

Oplegvel Raadsstuk

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur J.A. Nupoort
Telefoon 5113542 E-mail: j.nupoort@haarlem.nl
STZ/RP Reg.nr. 2009/186957
Bijlage A: Zienswijzennota
B & W-vergadering van 13 oktober 2009

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Haarlem 023"

DOEL:

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de Gemeenteraad ingevolge artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening.

Het besluit omtrent het vaststellen van een exploitatieplan is een bevoegdheid van de Gemeenteraad ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

B&W

1. Het college stelt de Gemeenteraad voor om:
 - a. in te stemmen met het bestemmingsplan "Haarlem 023" en conform voorstel gewijzigd vast te stellen;
 - b. de zienswijzen nrs. 1 t/m 5 ontvankelijk te verklaren;
 - c. zienswijze nr. 1 (Ontwikkelmaatschappij 023) gegrond te verklaren en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren (conform de zienswijzennota);
 - d. te besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld.
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
3. De indieners van de zienswijzen ontvangen daags na besluitvorming de zienswijzennota en worden uitgenodigd voor de behandeling van het Voorstel en de zienswijzen in de commissie Ontwikkeling; de media krijgen een persbericht.
4. Het college stuurt dit voorstel naar de Gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht;
5. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt door publicatie in de Stadskrant en de Staatscourant alsmede via de gemeentelijke website. Tegelijkertijd wordt deze kennisgeving via elektronische weg aan Rijk, provincie, waterschap en andere betrokken bestuursorganen gezonden.

Raad:

Besluit in te vullen door griffie	Moties en amendementen in te vullen door griffie	Raadsstuk in te vullen door griffie
<input type="checkbox"/> Conform	<input type="checkbox"/> Ja	Raadsstuknr
<input type="checkbox"/> Gewijzigd	<input type="checkbox"/> Nee	
<input type="checkbox"/> Aangehouden		Datum vergadering
<input type="checkbox"/> Afgevoerd		

Raadsstuk

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan “Haarlem 023”

Reg.nr.: 2009/186957

1. Inleiding

Het project 023 betreft het thans grotendeels braakliggende gebied, gelegen tussen de Boerhaavelaan, de Toekanweg, de Schipholweg en volkstuinten en behelst herontwikkeling met woningbouw, kantoren een VMBO-school en diverse voorzieningen. De bouw van de VMBO-school is reeds mogelijk gemaakt middels een eerder verleende vrijstelling (artikel 19 WRO). De overige bebouwing is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Om dit wel mogelijk te kunnen maken, is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Het College van burgemeester en wethouders heeft op 8 juni 2009 (reg.nr.STZ/RP/2009/99567) ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 023. Na bespreking van het ontwerpplan in de raadscommissie Ontwikkeling van 25 juni 2009, is dit ter inzage gelegd van vrijdag 17 juli 2009 tot en met donderdag 27 augustus 2009. Op 18 augustus 2009 is een informatieavond gehouden, waarbij een ieder zich heeft kunnen informeren omtrent het ontwerpplan.

Op het ontwerpplan zijn zienswijzen binnengekomen die verwerkt zijn in de bij dit raadsstuk behorende bijlage A: Zienswijzennota bestemmingsplan.

In deze bijlage is aangegeven in hoeverre de zienswijzen hebben geresulteerd in aanpassing van het bestemmingsplan. Kopieën van de ingekomen zienswijzen liggen voor raadsleden ter inzage.

Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

Sinds het van kracht worden van de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening dient de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook te besluiten omtrent het wel of niet vaststellen van een exploitatieplan. Een exploitatieplan kan achterwege blijven ‘indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd’. Daarvan is sprake als er een anterieure overeenkomst is gesloten met alle grondeigenaren. In onderhavig geval is daarvan sprake, de ontwikkelcombinatie heeft namelijk met de gemeente een realisatieovereenkomst gesloten. Deze is specifiek gesloten voor de realisatie van dit gebied. Zodoende wordt aan de raad voorgesteld te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Gelijktijdig met de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan zal ook het college-besluit inzake de hogere waarden geluid ter inzage worden gelegd (conform het gestelde in de Wet geluidhinder). Dit besluit is onlangs genomen en noodzakelijk om de woningbouw binnen het plangebied mogelijk te maken. De geprojecteerde woningen zijn namelijk deels gelegen in de geluidszone wegverkeer en liggen ook geheel binnen de geluidszone industrie (Waarderpolder).

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De ingediende zienswijzen nrs 1 t/m 5, genoemd in bijlage A van dit raadsstuk, ontvankelijk te verklaren;

2. De zienswijzen nrs. 2 t/m 5 ongegrond te verklaren met in achtneming van het bepaalde in bijlage A van dit raadsstuk;

4. De zienswijze nummer 1 gegrond te verklaren met in achtneming van het bepaalde onder bijlage A van dit raadsstuk;

4. Het bestemmingsplan “Haarlem 023” gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen zoals omschreven onder paragraaf 4 en bijlage A van dit raadsstuk;

5. Te besluiten geen exploitatieplan - als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijk ordening – vast te stellen;

3. Beoogd resultaat

Vaststelling van voorliggend bestemmingsplan zodat er een actueel ruimtelijk-juridisch kader is op basis waarvan de bouw van met name woningen, kantoren en diverse voorzieningen mogelijk kan worden gemaakt.

4. Argumenten

De start van de formele bestemmingsplanprocedure is begin 2009 aangevangen. Nu komt het bestemmingsplan in de vaststellingsfase. Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan “Haarlem 023” zijn 5 zienswijzen ingekomen.

Zienswijzen zijn ingediend door:

1. Ontwikkelingsmaatschappij 023 C.V.
2. Wijkraad Europawijk
3. Kennemer Gasthuis
4. A.C. Voordouw
5. R. de Boer

Allen ingekomen zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging ontvangen en daarmee dus ontvankelijk.

4.1 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

- Binnen de bestemming waterstaat-waterkering wordt een ontheffingsbevoegdheid opgenomen, waarmee Burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen van het bouwverbod zoals opgenomen in artikel 16;
- artikel 19 is uit de regels gehaald worden.

4.2 Ambtelijke wijzigingen

De volgende ambtelijke wijzigingen, zoals ook opgenomen in bijlage A van dit raadsstuk, zijn doorgevoerd.

Toelichting		
Blz 58	De passage: Tussen fase II en het volkstuinencomplex komt een duiker klopt niet met	Passage is aangepast in toelichting.

	afspraken zoals gemaakt met het waterschap op 26 juni 2009.	
Blz. 20	Handhavingsparagraaf is niet actueel	Nieuwe handhavingsparagraaf ingevoegd in toelichting
blz. 11	Functionele uitgangspunten: horeca westelijk deel (toren) ontbreekt in de tekst.	Aangepast in toelichting
Regels		
9.1 sub d	Specifieke bouwaanduiding 2 terwijl verbeelding spreekt van specifieke aanduiding 4.	Aangepast in regels
Plankaart		
	Leiding bij Schipholweg loopt niet door	Aangepast op plankaart

Ten behoeve van zorgcentrum Sint Jacob dient in west het volgende programma mogelijk gemaakt worden: bouwblok W2: een zorghotelfunctie; oppervlakte 6000m2 bvo, ongeveer 100 plaatsen; parkeernorm 0,7 per plaats Bouwblokken W3 en W8: verpleegtehuisfunctie; oppervlakte 6000m2 bvo; 60 tot 75 plaatsen; parkeernorm 0,7 per plaats	De zorgfuncties zijn geregeld in de regels (artikel 3 – gemengd en artikel 11 – Wonen I) en op plankaart (aanduidingen). Op de plankaart is in bouwblok W2 de aanduiding specifieke vorm van maatschappelijk – zorghotel toegevoegd, aan de bouwblokken W3 en W8 zijn de aanduidingen zorginstelling toegevoegd. In de toelichting zijn deze programmaonderdelen beknopt beschreven.
Mede naar aanleiding van het verzoek van de ontwikkelingscombinatie zijn in het bestemmingsplan de volgende horecamogelijkheden opgenomen: In W6 en O3 is het mogelijk een restaurant op te richten (horeca III) van maximaal 400 m2. In plandeel Oost is bovendien in de ‘gemengde’ bouwblokken een horecavestiging (horeca II) mogelijk van max. 150 m2.	De ‘nieuwe’ horeca’ is geregeld in de regels (artikel 4 - gemengd 2, artikel 11 – wonen 1, artikel 12 – wonen 2). Op de plankaart is in de bouwblokken W6 en O3 de aanduiding horeca toegevoegd. De aanduiding horeca uitgesloten in bouwblok W3 is komen te vervallen. In de toelichting zijn deze programmaonderdelen beknopt beschreven.

5. Kanttekeningen

-

6. Financiële paragraaf

Ten behoeve van de realisering van Haarlem 023 heeft de gemeente met de ontwikkelcombinatie een realisatieovereenkomst (4/12/2007 242/2007) gesloten. Het plan is financieel uitvoerbaar.

7. Uitvoering

- Nadat het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld wordt dit besluit bekend gemaakt in de Stadskrant en de Staatscourant, alsmede via de gemeentelijke website. Omdat er sprake is van wijzigingen t.o.v. het ontwerpplan volgt uit de wet (artikel 3.8 lid 4 Wro) dat de bekendmaking van het besluit pas na 6 weken mag plaatsvinden. De bekendmaking wordt tegelijkertijd via elektronische weg aan Rijk, provincie, waterschap en andere betrokken bestuursorganen gezonden.
- Na bekendmaking wordt het vastgestelde bestemmingsplan met de bijbehorende stukken ter inzage gelegd en langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Degenen die een zienswijze hebben ingediend kunnen gedurende een termijn van 6 weken beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan een ieder beroep instellen tegen de wijzigingen die de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft aangebracht.

Bijlagen

A: Zienswijzennota

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. De ingediende zienswijzen nrs. 1 t/m 5, genoemd in paragraaf 4 en bijlage A van dit raadsstuk ontvankelijk te verklaren;
2. De zienswijzen 2 t/m 5 ongegrond te verklaren met in achtneming van het bepaalde onder paragraaf 4 en bijlage A van dit raadsstuk;
3. Zienswijze nr. 1 gegrond te verklaren met in achtneming van het bepaalde onder paragraaf 4 en bijlage A van dit raadsstuk;
4. Het bestemmingsplan “Haarlem 023” gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen zoals omschreven onder paragraaf 4 en bijlage A van dit raadsstuk;
5. Geen exploitatieplan - als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening – vast te stellen, omdat kostenverhaal ‘anderszins is verzekerd’.

Gedaan in de vergadering van

De griffier,

De voorzitter,

BIJLAGE A: Zienswijzennota bestemmingsplan “Haarlem 023”
Behoort bij Raadsstuk “Vaststelling bestemmingsplan ”Haarlem 023”
Registratienummer: 2009/186957

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 8 juni 2009 besloten om het ontwerpbestemmingsplan “Haarlem 023”, na bespreking met de raadscommissie Ontwikkeling, ter inzage te leggen en een ieder de gelegenheid te bieden om zienswijzen in te dienen.

