.6 Woonvisie Haarlem 2006-2012 (2006) 20
- 3.7 Welstands- en Monumentennota (2004) 21
- 3.8 Recreatienota Haarlem (1997) 21
- 3.9 Spaarneplan (1995) 22
- 3.10 Speelruimteplan Haarlem (1998) 22
- 3.11 Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw 22
- 3.12 Beleidsnota Archeologie 23
- 3.13 Samenvatting beleidsuitgangspunten 25

4 MILIEU- EN OMGEVINGSFACTOREN 27
- 4.1 Milieuzoneringen 27
- 4.2 Geluid 28
- 4.3 Bodemkwaliteit 29
- 4.4 Water 30
- 4.5 Luchtkwaliteit 32
- 4.6 Natuurwaarden 33
- 4.7 MER 35
- 4.8 Cultuurhistorie 36
- 4.9 Archeologie 36
- 4.10 Vliegverkeer 37
- 4.11 Externe veiligheid 38
- 4.12 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen 39

5 PLANBESCHRIJVING 41
- 5.1 Visie op het plangebied 41
- 5.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten 43
- 5.3 Ontwikkeling 43

6 JURIDISCHE ASPECTEN 47
- 6.1 Inleiding 47
- 6.2 Juridische planopzet 47
- 6.3 Hoofdstuk 1: inleidende regels 48

6.4 Hoofdstuk 2: bestemmingsregels 48
6.5 Hoofdstuk 3: algemene regels 52
6.6 Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels 52
6.7 Hoofdopzet verbeelding 53

7 UITVOERBAARHEID, OVERLEG EN INSPRAAK 55
7.1 Resultaten participatie 55
7.2 Uitkomst watertoets 55
7.3 Uitkomsten overleg 55
7.4 Economische uitvoerbaarheid 55
7.5 Handhaving 56

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 57
bijlage 1 RIJKS- EN PROVINCIAAL BELEID 59
bijlage 2 MILIEUONDERZOEK 63
bijlage 3 PRE WATERADVIES 75

Regels 77

Hoofdstuk 1. Inleidende regels 79
ARTIKEL 1 Begrippen 79
ARTIKEL 2 Wijze van meten 87

Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels 91
ARTIKEL 3 Bedrijf (B) 91
ARTIKEL 4 Bedrijf - nutsvoorziening (B- Nv) 93
ARTIKEL 5 Detailhandel (DH) 95
ARTIKEL 6 Gemengd- 1 (Gd-1) 97
ARTIKEL 7 Gemengd 2 (GD-2) 101
ARTIKEL 8 Groen (G) 105
ARTIKEL 9 Maatschappelijk (M) 107
ARTIKEL 10 Sport (S) 109
ARTIKEL 11 Tuin 1 (T-1) 111
ARTIKEL 12 Tuin 2 (T-2) 113
ARTIKEL 13 Tuin 3 (T3) 115
ARTIKEL 14 Verkeer (V) 117
ARTIKEL 15 Water (Wa) 121
ARTIKEL 16 Wonen (W) 123
ARTIKEL 17 Woongebied (WG) 125
ARTIKEL 18 Waarde - archeologie (WR-A) (dubbelbestemming) 127

Hoofdstuk 3. Algemene bepalingen 131
ARTIKEL 19 Antidubbeltelregel 131
ARTIKEL 20 Algemene procedureregels 133
ARTIKEL 21 Algemene ontheffingsregels 135

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotbepalingen 137
ARTIKEL 22 Overgangsbepalingen 137
ARTIKEL 23 Slotbepaling 139

Bijlagen bij de voorschriften 141
Bijlage 1 Zoneringslijst 143

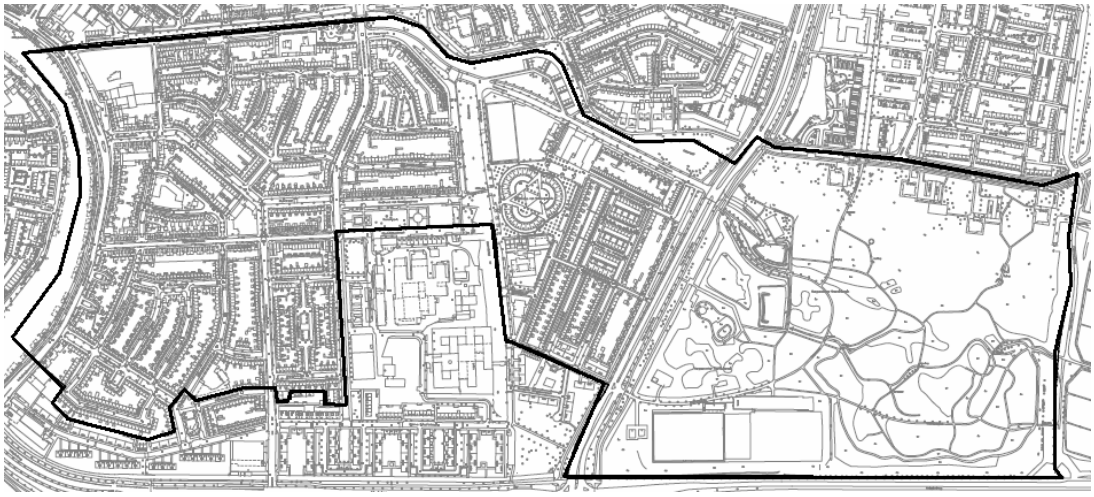
Toelichting

1 INLEIDING

1.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan Zomerzone Zuid ligt ten oosten van de binnenstad van Haarlem en beslaat een oppervlakte van ca. 77 ha. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Schalkwijkerstraat; aan de noordzijde door de Zomervaart en de Leonard Springerlaan; aan de oostzijde door de Fuikvaartweg; en aan de zuidzijde door de Schipholweg, Prins Bernhardlaan, W. Pijperstraat, Richard Holkade, Slachthuisstraat, Pladellastraat, Arnulfstraat, Noormannenstraat en Gouwstraat (zie afbeelding 1).

Het plangebied bestaat uit drie delen: de Componistenbuurt, het Reinaldapark en een groot deel van de oude Slachthuisbuurt (met uitzondering van het Slachthuisterrein en de strook bebouwing langs de Schipholweg.



Afbeelding 1: begrenzing van het plangebied Zomerzone zuid.

1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

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

1. Er zijn verouderde bestemmingsplannen van kracht. Wijken waar verouderde bestemmingsplannen gelden, kennen onvoldoende rechtszekerheid en onvoldoende bescherming tegen ongewenste ontwikkelingen. Ook zijn verouderde bestemmingsplannen wat betreft regelgeving vaak zeer gedetailleerd en weinig flexibel. Voor 'kleine' ingrepen aan of bij een huis, zoals de bouw van een dakkapel of berging, moeten nu relatief zware procedures worden doorlopen. Voor een groot deel van het bestemmingsplangebied bestaat geen bestemmingsplan.
2. Door de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 moeten bestemmingsplannen binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, worden herzien. Ook wordt digitalisering van bestemmingsplannen verplicht gesteld.
3. Planologisch wordt ruimte gereserveerd voor ontwikkelingen ter plaatse van de voormalige houthandel Peltenburg en de herontwikkeling van het Reinaldapark (zie § 5.3).
4. In het plangebied is in het verleden een aantal malen een vrijstelling verleend op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Deze zijn in het bestemmingsplan meegenomen.

1.3 Doel van het bestemmingsplan

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

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

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

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

1.4 Geldende planologische regelingen

Voor een groot deel van het bestemmingsplangebied bestaat geen bestemmingsplan. Binnen het plangebied Zomerzonde Zuid gelden de volgende bestemmingsplannen (aangevuld met de zogenaamde "aanvullende bebouwingsvoorschriften" uit 1974):

Tabel 1: vigerende bestemmingsplannen

Nr.	Naam van het plan	Vastgesteld	Goedgekeurd
307-2	Uitbreidingsplan Afronding Haarlem Zuid-Oost gedeelte D	20-12-1950	14-11-1951
307-6	Uitbreidingsplan Zuid-Oost	25-04-1934	10-04-1935
308-1	Uitbreidingsplan Parkwijk	21-11-1956	25-06-1957
309-4	Zuiderpolder	20-03-1985	15-02-1986
310	Dubbele buurt	03-04-1974	04-02-1975

311-2	Uitbreidingsplan Dubbele buurt	27-06-1934	03-10-1934
312-1	Uitbreidingsplan Afronding Haarlem Zuid-Oost ged. A en B	19-10-1952	19-08-1953
312-2	Uitbreidingsplan Afronding Haarlem Zuid-Oost partiele wijziging 1	01-08-1962	03-12-1963
313-1	Uitbreidingsplan Zuid-Oost	12-06-1935	25-09-1935
313-2	Uitbreidingsplan Diepenbrockstraat, Bastiaansstraat en Dunklerstraat	06-09-1950	19-09-1951
314	Burgemeester Reinaldapark	08-06-1983	10-07-1984

Daarnaast zijn diverse bouwinitiatieven met een vrijstelling op basis van art. 19 WRO procedures mogelijk gemaakt. Bij het van kracht worden van het bestemmingsplan zullen de in het schema genoemde plannen haar rechtskracht verliezen, voor zover ze in het plangebied liggen.

1.5 Bestemmingsplanprocedure

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

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

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

Het bestemmingsplan treedt in werking de dag na afloop van de hierboven genoemde beroepstermijn. Een eventueel beroep tegen het bestemmingsplan heeft geen schorsende werking, tenzij een voorlopige voorziening wordt gevraagd bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van

State. De huidige planning is dat het bestemmingsplan begin 2010 in werking zal treden.

1.6 Leeswijzer plantoelichting

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

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

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

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

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

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

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

2 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

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

2.1 Korte historische schets

Het gebied is gelegen in de overgangszone van de Haarlemse strandwal, naar het veengebied ten oosten daarvan. Het gebied bestond van oorsprong voornamelijk uit veenmoeras. Toen Haarlem zich ontwikkelde tot belangrijke en relatief grote stad, in de periode van de 12de-17de eeuw, werd het onderhavige gebied belangrijk voor de voedselverzorging van de stad. Vanaf de 13e eeuw is het gebied voornamelijk in gebruik t.b.v. veeteelt.

Aan het eind van de 19e eeuw begon de snelle industriële expansie in Haarlem. De belangrijkste groeisectoren waren de typografische industrie, machinebouw, metaal-, textiel-, voedings- en genotsmiddelenindustrie. De groeiende industrie oefende een grote aantrekkingskracht uit op de bevolking. Tussen 1870 en 1900 was de bevolking van Haarlem verdubbeld.

In de Woningwet van 1901 waren regels vastgelegd die de uitvoering en financiering van de (sociale) woningbouw stimuleerden en in goede banen leiden. In 1905 is onder leiding van Dumont het Haarlemse uitbreidingsplan opgesteld. In de volkswijk Slachthuisbuurt is in de stedenbouwkundige structuur goed zichtbaar dat het om een zorgvuldig ontworpen stadsuitbreiding gaat. Het gebied is grotendeels gerealiseerd in de jaren '20 ten behoeve van de arbeiders- en lage middenstandsklasse. Begin jaren '30 en na de tweede wereldoorlog is de Componistenbuurt gebouwd. In deze buurt zijn ook veel nieuwbouwwoningen gerealiseerd. het Reinaldapark is vanaf 1960 aangelegd. Voorheen bestond het plangebied voornamelijk uit grasland, met enkele boerderijen langs de Zomervaart en bedrijven langs het Spaarne.

2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt tussen het Zuider Buiten Spaarne, de Amsterdamsebuurt, Parkwijk, Liewegje, de Poelpolder en Schalkwijk.

Tabel 2: aantal woningen in het plangebied naar bouwperiode

Bouwjaar	<1919	1920-1929	1930-1945	1945-1979	1980-heden	totaal
Aantal woningen	314	1.134	354	506	211	2.519
Percentage	12,5%	45,0%	14,1%	20,1%	8,4%	100%

Het gebied is grotendeels voor 1945 gebouwd, met name in de jaren '20 is een groot deel van de bebouwing tot stand gekomen (tabel 2). De naoorlogse bouw staat in de Componistenbuurt.

Bebouwing

In de Slachthuisbuurt staan overwegend gesloten bouwblokken welke complexmatig ontworpen zijn. De bebouwing bestaat voornamelijk uit laagbouw eengezinswoningen, gebouwd in bouwblokken van twee tot drie lagen hoog. Veel bebouwing is opgetrokken in rode of bruine baksteen, met witte kozijnen en daklijsten, erkers en verspringen, al of niet met kap. Bij de complexmatige bebouwing is de detaillering veelal sober, maar zorgvuldig.

Op sommige plekken zijn de straten verbijzonderd tot hofje of plein. In de straten ontbreken veelal bomen en voortuinen. Het stratenpatroon in de wijk is erg gevarieerd. De straten sluiten recht, gekromd, geknikt en diagonaal op elkaar aan. Langs de Zomerkade staan nog enkele vrijstaande woningen uit verschillende bouwperioden. Langs het Spaarne liggen verscheidene woonschepen. In het gebied heeft veel nieuwbouw plaatsgevonden.

De historische en architectonische waarde van de Slachthuisbuurt is groot. Het betreft de bebouwing ten zuidwesten van de Schalkwijkerstraat, Byzantiumstraat, Nijlstraat en Pladellastraat.

De later ontworpen Componistenbuurt kent een zelfde type bebouwingspatroon als de Slachthuisbuurt. Uit economische overwegingen zijn hier minder bijzonderheden gerealiseerd. In deze buurt staan meer nieuwbouwwoningen. Aan de C. van Rennesplaats is een opvallende inbreidingslocatie ingevuld met drie bouwblokken die tezamen een cirkel vormen. Aan de L. Springerlaan staan vier woontorens van twaalf woonlagen in een plantsoenachtige setting die aansluit op het Reinaldapark.

Verkeer

De Prins Bernhardlaan en Schalwijkerstraat zijn gebiedsontsluitinswegen type A. Hier geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur. De Slachthuisstraat, Merovingenstraat en Kruistochtstraat zijn gebiedsontsluitingswegen type B. In de overige straten in het gebied geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Door het plangebied lopen enkele busverbindingen.

Water en groen

Het Zuider Buiten Spaarne wordt met de Ringvaart verbonden via de Zomervaart, het Reinaldapark en de Fuikvaart. Deze waterverbinding vertakt via de Gouwwetering en de zuidkant van het Reinaldapark.

De Slachthuisbuurt en Componistenbuurt zijn dichtbebouwde buurten met weinig ruimte voor groen en pleinen. Voortuinen komen weinig voor in het gebied. Behalve het Reinaldapark zijn er open ruimten langs de Zomervaart, de Gouwwetering en het Oosterpark. De Schalkwijkerstraat, Schipholweg en Prins Bernhardlaan maken onderdeel uit van de hoofdbomenstructuur.

Het Reinaldapark is een groot stadspark. Het park ligt tussen de Schipholweg, Prins Bernhardlaan, Leonard Springerlaan en de Fuikvaartweg. Het is in verschillende fasen tussen 1960 en 1985 aangelegd op een afgedekte vuilstortplaats. Het Reinaldapark beslaat 24 ha en vormt samen met de

Zomervaart de groene ader van de Zomerzone. Door het park loopt een doorgaande fietsroute die de Slachthuisbuurt verbindt met de Nieuweweg en de route langs de Ringvaart. De bezoekers van het Reinaldapark komen hier voornamelijk om te wandelen of fietsen.

In het Reinaldapark bevinden zich volgens het groenbeheerssysteem bijna 1300 bomen. Omdat bij de aanleg van het park snelle groei het belangrijkst was, zijn er over het algemeen weinig duurzame soorten aangeplant, zoals essen en populieren. Er bevinden zich in het park geen monumentale bomen.

De matige kwaliteit van het park, het eenzijdige gebruik ervan, de vele ruimtelijke claims en de (milieutechnische) wettelijke verplichting om de leeflaag in een deel van het park te herstelen, maken een herinrichting noodzakelijk (zie § 5.3).

2.3 Functionele structuur

Wonen

In het plangebied vormt wonen de hoofdfunctie. De totale woningvoorraad in het plangebied bedraagt 2.520 woningen (gemiddeld 33 woningen per hectare). Het aantal inwoners in het gebied bedraagt 4.926, met andere woorden: de gemiddelde woningbezetting komt daarmee op 1,95 personen per woning (voor heel Haarlem is dat 2,12 personen per woning).

Tabel 3: leeftijdsopbouw in het plangebied en gemeente Haarlem totaal

	0-19	%	20-44	%	45-64	%	65+	%	Totaal
Zomerzone zuid	990	20,1%	1.525	31,0%	1.421	28,8%	990	20,1%	4.926
Haarlem	32.056	21,7%	54.408	36,8%	38.719	26,2%	22.479	15,2%	147.662

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

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

	eigendom	%	particuliere huur	%	sociale huur	%	totaal
Zomerzone zuid	421	16,7%	62	2,5%	2.037	80,8%	2.520
Haarlem	36.842	53,3%	9.471	13,7%	22.867	33,1%	69.180

Tabel 4 laat zien dat het plangebied zeer veel sociale huurwoningen kent in vergelijking met de rest van Haarlem. Koopwoningen en particuliere huurwoningen komen hier weinig voor. Dit komt doordat de wijk grotendeels complexmatig is gebouwd door woningcorporaties.

Dienstverlening en kantoren

Binnen het plangebied zijn enkele bedrijven gevestigd die een dienstverlening-

of kantoorfunctie hebben. Tot kantoorbedrijven en dienstverlenende- of ideële bedrijven worden bijvoorbeeld adviesbureaus, reclamebureaus, boekhoudbureaus, financiële holdings, verzekeringskantoren, makelaardijen, advocatenkantoren, wassalons, kapperszaken en groepspraktijken gerekend.

Bedrijven

Het aantal bedrijven in het plangebied is beperkt. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijven in de categorie A en B vermeld bij de regels behorende bedrijvenlijst toegestaan.

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

Commerciële voorzieningen

Verspreid over het plangebied bevinden zich een aantal commerciële voorzieningen. Het betreft detailhandel en horeca.

Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied zijn een aantal specifieke maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Het betreft 3 basisonderwijsinstellingen en een moskee.

Aan de Richard Holkade 7 komen zorggerelateerde woningen. Deze worden in drie lagen gebouwd, met aan de zuidkant vijf bouwlagen. Voor het voormalige kerkgebouw aan de Richard Holkade wordt een nadere invulling gezocht.

Recreatie en sport

In het plangebied zijn 4 sportclubs aanwezig; een voetbalvereniging, korfbalvereniging, sportschool en Lawn Bowls vereniging. De voetbalvereniging ligt in het Reinaldapark.

Nutsvoorzieningen

In het plangebied zijn 4 gasdrukregel- en meetstations aanwezig. Het station aan het Reinaldapad 2/4 betreft een aardgasverdeelstation.

3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk is voor het plangebied Zomerzone Zuid het relevante beleidskader weergegeven. Per thema wordt het beleid beschreven, met in paragraaf 3.13 een samenvatting van de beleidsuitgangspunten voor het bestemmingsplan. Het rijks en provinciale beleid is beknopt beschreven in bijlage 1.

3.1 Structuurplan Haarlem 2020 (2005)

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

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

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

Buurtindentiteit

In het Structuurplan ligt de nadruk op versterking van de eigen buurtidentiteit. Voorop staat verschillen tussen wijken te handhaven of sterker tot uiting te laten komen (buurtidentiteit). De opgave is een balans te scheppen tussen de gewenste mate van differentiatie binnen de stad en behoud van eigenheid in de buurten. Het Structuurplan streeft naar een hoogwaardige leefomgeving door aandacht te besteden aan, en waar mogelijk oplossingen aan te dragen voor ruimte voor ontmoeting, leefbaarheid en levendigheid. De Componistenbuurt heeft een woonfunctie en blijft deze behouden. De Slachthuisbuurt heeft eveneens een woonfunctie. Naast behoud van de woonfunctie wordt voor deze buurt ingezet op versterking van het stedelijk karakter.

Woonwerk-assen

De randen langs de meeste wegen met een doorgaande functie en een aantal wegen met een centrale rol voor een buurt of stadsdeel zijn geschikt voor ontwikkeling tot woonwerk-as. Vaak is hier al een gemengd karakter. Dit kan groeien tot assen met een stedelijk karakter en een kenmerkend profiel. Hier zijn de functies kantoren, dienstverlening, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen gewenst.

De Schalkwijkerstraat en Prins Bernhardlaan worden genoemd als woonwerk-as. De Schalkwijkerstraat heeft reeds een commerciële functie. Deze wordt uitgebreid met een gemengde bestemming. De Prins Benrhardlaan heeft een woon- en parkfunctie. De woonwerk-as is bedoeld voor het deel ten

noorden en zuiden van het plangebied.

Sociaalmaatschappelijke zone

In het Structuurplan geeft de gemeente Haarlem aan de sociaal-maatschappelijke voorzieningen meer te willen clusteren, bij voorkeur bij bestaande winkel- en zorgconcentraties in of nabij de wijken. Hierdoor ontstaat een multifunctioneel en optimaal ruimtegebruik. Kansrijke locaties zijn plekken waar nu al veel mensen komen, zoals winkelcentra en OV knooppunten, en die goed bereikbaar zijn of worden. Een herkenbare route voor langzaam verkeer door of langs dergelijke locaties is essentieel.

De sociaalmaatschappelijke zone strekt zich uit van de Haarlemse binnenstad tot in Schalkwijk. De zone kent een gemengd karakter en komt in aanmerking voor ontwikkeling van diverse voorzieningen. Voor dit gebied is verbetering van de bereikbaarheid gewenst. Het gebied rond de Kruistochtenstraat valt onder deze zone.

Functiemenging

In het Structuurplan wordt de Slachthuisbuurt aangewezen als wijk die geschikt is voor functiemenging. Door stadsvernieuwing is veel werkgelegenheid uit de buurt getrokken. Ruimte voor zowel wonen, werken als voorzieningen kan gevonden worden door deze functies te mengen. Functiemenging met kleinschalige voorzieningen en passende bedrijvigheid levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid en dynamiek van de stad en creëert mogelijkheden voor werken aan huis. Om die reden is het belangrijk om werkfuncties in wijken te behouden, en waar mogelijk te versterken. Functiemenging betekent een intensiever gebruik van de beschikbare ruimte.

Het Peltenbergterrein (terrein van de voormalige houthandel Peltenburg op de kruising Schalkwijkerstraat/ Zomervaart) is in het Structuurplan aangewezen als locatie voor grootschalige detailhandel en functiemenging van wonen en werken (zie § 5.3).

Sport en onderwijs

De sportaccommodatie aan de zuidzijde van het Reinaldapark is geschikt voor intensivering van het gebruik door sportvereniging en medegebruik door scholen. Daarbij past ook uitbreiding van de voor sport bedoelde gebouwen met functies voor welzijn en/of onderwijs.

Bestaande concentraties van onderwijs- en/of sportvoorzieningen moeten goed voor langzaam verkeer bereikbaar zijn. De zone rondom de Zomervaart is aangegeven als zoekgebied voor nieuwe sport- en/of onderwijsfuncties, vanwege de centrale ligging in Haarlem Oost. Het is niet de bedoeling dat nieuwe bebouwing hiervoor in het groen wordt gerealiseerd. Op dit moment is er geen aanleiding nieuwe locaties in het plangebied specifiek te reserveren voor gebouwen voor indoorsport of onderwijsvoorzieningen.

3.2 Plan van Aanpak Zomerzone (2003)

In het Ontwikkelingsplan Haarlem zijn een aantal zones aangewezen die in aanmerking komen voor herstructurering. Een daarvan is de Zomerzone; het gebied tussen het Spaarne, de Amsterdamse Vaart, de Ringvaart en de Schipholweg. Dit gebied krijgt van de gemeente extra aandacht met als doel het verminderen van de sociaaleconomische kwetsbaarheid en het verbeteren van het woonklimaat. Met de aanpak van de Zomerzone wordt geprobeerd de sociale, economische en fysieke pijler te integreren.

Voor de Zomerzone is een integrale aanpak opgesteld. Hierin zijn een aantal doelen en projecten benoemd. De herinrichting van het Reinaldapark, de komst van de moskee en de ontwikkeling op het terrein Peltenburg zijn 3 specifieke projecten welke in het plangebied liggen. De moskee is in 2007 gerealiseerd. De herinrichting van het Reinaldapark gaat in 2009 van start. De ontwikkeling van Peltenburg wordt mogelijk gemaakt met dit bestemmingsplan. Verbetering van de openbare ruimte en het creëren van een gedifferentieerde woningmarkt worden ook genoemd.

Direct naast het plangebied spelen een aantal ontwikkelingen. Hier wordt in paragraaf 5.3 verder op ingegaan.

3.3 Groenstructuurplan (1991)

Eén van de doelstellingen in het Structuurplan voor de ontwikkeling van het groene netwerk is versterking van stedelijke groenwaarden. Het in stand houden en versterken van de bestaande stedelijke hoofdgroenstructuur is uitgangspunt voor een duurzame stedelijke ontwikkeling. Onderdeel daarvan vormt de gewenste hoofdbomenstructuur. Tweede uitgangspunt is het vergroten van de gebruiksintensiteit van het bestaande groen, d.m.v. het verbeteren van de inrichting van groengebieden en het vergroten van de bereikbaarheid. Het Structuurplan stuurt aan op het verbeteren van buurtgroen in de Slachthuisbuurt.

De bomen in de Schipholweg, Schalwijkerstraat, Zomervaart en Prins Bernhardlaan maken onderdeel uit van de hoofdbomenstructuur. Dit zijn lijnen die ruimtelijk en functioneel van belang zijn. Gelet op bovenstaande doelstelling is het van belang deze groenstructuur te behouden.

Het Groenstructuurplan omschrijft de Slachthuisbuurt als verdichte buurt zonder voortuinen. Hier staan gesloten bouwblokken in hoge bebouwingsdichtheid en smalle straten. Het ontbreekt hier aan voortuinen. Binnen de buurt is een tekort aan groen. Het openbaar groen komt voor in de vorm van straatbomen en groene plekken. De groene plekken zijn dun bezaaid. Het betreft vooral toevallig ontstane restruimtes. De ruimte is beperkt. De smalle straten staan volgepakt met auto's en bieden nauwelijks mogelijkheden voor speel- en zitplekken of groen.

De Componistenbuurt wordt omschreven als verdichte buurt met voortuinen. Hier staan gesloten bouwblokken in hoge bebouwingsdichtheid met weinig openbaar groen. Door het gebruik van voortuinen is het groene beeld binnen de buurten gegarandeerd. Ondanks het relatief groene beeld heeft de buurt een tekort aan groenplekken.

De hoofdgroenstructuur van Haarlem wordt gevormd door landschappelijke noord-zuid zones. In oost-west richting worden ze met elkaar verbonden door groene lijnen en parken in de stad (dwarsverbanden). Het Reinaldapark maakt hier deel van uit. De groenzone is van belang als schakel in het ecologische verband binnenduinrand - Haarlemmerhout - Schipholweg / veenweidegebied. Het Reinaldapark wordt vanaf 2009 in verschillende fasen heringericht (zie § 5.3).

3.4 Integraal Waterplan Haarlem (2005)

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

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

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

Eén van de gewenste nieuwe waterverbindingen verbindt de Gouwwetering met de Fuikvaart en loopt door de zuid- en oostkant van het Reinaldapark. Met de herinrichting van het park wordt deze waterverbinding gerealiseerd (zie § 5.3). Binnen de bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen' is ruimte voor water toegestaan.

3.5 Haarlems Verkeers- en Vervoerplan (2003)

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

Langzaam verkeer

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

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

Openbaar vervoer

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

Over de Schalwijkerstraat en Schipholweg loopt een hoofd buslijn. Ingezet wordt op een hogere frequentie, gemiddelde snelheid en mate van betrouwbaarheid van het openbaar vervoer over de hoofdlijnen.

Autoverkeer

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

In de voorschriften wordt de bestemming 'Verkeer' zodanig ruim omschreven dat wijzigingen in de openbare ruimte doorgevoerd kunnen worden zonder dat het bestemmingsplan gewijzigd hoeft te worden. Groen-, water- en speelvoorzieningen zijn hierbinnen toegestaan.

3.6 Woonvisie Haarlem 2006-2012 (2006)

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

Op de eerste plaats zet Haarlem in op het opvoeren van de woningbouwproductie. Haarlem wil de woningvoorraad onder andere uitbreiden door het mogelijk maken en stimuleren van meervoudig ruimtegebruik en menging van woon- en werkfuncties. Het eventueel omzetten van een werkfunctie naar een woonfunctie is ook denkbaar, maar dit mag niet ten koste gaan van de spreiding van de werkfuncties. De Slachthuisbuurt is aangewezen als gebied waar functiemenging gewenst is (zie § 3.1). In het bestemmingsplan wordt dit in verschillende straten mogelijk gemaakt.

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

Het bouwen van woningen voor senioren zorgt voor de meeste doorstroming op de Haarlemse woningmarkt. Daarnaast wil Haarlem inspelen op de behoefte van bewoners die weliswaar zorg nodig hebben, maar desondanks zelfstandig willen blijven wonen. Deze bevolkingsgroepen kunnen vervolgens gebruik maken van zorgsteunpunten in de buurt. Deze woningbehoefte van ouderen en gehandicapten vertaalt zich in het realiseren van gelijkvloerse woningen (met name appartementen) en kleinschalige beschermde woonvormen zoals begeleid wonen en groepswonen. De op dit moment meest zichtbare behoefte betreft veelal een eengezinswoning. Toch wordt door de vergrijzing en nieuwe woonwensen een groeiende acceptatie van en vraag naar meer stedelijk wonen voorspeld en wordt een verschuiving in de behoefte richting appartementen verwacht. Op het Peltenburgterrein wordt nieuwbouw en differentiatie van woningen mogelijk gemaakt (zie § 5.3). Hier komen appartementen en eengezinswoningen.

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

3.7 Welstands- en Monumentennota (2004)

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

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

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

Het deel van de Slachthuisbuurt ten zuiden van de Byzantiumstraat, Nijlstraat en G. van Bouillonstraat is omschreven als waardevol stadsgezicht. Ter plaatse hiervan geldt een welstandsniveau II ter versterking van de aanwezige kwaliteiten. Het Reinaldapark is aangewezen als waardevol groengebied en heeft ook welstandsniveau II. In de rest van het plangebied geldt een welstandsniveau III.

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

Voor de historisch waardevolle delen geldt dat de indeling van de raampartijen en kleurgebruik wordt gehandhaafd of indien mogelijk wordt teruggebracht in de oorspronkelijke staat.

3.8 Recreatienota Haarlem (1997)

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

Het Reinaldapark fungeert voornamelijk als buurtpark voor bewoners van Parkwijk en Zuiderpolder. Naast de hoofdfunctie groen komen de functies recreatief verblijf en sportieve recreatie voor. In het park staat een moskee en een voetbalcomplex. Het park wordt weinig gebruikt, is niet aantrekkelijk en niet goed toegankelijk (zie § 5.3).

3.9 Spaarneplan (1995)

De gemeente Haarlem heeft sterke cultuurhistorische en economische banden met het Spaarne. Het ontbreekt aan aaneengesloten langzaam-verkeersroutes langs het water. Bovendien werkt het Spaarne te veel als barrière. Om de rivier opnieuw bij het stedelijk leven te betrekken hebben Haarlem en Heemstede een toekomstvisie ontwikkeld die de vele kwaliteiten van de rivier onderstreept. Het Spaarneplan heeft als doel om het Spaarne meer centraal te stellen binnen een ruime omgeving en te streven naar multifunctioneel gebruik. Het plangebied grenst met de Schalkwijkerstraat aan het Zuider Buiten Spaarne.

De Slachthuisbuurt heeft nauwelijks een relatie met het Spaarne. De Schalkwijkerstraat heeft een sterke verkeersfunctie en aan de oevers liggen veel woonboten. Door vermindering van de hoeveelheid woonboten zal in de loop van tijd een aantrekkelijke kade met brede voetgangers- en fietszone en veel groen kunnen ontstaan. Deze route vormt zowel een verbindingsroute voor langzaam verkeer als een plek om te vertoeven voor de bewoners van de Slachthuisbuurt. Bij vernieuwing van het Peltenburgterrein dient deze een gebruiksvriendelijke inrichting te krijgen waarbij de relatie met het Spaarne voorop staat.

3.10 Speelruimteplan Haarlem (1998)

Doelstelling in het Structuurplan is streven naar een hoogwaardige leefomgeving door aandacht te besteden aan, en waar mogelijk oplossingen aan te dragen voor ruimte voor ontmoeting, leefbaarheid en levendigheid.

Speelvoorzieningen maken een belangrijk deel uit van het woon- en leefmilieu. Ten aanzien van de speelruimten in de stad is een Speelruimteplan gemaakt waarin kwaliteit en kwantiteit van de speelplekken wordt gewogen. Het plangebied wordt omschreven als een gemiddeld kinderrijke wijk met een aantal pleinen en speelruimten voor kinderen.

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

3.11 Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw

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

In de checklist zijn naast de wettelijke maatregelen (watertoets) een groot aantal

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

Duurzaam bouwen

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

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

3.12 Beleidsnota Archeologie

Rijksbeleid

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

In de wetgeving is opgenomen dat gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening moeten houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Ook is bepaald dat in een bestemmingsplan regelingen kunnen worden opgenomen ten behoeve van het beschermen van archeologische waarden.

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) beheert de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). Deze kaart bevat een overzicht van belangrijke archeologische terreinen in Nederland. De terreinen zijn beoordeeld op verschillende criteria en ingedeeld in diverse categorieën archeologische waarden. In aanvulling op de AMK is er de Indicatieve Kaart Archeologische

Waarden (IKAW). De IKAW geeft voor heel Nederland, inclusief de bodems van grote wateren, de kans aan op het aantreffen van archeologische resten bij werkzaamheden in de bodem. Die trefkans is aangegeven in vier categorieën .

Provinciaal beleid

Het archeologisch beleid van het provinciaal bestuur van Noord-Holland is vastgelegd in het Cultuurconvenant tussen het rijk en de provincie Noord-Holland, de Provinciale Cultuurnota 2005-2008 en de Cultuurhistorische Regioprofielen. Het beleid is enerzijds gebaseerd op wettelijke verplichtingen die voortkomen uit de Wamz, anderzijds op autonoom cultuurhistorisch provinciaal beleid.