Het ontwerpbestemmingsplan is behandeld in de vergadering van de raadscommissie van 25 juni 2009. Tijdens deze vergadering zijn betrokkenen in de gelegenheid gesteld mondeling te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. De raadscommissie heeft ingestemd met het ontwerp en het voorstel om dit ter inzage te leggen.

Publicatie en ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan (incl. bijbehorende stukken) heeft met ingang van vrijdag 17 juli 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De terinzagelegging is gepubliceerd op 16 juli 2009 in de Staatscourant en de Stadskrant alsmede op de gemeentelijke website bekendgemaakt. Gedurende de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, konden schriftelijk dan wel mondeling zienswijzen worden ingediend. Het plan (incl. bijlagen) konden worden ingezien bij de Publieksdienst, BWL-loket aan de Zijlsingel alsmede via de gemeentelijke internetsite www.haarlem.nl, onder “Leven & Wonen”. Daarnaast lagen de stukken ook ter inzage bij de Stadsbibliotheek aan het Doelenplein 1 te Haarlem.

Informatiebijeenkomst

Op 18 augustus 2009 is over het ontwerpbestemmingsplan een inloopbijeenkomst georganiseerd van 19:30. tot 21.00 uur in het Van der Valk Hotel Haarlem-Zuid, te Haarlem. Tijdens deze bijeenkomst konden belangstellenden zich informeren over de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan “Haarlem 023” en daarover vragen te stellen.

Zienswijzen

Tijdens de termijn van de terinzagelegging zijn er zienswijzen ingekomen.

In deze nota worden deze zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan “Haarlem 023” verwerkt.

Deze zienswijzennota bevat de samenvatting van de ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en het gemeentelijke antwoord op dit commentaar (cursief) . Vervolgens wordt aangegeven of de betreffende zienswijze heeft geresulteerd in aanpassing van toelichting, verbeelding (plankaart) en/of de planregels. Een kopie van de volledige zienswijzen liggen voor raadsleden ter inzage.

Een zienswijze wordt in behandeling genomen als deze tijdig is ingediend. Voor het bepalen daarvan is het poststempel doorslaggevend.

Ontvangen zienswijzen

1. Ontwikkelingsmaatschappij 023 C.V.
2. Wijkraad Europawijk
3. Kennemer Gasthuis
4. A.C. Voordouw
5. R. de Boer

1. Ontwikkelingsmaatschappij 023, p/a Hoofdweg 679, 2131 BC Hoofddorp

Horeca

Reclamant geeft aan dat in een overleg tussen de gemeente en de Ontwikkelingscombinatie is afgesproken dat op de begane grond van kavel W6 (lichte) horeca zou worden toegestaan. Hiertoe zou artikel 3.1c dient te worden aangepast.

Kavel W6 heeft de bestemming W1 (artikel 11). In artikel 11.1 sub b 1 wordt binnen de aanduiding "specifieke vorm van gemengd-1" horecamogelijk gemaakt. In artikel 11.1 sub b 2 is de aanduiding 'horeca uitgesloten' opgenomen. Deze aanduiding is op de plankaart opgenomen binnen het vlak W3. Dat betekent dat horeca wél mogelijk is in W6.

Waterstaat - waterkering

Volgens reclamant legt Artikel 16 een bouwverbod op de als woningbouwgrond verkochte gronden. Dit is in strijd met de gesloten koopovereenkomst. Deze beperking dient te vervallen.

Binnen de bestemming waterstaat-waterkering wordt een ontheffingsbevoegdheid opgenomen, waarmee Burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen van het bouwverbod zoals opgenomen in artikel 16.

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Volgens reclamant worden in artikel 19 – Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening –selectief en willekeurig enkele bepalingen van de bouwverordening van toepassing verklaard. Deze aanvullende regels zijn strijdig met de gesloten koopovereenkomst.

Als gevolg van de inwerktreding van de Wro en het Bro is het per 1 januari 2010 is het niet meer mogelijk de aanvullende werking van de bouwverordening op te nemen in een bestemmingsplan. Vooruitlopend daarop zal artikel 19 uit de regels gehaald worden.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de regels.

2. Wijkraad Europawijk, Laan van Berlijn 1, 2034 SB Haarlem

Procedure

In haar zienswijze stelt de Wijkraad dat de procedure fundamenteel onjuist is. De realisatie is uitbesteed aan een projectontwikkelaar die voor elke vertraging en wijziging de gemeente flink zal laten betalen. Hierdoor is bezwaar maken tegen het bestemmingsplan een farce, tenzij de gemeente bereid is de financiële consequenties te accepteren

Het opstellen van een bestemmingsplan is een gemeentelijke verantwoordelijkheid, waarin op basis van het gemeentelijk beleid de beoogde ontwikkeling wordt onderbouwd.

Voor bestemmingsplannen geldt een wettelijke procedure, die vanzelfsprekend ook in dit geval doorlopen wordt. Conform artikel 3.4 Awb krijgen belanghebbenden in deze procedure de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt uiteindelijk vastgesteld door de gemeenteraad.

Autonome situatie

Reclamant geeft aan dat in het concept noch in de onderzoeksrapporten over lucht en geluid wordt ook maar één letter gewijd aan de autonome situatie in het plankaar 2020.

In zowel onderzoek naar luchtkwaliteit als het akoestisch onderzoek is gerekend met verkeersprognoses voor het jaar 2020. Deze gegevens zijn afkomstig uit het verkeersmodel, waarin de ontwikkelingen in Schalkwijk en de omgeving van de Schipholweg zijn meegenomen.

Afstemming met andere plannen.

Reclamant geeft aan dat de consequenties van het bouwplan, al dan niet in combinatie met andere plannen in de directe omgeving, nergens is weergegeven. De wijkraad adviseert met goedkeuring van het plan te wachten tot de resultaten van het integraal verkeersonderzoek, wat momenteel uitgevoerd wordt, beschikbaar zijn. Op dat moment zijn de verkeerskundige consequenties duidelijk en zijn voor de te verwachten verkeersproblematiek oplossingen gevonden.

In de onderzoeken naar luchtkwaliteit en akoestiek is gerekend met gegevens uit het verkeersmodel. In deze cijfers zijn de overige ontwikkelingen meegenomen. Voor het bestemmingsplan zelf dient alleen de verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling die planologisch mogelijk gemaakt wordt, aangegeven te worden. De consequenties van cumulatie van verkeersstromen zijn derhalve niet in dit bestemmingsplan opgenomen.

De gemeente voert momenteel een verkeersonderzoek naar de consequenties van de diverse projecten in Schalkwijk. Dit onderzoek heeft een eigen besluitvormingstraject. Dit bestemmingsplan biedt voldoende ruimte en flexibiliteit om maatregelen die volgen uit dit onderzoek te realiseren.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Pot Jonker Seunke advocaten namens Stichting Deelnemer Gasthuis, Postbus 208, 2000 AG Haarlem

De percelen met woonbestemmingen c.q. geluidsgevoelige bestemmingen zijn in het bestemmingsplan zodanig dicht bij het Kennemer Gasthuis geprojecteerd, dat het Kennemer Gasthuis hierdoor in de toekomst in de problemen kan komen met haar bedrijfsvoering, en dan met name gelet op de milieueisen waaraan het Kennemer Gasthuis als inrichting dient te voldoen. Het Kennemer Gasthuis geeft aan dat hierover afspraken zijn gemaakt met de gemeente, maar dat de resultaten uit het overleg niet zijn vastgelegd in een onherroepelijk besluit.

De procedure voor de milieuvergunning volgt een spoor separaat aan de procedure van het bestemmingsplan.

In het kader vaneen goede ruimtelijke ordening zijn de belangen van het ziekenhuis in dit bestemmingsplan meegewogen door een milieuzonering toe te passen. Volgens de richtlijnen uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor een ziekenhuis een afstand van 30 meter ten opzichte van een rustige woonwijk, voor een gebied met functiemenging is dit 10 meter. De afstand van de woningen tot het ziekenhuis bedraagt 40 meter, ruim boven de richtafstand. Gezien deze afstand is de gemeente van mening, de diverse belangen afwegend, dat de realisatie van woningen op deze plek planologisch aanvaardbaar is. Om eventuele overlast van ambulances te beperken zullen maatregelen genomen worden, ondermeer door de ambulances uit te rusten met verkeerslichtbeïnvloeding.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Dhr. R. De Boer, Cornelis van Noordestraat 8,2033 ED Haarlem

Parkeren

Appellant voorziet veel problemen met parkeren. Door het betaald parkeren bij het Kennemer Gasthuis zullen veel ziekenhuisbezoekers hun auto parkeren in het plangebied 023.

In het bestemmingsplan is de parkeervraag als gevolg van de beoogde ontwikkeling berekend. Verder zijn de parkeernormen in de regels verankerd. Het bestemmingsplan is niet het instrument om te handhaven op ongewenst parkeren. Om dit te voorkomen kan de gemeente op basis van een verkeersbesluit maatregelen treffen en deze handhaven

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

5. A.C. Voorbouw, Trompstraat 54, 2014 BK Haarlem

Windhinder

Appellant wil liever niet aan de kop van de Schipholweg hoge bouwdelen worden gerealiseerd. Dit is een nadeel voor de vele fietsers op het fietspad van de Amerikaweg. Luchtstromen worden versneld langs hoogbouw, daardoor waardoor kunnen rukwinden optreden.

De nieuwe bebouwing die dit bestemmingsplan langs de Schipholweg en de Amerikaweg mogelijk maakt heeft een maximale bouwhoogte van 33 meter. Er bestaat geen wettelijke verplichting onderzoek te doen naar windhinder. Wel bestaat er een richtlijn, die stelt dat onderzoek moet worden gedaan voor gebouwen vanaf 30 meter. Gezien de beperkte afwijking van deze norm (3 meter) en het feit dat het een maximale bouwhoogte is, is er in deze situatie geen windhinderonderzoek gedaan. Wel is het binnen de bestemming V-VB mogelijk voorzieningen te realiseren om eventuele windhinder te verminderen.

Fietsparkeren

Appellant vraagt of er meer bekend is over fietsparkeren. Het gaat hierbij zowel over het parkeren in een berging (de gemiddelde oppervlakte) als het parkeren in de buitenruimte.

In het bestemmingsplan worden geen normen gesteld aan het aantal fietsparkeerplaats. Wel is aangegeven dat er voldoende fietsparkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. In het bestemmingsplan is fietsparkeren mogelijk binnen de bestemmingsregelingen. Dit wordt uitgewerkt in de ontwerpen van de gebouwen en inrichting van de openbare ruimte.

Inrichting wegen

Appellant stelt dat langs de gebiedsontsluitingswegen (Amerikaweg, Boerhavelaan, Schipholweg) vrijliggende fietspaden moeten komen . Bovendien stelt hij dat aan de kleinere wegen binnen het plangebied geen gevaarlijke dwarsparkeerplaatsen voor auto's aangelegd moeten worden.

Het bestemmingsplan maakt de verschillende verkeersfuncties mogelijk, maar regelt niets over de inrichting van wegen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Ambtelijke wijzigingen

Toelichting		
Blz 58	De passage: Tussen fase II en het volkstuinencomplex komt een duiker klopt niet met afspraken zoals gemaakt met het waterschap op 26 juni 2009.	Passage is aangepast in toelichting.
Blz. 20	Handhavingsparagraaf is niet actueel	Nieuwe handhavingsparagraaf ingevoegd in toelichting
blz. 11	Functionele uitgangspunten: horeca westelijk deel (toren) ontbreekt in de tekst.	Aangepast in toelichting
Regels		
9.1 sub d	Specifieke bouwaanduiding 2 terwijl verbeelding spreekt van specifieke aanduiding 4.	Aangepast in regels
Plankaart		
	Leiding bij Schipholweg loopt niet door	Aangepast op plankaart

Ten behoeve van zorgcentrum Sint Jacob dient in west het volgende programma mogelijk gemaakt worden: bouwblok W2: een zorghotelfunctie; oppervlakte 6000m ² bvo, ongeveer 100 plaatsen; parkeernorm 0,7 per plaats Bouwblokken W3 en W8: verpleegtehuisfunctie; oppervlakte 6000m ² bvo; 60 tot 75 plaatsen; parkeernorm 0,7 per plaats	De zorgfuncties zijn geregeld in de regels (artikel 3 – gemengd en artikel 11 – Wonen I) en op plankaart (aanduidingen). Op de plankaart is in bouwblok W2 de aanduiding specifieke vorm van maatschappelijk – zorghotel toegevoegd, aan de bouwblokken W3 en W8 zijn de aanduidingen zorginstelling toegevoegd. In de toelichting zijn deze programmaonderdelen beknopt beschreven.
Naar aanleiding van het verzoek van de ontwikkelingscombinatie zijn in het bestemmingsplan de volgende horecamogelijkheden	De ‘nieuwe’ horeca’ is geregeld in de regels (artikel 4 - gemengd 2, artikel 11 – wonen 1, artikel 12 – wonen 2). Op de plankaart is in de bouwblokken W6

<p>opgenomen: In W6 en O3 is het mogelijk een restaurant op te richten (horeca III) van maximaal 400 m2. In plandeel Oost is bovendien in de 'gemengde' bouwblokken een horecavestiging (horeca II) mogelijk van max. 150 m2.</p>	<p>en O3 de aanduiding horeca toegevoegd. De aanduiding horeca uitgesloten in bouwblok W3 is komen te vervallen.</p> <p>In de toelichting zijn deze programmaonderdelen beknopt beschreven.</p>
---	---

Haarlem

023

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0392.641386200-0001

projectnummer:

64.13862.00

opdrachtleader:

ir. R.J.M.M. Schram

planstatus

datum:

18-02-2009

01-07-2009

19-11-2009

status:

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld

gecertificeerd door Lloyd's
conform ISO 9001: 2000



aangesloten bij:  



RBOI - Rotterdam bv
Delftsestraat 17^a
Postbus 150
3000 AD Rotterdam
telefoon (010) 413 06 20
E-mail: info@rboi.nl

© RBOI-Rotterdam bv

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan door de opdrachtgever worden veeelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van RBOI-Rotterdam bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.



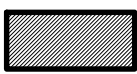
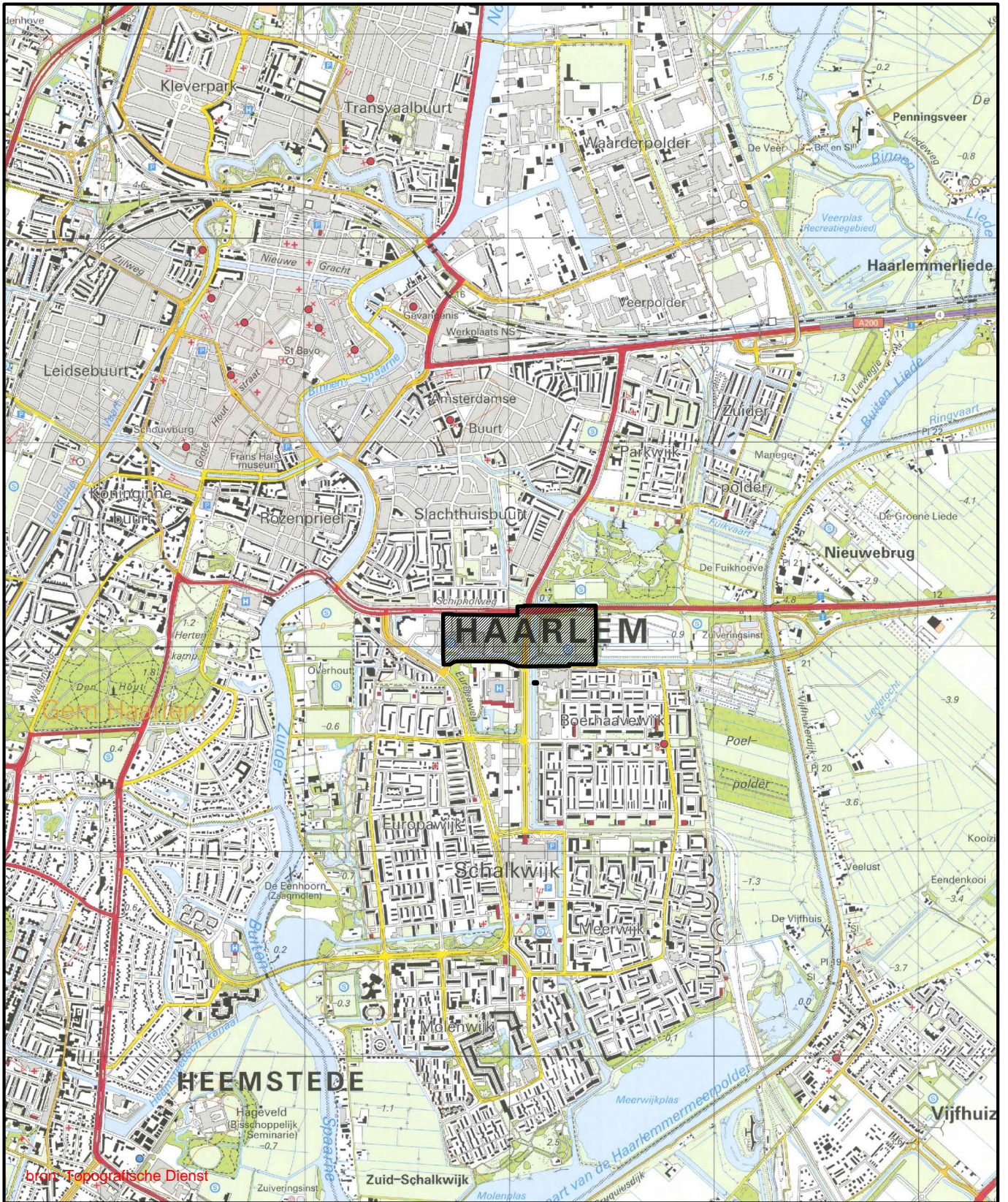
toelichting

Inhoud van de toelichting

1. Inleiding	5
1.1. Aanleiding	5
1.2. Ligging plangebied	5
1.3. Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4. Planvorm	6
1.5. Leeswijzer	6
2. Gebiedsvisie	7
2.1. Bestaande situatie en omgeving	7
2.2. Toekomstige situatie	9
2.3. Conclusie	12
3. Juridische planbeschrijving	13
3.1. Opbouw	13
3.2. Planvorm	13
3.3. Bestemmingsregeling	13
3.4. Handhaving	19
4. Beleidskader	21
4.1. Gemeentelijk beleid	21
4.2. Conclusie	24
5. Programma	25
5.1. Wonen	25
5.2. Kantoren en bedrijven	26
5.3. Overige voorzieningen	27
5.4. Verkeer	28
5.5. Water	32
5.6. Groen	32
6. Milieuaspecten	33
6.1. Wegverkeerslawaaï	33
6.2. Bedrijven	38
6.3. Externe veiligheid	41
6.4. Kabels en leidingen	43
6.5. Luchtvaartlawaaï en andere aspecten Schiphol	45
6.6. Bodem- en grondwaterkwaliteit	46
6.7. Luchtkwaliteit	47
6.8. Archeologie en cultuurhistorie	48
6.9. Ecologie	50
6.10. Watertoets	54
6.11. Duurzaamheid en energie	60
7. Overleg art. 3.1.1	63
7.1. Overleg	63
7.2. Verwerking reacties wettelijk vooroverleg	64
8. Uitvoerbaarheid	71
8.1. Economische uitvoerbaarheid	71

Bijlagen:

1. Rijksbeleid en provinciaal beleid.
2. Verantwoording van het groepsrisico.
3. Toelichting op de aanpak van milieuzonering met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'.
4. Overlegreacties.



plangebied



figuur 1.1
ligging plangebied

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De gemeente Haarlem wil het gebied tussen de Boerhaavelaan, de Toekanweg en de Schipholweg herontwikkelen met woningbouw, kantoren, een VMBO-school en diverse voorzieningen. Met deze ontwikkeling zal de Schipholweg een betere vormgeving krijgen als entree van Haarlem en zal voorzien worden in de behoefte aan woningen en kantoren. Op de locatie is een zwembad aanwezig. Dit zal worden behouden. Het overige deel van de locatie was tot voor kort in gebruik door de gemeente Haarlem als sportpark. Voor het gebied is door de gemeente Haarlem het 'Masterplan 023 Haarlem' opgesteld. Dit Masterplan is op 16 augustus 2005 vastgesteld door de raad. Aangezien er in de loop der tijd een aantal nieuwe inzichten zijn ontstaan voor de locatie, is op 11 juni 2007 de 'Aanvullende notitie wijzigingen Masterplan 023 Haarlem' vastgesteld. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het Masterplan betreffen:

- het stadskantoor zal niet in 023 worden gerealiseerd, maar in de binnenstad blijven;
- de VMBO-school is geconcentreerd op 1 locatie; dit paste niet in het oorspronkelijke Masterplan;
- extra woningbouw.

Aangezien deze ontwikkeling niet past binnen het vigerende bestemmingsplan is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan 023 ligt aan de oostzijde van Haarlem. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door het terrein van Van der Valk Hotel Haarlem aan de Toekanweg, aan de noordzijde door de Schipholweg, aan de oostzijde door volkstuinten en aan de zuidzijde door de Boerhaavelaan en de Boerhaavevaart (zie figuur 1.1). Het gebied vormt de noordelijke begrenzing van de Boerhavenwijk, een onderdeel van Schalkwijk. De Schipholweg vormt een belangrijke entree van Haarlem. Door het plangebied loopt de Amerikaweg, deze doorsnijdt het gebied in noord-zuidelijke richting.