Een belangrijk instrument voor het provinciaal beleid is de Cultuurhistorische Waardenkaart. Deze kaart heeft ook een archeologische kaartlaag. De terreinen die op deze kaartlaag staan moeten vanuit cultuurhistorisch oogpunt bescherming krijgen. De gemeente moet in de ruimtelijke afweging rekening houden met deze terreinen.

Beleid gemeente Haarlem

Aangezien de verantwoordelijkheid voor het archeologische erfgoed wordt gedecentraliseerd, dienen de gemeenten binnen dit kader hun eigen beleid te ontwikkelen. In dit kader heeft de gemeente Haarlem het initiatief genomen tot de ontwikkeling van diverse maatregelen, waardoor archeologie meer onderdeel van het planologische instrumentarium wordt.

De uitgangspunten voor gemeentelijke beslissingen in Haarlem zijn vastgelegd in een beleidsnota archeologie. Enkele van deze punten zijn vertaald in een archeologische beleidskaart.

Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH)

Om de kwaliteit en omvang van het bodemarchief inzichtelijk te maken en de archeologische belangenafweging in het ruimtelijke ordeningsproces zo werkbaar mogelijk te houden heeft de gemeente een Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH) opgesteld. De voorlopige Archeologische Beleidskaart Haarlem geeft aan in welke gebieden bodemverstorende activiteiten van een bepaalde omvang vergunningplichtig zijn.

De kaart hanteert een indeling in verschillende categorieën “archeologisch waardevol gebied”. Deze categorieën geven de archeologische verwachting, de kans op het aantreffen van archeologische waarden, voor een gebied aan. Voor elk van deze categorieën heeft de gemeente bepaald vanaf welke planomvang rekening gehouden moet worden met het (laten) opstellen van archeologisch rapport, het zogenaamde regime. De regimes gelden voor bodemverstorende activiteiten die plaats zullen vinden in het kader van 'plannen' waarvoor het vereist is om aan te vragen:

- een reguliere bouwvergunning;
- een aanlegvergunning;
- een sloopvergunning (bij beschermd stadsgezicht).

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

3.13 Samenvatting beleidsuitgangspunten

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

- Verminderen van de sociaaleconomische kwetsbaarheid en het verbeteren van het woonklimaat. In en om het plangebied worden een aantal projecten gerealiseerd, zoals de ontwikkeling van het Peltenburgterrein en het Reinaldapark (zie § 5.3);
- Het creëren van een gewenst woningaanbod. De woningen in het gebied worden positief bestemd en er is ruimte voor veranderingen en verbeteringen;
- Het beter bereikbaar maken van de wijk voor langzaam verkeer en het verminderen van het autoverkeer. Hiervoor wordt ruimte geboden binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer'.
- Behoud en versterken van stedelijke groenwaarden. Binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' wordt hiervoor ruimte geboden.
- Ruimte bieden voor ontmoeting, leefbaarheid en levendigheid. Binnen de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Groen' en 'Verkeer' wordt hiervoor ruimte geboden.
- Behoud van de bestaande voorzieningen en verdere clustering van sociaal-maatschappelijke en commerciële voorzieningen aan de Schalkwijkerstraat. Hiervoor wordt de Schalkwijkerstraat grotendeels uitgebreid met de bestemmingen 'Gemengd 1' en 'Perifere detailhandel';
- Het versterken van functiemenging van wonen met kleinschalige voorzieningen en passende bedrijvigheid om de leefbaarheid en dynamiek in de Slachthuisbuurt te versterken. Verschillende hoekpanden in de Kruistochtstraat, Slachthuisstraat en Merovingenstraat krijgen de bestemming 'Gemengd 2'.
- Aantrekkelijk maken van het Reinaldapark en het verbeteren van de aansluiting met de Slachthuisbuurt en de Componistenbuurt. Dit gebeurt door de herinrichting van het park en het verbeteren van langzaam verkeerroutes.

4 MILIEU- EN OMGEVINGSFACTOREN

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

4.1 Milieuzoneringen

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

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

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

Categorisering van bedrijven in het plangebied

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones. Deze opdeling is bepaald door de specifieke kenmerken van die gebieden. Het plangebied Zomerzone Zuid is getypeerd als laagbouw in hoge dichtheid. De maximaal toegestane milieucategorie is B. Langs de Schipholweg en de Prins Bernhardlaan wordt een corridor onderscheiden met een maximale milieucategorie C.

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

In het gebied is één bedrijf gevestigd met een hogere dan de gewenste milieucategorie, het Gemeentelijk gronddepot sportpark Reinaldapark. Dit is een gemeentelijk gronddepot voor de opslag van grond. Er zijn geen klachten bekend. Het bedrijf voldoet aan de Wet Milieubeheer. Het bedrijf kan positief worden bestemd.

4.2 Geluid

In de directe omgeving van het plangebied is geen gezoneerd industrieterrein of spoortraject gesitueerd. Binnen het bestemmingsplan is dus alleen sprake van wegverkeerslawaai.

Wegverkeer

Door en langs het plangebied lopen aan aantal wegen die een relevante geluidsbelasting op het plangebied hebben; de Schalkwijkerstraat en Prins Bernhardlaan. Hier geldt een maximale snelheid van 50 km/uur. De overige straten zijn ingericht als 30 km/uur wegen en vallen hierdoor buiten het kader van de Wet geluidshinder.

Volgens de Wet geluidshinder geldt voor wegverkeerslawaai een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mag het gemeentebestuur een hogere waarde vaststellen. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe situaties in stedelijk gebied bedraagt 63 dB, voor bestaande situaties 68 dB. Voordat ontheffing wordt verleend zal het gemeentebestuur eerst moeten nagaan of er maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting te verlagen.

De geluidsgevoelige bestemmingen binnen het bestemmingsplan ondervinden geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt langs de beschouwde wegen overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB voor bestaande situaties wordt niet overschreden. Gezien de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde dient bij nieuwe situaties naar maatregelen te worden gekeken. Het toepassen van een stil wegdek zoals dunne deklagen en het vervangen van klinkers door asfalt levert een verlaging van de geluidbelasting op.

Peltenburg:

Voor de nieuwbouw op het terrein Peltenburg bedraagt de geluidsbelasting vanwege de Schalkwijkerstraat ten hoogste 60dB. De grenswaarde van 48 dB wordt met ten hoogste 12 dB overschreden. De maximaal te verlenen ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Voor de Schalkwijkerstraat kan overwogen worden om voor zeer stil asfalt te kiezen. Ook dan zullen er overschrijdingen blijven. Bovendien zijn hiervoor bezwaren van financiële aard. Het plaatsen van afscherming stuit op stedenbouwkundige en financiële bezwaren. Door het college van B&W dient ontheffing van de grenswaarden te worden verleend.

4.3 Bodemkwaliteit

Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld (zie bijlage 1 Milieuonderzoek). In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per bodemkwaliteitszone is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. Het bestemmingsplangebied is gelegen in de bodemkwaliteitszones 3 en 5.

Bodemkwaliteitszone 3

In de bodemkwaliteitszone 3 is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd met koper, lood, zink, minerale olie en PAK (teerachtige stoffen in bijvoorbeeld koolas). Er kunnen plaatselijk uitschieters voorkomen van sterke verontreinigingen met lood en zink. PAK kan plaatselijk als matige verontreiniging voorkomen. De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met kwik, koper, lood, zink, PAK en minerale olie. Ook in de ondergrond kunnen uitschieters tot matige verontreinigingen met koper, zink en lood voorkomen.

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.

Bodemverontreiniging

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 de aanwezigheid van olietanks. Indien er geen saneringsurgentie aanwezig is, zullen dergelijke gevallen gesaneerd moeten worden alvorens ter plaatse grondverzet plaats mag vinden en/of nieuwe functies gerealiseerd worden.

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

Binnen het bestemmingsplangebied zijn 3 plekken bekend met een ernstige bodemverontreiniging: de voormalige huisvuilstort in het Reinaldapark, het voormalige terrein van Peltenburg en het voormalige tankstation Heeremans aan de Schalkwijkerstraat 25-29.

Na beëindiging van de huisvuilstort in het Reinaldapark is een afdeklaag

aangebracht. Deze afdeklaag voldoet niet overal aan de dikte-eisen die onder de Isoleren-Beheersen-Controleren-maatregel van het bodemsaneringregime vallen.

In 2003 zijn twee ondergrondse tanks op het adres Schalkwijkerstraat 25-27 verwijderd. In 2006 is op de locatie Schalkwijkerstraat 29 een bodemsanering uitgevoerd. Hierbij is een ondergrondse tank verwijderd en de inpandig gelegen tank is gereinigd en afgevuld met zand. Tegen de achtergevel is een restverontreiniging achtergebleven.

In het bestemmingsplangebied is aan de Zomervaart 150 een “tankstation” geweest. Voor zover bekend heeft dit tankstation niet geleid tot een ernstige bodemverontreiniging. Voor het overige zijn binnen het bestemmingsplangebied geen bedrijfsactiviteiten bekend die tot een ernstige bodemverontreiniging hebben geleid.

Conclusie

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

Voor de locatie van Peltenburg heeft de eerste fase van de sanering reeds plaatsgevonden. De tweede fase volgt na uitwerking van het nieuwbouwplan.

4.4 Water

Watertoets

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

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

Oppervlaktewater

In het plangebied bevindt zich het Zuider Buiten Spaarne, de Zomervaart, de Gouwwetering en het water in het Reinaldapark. De kwaliteit van het oppervlaktewater is slecht tot matig. Bij de herinrichting van het park zal de Gouwwetering via de waterweg langs de Schipholweg worden doorgetrokken tot de Fuikvaart. De waterweg langs de Schipholweg wordt verbreed. Op deze manier ontstaat een boezemvaart langs de rand van het park.

Ter hoogte van het Peltenburgterrein bevindt zich geen oppervlaktewater. Het terrein is reeds verhard. Voor de ontwikkeling is geen watercompensatie nodig.

Grondwater

Volgens het gemeentelijk grondwaterplan (GGP) ligt het gebied in het 'poldergebied'. Het poldergebied betreft de ten oosten van het Spaarne gelegen polders. Vanaf het Spaarne tot aan de polders neemt het maaiveldniveau af van gemiddeld circa NAP +0,5m in de omgeving ten oosten van het Spaarne tot circa NAP -1,5 m.

Het grootste deel van het plangebied is onderdeel van de boezem (met een peil van NAP -0,61 m). Aan de uiterste oostzijde van het plangebied bij het Reinaldapark is een peilscheiding aanwezig naar de poelpolder Noord (met een peil van NAP - 1,43 m).

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

De grondwaterstanden in Haarlem zijn over het algemeen vrij hoog. Om grondwateroverlast te voorkomen zijn dan ook onder een groot aantal wijken in Haarlem drainagesystemen aangelegd. Deze systemen hebben grote, positieve invloed op het functioneren van het lokale grondwatersysteem. Het gebied ten noordwesten van de Slachthuisstraat en de Gouwwetering kent grondwateroverlast. In het plangebied is deels al drainage aangelegd en in veel straten ontbreekt deze nog. De werking van de oude drainage is echter onvoldoende. Op het moment dat ook andere infrastructurele werkzaamheden zullen plaatsvinden, wordt nieuwe drainage aangelegd of de oude drainage vervangen.

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

Afvalwater

Op 17 januari 2008 heeft de gemeenteraad van Haarlem het gemeentelijke rioleringsplan (GRP) goedgekeurd. In dit plan zijn de ambities voor de riolering van de gemeente Haarlem verwoord. De ambities zijn o.a. om riolen van slechte kwaliteit te vervangen en de riolering tevens te verbeteren. In het plangebied wordt de riolering waar nodig vervangen op het moment dat ook andere infrastructurele werkzaamheden zullen plaatsvinden.

Afkoppelen

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

bestemmingsplan en het bouwbesluit.

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

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

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

4.5 Luchtkwaliteit

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

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

Berekeningen en toetsing moet volgens de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 voor NO2 en PM10 op 10 meter uit de wegrand gedaan worden tenzij de bebouwing dichter bij de wegrand ligt. Met het Car-model (versie 7.0.1.0) is aan de hand van hierboven vermelde gegevens een berekening uitgevoerd om de concentratie luchtverontreinigende stoffen te bepalen. Omdat het Car-model uitgaat van de as van de weg zijn de rekenafstanden hier op afgestemd. Indien er bebouwing dichter bij de wegrand is gesitueerd, is de luchtkwaliteit beoordeeld ter hoogte van de bebouwing.

Uit de resultaten van de berekening blijkt dat voor PM10 aan de grenswaarde in

de Wet milieubeheer wordt voldaan. Voor NO2 wordt voldaan aan de grenswaarde vanaf 2010. De grenswaarden zoals opgenomen in de Wet milieubeheer worden niet overschreden. Het bestemmingsplan Zomerzone zuid voldoet aan de luchtkwaliteiteisen in de Wet Milieubeheer. Voor het project op het Peltenburgterrein zijn er geen belemmeringen.

4.6 Natuurwaarden

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

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

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

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

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

Daarnaast geldt extra bescherming voor de met name genoemde wettelijk beschermde soorten. Voor deze soorten geldt, dat activiteiten met een schadelijk effect in principe verboden zijn. Onder voorwaarden is echter een ontheffing of een vrijstelling mogelijk. De minister is formeel bevoegd om deze ontheffing of vrijstelling te verlenen. De Flora- en Faunawet is op het gebied van

soortenbescherming passief, in die zin dat verslechtering van natuurwaarden wordt voorkomen. Actieve soortenbescherming geschiedt in Nederland door het opstellen van soortenbeschermingsplannen en zogenaamde Rode Lijsten. De status van rode lijst-soort geeft geen extra bescherming. Wel geldt uiteraard de algemene zorgplicht.

Gebiedsbescherming

In het kader van de natuurtoets is nagegaan of het bestemmingsplangebied binnen een speciale beschermingszone valt. Op basis van gegevens van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplangebied geen deel uitmaakt van de Natura-2000 gebieden. Het plangebied heeft daarnaast ook geen significante gevolgen voor deze gebieden, en evenmin voor gebieden van de Ecologische Hoofd Structuur.

Soortenbescherming

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn geraadpleegd de brochure van de provincie Noord-Holland "Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord-Holland". Aan de hand van kaartmateriaal uit bovengenoemde brochure kan geconcludeerd worden dat de dwergvleermuis als streng beschermde en ontheffingsplichtige soort in principe kan voorkomen in de bebouwing. Wanneer deze soort aanwezig is in een af te breken of te renoveren pand, dient ontheffing van de beschermingsverplichting te worden aangevraagd bij het ministerie van LNV. Aan de ontheffing worden vaak voorwaarden gesteld van te nemen compenserende en beschermende maatregelen.

Het Natuurloket geeft voor dit gebied aan dat er vaatplanten, zoogdieren, broedvogels, dagvlinders en libellen voorkomen. 5 vaatplantsoorten worden beschermd middels de Flora- en Faunawet. Tevens staan er 3 vaatplanten, 1 dagvlinder en 1 libellensoort op de 'Rode Lijst'.

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

De egel en andere algemeen voorkomende kleine zoogdieren en de bruine kikker, kleine watersalamander en gewone pad komen voor in het gebied. Deze soorten zijn wel wettelijk beschermd, maar niet meer ontheffingsplichtig. Voor deze soorten gelden nog wel de zwaardere beschermingsverplichtingen dan de algemene zorgplicht. Zij mogen niet worden gedood of verstoord in hun winterslaap en hun voortplantingsplekken mogen niet worden vernietigd, voor zover die in redelijkheid bekend (kunnen) zijn en voor zover in redelijkheid

uitvoerbaar is om schade te voorkomen. Men is wel verplicht bij de vernietiging van een leefgebied de dieren door iemand met een daartoe strekkende vergunning te laten verplaatsen naar een ander geschikt leefgebied, voor zover het in redelijkheid mogelijk is de bedreigde exemplaren te vangen.

Voorafgaand aan ruimtelijke ingrepen en bij (ver)bouwactiviteiten zal in opdracht van de initiatiefnemer aan de hand van veldonderzoek nader geïnventariseerd moeten worden of zwaluwen en eventueel vleermuizen en andere wettelijk beschermde soorten inderdaad aanwezig zijn. Mocht dat het geval zijn dan zal de initiatiefnemer van de betreffende ruimtelijke ingreep of verbouwing een ontheffing van de Flora- en Faunawet moeten aanvragen, waarin onder andere aangegeven wordt welke compenserende maatregelen genomen gaan worden.

Voor de komst van de nieuwbouw op het Peltenburgterrein dient een quickscan flora en fauna te worden uitgevoerd.