1.3. Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert uitbreidingsplan Schalkwijk. Dit bestemmingsplan is goedgekeurd door de gemeenteraad op 20 oktober 1954 en vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 27 april 1955.

Binnen het vigerende bestemmingsplan 'uitbreidingsplan Schalkwijk' is de hoofdbestemming 'park - sport en spel - volkstuinten'.

1.4. Planvorm

Dit bestemmingsplan vormt het juridische kader waarbinnen de ontwikkeling van woningen, kantoren en voorzieningen mogelijk worden gemaakt. Aangezien de precieze invulling van het terrein nog niet helemaal vastligt, is gekozen voor een globale bestemmingslegging. Hierdoor is er ruimte voor flexibiliteit ten aanzien van de architectonische uitwerking. De hoofdstructuur en de openbare ruimte zijn in het bestemmingsplan vastgelegd. De bestemmingen zijn zo opgenomen, dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

1.5. Leeswijzer

In het eerste gedeelte van dit bestemmingsplan, hoofdstukken 2 en 3, is de gewenste ontwikkeling van het plangebied 023 beschreven met de juridische regeling.

De hoofdstukken 4 tot en met 6 bevatten de onderzoeken en analyses, op basis waarvan de uiteindelijke belangenafweging heeft plaatsgevonden.

Hoofdstuk 2 bevat de gebiedsvisie waarin een beschrijving van het plangebied is opgenomen en de uitgangspunten voor de regeling in het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 3 wordt in aansluiting op de gebiedsvisie een toelichting gegeven op de gekozen planvorm en de gedachten die ten grondslag liggen aan de juridische regeling, zoals deze op de plankaart en in de regels is opgenomen.

In hoofdstuk 4 is een samenvatting opgenomen van het actuele beleidskader dat relevant is voor het plangebied. Hierbij wordt ingegaan op het beleid van het Rijk, de regio, de provincie en de gemeente.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op het beoogde programma in het plangebied.

In hoofdstuk 6 wordt inzicht gegeven in de relevante milieuaspecten. In hoofdstuk 7 worden de uitkomsten van inspraak en overleg beschreven. Hoofdstuk 8 beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan.

2. Gebiedsvisie

In dit hoofdstuk wordt de gebiedsvisie op het plangebied beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de directe omgeving en vervolgens wordt de toekomstvisie van O23 beschreven.

2.1. Bestaande situatie en omgeving

Plangebied

Het plangebied van O23 betreft een voormalig sportpark aan de oostzijde van Haarlem. Het plangebied wordt begrensd door de Schipholweg in het noorden en de Boerhaavelaan in het zuiden. De Schipholweg is de oostelijke stadsentree van Haarlem. Het plangebied bestaat uit twee rechthoekige deelgebieden die van elkaar gescheiden zijn door de Amerikaweg. Deze doorsnijdt de deelgebieden in noord-zuidelijke richting.

Het westelijke deel bestaat grotendeels uit braakliggend terrein met in het meest westelijk puntje het zwembad (Boerhaavebad). Dit deelgebied is toegankelijk vanuit de Toekanweg in het westen en het Boerhaavepad in het zuiden. Het oostelijke deel bestaat uit sportvelden. In het gebied liggen honkbal- en voetbalvelden met de daarbij behorende gebouwen. De sportvelden zullen verplaatst worden naar het sportpark Nol Houtkamp. Figuur 2.1 geeft een overzicht van het plangebied.

Omgeving

Het westelijke deel grenst in het zuiden aan Schalkwijk en in het noorden aan de Slachthuisbuurt. Langs de westkant grenst het gebied aan het Van der Valk Hotel Haarlem aan de Toekanweg en aan de oostelijke kant wordt het begrensd door de Amerikaweg.

Het oostelijke deelgebied grenst aan het Reijnaldapark in het noorden en Schalkwijk in het zuiden. In het westen grenst dit gebied aan de Amerikaweg en in het oosten aan de volkstuinten aan de Boerhaavelaan.

Het plangebied vormt de noordrand van Schalkwijk en kan gebruikmaken van de faciliteiten van deze wijk. Direct tegenover het plangebied aan de zuidzijde ligt het Kennemer Gasthuis, het ziekenhuis van Haarlem.

De huidige bebouwing langs de noordzijde van de Schipholweg bestaat vooral uit flatgebouwen tot vijf verdiepingen hoog. Langs de zuidgrens wordt de bebouwing vooral bepaald door het Kennemer Gasthuis met haar bouwhoogte van 7 bouwlagen en het Boerhaave verpleeghuis, bestaande uit 5 bouwlagen. De overige bebouwing bestaat uit jaren '50 eengezinswoningen in het zuiden en eengezinswoningen en flatgebouwen in het noorden. Uitzondering hierop is het Van der Valk Hotel dat in het westen aan het gebied grenst en bestaat uit 8 verdiepingen.



bron: GOOGLE



figuur 2.1
huidige situatie

2.2. Toekomstige situatie

De voorgenomen ontwikkeling van 023 behelst het bouwen van een nieuwe woonbuurt die tevens van de Schipholweg een echte standsentree maakt en de nieuwe noordrand vormt van Schalkwijk. Deze nieuwe woonbuurt voorziet in de behoefte aan woonruimte in Haarlem. 023 draagt bij aan de specifieke woningbehoefte (Woonvisie Haarlem) aan eengezinswoningen en appartementen. In het Masterplan 023 Haarlem en de aanvullende notitie is de nieuwe structuur voor 023 vastgelegd. Binnen het plangebied is de ontwikkeling voorzien van maximaal 21.000 m² kantoorruimte, maximaal 830 woningen, enkele voorzieningen en een VMBO-school. Het Boerhaavebad krijgt op de huidige locatie uitbreidingsmogelijkheden.

Het plangebied van 023 bestaat uit twee rechthoekige deelgebieden die worden doorsneden door de Amerikaweg. Deze deelgebieden hebben een structuur van gesloten bouwblokken met in het midden van de deelgebieden een langgerekt rechthoekig waterbassin. De waterbassins scheiden de bouwblokken die grenzen aan de Schipholweg en de bouwblokken die grenzen aan de Boerhaavelaan. Ook zorgen zij voor samenhang tussen het westelijke en het oostelijke deel van 023.

Er is gekozen voor gesloten bouwblokken met hofjes in het bouwblok om aansluiting te zoeken bij de Haarlemse binnenstedelijke bouwstructuren en de typische Haarlemse hofjesstructuur. Gesloten bouwblokken zorgen voor een heldere scheiding tussen de openbare straat en het besloten privéterrein. Doordat de bouwblokken ruim zijn opgezet, ontstaat er een krappere openbare ruimte. Deze past binnen de sfeer en stedenbouwkundige structuur als die van de Haarlemse binnenstad. Tussen de gesloten bouwblokken wordt het Haarlemse binnenstedelijke karakter verder versterkt door de toepassing van intieme kleinschalige straten.

De aantrekkelijkheid van de stedenbouwkundige structuren wordt versterkt door de afwisseling van bebouwingstypen, sfeer en functiemenging (wonen, werken, recreëren en voorzieningen) zoals in de binnenstad. Door onder meer consequent de hoeken van de bouwblokken dicht te bouwen ontstaat een hoger aantal woningen met variatie in typen en hoogten.

In het Masterplan 023 Haarlem zijn voor het westelijke deel de bouwblokken onderverdeeld in bouwblok W1 t/m W8 en voor het oostelijke deel in bouwblok O1 t/m O7. Voor deze bouwblokken gelden enkele ruimtelijke en functionele uitgangspunten.

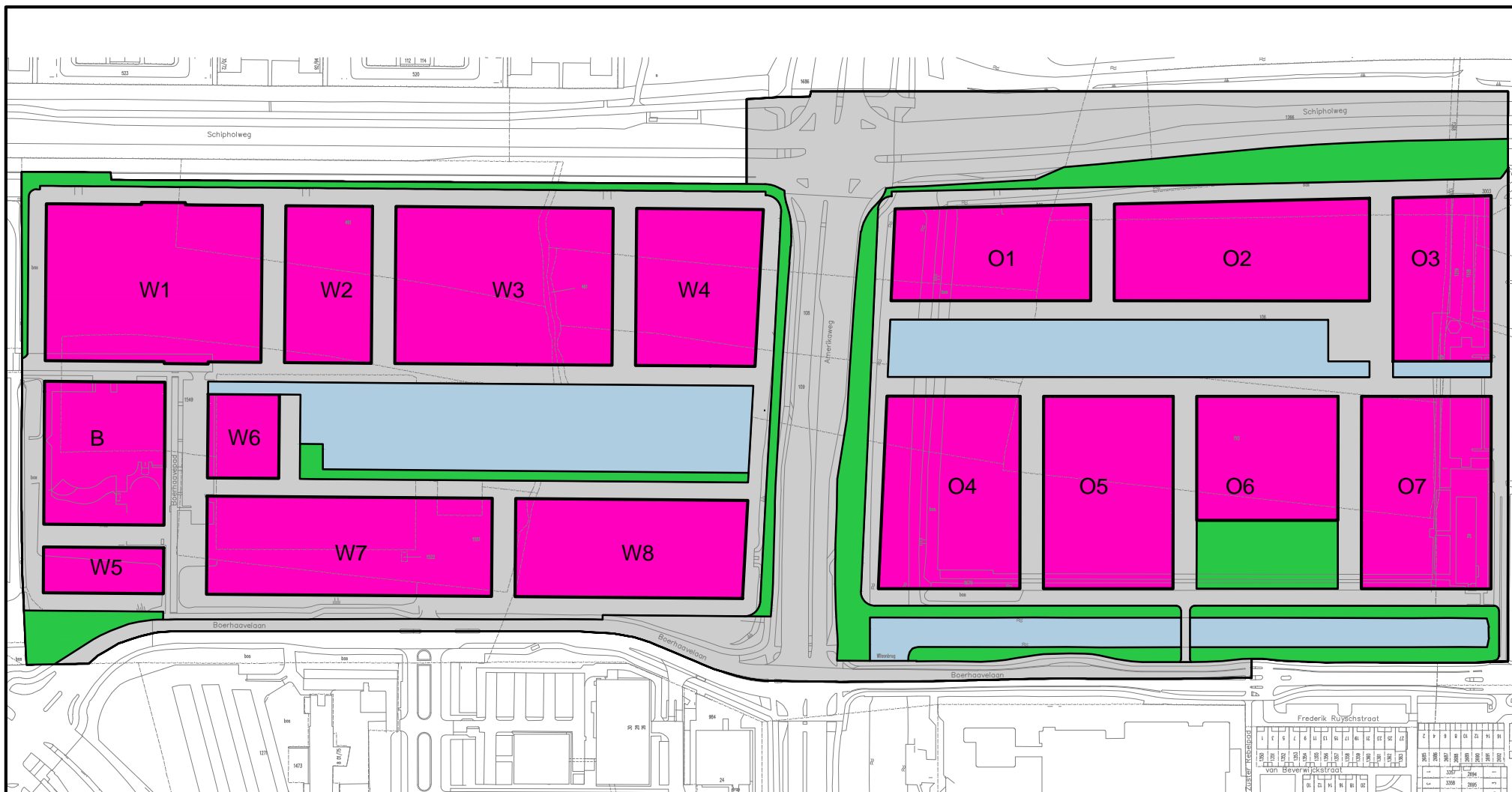
Ruimtelijke uitgangspunten

Hofjes

Binnen het plangebied is een aantal hofjes gerealiseerd. Deze hofjes zijn zowel in de westelijke als de oostelijke bouwblokken gerealiseerd en vormen een intieme stedelijke ruimte, die in contrast staat met de open ruimte rond de waterbassins.