4.7 MER

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

Ook bevat de Wet milieubeheer bepalingen die een rechtstreekse relatie hebben met bestemmingsplannen. In de Wet milieubeheer en het op grond van deze wet vastgestelde Besluit milieueffectrapportage 1994 is bepaald dat voor een bestemmingsplan in de volgende gevallen een milieueffectrapportage (MER) moet worden opgesteld:

- Volgens het Besluit milieueffectrapportage 1994 bestaat er een MER -beoordelingsplicht voor de uitvoering of wijziging van een stadsproject. Er is sprake van een stadsproject wanneer een nieuwbouw project de omvang heeft van 100 hectare of meer of wanneer wordt voorzien in de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 m2 of meer.
- Volgens het Besluit milieu-effectrapportage 1994 moet er voor een ruimtelijk plan (zoals een bestemmingsplan of een uitwerkingsplan), dat de nieuwbouw van 2.000 woningen of meer mogelijk maakt in een aaneengesloten gebied binnen de bebouwde kom, worden beoordeeld of er een milieueffectrapportage (MER) opgesteld dient te worden.
- Volgens het Besluit milieu-effectrapportage 1994 dient een MER -beoordelingsplicht te worden uitgevoerd wanneer er in een ruimtelijk plan een recreatieve of toeristische voorziening wordt toegestaan die meer dan 250.000 bezoekers per jaar aantrekt.

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

4.8 Cultuurhistorie

De provincie toetst de bestemmingsplannen op het aspect cultuurhistorie. Daarvoor heeft de provincie Noord-Holland een cultuurhistorische waardenkaart opgesteld, in combinatie met de nota “Cultuurhistorische regioprofielen”. In de nota staat dat gemeenten bij de voorbereiding van bestemmingsplannen de cultuurhistorische waardenkaart moeten raadplegen om te weten welke cultuurhistorische elementen of structuren in het geding zijn. Deze kaart onderscheidt de thema's “bouwkunde”, “historische geografie” en “archeologie”.

In het bestemmingsplangebied bevinden zich geen rijksmonumenten of historisch-geografische waarden. Wel staan er in de Slachthuisbuurt een aantal gemeentelijke monumenten. De archeologische waarde is beschreven in paragraaf 4.9.

Bouwkunde

De Slachthuisbuurt heeft een hoge bouwkundige waarde. De buurt wordt omschreven als een gaaf bewaard voorbeeld van een uitgevoerd stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp in duidelijk afleesbare samenhang en als zodanig representatief binnen de geschiedenis van de Nederlandse volkshuisvesting uit de periode 1920-1940. Met de ontwikkeling van het Peltenburgterrein dient hiermee rekening te worden gehouden (zie § 3.7).

4.9 Archeologie

Zo´n 5.600 jaar geleden ontstonden, evenwijdig aan de huidige kustlijn, lange smalle zandbanken, ook wel strandwallen genaamd. Op deze strandwallen vond duinvorming plaats. Het huidige Haarlem ligt zowel op de oudste strandwal, 56 eeuwen geleden ontstaan, als de op een na oudste strandwal van Nederland. Op deze strandwallen bouwden jagers en vissers in de Late Steentijd (3600 v. Chr.) eenvoudige onderkomens. Vanaf de Bronstijd (200 v. Chr.) legden de mensen akkers aan en bouwden ze grote boerderijen. Vele eeuwen later, in de Karolingische tijd (8^e – 10^e eeuw), ontstond op deze plek de nederzetting Harulahem. Harulahem, wat huis(en) op een open plek in een op zandgrond gelegen bos betekent, is later verbasterd tot Haarlem. Haarlem ontwikkelde zich al snel tot een belangrijke stad en kreeg in 1245 stadsrechten.

De resten van woningen, huisraad en andere sporen van vroegere bewoning zijn in de loop der eeuwen door stuifafzettingen en kunstmatige ophogingen verborgen geraakt in de Haarlemse bodem. De Haarlemse bodem is hierdoor een opeenstapeling van 56 eeuwen bewoningsgeschiedenis in de vorm archeologische landschappen, opgebouwd uit diverse bodemlagen.

Archeologische verwachtingswaarde

Rijks- en Provinciale kaarten archeologie:

Een klein deel van het plangebied staat op de AMK vermeld als terrein van archeologische waarde. Op de IKAW heeft het plangebied grotendeels een

middelhoge verwachtingswaarde, dat wil zeggen dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden gemiddeld hoog wordt geacht. Een klein deel heeft een hoge verwachtingswaarde. Het betreft een restant van de oudste strandwal van Nederland. Er zijn enkele archeologische waarnemingen geregistreerd. Hierbij zijn vondsten uit de 14^{e} tot en met 19^{e} eeuw gedaan. Op de CHW staat een klein deel van het plangebied vermeld als een vlak van archeologische waarde. Het betreft een restant van de oudste strandwal van Nederland.

Voorlopige Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH)

Het grootste deel van het plangebied behoort volgens de voorlopige ABH tot categorie 4. Voor terreinen die onder deze categorie vallen geldt dat archeologische waarden in een relatief lage dichtheid te verwachten zijn. Een klein deel valt onder categorie 2. In de gebieden die tot deze categorie behoren zijn overal in de bodem archeologische resten van zowel het prehistorische als het middeleeuwse dorps- en stedelijk leven te vinden. Deze archeologische sporen leveren een belangrijke bijdrage aan de bewoningsgeschiedenis van het gehele grondgebied van de huidige gemeente Haarlem.

Voor het Peltenburgterrein is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek is dat de archeologische verwachting dit terrein laag is. De kans dat bij bodemingrepen archeologische resten worden aangetroffen wordt klein geacht. Daarom is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Een lage kans op het aantreffen van archeologische resten betekent echter niet dat deze niet aanwezig kunnen zijn. Indien bij graafwerkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijker wijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is hij volgens de Monumentenwet 1988 verplicht dit direct te melden (artikel 53). Bij het achterwege laten van een melding zijn de artikelen 61 en 62 van toepassing. (geldboete en hechtenis)

4.10 Vliegverkeer

Met ingang van 1 februari 2003 is het zogenoemde Luchthavenindelingbesluit (LIB) van kracht. In het LIB, onderdeel van de gewijzigde Wet Luchtvaart (ofwel de "Schipholwet"), is rond de luchthaven Schiphol een beperkingengebied aangewezen. Hierbinnen gelden regels omtrent beperking van bestemming en gebruik van grond in verband met het externe veiligheidsrisico en de geluidbelasting vanwege het luchthavenverkeer. Daarnaast worden regels gesteld omtrent beperkingen van de maximale hoogte van objecten, en van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik.

De hoogtebeperkingen zijn opgelegd om ervoor te zorgen dat vliegtuigen op een veilige manier van en naar de luchthaven Schiphol kunnen vliegen. Voor het plangebied gelden grotendeels hoogtebeperkingen, die variëren van 45 tot 95 meter.

Tevens gelden beperkingen in verband met het aantrekken van vogels. De beperkingen voor de vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend

gebruik zijn opgelegd om te voorkomen dat zich in de nabijheid van de luchthaven concentraties vogels bevinden, die hinderlijk kunnen zijn voor vliegtuigen.

In het plangebied bevinden zich echter geen vogelaantrekkende bestemmingen of vogelaantrekkende gebruiken. Evenmin komen in het plangebied bouwwerken of gebouwen voor, of worden deze mogelijk gemaakt, die de maximale bouwhoogte benaderen. Het plangebied valt buiten de in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol aangewezen zone waarbinnen geen geluidsgevoelige functies (zoals woningen) zijn toegestaan. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de bepalingen uit het Luchthavenindelingbesluit Schiphol. Er zijn geen belemmeringen voor de ontwikkeling op het Peltenburgterrein.

4.11 Externe veiligheid

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

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

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

Over het spoortraject Haarlem - Beverwijk, gelegen op ruim 500 meter ten noorden van het plangebied - vindt anno 2008 nog vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het betreft hier het vervoer van het giftige gas ammoniak. De transporten worden uiterlijk per 31 december 2009 stopgezet. Door het wegvallen van het vervoer van ammoniak verdwijnt deze bron van risico. Wel zal er in de toekomst nog steeds in beperkte mate vervoer van gevaarlijke stoffen mogen plaatsvinden.

In het rond het plangebied komen geen watergangen voor waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en loopt geen route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Wel vindt met ontheffing vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de Prins Bernhardlaan en Schipholweg. Het betreft LPG transport ter bevoorrading van de verkooppunten aan de Europaweg in Schalkwijk en aan

de A200 en A205. Er zijn geen bedrijven aanwezig die onder artikel 2 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vallen. In het plangebied wordt niet voorzien in de vestiging van nieuwe (meer) risicovolle activiteiten. In dit kader zijn er geen belemmeringen voor de nieuwbouw op het Peltenburgterrein.

Aardgastransportleidingen

In het plangebied ligt een regionale 6" / 40 bar aardgastransportleiding van de Gasunie. Deze loopt langs de Prins Bernhardlaan, aan de kant van het Reinaldapark. De invloedsfeer van deze leiding bij een eventuele calamiteit ligt binnen het plangebied.

Tabel 5: veiligheidsafstanden volgens het nieuwe EV-beleid.

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

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

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

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

4.12 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen

In het plangebied ligt een regionale 6" / 40 bar aardgastransportleiding van de Gasunie (zie paragraaf 4.12). Deze loopt langs de Prins Bernhardlaan naar het aardgasverdeelstation aan het Reinaldapad 2/4. Ter hoogte van de Fuikvaartweg loopt een hoofddrinkwatertransportleiding.

Bij het uitvoeren van werkzaamheden op het Peltenburgterrein dient rekening te worden gehouden met aanwezige kabels en leidingen.

5 PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk worden de verschillende ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten binnen het plangebied beschreven. Deze uitgangspunten hebben betrekking op zowel bebouwing als op functies. Op het Peltenburgterrein komt nieuwbouw voor. Het Reinaldapark wordt heringericht.

5.1 Visie op het plangebied

De Slachthuisbuurt en Componistenbuurt vormen een levendig en levensvatbaar gebied. De stedenbouwkundige kwaliteit van de Slachthuisbuurt is van zodanige aard dat in het algemeen geen behoefte is aan wijziging in de ruimtelijke vormgeving. Op enkele plaatsen in het plangebied is sprake van behoefte aan verbetering van de vormgeving of gebruik van de ruimte. De slechte ruimtelijke relatie tussen de Componistenbuurt, Slachthuisbuurt en Reinaldapark en de vormgeving van de Componistenbuurt en het Reinaldapark zijn belangrijke aandachtspunten.

Algemene uitgangspunten

Het algemene uitgangspunt voor het plangebied is behoud van de bestaande situatie. Het gebied heeft voornamelijk een woonfunctie en blijft deze ook behouden. De bestaande gronden en bestemmingen worden grotendeels conform het huidige gebruik bestemd. Dit neemt niet weg dat zich desondanks ontwikkelingen voor kunnen doen, passend binnen de beschreven beleidskaders. Op verscheidene plekken wordt uitbreiding van voorzieningen en woningen mogelijk gemaakt.

Het bestemmingsplan maakt in de gebieden waar de woonfunctie centraal staat een menging met kleinschalige andere functies mogelijk. Deze flexibiliteit wordt nagestreefd door het opnemen van een regeling voor beroepsuitoefening aan huis, waarbij de functie wonen de hoofdfunctie blijft.

In het kader van buurtverbetering zijn meer speelvoorzieningen, meer voorzieningen voor jongeren en meer buurtgroen nodig. Hiervoor worden de bestemming 'Gemengd 1' en 'Gemengd 2' uitgebreid met de functie maatschappelijke voorzieningen. Binnen de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Maatschappelijk' zijn groen- en speelvoorzieningen toegestaan. Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn diverse verkeerskundige aanpassingen binnen het plangebied mogelijk, om de woonstraten zo veilig en leefbaar mogelijk te maken.

Voor een goede bereikbaarheid van voorzieningen in het gebied, dienen de fietsverbindingen in de Kruistochtstraat en Zomerkade te worden verbeterd. De kade aan het Zuider Buiten Spaarne dient eveneens te worden verbeterd t.b.v. gebruik van langzaam verkeer en zicht op het water.

Functiemenging

In de wijken rondom de binnenstad wordt meer functiemenging beoogd. De Slachthuisbuurt is een buurt waar het drukker maken door functiemenging zal leiden tot versterking van de leefbaarheid. In het verleden is hier veel bedrijvigheid verdwenen. Het terugbrengen van kleinschalige (maatschappelijke en commerciële) voorzieningen en passende bedrijvigheid kan bijdragen aan de levendigheid. Om deze functiemenging mogelijk te maken worden een aantal panden in de buurt uitgebreid met de bestemming 'Gemengd 2'. Het gaat om hoekpanden in de Kruistochtstraat, Slachthuisstraat en Merovingenstraat. Deze straten doorkruisen de buurt voor zowel autoverkeer als langzaam verkeer.

Door de ligging op de hoek liggen deze panden goed in het zicht. Een niet-woonbestemming draagt hier bij aan het gemengde karakter van de buurt. Dit zijn veelal panden waar voorheen alleen een woonbestemming zat. Bij veel woonpanden zal geen gebruik gemaakt worden van de bredere functiemogelijkheden die de gemengde bestemming biedt op de begane grond. Het zijn in de huidige situatie namelijk woningen. Het beleid is echter de kleine binnenstedelijke economie te behouden en stimuleren. Door gemengd te bestemmen wordt de mogelijkheid van kleine economische functies vergroot en in ieder geval niet bij voorbaat uitgesloten.

Binnen de bestemming 'Gemengd 2' zijn wonen, detailhandel, bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen, kantoren en dienstverlening toegestaan. De beperkingen van de milieuzonering zorgen ervoor dat deze functies passend zijn binnen een gemengd woongebied. Horeca is binnen het plangebied alleen toegestaan indien aangeduid op de verbeelding. Het is niet wenselijk deze functie verder mogelijk te maken. Op de boven de begane grond gelegen verdiepingen is uitsluitend wonen mogelijk.

Woonwerk-as

De Schalkwijkerstraat krijgt de bestemming 'Gemengd 1'. De straat is geschikt voor ontwikkeling tot woonwerk-as. De Schalkwijkerstraat heeft een doorgaande verkeersfunctie en de aanwezige bedrijvigheid heeft een buurtoverschrijdende aantrekkingskracht. De gemeente streeft naar behoud en versterking van de commerciële functies. Om deze redenen krijgt de Schalkwijkerstraat een ruimere bestemming. Binnen deze bestemming zijn wonen, bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen, kantoor en dienstverlening mogelijk. Detailhandel is hier niet gewenst. Horeca is alleen mogelijk indien aangeduid op de verbeelding. Op de boven de begane grond gelegen verdiepingen is uitsluitend wonen mogelijk.

Aansluitend hierop wordt op het Peltenburgterrein aan de Schalwijkerstraat 'perifere detailhandel' mogelijk gemaakt. Hierbinnen zijn bepaalde vormen van detailhandel toegestaan, vanaf een bepaalde bedrijfsgrootte. Op de boven de begane grond gelegen verdiepingen komen appartementen en op het achterliggende terrein worden grondgebonden woningen gerealiseerd (zie § 5.3).

5.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

De opzet van dit plan is grotendeels consoliderend van aard. De historische bebouwing van de Slachthuisbuurt heeft een typerend karakter. In het gebied staan voornamelijk woningen in gesloten bouwblokken. De woningen bestaan uit 2 (soms 3) woonlagen, veelal met kap. Erkers en verspringen in de voorgevel verlevendigen de gevelopbouw. Op sommige plekken zijn de woonstraten verbijzonderd tot hofje of plein. De historische en architectonische waarde van het zuidelijk deel van de Slachthuisbuurt is groot. Hiermee zal voorzichtig moeten worden omgesprongen. De Componistenbuurt heeft minder stedenbouwkundige bijzonderheden. In de Componistenbuurt heeft ook stedelijke vernieuwing plaatsgevonden.

Het stedenbouwkundig hoofduitgangspunt is de bestaande gebouwde omgeving als het kwalitatieve referentiepunt te nemen voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen. Relevant hierbij is of de omringende bebouwing ontworpen is als complex of een individuele uitstraling op pandniveau heeft.

5.3 Ontwikkeling

In en naast het plangebied spelen een aantal ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen zijn van invloed op het functioneren van het plangebied en de aansluiting met naastgelegen gebieden. Het Reinaldapark wordt heringericht en krijgt hiermee een betere aansluiting met de naastgelegen woonbuurten. De nieuwbouw op de locatie Peltenburg zal de uitstraling en het voorzieningenaanbod van de Schalkwijkerstraat verbeteren en tevens meer diffentiatie brengen in het woningaanbod. De naastgelegen Slachthuisbuurt Zuidstrook krijgt de komende jaren een grote facelift. Doel hiervan is de Schipholweg tot een sterke entree naar de stad te transformeren. Ook hier ontstaat meer differentiatie in het woningaanbod. Voor het naastgelegen Middengebied Slachthuisbuurt is eveneens een gebiedsvisie ontwikkeld.

Nieuwbouw Peltenburg

Het bouwplan betreft de bouw van 90 woningen, 900 m² commerciële ruimte en 115 parkeerplaatsen op het binnenterrein. In de omliggende openbare ruimte worden 34 parkeerplaatsen gerealiseerd.

De locatie is gelegen langs het Spaarne op de kruising Schalkwijkerstraat met de Zomervaart en aan de achterzijde grenzend aan de Vijfhuizerstraat. De locatie Peltenburg ligt net buiten de middeleeuwse stad. In het verleden is het terrein in gebruik geweest als houthandel en tot 2005 was de locatie in gebruik als parkeerterrein. Sindsdien staat het terrein leeg.

De commerciële ruimte komt aan de Schalkwijkerstraat en een deel van de Zomervaart. Deze ruimte is bestemd voor 'Perifere Detailhandel'. Op deze locatie mogen zich de branches vestigen die worden genoemd in het Perifere Detailhandels vestigingenbeleid van de Rijksoverheid. Er gelden eisen ten

aanzien van het assortiment. Het gaat om de zogenaamde ABC-goederen (auto's, boten en caravans), bouwmarkten, tuincentra en woninginrichtingzaken, zoals meubel- en keukenzaken.

Boven de ruimte voor grootschalige detailhandel komen 50 appartementen. Aan de Zomervaart, de Vijfhuizerstraat en op het binnenterrein worden 40 eengezinswoningen gebouwd. Het aantal bouwlagen bedraagt 6 aan de Schalkwijkerstraat. Aan de Zomervaart loopt het aantal bouwlagen af van 6 naar 4 richting de Vijfhuizerstraat. Aan de Vijfhuizerstraat staan 3 bouwlagen en boven het parkeerdek op het binnenterrein nog 2 bouwlagen.

Op het binnenterrein komen 115 parkeerplaatsen met een ontsluiting aan de Vijfhuizerstraat, ter hoogte van de Zomerstraat. De twee woningblokken op het binnenterrein komen boven de parkeerplaatsen te staan. De parkeerplaatsen worden overkapt met een binnenplein, voor voetgangers te bereiken via drie onderdoorgangen vanaf de Schalkwijkerstraat, Zomervaart en Vijfhuizerstraat. In de Schalkwijkerstraat, Zomervaart en Vijfhuizerstraat worden 34 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd. De ontwikkelaar dient aan te tonen dat de parkeerplaatsen daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden.

Herinrichting Reinaldapark

Het Reinaldapark is één van de vier grote stadsparken van Haarlem. Het park is de belangrijkste groene voorziening voor de omliggende groenarme buurten in Haarlem Oost. Het park functioneert op dit moment niet goed als stadspark en er is sprake van achterstallig onderhoud.

Daarnaast is uit onderzoek gebleken dat delen van de deklaag geheel ontbreken. Op andere plaatsen is de deklaag van een beperkte dikte en plaatselijk is de deklaag ernstig verontreinigd. De gemeente heeft een wettelijke verplichting de deklaag te herstellen. Het herstel van de leeflaag bestaat voor het merendeel uit het opbrengen van ongeveer 1 meter schone grond. Dit verdraagt zich niet met het handhaven van de bestaande bomen en beplanting. Dit heeft als consequentie dat het bestaande bomenbestand gekapt en het park heringericht dient te worden.

Het beoogde resultaat van het project Reinaldapark is het aanleggen van een aantrekkelijk, recreatief veelzijdig bruikbaar en eigentijds stadspark, dat voldoet aan de wettelijke normen voor volksgezondheid en milieu. Daarnaast is het doel het eventueel onderbrengen van een aantal nader te bepalen nieuwe functies.

Het Reinaldapark krijgt een nieuw stelsel van lanen, paden en ingangen die het park toegankelijk en de attractiepunten in het park gemakkelijk bereikbaar zullen maken. Er komt een boszone, een boomweidezone en een ligweide aan het water. De moskee en de voetbalvereniging blijven in hun huidige vorm bestaan en zijn opgenomen in het nieuwe park. Hiernaast wordt ruimte gereserveerd voor tennisbanen en een horecavoorziening.

Gebiedsvisie Slachthuisbuurt Zuid

Tussen de Schipholweg en de Slachthuisbuurt ligt een strook bebouwing van voornamelijk portiekflats. De strook heeft weinig relatie met de Schipholweg of met de achterliggende Slachthuisbuurt. Het merendeel van de woningen is in

eigendom van woningcorporaties.

De gemeente heeft voor dit gebied een gebiedsvisie opgesteld. Uitgangspunt is dat de Schipholweg in de toekomst een nieuw, ruimer profiel krijgt en een stadsboulevard wordt met een gemengd stedelijk karakter. Enerzijds dient te worden aangesloten op de grootstedelijke sfeer langs de Schipholweg en anderzijds op het aangrenzende gebied van de Slachthuisbuurt, die een kleinschalige en "dorpse" uitsraling heeft. Op de grens met de bestaande woningen in de Slachthuisbuurt komt een reeks van aaneengeschakelde openbare ruimtes. Deze zijn verkeersluw, openbaar toegankelijk en zoveel mogelijk groen ingericht.

Volgens de gebiedsvisie zal de Schipholweg als entree van de stad een levendige, groene parklaan worden met aan weerszijden hoge bebouwing. Het profiel van de weg wordt aangepast, extra bomenrijen worden geplant en er wordt aan weerszijden een ventweg aangelegd. De maximumsnelheid wordt verlaagd naar 50 km/uur. De Merovingenstraat blijft de hoofdontsluitingsweg van de buurt. Ook hier komen op de begane grond commerciële functies.

Randvoorwaarden voor het gebied zijn voornamelijk woningen met commerciële functies op begane grond langs de Schipholweg. Er wordt gewerkt met gesloten bouwblokken. Op belangrijke punten, waar de hogere gebouwen komen, wordt de band met de Slachthuisbuurt benadrukt door deze te bekronen met kappen. Het gebied moet qua materiaal en kleur zoveel mogelijk aansluiten op de Slachthuisbuurt. Parkeren vindt plaats uit het zicht en op eigen terrein.

De bouwhoogte neemt af van de Schipholweg naar de bestaande bebouwing van de Slachthuisbuurt. Er komen 4 tot 7 lagen aan de Schipholweg, met hoogteaccenten van 9 tot 10 lagen. De woningen aan de achterzijde tegen de Slachthuisbuurt krijgen 3 tot 4 bouwlagen.

Gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt

Het plangebied wordt deels doorsneden door het Slachthuisterrein. Het grenst hieraan langs de Oorkondelaan, Slachthuisstraat en Gouwwetering. Het Slachthuisterrein is net als de Slachthuisbuurt gebouwd in het begin van de 20e eeuw. Het Slachthuisterrein maakt een rommelige indruk. De oude gebouwen staan deels leeg. Er staat een kantoorgebouw, een gasverdeelstation, woningen, woonwagens en open ruimten. De ontwikkeling van het Slachthuisterrein is een kans om de aansluiting tussen de Slachthuisbuurt en de Componistenbuurt te verbeteren.

Het kantoorgebouw aan de Richard Holkade blijft zijn functie behouden. De oude gebouwen op het Slachthuisterrein blijven bestaan en krijgen een maatschappelijke of bedrijfsbestemming. De woonwagens worden verplaatst. Aansluitend op de ontwikkelingen langs de Schipholweg en de bestaande bebouwing, worden er in het gebied woningen ingepast in zowel gestapelde als grondgebonden vorm (waaronder woon-werkwoningen). De Pladellastraat en Hannie Schaftstraat vormen de toegangswegen tot het gebied.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

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

6.1 Inleiding

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

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

Het bestemmingsplan is te karakteriseren als een conserverend bestemmingsplan. Dat betekent dat de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden zoveel mogelijk zijn overgenomen en er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, met uitzondering van nieuwbouw op het Peltenburgterrein (zie paragraaf 5.3).

6.2 Juridische planopzet

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

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

bestemmingsplan, zo ook voor de regels.

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

6.3 Hoofdstuk 1: inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

6.4 Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

Bedrijf (artikel3)

Deze bestemming is bedoeld voor bedrijven in het plangebied. De in het gebied voorkomende bedrijven zijn overeenkomstig het huidige gebruik en bouwmogelijkheden in dit bestemmingsplan opgenomen.

Bedrijf - nutsvoorziening (artikel 4)

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

Detailhandel (artikel 5)

Deze bestemming is bedoeld voor detailhandelsbestemmingen. Binnen deze bestemming is uitsluitend detailhandel toegestaan. Onder voorwaarden mogen gebouwen worden opgericht.

Gemengd 1 (artikel 6)

Deze bestemming is bedoeld voor de panden die zowel in gebruik zijn voor wonen als voor niet-woonfuncties. Binnen deze bestemming is op de begane grond wonen, kantoren, dienstverlening, bedrijven en horeca mogelijk. Hierbij is horeca (tot en met een maximum van categorie 2) alleen mogelijk indien

aangeduid op de verbeelding.

Op de overige verdiepingen van deze panden zijn woningen toegestaan. Beroepsuitoefening aan huis behoort ook tot de mogelijkheden, zoals ook beschreven in de toelichting van de bestemming 'Wonen'.

Gemengd 2 (artikel 7)

Deze bestemming is bedoeld voor de panden die zowel in gebruik zijn voor wonen als voor niet-woonfuncties. Binnen deze bestemming is op de begane grond wonen, kantoren, dienstverlening, detailhandel, bedrijven en horeca mogelijk. Hierbij is horeca (tot en met een maximum van categorie 2) alleen mogelijk indien aangeduid op de verbeelding.

Op de overige verdiepingen van deze panden zijn woningen toegestaan. Beroepsuitoefening aan huis behoort ook tot de mogelijkheden, zoals ook beschreven in de toelichting van de bestemming 'Wonen'.

Groen (artikel 8)

Binnen deze bestemming vallen: groenvoorzieningen, zoals plantsoenen, bermen en beplantingen, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen van algemeen nut en bijbehorende voorzieningen, zoals straatmeubilair, (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval en recyclecontainers en (ondergrondse) bergbezinkbassins.

Maatschappelijk (artikel 9)

Deze bestemming is bedoeld voor bestaande panden die geheel worden gebruikt ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen. Binnen deze bestemming bestaat flexibiliteit om andere maatschappelijke functies toe te staan (het soort maatschappelijke voorzieningen is gelimiteerd in de begripsomschrijving).

Sport (artikel 10)

Deze bestemming is bedoeld voor sportvelden en bestaande panden die geheel worden gebruikt ten behoeve sportvoorzieningen. Op de plankaart is een bebouwingsvlak aangegeven waarbinnen maximaal één gebouw is toegestaan. Daarnaast zijn ook bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. De maximaal toegestane bouwhoogte van het op te richten gebouw is op de plankaart aangegeven.

Tuin 1 (artikel 11)

Binnen deze bestemming zijn slechts tuinen, verhardingen en erfafscheidingen toegestaan bij de op de aangrenzende gronden behorende bebouwing. Op deze gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Tuin 2 (artikel 12)

De bij o.a. de bestemming 'Wonen' behorende gronden waar wel gebouwen zijn toegestaan, worden bestemd als 'Tuin 2'. Deze bestemming komt in het plangebied met name voor in tuinen aan de achterkant van gebouwen, de zogenaamde erven.

Op deze gronden mogen onder voorwaarden aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd. Het is niet toegestaan dat de gronden met de bestemming 'Tuin 2' geheel worden volgebouwd. Dit in het belang van de woonkwaliteit in de vorm van voldoende openheid.

Tuin 3 (artikel 13)

De op de verbeelding voor 'Tuin 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing. De gronden die onder deze bestemming vallen mogen voor 100 % mogen worden bebouwd.

Binnen deze bestemming is het toegestaan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken te realiseren. Het bestemmingsvlak mag volledig worden volgebouwd. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein. De bouwhoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 4 m bedragen. Dakterrassen zijn toegestaan op aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

Verkeer (artikel 14)

Deze bestemming is bedoeld voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie, verblijfsgebied, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, bermen en beplantingen, voorzieningen van algemeen nut, kunstwerken, geluidwerende voorzieningen, bijbehorende waterlopen en waterpartijen en bijbehorende voorzieningen, zoals straatmeubilair, (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval en recyclecontainers en (ondergrondse) bergbezinkbassins. Garageboxen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' op de verbeelding toegestaan.

Water (artikel 15)

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterberging en/of waterhuishoudkundig, waterlopen en waterpartijen, groenvoorzieningen, oevers, kunstwerken en bijbehorende voorzieningen, zoals bruggen, sluizen, stuwen, dammen, steigers, duikers, gemalen.

Wonen (artikel 16)

Deze bestemming is bedoeld voor alle panden binnen het plangebied die uitsluitend voor woningen worden gebruikt. Op de gronden met de bestemming 'Wonen' mogen onder voorwaarden gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht.

Naast wonen zijn ook beroepsmatige activiteiten aan huis toegestaan:

maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak van een woning mag hiervoor gebruikt worden.

Woongebied (artikel 17)

Deze bestemming is bedoeld voor de ontwikkeling van het Peltenburgterrein. Op de gronden met de bestemming 'Woongebied' zijn maximaal 90 woningen toegestaan, waarvan 40 grondgebonden woningen en 50 appartementen. Naast wonen zijn 115 parkeerplaatsen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer' op de verbeelding is alleen perifere detailhandel toegestaan.

Waarde- Archeologie (artikel 18)

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

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de Archeologische Beleidskaart Haarlem. In het bestemmingsplan komen de categorieën 2 en 4 van deze kaart voor.

Categorie 2 (Waarde Archeologie 2)

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

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

Categorie 4 (Waarde Archeologie 4)

Deze categorie betreft de strandvlakte gelegen tussen de Haarlemse en de oudste strandwal plus het gebied ten oosten van de oudste strandwal. Archeologische vondsten hier hebben aangetoond dat in deze zones archeologische waarden te verwachten zijn in een relatief lagere dichtheid.

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

6.5 Hoofdstuk 3: algemene regels

Antidubbeltelregel (artikel 19)

Met deze regel wordt voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld in het geval (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaren verschillen en wisselen. De regeling is met name van belang met het oog op nieuwbouw. 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 procedureregels (artikel 20)

Ten aanzien van de ontheffingsbevoegdheden, nadere eisenregelingen, wijzigingsbevoegdheden en het aanlegvergunningenstelsel is een algemeen procedurevoorschrift opgenomen. De procedure van wijziging is dwingend voorgeschreven in de nieuwe Wro, waarnaar voor deze procedure dan ook wordt verwezen.

Algemene ontheffingsregels (artikel 21)

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

6.6 Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Overgangsregels (artikel 22)

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. Gebruik dat strijdig was met het vorige bestemmingsplan blijft strijdig. Er is geen sprake van legalisatie van reeds strijdig gebruik door dit bestemmingsplan en er kan ook nog steeds gehandhaafd worden. Ook bouwwerken die op peildatum illegaal zijn, blijven illegaal.

Het overgangsrecht volgt uit 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.

Slotregel (artikel 23)

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

6.7 Hoofdopzet verbeelding

In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van behoud van de bestaande situatie. De bebouwing is grotendeels conform het vigerende bestemmingsplan in dit nieuwe bestemmingsplan ingetekend. Op het terrein van Peltenburg wordt nieuwbouw mogelijk gemaakt (zie paragraaf 5.3).

Bebouwings- en bestemmingsgrenzen

Op de verbeelding zijn bouwgrenzen en in de regels bouwregels aangegeven. De bouwgrens geeft het gebied aan waarbinnen mag worden gebouwd. Op de verbeelding bevinden zich tevens hoogtescheidingsgrenzen en bestemmingsgrenzen. De bestemmingen worden gescheiden door de bestemmingsgrens. Zowel de bouwgrens als de hoogtescheidingsgrens geven een overgang in goothoogte en/of bouwhoogte aan. Op deze manier kunnen bijvoorbeeld twee verschillende bestemmingen die naast elkaar gesitueerd zijn dezelfde bouwhoogte hebben, die maar één keer wordt weergegeven.

Binnen sommige bouwvlakken is een bebouwingspercentage aangegeven. Het bebouwingspercentage geeft de grootte van het deel van het bouwvlak aan dat maximaal mag worden bebouwd.

Bouw- en goothoogte

Op de verbeelding wordt per bouwvlak/bestemmingsvlak aangegeven wat de maximum bouwhoogte is en indien van toepassing de maximale goothoogte. Waar alleen een goothoogte staat aangegeven is in geval van hoger bouwen een kap verplicht tot een maximale hoogte van 5 meter. In het plan is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen om onder voorwaarden platte afdekkingen toe te staan.

De bouw van dakterrassen is alleen toegestaan op aanbouwen binnen de aangegeven bouwhoogten. In situaties van bijvoorbeeld een bovenwoning geeft dit de gelegenheid voor de bewoners bij die bovenwoning een buitenruimte te creëren. Overigens gelden er privaatrechtelijke regels met betrekking tot de aan te houden afstand tot perceels- en erfgrenzen in geval van aanleg van een dakterras.

Bij de wijziging van de Woningwet per 1 januari 2003 is een nieuw bouwvergunningsysteem in werking getreden. Daarin wordt onderscheid gemaakt tussen reguliere vergunningsplichtige bouwwerken, licht vergunningsplichtige bouwwerken en vergunningsvrije bouwwerken.

7 UITVOERBAARHEID, OVERLEG EN INSPRAAK

7.1 Resultaten participatie

[PM]

7.2 Uitkomst watertoets

Voorafgaand aan het opstellen van het concept ontwerpbestemmingsplan heeft vooroverleg plaatsgevonden met het hoogheemraadschap van Rijnland. In het kader van het pré advies Watertoets heeft Rijnland d.d. 1 juli 2009 per brief de volgende opmerkingen gegeven. De brief is toegevoegd in bijlage 3 Pre wateradvies. In onderstaande tabel staan in de linkerkolom de opmerkingen van Rijnland weergegeven met hiernaast in de rechterkolom de verwerking hiervan in het bestemmingsplan.