Bouwhoogte

Om de entree van Haarlem te accentueren dient de bebouwing aan de Schipholweg maximaal 8 bouwlagen hoog te worden. De minimale bouwhoogte bedraagt 3 bouwlagen. De gemiddelde bouwhoogte dient circa 5 bouwlagen te bedragen. De bouwblokken die worden gerealiseerd langs de Schipholweg dienen een levendige plint te krijgen door middel van functiemenging. Deze plint wordt minimaal 3,5 m en maximaal 5,5 m hoog. Samen met de bebouwing aan de overzijde van de Schipholweg zal een evenwichtig profiel ontstaan.



figuur 3.1
toekomstige situatie plangebied



De overige bebouwing langs de dwarsstraatjes en de waterbassins wordt lager en bestaat uit minimaal 2 en maximaal 5 bouwlagen. De bebouwing langs de Amerikaweg dient minimaal 2 en maximaal 7 bouwlagen te hebben. Langs de Boerhaavelaan wordt de bebouwing minimaal 2 bouwlagen en maximaal 4 bouwlagen. Uitzondering daarop zijn de bouwblokken die grenzen aan de Amerikaweg. Die mogen maximaal 6 bouwlagen hoog zijn en moeten minimaal 2 bouwlagen hoog zijn. Deze bouwhoogten verhouden zich stedenbouwkundig gezien goed tot de bouwhoogten aan de overzijde van de Boerhaavelaan en Boerhaavesingel.

Ten zuiden van het zwembad is op de begane grond een kinderdagverblijf mogelijk gemaakt. Ook dit bouwblok is, net als de andere bouwblokken aan de Boerhaavesingel, minimaal 3 en maximaal 7 bouwlagen hoog.

Het zwembad zal in haar huidige vorm en functie worden behouden. Naast het zwembad is in bouwblok W6 een hoogteaccent gerealiseerd van maximaal 50 m. Met de realisatie van een levendige plint van 3,5 tot 5,5 m vormt dit een mooie afsluiting van het waterbassin.

Functionele uitgangspunten

In het meest noordwestelijke bouwblok is de VMBO-school gerealiseerd. Hiervoor is een aparte juridisch-planologische procedure doorlopen. Verder wordt binnen alle bouwblokken woningbouw gerealiseerd (appartementen en eengezinswoningen). Er zijn maximaal 830 woningen toegestaan, hiervan worden maximaal 440 woningen in het westelijk deel en 390 woningen in het oostelijk deel gerealiseerd. De Amerikaweg dient als grens tussen het oostelijk en het westelijk deel.

Het is de wens langs de Schipholweg een meer gemengde bebouwing te realiseren. De bouwblokken W2, W4, O1 en O3 dienen voor minimaal 30% en maximaal 70% uit kantoren te bestaan. Hierbij is een minimale vloeroppervlakte van 9.000 m² in het westelijk deel en 8.000 m² in het oostelijk deel gewenst. De maximale vloeroppervlakte is voor het westelijk deel 11.000 m² en het oostelijk deel 10.000 m². Onder alle bouwblokken aan de Schipholweg en het bouwblok W6 zal een levendige plint gerealiseerd worden. In deze plint zijn diverse niet-woonfuncties toegestaan: kantoren, maatschappelijke voorzieningen, sport (zoals bijvoorbeeld fitness), kleinschalige bedrijvigheid, horeca en een kleinschalige winkel. Alleen in het westelijk deel is het mogelijk om detailhandel op te richten. Deze mag een maximale oppervlakte van 350 m² hebben. In het oostelijk deel mag in de plint van de gemengde bouwblokken één horecavestiging worden gerealiseerd. Deze mag maximaal 150 m² groot zijn. Het gaat hierbij om horeca gericht op het hoofdzakelijk overdag verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals lunchroom, koffie- en theehuis, ijssalon, croissanterie, dagcafé, dagrestaurant of gelijkwaardige horeca. De omvang van overige niet-woonfuncties mag in totaal maximaal 2.500 m² vloeroppervlakte per plandeel bedragen. Eventueel is het mogelijk om ondergeschikte functies onder te brengen op de eerste verdieping. Hierdoor ontstaat er nog meer een relatie tussen de verschillende functies.

Om de levendigheid in het plangebied te vergroten, mogen in de bouwblokken W-6 en O-3, aan het water, horecavestigingen worden gerealiseerd die gericht zijn op het verstrekken van etenswaren en zwak- en niet-alcoholhoudende dranken, zoals een restaurant. Bij beide vestigingen mag de vloeroppervlakte maximaal 400 m² bedragen.

Ten zuiden van het zwembad zal nieuwbouw plaatsvinden (blok W5), bestaande uit woningbouw en een kinderdagverblijf op de begane grond.

Daarnaast wordt in het westelijk plandeel een zorgprogramma mogelijk gemaakt, bestaande uit een zorghotel van 100 plaatsen in bouwblok W2 en in de bouwblokken W3 of W8 een

verpleegtehuisfunctie van 60 tot 75 plaatsen.

Parkeren

Onder de bouwblokken W2, W3, W4, W6, O1, O2 en O3 worden parkeergarages gebouwd. De parkeergarages worden ontsloten via de dwarsstraatjes en zoveel mogelijk uit het zicht. Binnen de andere bouwblokken aan de Boerhaavelaan en de Boerhaavesingel (W5, W7, W8, O4, O5, O6 en O7) wordt het parkeren deels op het maaiveld binnen het bouwblok opgelost en deels in het openbaar gebied. Als bij de uitwerking van de bouwplannen blijkt dat er toch een parkeergarage nodig is, is dit ook mogelijk binnen dit bestemmingsplan. Binnen het bouwblok W1, de VMBO-school, is het parkeren binnen het bestemmingsvlak geregeld. Om eventuele ontwikkelingen mogelijk te maken is de mogelijkheid opgenomen om een verdiepte of halfverdiepte parkeergarage te ontwikkelen.

Boerhaavebad

Het Boerhaavebad blijft behouden. Het zwembad krijgt in het bestemmingsplan uitbreidingsmogelijkheden. Het gaat hierbij om de realisatie van een doelgroepenbad met een vloeroppervlakte van 400 m². Ook krijgt het zwembad de mogelijkheid om medische sportfaciliteiten op te richten met een maximale vloeroppervlakte van 2.000 m². De extra parkeerbehoefte zal op eigen terrein opgevangen worden.

2.3. Conclusie

Met de ontwikkeling van het gebied O23 zal deze oostelijke entree van Haarlem duidelijk herkenbaar worden en beter vormgegeven worden. De stedelijke invulling van het gebied past bij de stad Haarlem en verhoudt zich goed tot de directe omgeving. Met de te realiseren functies wordt voorzien in de behoefte aan woningen, kantoren en andere functies.

3. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk is een toelichting gegeven op de gekozen planvorm voor het bestemmingsplan. Tevens wordt uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag hebben gelegen en hoe deze uiteindelijk is vormgegeven.

3.1. Opbouw

De juridische regeling bestaat uit 4 hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat de inleidende regels met de begrippen en de wijze van meten. Het tweede hoofdstuk bestaat uit de bestemmingen en het gebruik van deze bestemmingen. De algemene regels zijn opgenomen in het derde hoofdstuk. Ten slotte zijn in het vierde hoofdstuk de overgangs- en slotregels geregeld.

3.2. Planvorm

Dit bestemmingsplan vormt het juridische kader waarbinnen de ontwikkeling van het terrein van het sportpark tussen de Boerhaavelaan en Schipholweg mogelijk wordt gemaakt. Aangezien de precieze invulling van het terrein nog niet helemaal vastligt, is gekozen voor een globale bestemmingslegging om enige flexibiliteit te behouden. De bestemmingen zijn zo opgenomen, dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

3.3. Bestemmingsregeling

Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht bestemmingsplannen op te stellen voor de hele gemeente. 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 plankaart met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet gedacht worden aan de toepassing van ontheffingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar, de zogenoemde planperiode. Het juridische bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart en de regels.

Het ontwikkelingsprogramma Haarlem (OPH) geeft twee lijnen aan om te komen tot een duurzaam goed woonmilieu: de lijn van de participatie en de lijn van de versterking van het

woon- en leefklimaat. De sociale programmalijnen uit het OPH dragen hieraan bij, hetzij door participatie te bevorderen, hetzij door zorg te dragen voor randvoorwaarden. Middels participatie heeft de wijkraad een belangrijke steen bijgedragen bij de voorbereiding van dit plan.

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

Algemeen uitgangspunt voor het bestemmingsplan 023 is een bestemmingsregeling voor de bestaande en toekomstige bebouwing en functies, welke, binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening, zoveel mogelijk ruimte biedt voor verandering en aanpassing aan veranderende wensen. Het plan dient, met andere woorden, flexibel en doelmatig te zijn en dient rechtszekerheid te bieden omtrent de ruimte voor verandering. Daar staat tegenover dat het plan de nodige bescherming moet bieden tegen ontwikkelingen die schadelijk zijn voor anderen. Bescherming tegen een zodanige ontwikkeling wordt samengevat in de term rechtsbescherming.

In dit plan heeft een en ander geleid tot de volgende principeopzet:

- aan de gebruiker van gronden en opstallen worden zoveel mogelijk vrijheden gegeven om zijn eigen beleid te voeren, zonder dat de overheid daarin regels stelt; deze vrijheden worden zonder beperking als recht in het plan geformuleerd;
- indien in veel gevallen een mogelijke beschadiging van de belangen van andere burgers wordt verwacht, geeft het plan als recht iets beperktere mogelijkheden; voor uitzonderingssituaties biedt het plan in dat geval wel verruimde mogelijkheden, maar deze zijn voorwaardelijk in het plan opgenomen, in de vorm van nadere eisen, vrijstellingen of, voor zwaardere gevallen, een wijzigingsbevoegdheid.

In dit soort situaties is het niet goed mogelijk om vooraf te bepalen onder welke voorwaarden en in welke situatie deze extra mogelijkheid zal kunnen worden toegekend dan wel de extra beperking noodzakelijk zal zijn. Daarom is maatwerk nodig in de vorm van de genoemde voorwaardelijk opgenomen verruimingsbepalingen.

Inleidende regels

De regels zijn genummerd en bevatten (in relatie met de plankaarten) het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de toegelaten bebouwing en gebruik van de bebouwing.

De specifieke bestemmingen zijn opgebouwd uit:

- een bestemmingsomschrijving (waar hebben we het over);
- bouwregels van het hoofdgebouw (vooral de uiterlijke maatvoering);
- de bouwregels van aan-, bijgebouwen en opbouwen, de eventuele nadere eisen (extra eisen ten behoeve van bepaalde criteria, zoals bijvoorbeeld de woonsituatie. In de plan-toelichting wordt de aanleiding en motivering voor de nadere eisen opgenomen);
- de ontheffing van de bouwregels (ontheffingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders);
- de eventuele aanlegvergunningregels (vergunningvereiste voor niet-bouwwerkzaamheden);
- de specifieke gebruiksregels (hoe mag het erf en de bebouwing gebruikt worden).

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In het bestemmingsplan wordt gebruikgemaakt van een aantal begrippen waarbij gevoelsmatig wel een beeld aanwezig is wat bedoeld wordt. Omdat het bestemmingsplan vooral een juridisch instrument is, is het wel van belang om begrippen exact af te bakenen. Daar waar een begrip niet juridisch genoeg bekend is in het algemeen spraakgebruik, bijvoorbeeld via de omschrijving in een woordenboek als Van Dale, wordt het begrip in dit artikel nader omschreven.

Artikel 2 Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd-1 en artikel 4 Gemengd-2

Aan de Schipholweg is binnen een viertal bouwvlakken kantoorruimte toegestaan met een oppervlakte van minimaal 30% en maximaal 70% per bouwvlak. Daarnaast zijn binnen deze bouwvlakken woningen toegestaan; zowel grondgebonden als gestapeld. Daarbij zijn ook huisgebonden beroepen of bedrijven toegestaan. Binnen de ruimtelijk-functionele opzet van woonwijken is het toegestaan woningen te gebruiken en in te richten voor beroepsmatige activiteiten aan huis. Wel is het van belang dat de woningen die hiervoor gebruikt worden in overwegende mate de uitstraling behouden van een woning en dat de verkeersaantrekkende werking beperkt blijft. Om die reden zijn beroepsmatige activiteiten aan huis in het bestemmingsplan niet onbeperkt toegestaan: maximaal 35% van de vloeroppervlakte van een woning mag gebruikt worden voor beroepsmatige activiteiten aan huis, tot een maximum van 50 m².

In de plint, ter plaatse van de gemengde functieaanduiding worden voorts verschillende andere functies toegestaan op de begane grond, te weten maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, sport (zoals een fitnessruimte), detailhandel (alleen in het westelijk gedeelte en tot maximaal 350 m² vloeroppervlakte), horeca (alleen in het oostelijk deel tot maximaal 150 m²) en bedrijven uit ten hoogste categorie B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'. Bij de horeca gaat het om één horecabedrijf dat als hoofdactiviteit heeft het verstrekken van maaltijden met daarbij zwakke en niet-alcoholische dranken, zoals een koffie-/theehuis, ijssalon, croissanterie, lunchroom, dagcafé of dagrestaurant (type Horeca-III). Ondergeschikte onderdelen van al deze functies zijn eventueel toegestaan op de eerste verdieping. De maximale totale vloeroppervlakte per plandeel is 2.500 m² van dit soort functies.

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' dient het parkeren (deels) verdiept plaats te vinden in de vorm van parkeergarages. De waterbassins dienen verbonden te worden met het omliggende watersysteem. Ten behoeve hiervan is de functie water ook opgenomen binnen de bestemming Gemengd-1 en Gemengd-2.

Binnen de bestemming Gemengd-1 is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorghotel' een zorghotel met bijbehorende medische faciliteiten tot een vloeroppervlakte van 6.000 m² toegestaan.

Binnen de bestemming Gemengd-2 is ter plaatse van de aanduiding 'horeca' een horecavestiging (horeca III) van maximale 400 m² vloeroppervlakte mogelijk.

Ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' mogen geen woningen worden gebouwd.

In lid 2 zijn de bouwregels opgenomen, onderverdeeld in algemeen, hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen van grondgebonden woningen.

De minimale en maximale bouwhoogte van de hoofdgebouwen is gerelateerd aan bouwhoogtes en weergegeven middels maatvoeringaanduidingen, met dien verstande dat de maatvoering van gebouwen ten behoeve van parkeren in de bouwregels is opgenomen.

Ten slotte dient de bouwgrens (de begrenzing/de omtrek van de bouwvlakken) steeds voor 90% bebouwd te worden, met dien verstande dat de bebouwing tot 1 m terug mag liggen ten opzichte van de bouwgrens.

In de regels is opgenomen dat een minimale maat onbebouwd moet blijven ten behoeve van de aanleg van hofjes. De (deels) verdiepte parkeergarage telt hierbij niet mee als zijnde bebouwde grond. Hierdoor is het mogelijk dat onder een hofje een parkeergarage wordt gerealiseerd.

Artikel 5 Groen

De grotere groengebieden van structurele aard zijn specifiek bestemd als groen.

In lid 5.1 is bepaald welk gebruik is toegestaan, zoals groenvoorzieningen, speelfaciliteiten en voet- en fietspaden. Ook is onder de bestemmingsomschrijving de mogelijkheid opgenomen om ondergrondse vuilcontainers, straatmeubilair en inzamelplaatsen voor afval- en recyclecontainers te plaatsen.

In lid 5.2 is bepaald dat binnen deze bestemming uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 3 m en een maximale grondoppervlakte van 15 m² mogen worden gerealiseerd of behouden. Ook is in lid 5.2 bepaald dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gerealiseerd of behouden ten dienste van de bestemming. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om speeltoestellen, straatverlichting en hekwerken.

Binnen de bestemming Groen zijn langs de Amerikaweg en de Schipholweg specifieke functieaanduidingen opgenomen. Ter plaatse van deze aanduidingen is het mogelijk om één of twee verkeersontsluitingswegen aan te leggen.

Artikel 6 Maatschappelijk

De gronden van de VMBO-school zijn voorzien van de bestemming Maatschappelijk. Ondergeschikte detailhandel en dienstverlening (zoals een fietsenmaker) is toegestaan.

In lid 6.2 zijn de bouwregels opgenomen voor gebouwen ten dienste van de hoofdfunctie, waaronder klaslokalen, een theater, een sporthal en een parkeergarage onder een verhoogd schoolplein, deze parkeergarage is zowel (deels) verdiept als bovengronds mogelijk.

Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding-3 is een basketbalveld op het dak van de sporthal toegestaan. De maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van die functie is op 6 m gesteld.

Artikel 7 Sport

De gronden van het Boerhaavezwembad zijn voorzien van de bestemming Sport. Binnen de bestemming zijn naast het zwembad ook andere functies toegestaan, zoals ondergeschikte horeca en medische sportfaciliteiten. De bouwhoogte mag maximaal 12 m bedragen. Ook is binnen de bestemming parkeren toegestaan.

Artikel 8 Verkeer

De in het plangebied voorkomende wegen met hoofdzakelijk een verkeersfunctie, met bijbehorende bermen, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden etc. zijn ondergebracht in de bestemming Verkeer. In praktijk gaat het om wegen waar de maximale snelheid is gesteld op 50 km/h en/of welke de hoofdontsluiting vormen van het plangebied.

De bouw van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen is toegestaan. De grondoppervlakte mag per gebouw niet meer bedragen dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m.

Artikel 9 Verkeer - Verblijfsgebied

Het in het plangebied voorkomend verblijfsgebied met hoofdzakelijk een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen, eveneens met bijbehorende bermen, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden etc. zijn ondergebracht in de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied. In de praktijk gaat het om een gebied waar de maximale snelheid is gesteld op 30 km/h.

De bouw van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen is ook hierbinnen toegestaan. De oppervlakte mag per gebouw niet meer bedragen dan 15 m² en de hoogte niet meer dan 3 m.

Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding-4 is het mogelijk om een glijbaan te bouwen ten behoeve van het zwembad, die over het fietspad hangt. Er moet een minimale vrije doorgang zijn van 3 m. Hierdoor conflicteert de glijbaan niet met het fietspad.

Artikel 10 Water

De in het plangebied voorkomende waterwegen en waterpartijen zijn ondergebracht in de bestemming Water. Het aanleggen van steigers of het gebruik van de waterlopen als ligplaats is tevens mogelijk binnen de bestemming Water. Voor het realiseren van steigers zijn door het Hoogheemraadschap aanvullende criteria opgesteld waaraan een steiger dient te voldoen. Deze regels zijn in het bestemmingsplan als zodanig overgenomen. Voor het oprichten van een steiger moet een eigenaar dus een bouwvergunning van de gemeente en een Keurvergunning van Hoogheemraadschap aanvragen.

In lid 10.1 is bepaald dat onder meer vaarwater met bijbehorende waterhuishoudkundige doeleinden zoals oevervoorzieningen zijn toegestaan.

In lid 10.2 zijn de bouwregels opgenomen voor gebouwen ten behoeve van gemalen, voor steigers en voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de hoofdfunctie.

Artikel 11 Wonen-1 en artikel 12 Wonen-2

Deze bestemming is bedoeld voor zowel grondgebonden als gestapelde woningen.

In lid 11.1 en 12.1 is bepaald welke vormen van gebruik zijn toegestaan. Naast woningen zijn ook aan-huis-gebonden beroepen of -bedrijven toegestaan.

In de plint en in de toren aan het waterbassin, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd' zijn voorts verschillende andere functies toegestaan op de begane grond, te weten maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, sport (zoals een fitnessruimte), detailhandel (alleen in het westelijk gedeelte en tot maximaal 350 m² vloeroppervlakte) en bedrijven uit ten hoogste categorie B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'. Uitsluitend in de toren aan het waterbassin is een horecavestiging toegestaan. Ondergeschikte onderdelen van deze functies zijn eventueel toegestaan op de eerste verdieping. De maximale totale vloeroppervlakte van dergelijke functies is per plandeel 2.500 m².

Ter plaatse van de aanduiding maatschappelijk is het mogelijk om een kinderdagverblijf op te richten van maximaal 1.000 m² vloeroppervlakte.

Ter plaatse van de aanduiding parkeergarage dient het parkeren te geschieden in een gebouwde (deels) verdiepte parkeergarage. Binnen de overige bestemmingsvlakken mogen parkeerplaatsen worden gerealiseerd binnen het bouwvlak op maaiveld.

In lid 11.2 en 12.2 zijn de bouwregels opgenomen, onderverdeeld in algemeen, hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen van grondgebonden woningen.

De minimale en maximale bouwhoogte van de hoofdgebouwen is gerelateerd aan bouwlagen en weergegeven middels maatvoeringaanduidingen, met dien verstande dat de maatvoering van (deels) verdiepte parkeergarages in de bouwregels is opgenomen.

Ten slotte dient de bouwgrens (de begrenzing/de omtrek van de bouwvlakken) steeds voor 90% bebouwd te worden, met dien verstande dat de bebouwing tot 1 m terug mag liggen ten opzichte van de bouwgrens.