Reactie Rijnland	*Verwerking reactie*
Verzocht wordt een tabel op te nemen met de hoeveelheid verharding in de huidige en toekomstige situatie van het Peltenburgterrein.	Dit is niet nodig. Het terrein is en blijft volledig verhard.
Verzocht wordt de tekst omtrent boezemwaterkeringen te verwijderen.	De zin is uit de tekst van paragraaf 4.4 verwijderd.
Verzocht wordt een tekst omtrent het boezempeil op te nemen.	De tekst is opgenomen in paragraaf 4.4.
Verzocht wordt het Rijnlands beleid t.a.v. woonschepen op te nemen.	De tekst is opgenomen in bijlage 1.

7.3 Uitkomsten overleg

[PM]

7.4 Economische uitvoerbaarheid

[PM]

7.5 Handhaving

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

Gemeenten zijn verplicht jaarlijks een handhavingprogramma op te stellen waarin wordt aangegeven hoe de regels omtrent bouwen, wonen en ruimtelijke ordening gehandhaafd worden. Hierover moet gerapporteerd worden aan de VROM inspectie en de gemeenteraad. Er wordt gebruik gemaakt van een prioriteitenladder, welke de mate van prioriteit tot handhavend optreden aangeeft. In het handhavingprogramma hebben calamiteiten met een levensbedreigend of voor de gezondheid gevaarlijk karakter altijd de hoogste prioriteit. Hierbij moet men denken aan instortings- en brandgevaar en asbestvervuiling. De ontwikkeling van een nieuw bestemmingsplan kan een praktisch moment zijn voor een projectmatige en gebiedsgerichte handhaving van de ruimtelijke regelgeving.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

bijlage 1 RIJKS- EN PROVINCIAAL BELEID

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

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

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

Om gemeenten te stimuleren het bestaand stedelijk gebied beter te benutten, hanteert de provincie rode contouren. Buiten de rode contouren is verdere verstedelijking niet toegestaan. In Haarlem valt de rode contour samen met het verstedelijkt gebied. Het bestemmingsplangebied valt in zijn geheel binnen de rode contour.

Water

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

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

Het beleid van de Kaderrichtlijn is in 2009 geïmplementeerd in de Waterwet.

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

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

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

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

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

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

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

Het Rijnlands beleid ten aanzien van woonschepen is vastgelegd in de Keur 2006 met Beleids- en Algemene regels 2009 van het hoogheemraadschap van Rijnland. De belangrijkste punten uit het beleid zijn:

- Onder de woonschepen moet minimaal 0,30 m water staan om vastzuigen te voorkomen;
- De breedte van een woonschip (incl. omloopsteigers) mag maximaal 8 meter bedragen;
- Tevens geldt dat maximaal 1/3 van de breedte van de watergang gemeten

op de waterlijn in beslag mag worden genomen door woonschepen (inclusief omloopsteigers);
- Woonschepen mogen niet dusdanig aan bodem of oever worden vastgeklonken dat ze niet meer kunnen mee bewegen met het waterpeil, om te voorkomen dat het bergend vermogen van het watersysteem afneemt;
- Om onderhoudswerkzaamheden te verrichten of in geval van calamiteiten zijn woonbooteigenaren verplicht de boot tijdelijk te verplaatsen.

Voor woonschepen zijn vergunningen nodig op grond van Rijnlands Keur op grond van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren.

Milieu

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

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

Verkeer en vervoer

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

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

Werken

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

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

Wonen

Het Streekplan Noord-Holland Zuid geeft aan dat de opgaven voor wonen zowel kwantitatief als kwalitatief omvangrijk zijn. Globaal zijn tot 2020 ongeveer

166.000 woningen nodig om te voorzien in de groei van de woningbehoefte van Noord-Holland Zuid. Deze groei zal voor een groot deel plaatsvinden in Amsterdam en de Haarlemmermeer. Hiernaast nemen de kwaliteitseisen van de woonconsument toe: meer koopwoningen, grotere woningen, meer keuzevrijheid en variatie.

Enerzijds is er een ruime vraag naar stedelijke woonmilieus met menging van functies en in hogere dichtheden en anderzijds naar groene woonmilieus, rustig en met overwegend eengezinswoningen. De vergrijzing en de zorgbehoefte nemen tot 2020 toe. Wonen en zorg moeten goed op elkaar worden afgestemd.

Cultuurhistorie

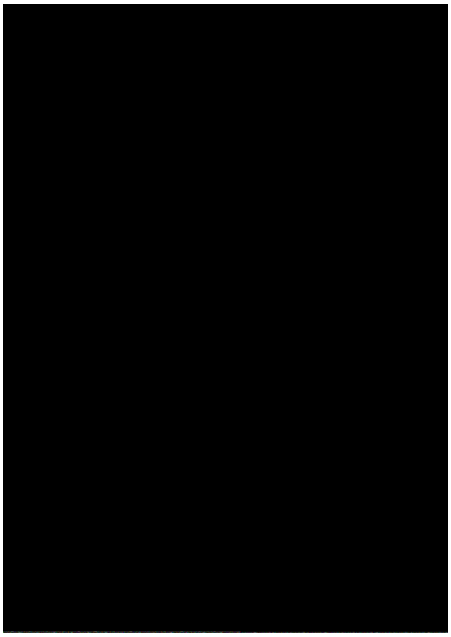
Eén van de belangrijkste uitgangspunten van de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), is het streven naar behoud en bescherming van archeologische waarden voor alle overheden. Om dit te bewerkstelligen dient archeologie tijdig bij de besluitvorming rond ruimtelijke ordeningsaspecten te worden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

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

bijlage 2 MILIEUONDERZOEK

1. Bodem

Figuur 1. Milieukwaliteit van de bodem



Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld (zie figuur 1). In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per bodemkwaliteitszone is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. Het bestemmingsplangebied is gelegen in de bodemkwaliteitszones 3 en 5. In onderstaande tabel zijn de gemiddelden en de P95-waarden van de betreffende bodemkwaliteitszone weergegeven.

Stof	Arseen		Cadmium		Chroom		Koper		Kwik		Lood		Nikkel		Zink		Pak's		EOX		mo	
P95 bovengrond																						
Kwaliteitszone 3	10,45	-	0,84	s	17,78	-	55,35	s	0,6	s	371,89	i	12,63	-	479,76	i	25,82	t	0,7	s	261,94	s
P95 ondergrond																						
Kwaliteitszone 3	17,11	-	0,77	s	20,95	-	102,52	t	1,29	s	323,48	t	20	s	350,82	t	17	s	0,53	s	305,41	s
gemiddelde, bovengrond (achtergrondgehalte)																						
Kwaliteitszone 3	5,58	-	0,35	-	10,84	-	19,8	s	0,2	-	105,04	s	6,9	-	129,66	s	5,16	s	0,21	-	94,73	s
gemiddelde, ondergrond (achtergrondgehalte)																						
Kwaliteitszone 3	6,64	-	0,31	-	11,19	-	27,44	-	0,28	s	85,89	s	8,13	-	92,88	s	3,77	s	0,17	-	128,23	s

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

Bodemkwaliteitszone 3

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

De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met kwik,

koper, lood, zink, PAK en minerale olie. Ook in de ondergrond kunnen uitschieters tot matige verontreinigingen met koper, zink en lood voorkomen.

Stof	Arseen		Cadmium		Chroom		Koper		Kwik		Lood		Nikkel		Zink		Pak's		EOX		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	24,2	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	-	13,1	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

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

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

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

De uitgevoerde bodemonderzoeken bevestigen het beeld van de bodemkwaliteitskaart. Binnen het bestemmingsplangebied zijn 3 plekken bekend met een ernstige bodemverontreiniging. Dit zijn: de voormalige huisvuilstort in het Reinaldapark, het voormalige Peltenburg en het voormalige tankstation Heeremans aan de Schalkwijkerstraat 25-29.

Na beëindiging van de huisvuilstort in het Reinaldapark is een afdeklaag

aangebracht. Deze afdeklaag voldoet niet overal aan de dikte-eisen die onder de Isoleren-Beheersen-Controleren-maatregel van het bodemsaneringregime vallen.

Voor de locatie van Peltenburg zal voorafgaand aan de nieuwe functie een sanering verricht moeten worden om de locatie geschikt te maken voor het gebruik.

In 2006 is op de locatie Schalkwijkerstraat 29 een bodemsanering uitgevoerd. Hierbij is een ondergrondse tank verwijderd, de inpandig gelegen tank is gereinigd en afgevuld met zand. Tegen de achtergevel is een restverontreiniging achtergebleven. In 2003 zijn twee ondergrondse tanks op het adres Schalkwijkerstraat 25-27 verwijderd.

In het bestemmingsplangebied is langs de Zomervaart een “tankstation” geweest. Voor zover bekend heeft dit “tankstation” niet geleid tot een ernstige bodemverontreiniging.

Voor het overige zijn binnen het bestemmingsplangebied geen bedrijfsactiviteiten bekend die tot een ernstige bodemverontreiniging hebben geleid. Voor de ondergrondse brandstoftanks binnen het bestemmingsplangebied geldt dat deze zijn gesaneerd en eventuele verontreinigingen in de bodem als gevolg van het gebruik van deze ondergrondse tanks zijn eveneens gesaneerd.

Gebiedsgericht grondwaterbeheer

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

2. Milieuzonering

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

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

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

Categorisering van bedrijven in het plangebied

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones. Deze opdeling is bepaald door de specifieke kenmerken van die gebieden. Het plangebied Zomerzone Zuid is getypeerd als laagbouw in hoge dichtheid. De maximaal toegestane milieucategorie is B. Langs de Schipholweg en de Prins Bernhardlaan wordt een corridor onderscheiden met een maximale milieucategorie C.

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

In het te bestemmen gebied is een bedrijf gevestigd met een hogere dan de gewenste milieucategorie, het Gemeentelijk gronddepot sportpark Reinaldapark. Dit is een gemeentelijk gronddepot voor de opslag van grond. Er zijn geen klachten bekend. Het bedrijf voldoet aan de Wet Milieubeheer. Het bedrijf kan positief bestemd worden.

3. Duurzaamheid

Duurzame stedelijke ontwikkeling

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

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

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

Duurzaam bouwen

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

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

Wat is GPR?

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

4. Externe veiligheid

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

Inrichtingen

Volgens artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) moet

gekeken worden naar inrichtingen binnen dan wel in de directe omgeving van het plangebied. Voor zover valt na te gaan zijn daar geen bedrijven aanwezig die onder artikel 2 van het Bevi vallen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

-over het spoor

Over het baanvak Haarlem – Beverwijk, gelegen op ruim 500 meter ten noorden van het plangebied -vindt anno 2008 nog vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het betreft hier het vervoer van het giftige gas ammoniak. Op korte termijn zal dit transport verdwijnen. De rijksoverheid heeft namelijk een principeakkoord met DSM gesloten over de beëindiging van de ammoniaktransporten tussen Geleen en IJmuiden. De transporten worden uiterlijk per 31 december 2009 stopgezet en de in IJmuiden gelegen fabriek van DSM wordt met ingang van 1 januari 2010 gesloten. Door het wegvallen van het vervoer van ammoniak verdwijnt deze bron van risico.

Wel zal er in de toekomst nog steeds in beperkte mate vervoer van gevaarlijke stoffen mogen plaats vinden. Dit hangt af van de verdere invulling van het basisnet Spoor in de loop van 2009. De hiermee nog gepaard gaande risico's zullen echter naar verwachting zeer beperkt zijn.

-over de weg

Door of langs het plangebied Zomerzone zuid loopt geen route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Wel vindt met ontheffing over de Prins Bernhardlaan en Schipholweg vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het betreft LPG transport ter bevoorrading van de verkooppunten aan de Europaweg in Schalkwijk en aan de A 200 en A 205. Gezien het feit dat hier sprake is van een consoliderend plan zal geen toename van het groepsrisico plaats vinden.

-over het water

In het rond het plangebied komen geen watergangen voor waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaats vindt.

Leidingen

Blijkens de risicokaart van de Provincie Noord-Holland loopt er direct langs de Prins Bernhardlaan een hogedrukgasleiding. Hierlangs dienen zones te worden aangehouden.

5. Geluid

5.1 Wettelijk kader en Geluidzones

Volgens de Wet Geluidhinder gelden zogenaamde zones langs wegen, spoorwegen en rond industrieterreinen, waar grote lawaaimakers zijn gevestigd. Binnen deze zones moet er in het kader van de wet akoestisch onderzoek

uitgevoerd worden naar de geluidbelasting van de weg, spoorweg of het industrieterrein. Deze geluidbelasting moet vervolgens getoetst worden aan de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarden voor de verschillende soorten geluid.

Zones wegverkeer

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

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

Tabel 1: Zonebreedte wegverkeer Wet Geluidhinder

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

De geluidzones gelden niet met betrekking tot:
- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt

Zones spoorwegverkeer

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

Zones industrieterrein

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

5.2 Geluidbelasting

De vast te stellen geluidbelasting Lden (day, evening, night) ten gevolge van weg- en spoorwegverkeerslawaai is het rekenkundig gemiddelde van de volgende drie waarden:
- het equivalente geluidsniveau gedurende de dagperiode (7.00-19.00 uur);
- het equivalente geluidsniveau gedurende de avondperiode (19.00-23.00 uur), vermeerderd met 5 dB(A);
- het equivalente geluidsniveau gedurende de nachtperiode (23.00-7.00 uur), vermeerderd met 10 dB(A).

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

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

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

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

5.3 Geluidsnormen

Normering wegverkeerslawaai

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

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

Voordat ontheffing wordt verleend zal het gemeentebestuur eerst moeten nagaan of er maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting te verlagen. Hiervoor wordt naar paragraaf 5.4 verwezen.

Normering spoorweglawaai

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

Normering industrielawaai

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

5.4 Toepassingsvolgorde geluidsreducerende maatregelen

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

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

Bronmaatregelen

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

Voorbeelden van maatregelen in de overdrachtsweg zijn geluidsschermen of geluidswallen. In de Haarlemse praktijk worden deze weinig toegepast, vanwege stedenbouwkundige bezwaren en financiële drempels. De kans dat een geluidsscherm wordt gebouwd is bij railverkeerslawaai groter dan bij wegverkeerslawaai.

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

Bij elk bestemmingsplan moet specifiek voor de zogenaamde “nieuwe situaties” nagegaan worden of de bovengenoemde maatregelen kunnen worden toegepast.

5.5 Uitgangspunten

Het bestemmingsplan Zomerzone Zuid is in voorbereiding. Het bestemmingsplan is consoliderend en er zijn geen ontwikkelingslocaties. Het plangebied is binnen de geluidzones van de Schalkwijkerstraat en Pr. Bernhardlaan gesitueerd.

In de directe omgeving van het plangebied is geen gezoneerd industrieterrein of spoortraject gesitueerd. Binnen het bestemmingsplan is dus alleen sprake van wegverkeerslawaai.

Rekenmethode

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

Verkeersgegevens

Voor de verkeersgegevens is uitgegaan van de verkeersgegevens voor 2015 van de verkeersstudie INV042. De voertuigverdeling is afkomstig uit de verkeersmilieukaart (variant 2010HVVP van VMK Haarlem).

De gehanteerde busintensiteiten zijn afkomstig uit het busboekje (2007-2008). Voor de intensiteit in 2018 is uitgegaan van 21 % groei tussen 2008 en 2018. Per wegvak is in onderstaande tabel de verkeersintensiteit en voertuigverdeling in 2018 aangegeven.

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

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

Wegvak	Etmaalintensiteit [mvt/etm]	Snelheid [km/uur]	Wegdek	Verdeling [%]			Voertuigverdeling [%]			Businsiteit[1] [mvt/etm]
				Dag	Avond	Nacht	LV	MV	ZV	
Schalkwijkerstraat	12452	50	Dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0,5	672
Pr.Bernhardlaan	23661	50	Dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0,5	206
Merovingenstraat	5247	30	Dab	7	2,8	0,6	98	2	0	0

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

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

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

5.6 Resultaten

In bijlage 3 zijn de berekeningssheets opgenomen. In de volgende tabel zijn de resultaten samengevat. De opgenomen geluidbelasting is inclusief aftrek

conform artikel 110g.

Wegvak	Rekenafstand [m]	Geluidbelasting [dB]
Schalkwijkerstraat	10	64
Pr.Bernhardlaan	20	63
Merovingenstraat	7,5	56

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

5.7 Maatregelen

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

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

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

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

5.8 Conclusie

Uit de resultaten blijkt dat de geluidsgevoelige bestemmingen binnen het bestemmingsplan een geluidbelasting ondervinden ten gevolge van wegverkeer. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt langs de beschouwde wegen overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB voor bestaande situaties wordt niet overschreden. De geluidbelasting is maximaal 64 dB.

6. Luchtkwaliteit

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

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

meest ongunstige situatie is.

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

Uitgangspunten

De wegverkeerintensiteiten zijn ontleend aan de verkeerskaart INV_042 voor het peiljaar 2015. De voertuigverdeling is afkomstig uit de verkeersmilieukaart (HVVP 2010). De businteniteiten zijn afkomstig uit het huidige busboekje (2007-2008) en lijnenkaart van Connexxion. Voor de bus intensiteit is 5% groei tussen 2008 en 2010 gehanteerd.