In de regels is opgenomen dat een minimale maat onbebouwd moet blijven ten behoeve van de aanleg van hofjes. De (deels) verdiepte parkeergarage telt hierbij niet mee als zijnde bebouwde grond. Hierdoor is het mogelijk dat onder een hofje een parkeergarage wordt gerealiseerd.

Binnen de bestemming Wonen-1 is ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling' een verpleegtehuis toegestaan van maximaal 75 plaatsen en een maximale vloeroppervlakte van 6.000 m². Verder is ter plaatse van de aanduiding 'horeca' een horecavoorziening van maximaal 400 m² vloeroppervlakte mogelijk.

Artikel 13 Leiding - Gas (dubbelbestemming)

Langs de Amerikaweg ligt een gasleiding waarop de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' (L-G) is gelegd. Voor de bescherming van de aardgastransportleiding gelden aan weerszijden ruimtelijke restricties, teneinde de belangen van deze leidingen te waarborgen.

Artikel 14 en 15 Archeologie (dubbelbestemming)

Voor de gronden met een dubbelbestemming Waarde-Archeologie-1 en Waarde-Archeologie-2 (WR-A-1 en WR-A-2) gelden extra bouwregels en een aanlegvergunningstelsel ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden.

Artikel 16 Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)

Binnen het plangebied ligt een waterkering met beschermingszones. Voor deze gronden is de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering (WS-WK) opgenomen. Binnen deze bestemming zijn beperkende bouwregels met een ontheffingsbevoegdheid met adviesplicht voor het bouwen ten behoeve van onderliggende bestemming(en) opgenomen ter bescherming van de waterkerende functie.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 17 Antidubbelregel

In de regels is de in het Bro voorgeschreven definitie opgenomen, waarvan bij het lezen ervan niet meteen duidelijk is wat de achtergrond van die definitie is.

In 'gewoon' Nederlands wordt bedoeld, dat er na het volledig benutten van bouw mogelijkheden van een erf, er niet door het vervolgens verkleinen van de erfoppervlakte, vanwege de verschuiving van de erfgrens, daarop een nieuwe c.q. grotere bouwmogelijkheid voor een naburig erf ontstaat. Met de antidubbelregel wordt voorkomen dat met gebruikmaking van privaatrechtelijke overeenkomsten, de publiekrechtelijke regels worden ondergraven.

Artikel 18 Algemene bouwregels

De bouwgrenzen in de vorm van bouwvlakken geven het gebied aan waarbinnen mag worden gebouwd. Daarbij is rekening gehouden met de nodige flexibiliteit, kwaliteitseisen voor de bebouwing, de woonomgeving en bereikbaarheid. Van deze bouwgrenzen mag worden afgeweken in die zin dat de grenzen tot maximaal 1 m mogen worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, erkers, hijsinrichtingen etc.

Artikel 19 Algemene ontheffingsregels

In de praktijk kunnen maatafwijkingen ontstaan ten opzichte van wat direct mogelijk wordt gemaakt. Ook kan, gelet op voortschrijdende ontwikkelingen, toch behoefte zijn aan een grotere hoogte van bouwwerken ten behoeve van algemeen nut. Starheid van bestemmingsregels mag niet de oorzaak zijn van gekunstelde oplossingen, waarmee de kwalitatieve doelstelling van het bestemmingsplan niet gediend is. Binnen een kader van bescherming van belangen, is door middel van dit artikel een zekere mate van flexibiliteit mogelijk.

Artikel 20 Algemene wijzigingsregels

Met deze bevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders plan wijzigen ten behoeve van de overschrijding van bestemmingsvlakken tot een nader bepaalde afstand en een nader bepaald percentage. En de dubbel-bestemming Waarde – Archeologie-2 of Waarde – Archeologie-1 van de plankaart verwijderen indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat er redelijkerwijs geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 21 Procedureregels

De regels uit de Wro omtrent de beslistermijn op een verzoek om een aanlegvergunning worden van overeenkomstige toepassing verklaard op de ontheffing.

Artikel 22 Overige regels

Deze regel geeft aan dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op de datum van het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangsrecht en slotregel*Artikel 23 Overgangsrecht*

Het in het Bro voorgeschreven overgangsrecht is hier opgenomen.

Overgangsrecht is van toepassing op situaties (gebruik) die op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan van het nieuwe plan afwijken, dan wel op basis van een geldige bouwvergunning nog gebouwd mogen worden (bouwwerken). Met deze overgangsregels wordt duidelijk dat die afwijking toegestaan is, maar wel begrensd is tot de bestaande afwijking. Dus de bestaande afwijking qua gebruik mag niet vergroot worden en het bouwwerk mag alleen maar goed onderhouden worden en niet volledig worden herbouwd. Het overgangsrecht is nadrukkelijk niet bedoeld voor bouwwerken die een gebruik kennen dat onrechtmatig is op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan. Hoewel Haarlem een actief handhavingsbeleid kent, is het onmogelijk om alle eventuele strijdigheden tijdig te ontdekken. Om die strijdigheden uit te sluiten van het legaliserende effect van het overgangsrecht, wordt deze categorie nadrukkelijk uitgesloten van overgangsrecht. Ten behoeve van de bestuurlijke zorgvuldigheid en om in te kunnen spelen op praktische situaties, kent het overgangsrecht ook een ontheffingmogelijkheid.

Artikel 24 Slotregel

Dit artikel geeft aan op welke wijze de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

3.4. Handhaving

Met dit plan wordt beoogd een voor de burgers duidelijk en herkenbaar beleid te formuleren. Op grond daarvan mag dan ook van de gemeente verwacht worden dat er door haar wordt

opgetreden als de regels van het bestemmingsplan niet worden nageleefd. Immers, de ruimtelijke kwaliteit van het gebied loopt gevaar als er in strijd met het bestemmingsplan wordt gebouwd of indien het gebouwde in strijd met het bestemmingsplan wordt gebruikt. Het achterwege laten van handhaving of het niet goed uitvoeren ervan kan ertoe leiden dat zich ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen voordoen, die negatieve gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit en de veiligheid.

Derhalve dient hier het beleid van de gemeente inzake handhaving uiteengezet te worden en te worden aangegeven hoe de handhaving van het bestemmingsplan zal worden opgepakt. De landelijke Stuurgroep Handhaven op Niveau heeft het concept programmatisch handhaven ontwikkeld. Eens in de vier jaar wordt een integraal handhavingsbeleid opgesteld waarin de prioriteiten staan aangegeven die zullen worden aangepakt. De prioritering van de gemeente laat onverlet dat altijd als eerste prioriteit zal gelden dat calamiteiten met een levensbedreigend karakter, waarbij men moet denken aan instortings- en brandgevaar en asbestvervuiling 100% zullen worden aangepakt.

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

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

Voor het plangebied zal handhaving van de kaders van het bestemmingsplan in eerste instantie plaatsvinden via de te verstrekken bouwvergunningen en eventuele aanlegvergunningen. Het gemeentelijk toezicht tijdens de bouw is gewaarborgd doordat in Haarlem volgens het Landelijk Toezichtprotocol (erkend door VROM) wordt gewerkt. Projecten worden volgens het protocol geclassificeerd, waardoor de noodzakelijke frequentie en het niveau van de controles tijdens de bouw bepaald wordt. De rapportage van deze controles wordt digitaal opgeslagen.

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

4. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het gemeentelijke beleid belicht voor zover dat leidend is voor het bestemmingsplan 023. In bijlage 1 wordt kort ingegaan op de strategische beleidskaders van het rijk en de provincie Noord-Holland. Met het opstellen van een bestemmingsplan wordt namelijk niet alleen nader invulling gegeven aan gemeentelijk beleid, maar worden ook doelstellingen van hogere overheden nader uitgewerkt.

4.1. Gemeentelijk beleid

Ontwikkelingsprogramma Haarlem 2005-2010 (2005)

Het uitvoeringsprogramma voor het naoorlogse stadsdeel Schalkwijk beslaat een periode van 15 jaar. Het belangrijkste doel is een gedifferentieerd en duurzaam woon- en leefklimaat, een evenwichtige bevolkingsopbouw, een passend voorzieningenniveau en goed dagelijks beheer. In 1999 is de stedenbouwkundige hoofdstructuur vastgelegd. De hoofdelementen zijn: selectief verdichten, meer differentiatie in het woningaanbod, handhaven groene zoom, ingrijpend wijzigen verkeersstructuur en het fundamenteel aanpassen van de waterhuishouding.

Structuurplan Haarlem 2020 (2005)

Het Structuurplan legt voor de periode 2005 tot 2020 op hoofdlijnen de ambities en wensen vast die alles 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 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 en versterking van de culturele en toeristische wervingskracht.

Het structuurplan geeft inzicht in de verandergebieden en dynamische knooppunten en de gebieden die consolideren. Het geeft de kaders en bestemmingsplannen zorgen vervolgens voor juridische verankering. Het plangebied 023 valt in het structuurplan binnen verandergebied Schipholweg. Binnen deze zone zijn drie milieutyperingen te onderscheiden. De Schipholweg dient te worden omgebouwd tot een stadsentree met een gemengd stedelijk karakter met vrij lineaire bebouwing, direct erlangs gelegen. De centrale zone tussen de Europaweg tot rondom het kruispunt met de Amerikalaan/Pr. Bernhardlaan en tussen de Slachthuisterrein en ziekenhuisterrein, wordt als stedelijk knooppunt beschouwd. Binnen deze zone dient optimaal gebruikgemaakt te worden van dubbel grondgebruik en functiemenging. Overige buurten krijgen een stedelijk (woon)karakter.

Een belangrijk doel van dit gebied is een bindende factor te worden tussen Oost en Schalkwijk. Om die reden is al vroegtijdig een raamwerk van openbaar vervoer en langzaam verkeer relevant. Een nieuwe langzaamverkeersroute is over de Schipholweg tussen

Schalkwijk centrum en de Amsterdamstraat. Gecombineerd met een 'overstapmachine' op de Zuidtangent richting binnenstad, kan dit gebied worden omgevormd tot een centrale stadszone. Tevens kan dit een structuurversterking voor Schalkwijk en de Slachthuisbuurt betekenen. Bijna overal is multifunctionaliteit leidraad.

De bebouwing langs de Schipholweg krijgt publieksfuncties op de begane grond en boven woningen en/of kantoren. De gestapelde woningen kunnen wisselend de vorm van appartementen, gezinswoningen met daktuinen en penthouses hebben.

Woonvisie Haarlem 2006-2012 (2006)

In de gemeentelijke Woonvisie zijn speerpunten geformuleerd ten aanzien van de ontwikkeling van de woningvoorraad. Kort samengevat zijn de speerpunten 'meer, beter, dynamisch en betaalbaar'. In de Woonvisie zijn uiteenlopende maatregelen opgesomd die een bijdrage moeten leveren aan bovengenoemde speerpunten. Aan de maatregelen die een ruimtelijke impact hebben, en daarmee relevant zijn voor het bestemmingsplan, wordt in deze paragraaf aandacht besteed.