Met het Car-model (versie 7.0.1.0) is aan de hand van hierboven vermelde gegevens een berekening uitgevoerd om de concentratie luchtverontreinigende stoffen te bepalen. De berekening moet voor NO2 en PM10 op 10 meter uit de wegrand worden uitgevoerd. Omdat het Car-model uitgaat van de as van de weg zijn de rekenafstanden hier op afgestemd. Indien er bebouwing dichter bij de wegrand is gesitueerd, is de luchtkwaliteit beoordeeld ter hoogte van de bebouwing.

Resultaten

Uit de resultaten van de berekening (bijlage 4 en 5) blijkt dat voor PM10 aan de grenswaarde in de Wet milieubeheer wordt voldaan. Voor NO2 wordt voldaan aan de grenswaarde vanaf 2010.

Conclusie

De grenswaarden zoals opgenomen in de Wet milieubeheer worden niet overschreden. Het bestemmingsplan Zomerzone Zuid voldoet aan de luchtkwaliteiteisen in de Wet Milieubeheer.

bijlage 3 PRE WATERADVIES

[redacted]

[redacted]

Regels

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

ARTIKEL 1 Begrippen

1. Aan- en uitbouw
Een aangebouwd gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

2. Aanduiding
Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

3. Aanduidingsgrens
De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

4. Aan-huis-verbonden-beroep
Het uitoefenen van een vrij- of een zelfstandig beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, technisch of daarmee gelijk te stellen activiteiten, niet zijnde detailhandel, dat een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

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

6. Archeologisch deskundige
Professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologisch onderzoek uit te voeren en/of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen.

7. Archeologisch onderzoek
Diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

8. Archeologisch rapport
In rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden.

9. Archeologische waarde
Vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relicten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.

10. Archeologisch waardevol gebied
Gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.

11. Balustrade
Laag hekwerk dat een min of meer verheven standplaats (balkon, terras, enz.) omsluit.

12. Bebouwing
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

13. Begane grond
Een bouwlaag waarvan het vloerpeil ter hoogte van het aansluitende maaiveld ligt.

14. Bedrijvenlijst
De als bijlage opgenomen bij de planregels behorende lijst, waarin vormen van gebruik, anders dan wonen, zijn aangegeven, ingedeeld in categorieën van toenemende hinder.

15. Bergbezinkbassin
Vuilreducerende randvoorziening in de riolering met zowel een bergings- als een bezinkfunctie in de vorm van een bak.

16. Bestemmingsgrens
Een op de digitale verbeelding aangegeven lijn die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

17. Bestemmingsplan
De geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO……..

18. Bestemmingsvlak
Een op de digitale verbeelding aangegeven geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

19. Bijgebouw
Een op zichzelf staand vrijstaand gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat door zijn constructie en afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

20. 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.

21. Bouwgrens
Een op de kaart aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden, tenzij in deze regels anders is bepaald.

22. Bouwperceel
Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

23. Bouwperceelgrens
De grens van een bouwperceel.

24. Bouwvlak
Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

25. 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.

26. Bebouwingspercentage
Een op de digitale verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het deel van een bebouwingsvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

27. Bruto vloeroppervlak (BVO)
De totale oppervlakte van de bouwlagen met inbegrip van de bouwconstructie, magazijnen, dienstruimten, bergingen, enzovoorts.

28. Dakhelling
De helling van een dakvlak, gemeten in graden ten opzichte van het horizontale vlak.

29. Dakkapel
Een uitbouw in de kap.

30. Daknok
De horizontale snijlijn van twee dakvlakken, ofwel bovenste rand van een dak.

31. Dakvlak
Elke hellende en snijdende vlakken van een dak.

32. Dakvoet
Het laagste punt van een schuin dak.

33. 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.

34. Dienstverlening
Het beroepsmatig verlenen van diensten, met uitzondering van prostitutie, waarbij een onderscheid gemaakt kan worden in:

a. administratieve, financiële en zakelijke dienstverlening e.d.:
het verrichten van administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden, al dan niet met daaraan ondergeschikte balie/loketwerkzaamheden;
b. publieksgerichte dienstverlening:
dienstverlening door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak balie/loketwerkzaamheden verricht of andere diensten verleent gericht op het publiek, zoals een stomerij, wasserette, kapper, pedicure, makelaar, reis- en uitzendbureau en dergelijke.

35. Garagebox
Een ruimte, welke uitsluitend is bestemd voor de stalling van 1 auto.

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

37. Geschakelde woning
Woning, waarvan het hoofdgebouw door middel van een bijgebouw verbonden is aan een ander hoofdgebouw en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd.

38. Grondwaterpeil
Bovenste niveau van het water dat zich in de bodem bevindt.

39. Halfvrijstaande woning
Een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van maximaal twee aaneengebouwde woningen.

40. Hoogtescheidingslijn
Een op de verbeelding aangegeven lijn die de grens vormt tussen de gedeelten van een bestemmingsvlak waarbinnen verschillende goot- en bouwhoogten zijn toegestaan.

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

42. 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, zoals onder andere een koffie-/theehuis, ijssalon, croissanterie, lunchroom, dagcafé, dagrestaurant en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstrekkende functies.

43. 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 logiesverstrekkende functies.

44. 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 logiesverstrekkende functies.

45. Kantoor
Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

46. Kap
Een afdekking onder een hoek van meer dan 5º graden met het horizontale vlak.

47. Kunstwerk
Civieltechnische, verkeerskundige bouwwerken ten behoeve van weg- en waterbouw.

48. Maatschappelijke voorzieningen
Het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder:·gezondheidszorg, zorg en welzijn, jeugd/kinderopvang, onderwijs, religie, uitvaart/begraafplaats; bibliotheken, openbare dienstverlening, verenigingsleven.

49. Onderkomens
Voor verblijf geschikte -al dan niet aan de bestemming onttrokken- voer- en vaartuigen, arken,caravans en stacaravans voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken, alsook tenten.

50. Peil
a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van die bouw;
c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil of het plaatselijk waterpeil.

51. Perifere detailhandel
Detailhandel in explosie- en brandgevaarlijke stoffen en goederen, auto's, boten en caravans, tuincentra, bouwmarkten, detailhandel in grove bouwmaterialen, keukens, sanitair, kampeerartikelen, sport- en vrije tijdsartikelen en woninginrichtingen waaronder meubels, die vanwege de omvang en aard van de artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling. Supermarkten vallen niet onder perifere detailhandel.

52. Plan
Het bestemmingsplan Zomerzone- Zuid van de gemeente Haarlem.

53. Prostitutie
Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

54. Prostitutiebedrijf
Een bedrijf waarbij prostitutie het hoofdbestanddeel van de activiteit vormt.

55. 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 erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

56. Stacaravan
Een onderkomen, al dan niet voorzien van wielen en/ of andere voor deelneming aan het wegverkeer bruikbare onderdelen, doch niet geschikt voor deelneming aan het wegverkeer op een voor dat wegverkeer normale wijze.

57. Verbeelding
De analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke informatie.

58. Volkstuin
Perceel grond dat zich niet in de onmiddellijke nabijheid van de woning van de gebruiker bevindt, waarop gebruiker gewassen teelt voor eigen gebruik.

59. Voordakvlak
Het dakvlak dat gelegen is aan de zijde van de openbare ruimte (openbare weg en/of openbaar groen).

60. Voorgevelrooilijn
Bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.

61. Voorzieningen van algemeen nut
Voorzieningen ten behoeve van een op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer.

62. Vrijstaande woning
Een woning die op geen enkele wijze met een andere woning verbonden is.

63. Wet
De Wet ruimtelijke ordening.

64. Woonschip
Een vaartuig, daaronder begrepen een object te water, gebruikt als of bestemd tot woonverblijf.

65. Woning
Een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

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 ander bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte onderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderdelen;

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, dan wel 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.

2.2 Overschrijden bouwgrenzen

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

a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 m;
b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke onderdelen van

gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10 % van de breedte van de aangrenzende straat en met een maximum van 1 m. Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4,2 m boven de rijweg, dan wel 2, 2 m boven een fiets- en/of voetpad;

c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m en deze werken niet lager zijn gelegen dan 5 m boven peil.

Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

Bestemmingen

ARTIKEL 3 Bedrijf (B)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten en bijbehorende voorzieningen die in de bij deze regels behorende bedrijvenlijst vallen onder categorie A en B;
b. bijbehorende (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
c. bijbehorende tuinen, erven en terreinen;
d. bijbehorende waterlopen en waterpartijen;
e. bijbehorende groenvoorzieningen;
f. bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

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

Gebouwen

a. (hoofd)gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
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 of welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud;

c. detailhandel;
d. prostitutie en seksinrichtingen.

3.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 1:

a. om bedrijven toe te laten uit een hogere categorie dan in lid 1 genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 1 toegelaten categorieën van de bedrijvenlijst;
b. om bedrijven toe te laten die niet in de bedrijvenlijst zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 1 toegelaten categorieën van de bedrijvenlijst;

met dien verstande dat:

c. Bevi- inrichtingen niet zijn toegestaan;
d. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
e. Wgh-bedrijven niet zijn toegestaan.

ARTIKEL 4 Bedrijf - nutsvoorziening (B- Nv)

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. voorzieningen van algemeen nut, met dien verstande dat een zend- en ontvangstinstallatie uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zend- en ontvangstinstallatie' op de verbeelding gerealiseerd mag worden;
b. bijbehorende tuinen, erven en terreinen;
c. bijbehorende groenvoorzieningen;
d. bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

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

Gebouwen

a. (hoofd)gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. het bebouwingspercentage per bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
d. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 4 m bedragen.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

e. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 5 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'zend- en ontvangstinstallatie' niet meer dan 36 m mag 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 of welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

ARTIKEL 5 Detailhandel (DH)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. perifere detailhandel;
b. bijbehorende wegen en paden;
c. bijbehorende tuinen, erven en terreinen;
d. waterlopen en waterpartijen;
e. bijbehorende groenvoorzieningen;
f. bijbehorende (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
g. bijbehorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

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

Gebouwen

a. (hoofd)gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. het bebouwingspercentage per bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
c. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
d. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding aangegeven goothoogte plus 3 m, tenzij op de verbeelding een specifieke bouwhoogte staat aangegeven;
e. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 4 m bedragen;

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

5.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

ARTIKEL 6 Gemengd- 1 (Gd-1)

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

begane grond:

a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep;
b. kantoor;
c. dienstverlening;
d. maatschappelijke voorzieningen;
e. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten en bijbehorende voorzieningen die in de bij deze regels behorende bedrijvenlijst vallen onder categorie A en B;
f. bijbehorende (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
g. bijbehorende tuinen en erven;
h. bijbehorende voorzieningen;

overige verdiepingen

i. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep;
j. bijbehorende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Gemengd 1' mogen gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

Gebouwen

a. (hoofd)gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. het bebouwingspercentage per bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
c. gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' op de verbeelding onderdoorgangen met een maximale breedte van 1,2 m zijn toegestaan;
d. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
e. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding aangegeven goothoogte plus 3 m, tenzij op de verbeelding een specifieke bouwhoogte staat aangegeven;

f. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 4 m bedragen;

Kapverplichting

g. boven de goothoogte moeten de gebouwen worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling niet meer dan 70º mag bedragen;

Dakkapellen

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

Dakterrassen

i. Dakterrassen zijn toegestaan op aan- en uitbouwen onder de voorwaarde dat de bouwhoogte van afscheidingen op dakterrassen niet meer mag bedragen dan 1,2 m.

<u>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</u>

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

6.3 Specifieke gebruiksregels

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

a. prostitutie en seksinrichtingen;
b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik

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

c. horeca.

ARTIKEL 7 Gemengd 2 (GD-2)

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

begane grond:

a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep;
b. detailhandel;
c. kantoor;
d. dienstverlening;
e. maatschappelijke voorzieningen;
f. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten en bijbehorende voorzieningen die in de bij deze regels behorende bedrijvenlijst vallen onder categorie A en B;
g. horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca' op de verbeelding en maximaal tot de op de verbeelding aangeduide categorie ;
h. bijbehorende (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
i. bijbehorende tuinen en erven;
j. bijbehorende voorzieningen;

overige verdiepingen

k. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep;
l. bijbehorende voorzieningen.

7.2 Bouwregels

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

Gebouwen

a. (hoofd)gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. het bebouwingspercentage per bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
c. gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' op de verbeelding onderdoorgangen met een maximale breedte van 1,2 m zijn toegestaan;
d. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
e. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding aangegeven goothoogte plus 3 m, tenzij op de verbeelding een

specifieke bouwhoogte staat aangegeven;

f. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 4 m bedragen;

Kapverplichting

g. boven de goothoogte moeten de gebouwen worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling niet meer dan 70º mag bedragen;

Dakkapellen

h. Dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van dakkapellen voor wat betreft het voordakvlak of op een naar de weg of openbaar groen gekeerd zijdakvlak, onder de volgende voorwaarden:

1. de dakkapel mag niet breder zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak en bij meerdere dakkapellen mag de som van de breedte van de dakkapellen die in elkaars verlengde liggen niet meer bedragen dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak;
2. de bovenzijde van de dakkapel moet ten minste 0,5 m onder de noklijn zijn gelegen;
3. de onderzijde van de dakkapel moet boven de
4. geplaatst worden met een minimale afstand van 0,5 m;
5. de zijkanten moeten worden gebouwd minimaal 0,5 m van de zijkanten het dakvlak;
6. voor het oprichten van meerdere dakkapellen geldt tevens dat er sprake moet zijn van een regelmatige rangschikking en een minimale afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen, waarbij de som van breedtes van dakkapellen die naast elkaar gesitueerd zijn niet groter mag zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak.

Dakterrassen

i. Dakterrassen zijn toegestaan op aan- en uitbouwen onder de voorwaarde dat de bouwhoogte van afscheidingen op dakterrassen niet meer mag bedragen dan 1,2 m.

<u>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</u>

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

7.3 Specifieke gebruiksregels

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

a. 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. detailhandel anders dan bedoeld in lid 1 onder b;
d. horeca anders dan bedoeld in lid 1 onder g.

ARTIKEL 8 Groen (G)

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen, zoals plantsoenen, bermen en beplantingen;
b. bruggen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug' op de verbeelding;
c. de bescherming en instandhouding van monumentale bomen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'monumentale bomen' op de verbeelding;
d. voet- en fietspaden;
e. speelvoorzieningen;
f. waterlopen en waterpartijen;
g. voorzieningen van algemeen nut;
h. bijbehorende voorzieningen, zoals straatmeubilair, (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval en recyclecontainers en (ondergrondse) bergbezinkbassins.

8.2 Bouwregels

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

Algemeen:

a. ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom' mag niet worden gebouwd;

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik 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 of welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

8.4 Aanlegvergunning

1. Het is verboden op of in de gronden ter plaatse van de functieaanduiding 'monumentale boom' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen, verwijderen of wijzigen van oppervlakteverhardingen van gronden, bestemd voor de bestemming 'Groen';
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen
c. het vellen en rooien van houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd;
d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

2. Het verbod, als bedoeld in sub 1 is niet van toepassing indien de werken of werkzaamheden:
a. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
c. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;

ARTIKEL 9 Maatschappelijk (M)

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor

a. maatschappelijke voorzieningen;
b. bijbehorende wegen en paden;
c. bijbehorende tuinen, erven en terreinen;
d. waterlopen en waterpartijen;
e. bijbehorende groenvoorzieningen;
f. bijbehorende (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
g. bijbehorende voorzieningen.

9.2 Bouwregels

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

Gebouwen

a. (hoofd)gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. het bebouwingspercentage per bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
c. gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' op de verbeelding onderdoorgangen met een maximale breedte van 1,2 m zijn toegestaan;
d. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
e. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding aangegeven goothoogte plus 3 m, tenzij op de verbeelding een specifieke bouwhoogte staat aangegeven;
f. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 4 m bedragen;

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

9.3 Specifieke gebruiksregels

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

a. prostitutie en seksinrichtingen;
b. wonen;
c. horeca;
d. detailhandel;
e. 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;

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

ARTIKEL 10 Sport (S)

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. sportvoorzieningen;
b. bijbehorende wegen en paden;
c. bijbehorende tuinen, erven en terreinen;
d. bijbehorende groenvoorzieningen;
e. bijbehorende (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
f. waterlopen en waterpartijen;
g. voorzieningen van algemeen nut;
h. bijbehorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, fietsstallingen, tribunes, lichtmasten, ballenvangers, dug-outs, vlaggemasten, slagkooien, backstops, hekwerken.

10.2 Bouwregels

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

Gebouwen

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van dug-outs;
b. het bebouwingspercentage per bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
c. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
d. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding aangegeven goothoogte plus 3 m, tenzij op de verbeelding een specifieke bouwhoogte staat aangegeven; dit geldt niet voor dug-outs waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
e. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 4 m bedragen.

Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

f. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 5 m bedragen;
g. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 15 m bedragen;
h. de bouwhoogte van ballenvangers mag niet meer dan 10 m bedragen;
i. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 8 m bedragen;
j. de bouwhoogte van scoreborden mag niet meer dan 10 m bedragen;
k. de bouwhoogte van slagkooien mag niet meer dan 6 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 Tuin 1 (T-1)

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

11.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Tuin 1' mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

Gebouwen

a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin' op de verbeelding;
b. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer dan 15m2 bedragen;
c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

11.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

ARTIKEL 12 Tuin 2 (T-2)

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

12.2 Bouwregels

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

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 50% van het bestemmingsvlak met een maximum oppervlakte van 40 m²;
b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 3 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein;
c. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
d. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 4 m bedragen.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

12.3 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen:

a. voor een dakterras bij het ontbreken van buitenruimte op aan- en uitbouwen onder de volgende voorwaarden:
i. indien de afstand tussen de achtergevelrooilijn van de hoofdbebouwing en de achtergevelrooilijn van de daar tegenover liggende hoofdbebouwing minder is dan 15 m, dan geldt voor het dakterras een maximale diepte van 2,5 m, gemeten vanaf de achtergevelrooilijn van de hoofdbebouwing
ii. om het dakterras kan een balustrade worden toegestaan van maximaal 1,2 m hoog, gemeten vanaf het dakterras.

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

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

12.4 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 13 Tuin 3 (T3)

13.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Tuin 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

13.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Tuin 3' mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

a. het bestemmingsvlak mag volledig worden bebouwd;
b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 3 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein;
c. de bouwhoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;
d. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 4 m bedragen.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

13.3 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen:

a. voor een dakterras bij het ontbreken van buitenruimte op aan- en uitbouwen onder de volgende voorwaarden:
i. indien de afstand tussen de achtergevelrooilijn van de hoofdbebouwing en de achtergevelrooilijn van de daar tegenover liggende hoofdbebouwing minder is dan 15 m, dan geldt voor het dakterras een maximale diepte van 2,5 m, gemeten vanaf de achtergevelrooilijn van de hoofdbebouwing
ii. om het dakterras kan een balustrade worden toegestaan van maximaal 1,2 m hoog, gemeten vanaf het dakterras.

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

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeerssituatie ter plaatse;

c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

13.4 Specifieke gebruiksregels

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

a. bijgebouwen als zelfstandige woning;
b. prostitutie en seksinrichtingen;
c. 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 14 Verkeer (V)

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
b. garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garage' op de verbeelding;
c. de bescherming en instandhouding van monumentale bomen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom' op de verbeelding;
d. voet- en rijwielpaden;
e. parkeervoorzieningen;
f. bermen en beplantingen;
g. straatmeubiliair;
h. voorzieningen van algemeen nut;
i. kunstwerken;
j. oeververbindingen (bruggen);
k. geluidwerende voorzieningen;
l. bijbehorende groenvoorzieningen
m. bijbehorende waterlopen en waterpartijen;
n. bijbehorende voorzieningen, zoals straatmeubilair, (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval, recyclecontainers en waterbergingsvoorzieningen.

14.2 Bouwregels

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

<u>Algemeen</u>

a. ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom' mag niet worden gebouwd;

<u>Gebouwen</u>

b. er mogen uitsluitend garageboxen en gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
c. de garageboxen mogen uitsluitend aaneengesloten worden bebouwd ter plaatse van de aanduiding 'garage' op de verbeelding;
d. de bouwhoogte van de garageboxen mag niet meer dan 2,25 m bedragen;
e. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut mag niet meer dan 3 m bedragen;
f. de maximale oppervlakte van gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut bedraagt 15 m².

<u>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</u>

g. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 8 m bedragen;
h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet

meer dan 5 m bedragen.

14.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 2 gestelde regels nadere eisen te stellen ten aanzien van:

a. de situering van gebouwen, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

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

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

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

14.5 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing van het bepaalde in onder lid 2 onder b ten behoeve van het bouwen van fietsenstallingen en kiosken onder de volgende voorwaarden:

a. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
b. de oppervlakte van de fietsenstalling mag niet meer dan 30 m² bedragen;
c. de oppervlakte van de kiosk mag niet meer dan 10 m² bedragen.

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

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

14.6 Aanlegvergunning

1. Het is verboden op of in de gronden ter plaatse van de functieaanduiding

'monumentale boom' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen, verwijderen of wijzigen van oppervlakteverhardingen van gronden, bestemd voor de bestemming 'Verkeer';
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen
c. het vellen en rooien van houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd;
d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

2. Het verbod, als bedoeld in sub 1 is niet van toepassing indien de werken of werkzaamheden:

a. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
c. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;

ARTIKEL 15 Water (Wa)

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterberging;
b. waterhuishouding;
c. waterlopen en waterpartijen;
d. groenvoorzieningen;
e. zones ten behoeve van ligplaatsen voor woonschepen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats' op de verbeelding;
f. bijbehorende voorzieningen, waaronder, steigers, gemalen, meerpalen, duikers, oeverbeschoeiingen, zinkers, strekdammen en overige kunstwerken.

15.2 Bouwregels

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

<u>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</u>

a. de bouwhoogte van meerpalen mag niet meer dan 1,5 m bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 1 m bedragen.

15.3 Specifieke gebruiksregels

1. Binnen de zone woonschepenligplaats mogen woonschepen worden aangelegd met de volgende maximaal toegestane afmetingen:

a. de maximale lengte mag niet meer dan 16,5 m bedragen;
b. de maximale breedte mag niet meer dan 7 m bedragen gemeten vanaf de walkant/ oever, inclusief gangboorden en dakoverstekken;
c. de maximale hoogte mag niet meer dan 3,85 m bedragen voor woonschepen met een plat dak,gemeten vanaf de waterlijn tot aan het hoogste punt van de romp of opbouw, masten, schoorstenen en dergelijke niet meegerekend;
d. de maximale hoogte mag niet meer dan 4 m bedragen voor woonschepen met een schuin of bol dak, gemeten vanaf de waterlijn tot aan het hoogste punt van de romp of opbouw, masten, schoorstenen en dergelijke niet meegerekend;
e. de maximale diepte bedraagt de diepte, voorzover fysiek mogelijk.

2. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik 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. het gebruik als opslag-, laad-, en/of losplaats ten behoeve van handelsdoeleinden;
c. ligplaats voor horecaschepen;
d. ligplaats voor woonschepen anders dan bedoeld in lid 1 sub e;
e. prostitutie en seksinrichtingen.

ARTIKEL 16 Wonen (W)

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

16.2 Bouwregels

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

Gebouwen

a. (hoofd)gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. het bebouwingspercentage per bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
c. gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' op de verbeelding onderdoorgangen met een maximale breedte van 1,2 m zijn toegestaan;
d. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
e. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding aangegeven goothoogte plus 3 m, tenzij op de verbeelding een specifieke bouwhoogte staat aangegeven;
f. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 4 m bedragen;

Kapverplichting

g. boven de goothoogte moeten de gebouwen worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling niet meer dan 70º mag bedragen;

Dakkapellen

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

2. de bovenzijde van de dakkapel moet ten minste 0,5 m onder de noklijn zijn gelegen;
3. de onderzijde van de dakkapel moet boven de dakvoet geplaatst worden met een minimale afstand van 0,5 m;
4. de zijkanten moeten worden gebouwd 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 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen, waarbij de som van breedtes van dakkapellen die naast elkaar gesitueerd zijn niet groter mag zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak.

Dakterrassen

i. Dakterrassen zijn toegestaan op aan- en uitbouwen onder de voorwaarde dat de bouwhoogte van afscheidingen op dakterrassen niet meer mag bedragen dan 1,2 m.

<u>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</u>

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

16.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

ARTIKEL 17 Woongebied (WG)

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, tot een maximum van 90 woningen, waarbij het aantal van grondgebonden woningen maximaal 40 en het aantal appartementen maximaal 50 bedraagt;
b. de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep;
c. perifere detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer' op de verbeelding tot een maximum van 1100 m2 bvo;
d. een ondergrondse parkeergarage ten behoeve van maximaal 115 parkeerplaatsen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer- ondergrondse parkeergarage' op de verbeelding;
e. speel- en sportvoorzieningen en kunstwerken;
f. bijbehorende wegen, voet- en fietspaden;
g. bijbehorende tuinen, erven en terreinen;
h. bijbehorende groenvoorzieningen;
i. bijbehorende waterlopen- en waterpartijen;
j. bijbehorende parkeervoorzieningen;
k. voorzieningen van algemeen nut;
l. bijbehorende voorzieningen.

17.2 Bouwregels

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

<u>(Hoofd)gebouwen</u>

a. (hoofd)gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding aangegeven;
d. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 4 m bedragen.

<u>Aan- en uitbouwen en bijgebouwen</u>

e. aan- en bijgebouwen zijn toegestaan binnen het bestemmingsvlak en mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden;
f. het bebouwingspercentage van de bij het hoofdgebouw behorende aan- en bijgebouwen mag buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 50% met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de bij het hoofdgebouw behorende aan- en bijgebouwen buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 40 m2;
g. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,25 m boven de vloer van de eerste

verdieping van het hoofdgebouw met een maximum hoogte van 3 m;
h. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
i. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 m.

Dakterrassen

j. Dakterrassen zijn toegestaan op aan- en uitbouwen onder de voorwaarde dat de bouwhoogte van afscheidingen op dakterrassen niet meer mag bedragen dan 1,2 m.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

17.3 Nadere eisen

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

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

17.4 Specifieke gebruiksregels

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

a. bijgebouwen als zelfstandige woning;
b. prostitutie en seksinrichtingen;
c. detailhandel anders dan bedoeld in ;
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 18 Waarde - archeologie (WR-A) (dubbelbestemming)

18.1 Bestemmingsomschrijving

1. De voor 'Waarde- Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden. Deze dubbelbestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen. Voor zover op de verbeelding nog andere dubbelbestemmingen zijn aangegeven, is de voorrangsbepaling zoals opgenomen in sub 2 van toepassing.
2. Voor zover de dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk samenvalt met andere dubbelbestemmingen die op deze gronden rusten, geldt dat de dubbelbestemming "Waarde Archeologie" voorrang krijgt.

18.2 Bouwregels

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

1. ter plaatse van de aanduiding '*categorie 2'* zijn uitsluitend gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, waarbij de bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
   a. een oppervlakte hebben van ten hoogste 50 m²;
   b. niet verder gaan dan een diepte van 0,3 m.
2. ingeval van een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning voor de gronden als bedoeld in sub 1, waarbij bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk zijn, die
   a. een oppervlakte hebben groter dan 50 m² ;
   b. verder gaan dan een diepte van 0,3 m eisen burgemeester en wethouders dat alvorens de bouwvergunning verleend wordt, door de aanvrager een archeologisch rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
3. 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:
   a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
   b. het doen van opgravingen;
   c. begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.
4. ter plaatse van de aanduiding '*categorie 4'* zijn uitsluitend gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, waarbij de bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

a. een oppervlakte hebben van ten hoogste 2.500m²;
b. niet verder gaan dan een diepte van 0,3 m;
5. ingeval van een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning voor de gronden als bedoeld in sub 4, waarbij bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk zijn, die
   a. een oppervlakte hebben groter dan 2.500 m² ;
   b. verder gaan dan een diepte van 0,3 m eisen burgemeester en wethouders dat alvorens de bouwvergunning verleend wordt, door de aanvrager een archeologisch rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
6. 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:
   a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
   b. het doen van opgravingen;
   c. begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.

18.3 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.

18.4 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2 met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende bouwregels.

2. Ontheffing, zoals in sub 1 bedoeld, wordt in ieder geval verleend indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de bouwvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van de gemeentearcheoloog, geen archeologische waarden te verwachten zijn.

3. Ontheffing, zoals in sub 1 bedoeld, wordt ook verleend, indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de bouwvergunning aan de hand van andere informatie heeft aangetoond dat door grondroerende werkzaamheden of andere bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

4. Ontheffing, zoals in sub 1 bedoeld, wordt voorts verleend, indien 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 dit rapport door de bouwactiviteiten niet worden geschaad.

18.5 Aanlegvergunning

1. Het is verboden op of in gronden ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde - archeologie zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld met meer dan 0,3 m;
b. het aanleggen van watergangen en andere wateren of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen en andere wateren met een diepte van 0,3 m of meer;
c. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
d. het vellen en rooien van houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd;
e. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

2. Het verbod, zoals in sub 1 bedoeld, is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor ontheffing, zoals in lid 4 bedoeld, is verleend;
d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;

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

4, Aanlegvergunning wordt voorts verleend indien de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;

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

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

18.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de verbeelding wordt gewijzigd door van één of meerdere bestemmingsvlakken de begrenzing te veranderen of de dubbelbestemming Waarde - archeologie toe te voegen of te verwijderen, dan wel deze bij een ander archeologiecategorie, zoals vermeld in lid 2, in te delen.

Hoofdstuk 3. Algemene bepalingen

ARTIKEL 19 Antidubbeltelregel

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

ARTIKEL 20 Algemene procedureregels

1. Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid, het stellen van nadere eisen of het verlenen van een aanlegvergunning 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 of het verlenen van een aanlegvergunning 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.

2. Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in deze regels, is de procedure zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Wet van toepassing.

ARTIKEL 21 Algemene ontheffingsregels

1. Burgemeester en Wethouders verlenen ontheffing van de gebruiksverboden in dit plan indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

2 . Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%;
b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. de bouw van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor nutsvoorzieningen, waarvan de hoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;
e. het overschrijden van de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons en erkers tot een maximum van 1, 5 m;
f. het overschrijden van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van voorzieningen van centrale technische voorzieningen, waarvan de hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw;

3. Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van ontheffing als genoemd in lid 2, sub a tot en met f voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen of geen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

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

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotbepalingen

ARTIKEL 22 Overgangsbepalingen

22.1 Bouwen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel 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.

22.2 Ontheffing

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

22.3 Ontheffing overgangsrecht bouwwerken

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

22.4 Gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

22.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 4 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.

22.6 Verboden hervatten gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 4 na de inwerkingtreding van het plan langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

22.7 Uitzondering overgangsrecht gebruik

Lid 4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder de overgangsbepalingen van dat plan.

ARTIKEL 23 Slotbepaling

Deze regels kunnen worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan 'Zomerzone- Zuid'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van …….

De voorzitter, De griffier,

……. ……..

Bijlagen bij de voorschriften

Bijlage 1 Zoneringslijst

concept ontwerpbestemmingsplan: Zomerzone - zuid

PLANGRENS

Grens plangebied

BESTEMMINGEN

ENKELBESTEMMINGEN

Art. 03	B	Bedrijf
Art. 04	B-NV	Bedrijf-Nutsvoorziening
Art. 05	DH	Detailhandel
Art. 06	GD-1	Gemengd 1
Art. 07	GD-2	Gemengd 2
Art. 08	G	Groen
Art. 09	M	Maatschappelijk
Art. 10	S	Sport
Art. 11	T-1	Tuin 1
Art. 12	T-2	Tuin 2
Art. 13	T-3	Tuin 3
Art. 14	V	Verkeer
Art. 15	WA	Water
Art. 16	W	Wonen
Art. 17	WG	Woongebied

DUBBEL BESTEMMINGEN

Art. 18	WR-A2	Waarde - archeologie 2
Art. 18	WR-A4	Waarde - archeologie 4

BESTEMMINGSGRENS

Bestemmingsgrens

FUNCTIEAANDUIDINGEN

(br)	Functieaanduiding brug
(dhp)	Functieaanduiding detailhandel perifeer
(gar)	Functieaanduiding garage
(ho)	Functieaanduiding horeca t/m horecacategorie
(mob)	Functieaanduiding monumentale boom
(nu)	Functieaanduiding nutsvoorziening
(p)	Functieaanduiding parkeerterrein
(sl)	Functieaanduiding specifieke vorm van tuin
(sv-opg)	Functieaanduiding specifieke vorm van verkeer, ondergronse parkeergarage
(wl)	Functieaanduiding woonschepenligplaats
(zo)	Functieaanduiding zend- en ontvangstinstallatie

BOUWVLAKKEN

aanduiding bouwvlak

BOUWAANDUIDINGEN

(ond)	Onderdoorgang
(twe)	Twee-aan-een
(vrij)	Vrijstaand

MAATVOERINGSAANDUIDINGEN

Maximale goothoogte

Maximale bouwhoogte
Maximale goothoogte
Maximale bouwhoogte

Maximum bebouwingspercentage

MAATVOERINGEN

aanduiding maatvoeringsvlak

VERKLARINGEN

TOPOGRAFIE

Topografische ondergrond

Kadastrale ondergrond

Ligging van het plangebied binnen de gemeente Haarlem

STEDENBOUW EN ONTWERP HAARLEM

Ontwerpbestemmingsplan:
Zomerzone – Zuid

Haarlem

gewijzigd:	b) wachtbeukelt
goedgekeurd:	b) bestuit G.S.
gesteund:	Etjo van Rijk
hoofd S&O:	Herman Wals
hoofd RP:	Hans vd Straaten
datum:	25-08-2006
schaal:	1 : 1000
tekening nummer:	30B03

Planteam stisting Stedenbouw en Ontwerp Gedempte Oude Gracht 49a-47 Postbus 911,2003 PB Haarlem Telefoon 023-5153688 Fax: 023-5153689