Op de eerste plaats zet Haarlem in op het opvoeren van de woningbouwproductie. Haarlem wil de woningvoorraad onder andere uitbreiden door het mogelijk maken en stimuleren van meervoudig ruimtegebruik en menging van de woonfunctie met werkfuncties. Het eventueel omzetten van een werkfunctie naar een woonfunctie is ook denkbaar, maar dit mag niet ten koste gaan van de spreiding van de werkfuncties. Een betere woningvoorraad heeft vooral 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 (vooral de inrichting van de openbare ruimte) zijn hierbij belangrijke aandachtspunten.

De op dit moment meest zichtbare behoefte betreft veelal eengezinswoningen, zoals blijkt uit de Woonvisie. 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. Haarlem zet in op een aanpak van het woningtekort in zowel de koop- als huursector. Hierbij kiest zij voor een dynamische en leefbare stad die haar bewoners aan zich wil binden, nieuwe koopkracht wil aantrekken en adequate huisvesting wil bieden voor een goed ondernemersklimaat. 023 is, in de noordstrook van Schalkwijk, aangemerkt als één van de nieuwbouwprojecten binnen Haarlem.

Uitvoeringsprogramma Schalkwijk 2000+

Het Uitvoeringsprogramma Schalkwijk beschrijft de noodzakelijk ingrepen in Schalkwijk die moeten leiden tot een duurzame, kwalitatieve, hoogwaardige leefomgeving voor ten minste de komende 30 jaar. Het plan is gebaseerd op de strategie van de 2 netwerken: het water-netwerk en het verkeersnetwerk vormen de basis voor een ecologische stedelijke ontwikkeling. Het Uitvoeringsprogramma Schalkwijk 2000+ is bedoeld om een gedifferentieerd, duurzaam woon- en leefmilieu te creëren waarbij een evenwichtige opbouw van het stadsdeel ontstaat.

Dit vanuit de drie kwaliteitsinvalshoeken milieu, fysiek ruimtelijk en sociaal. Hiertoe zijn een aantal hoofdstructuren bepaald, welke op hun beurt zijn onderverdeeld in 27 deelplannen. In Noordrand Boerhaavewijk worden de ambities beschreven voor 023. Voor het plangebied beoogt het uitvoeringsprogramma een uniek woningbouwplan, eventueel in combinatie met kantoren en sportvoorzieningen. Hierbij is een goede relatie van het gebied met de Slachthuisbuurt, het Reinaldapark en de woonbebouwing van Schalkwijk uitgangspunt.

Groenstructuurplan (1991)

Het groenstructuurplan omvat een inventarisatie van de groen-ontwikkelingen en geeft een visie op de ontwikkeling en inrichting van de groene buitenruimte van Haarlem. Het dient als basis bij uitbreidingsplannen. In het plan wordt geconstateerd dat ten zuiden van de Schipholweg een afnemende betekenis krijgt door bebouwing.

Voor Schalkwijk is gesteld dat er een samenhang en verbindingen moeten ontstaan tussen de verschillende recreatiegebieden die ten oosten liggen van Haarlem. Een structurerend element hierbij is het water.

Haarlems Verkeers- en Vervoerplan (2003)

Het HVVP beschrijft het beleid op het gebied van verkeer en vervoer voor de komende 10 jaar. Het HVVP is een plan op hoofdlijnen. In het HVVP wordt een beschrijving gegeven van de hoofdstructuren voor het autoverkeer, het openbaar vervoer en de fiets, waarbij de voetganger een prominente plek inneemt. De Schipholweg, de Amerikaweg en de Boerhaavelaan zijn de belangrijkste ontsluitingswegen voor het plangebied. Deze wegen zijn tevens hoofdrijroutes voor de hulpverleningsdiensten. De Schipholweg en de Amerikaweg zijn gebiedsontsluitingswegen type A, waar 50 km/h geldt. De Boerhaavelaan wordt in het HVVP omschreven als een gebiedsontsluitingsweg type B. De Amerikaweg is tevens een hoofdfietsroute binnen Haarlem. Langs de Boerhaavelaan ligt een busroute. De gemeente is voornemens buiten het plangebied ten oosten van de huidige volkstuinen een fietsverbinding te realiseren.

Ruimte voor groei (1999)

Om de Haarlemse economie een impuls te geven wordt een actief en wervend kantorenbeleid gevoerd. Het streven is om de groei van werkgelegenheid gelijke tred te laten houden met de landelijke tred, dat wil zeggen op 1,9% per jaar. Onvermijdelijk hierbij is dat er keuzen gemaakt moeten worden als het gaat om het beschikbaar stellen van ruimte voor economische activiteiten. Keuzen qua ruimtegebruik en -intensivering, maar ook qua bedrijfstakken die met een relatief gering ruimtegebruik een hoge economische groei en aantal arbeidsplaatsen kunnen realiseren. De kantorensector is een sector die zich bij uitstek voegt aan deze criteria. Zowel de commerciële als de niet-commerciële dienstverlening zijn bedrijfstakken die, naast bijvoorbeeld toerisme en detailhandel, voor Haarlem grote perspectieven bieden.

In de in 2007 door de gemeente Haarlem vastgestelde uitvoeringsstrategie van het Platform bedrijven en kantoren van de metropoolregio Amsterdam, is het Haarlemse kantoorprogramma uit de kantorennota 'ruimte voor groei' geactualiseerd en afgestemd op de jaarlijkse vraagprognose voor de Haarlemse regio tot 2030. Het in dit bestemmingsplan opgenomen kantoorprogramma past binnen deze vraagprognose.

Speelruimteplan (1998)

Voldoende speelruimte in een wijk of buurt draagt bij aan de leefbaarheid van een wijk. De speelplekken dienen veilig bereikbaar te zijn voor de kinderen. Speelruimte in bestemmingsplannen is op de volgende manieren vast te leggen:

- exclusieve bestemming 'Speelruimte' voor de huidige speellocaties en de ontmantelde speellocaties, inclusief de leeftijdscategorie waarvoor de (huidige) locaties zijn aangelegd;
- 'speelvoorzieningen' opnemen in de planregels bij bestemmingen Groen, Wonen, Recreatie en Water.

Uitgangspunten die in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen:

- de woonomgeving moet maximaal bespeelbaar zijn inclusief de veilige bereikbaarheid van de speelvoorzieningen;
- bij verandering van de functie van een speellocatie (bestaand of ontmanteld), dient zowel de oppervlakte als de leeftijdscategorie gecompenseerd te worden;
- speelruimte en bespeelbare openbare ruimte dienen vanaf de eerste structuurschets bij ruimtelijke plannen als volwaardig element behandeld te worden, zowel in stedenbouwkundig opzicht als in de grondexploitatie;
- voor uitleg-/nieuwbouwlocaties de door het ministerie aanbevolen c.q. verzochte 3%-norm hanteren. Dat betekent 3% van de oppervlakte van de nieuwbouwlocatie bestemmen voor spelen; komt overeen met 300 m² per ha.

In bestaande wijken is het moment waarop het bestemmingsplan herzien wordt, een goede aanleiding om de nieuwe ruimtelijke norm in te brengen. Bij iedere wijziging in het bestemmingsplan moet in het licht van meer speelruimte worden bekeken of de 3%-richtlijn gehaald kan worden. Wijzigingen van verkeerssituaties worden getoetst op verkeersveiligheid voor jeugdige verkeersdeelnemers.

023 betreft een nieuw op te zetten wijk. Uitgangspunt hierbij is:

- streven naar voldoende ruimte om buiten te spelen; hierbij wordt als richtlijn de 3%-norm gehanteerd;
- voor het zo optimaal mogelijk benutten van de schaarse speelruimte worden hoogwaardige speelplekken nagestreefd.

Ten aanzien van de speelruimten in de stad wordt gewerkt aan een nieuwe nota waarin kwaliteit en kwantiteit van de speelplekken wordt gewogen.

4.2. Conclusie

De ontwikkeling past binnen het rijks-, provinciaal- en regionaal- en het gemeentelijk beleid.

5. Programma

De ligging van 023 aan de Schipholweg maakt een programma mogelijk waarin meerdere functies worden gerealiseerd. Dit vanwege de gemeentelijke ambitie de Schipholweg verder uit te bouwen tot dé stadsentree van Haarlem. Komend vanuit het zuiden ligt 023 op een steenworp afstand van Schiphol. De Zuidtangent zorgt bovendien voor efficiënt openbaar vervoer naar Hoofddorp, Schiphol en Amsterdam Zuidoost. De combinatie van deze vervoerssoorten maakt 023 een kantoorlocatie op regionaal niveau. Ook voor Haarlem zelf ligt 023 strategisch. Als schakel in Haarlem Oost is de plek zeer geschikt voor een stedelijk programma met een middelbare school, kantoren en woningbouw.

Er ontstaat een intensief gebruikt stedelijk gebied met levendigheid in de openbare ruimte anders dan de al aanwezige kantoren en het hotel aan de Schipholweg. De combinatie met wonen is cruciaal. Om een prettig woonmilieu te creëren zal in beide deelgebieden ten minste de helft van het programma uit wonen bestaan. Het totale plan bestaat uit maximaal 830 woningen, 19.000 m² vloeroppervlakte kantoren, een VMBO school en 16.800 m² open water. In de plint langs de Schipholweg en onder de toren aan het waterbassin zijn diverse andere niet-woonfuncties mogelijk. Dit hoofdstuk gaat in op de verschillende onderdelen in het programma.

5.1. Wonen

Beoogde ontwikkelingen

Het woonprogramma voorziet in de bouw van maximaal 830 woningen. Hiervan worden 440 woningen in het westelijk deel van het plangebied gerealiseerd, de overige 390 worden gerealiseerd in het oostelijk deel. De scheiding tussen het oostelijk en het westelijk deel wordt gevormd door de Amerikaweg.

De woningen vallen grotendeels in het duurdere segment. Wel komen in het plangebied minimaal 80 sociale huur- en 65 sociale koopwoningen. Deze aantallen zijn in de koopovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar vastgelegd. Daarom zijn deze aantallen gegarandeerd.

De bouwblokken binnen 023 kennen twee woningbouwtypes, namelijk eengezinswoningen en appartementen. De verschillende woningbouwtypes dienen tot uitdrukking te komen in de architectuur en de situering binnen het bouwblok. De eengezinswoningen zijn met name gelegen aan de binnenhoven en aan de Boerhaavelaan. Er worden appartementen in de huur- en de koopsector gerealiseerd. Daarnaast worden er eengezinswoningen in de huur- en de koopsector gerealiseerd. De verdeling in woningbouwtypen is afgestemd op de woonvisie en het beeldkwaliteitsplan.

Onderbouwing

Het plangebied 023 valt in het structuurplan Haarlem 2020 binnen verandergebied Schiphol-

weg. De Schipholweg dient te worden omgebouwd tot een stadsentree met een gemengd stedelijk karakter. Binnen deze zone dient optimaal gebruikgemaakt te worden van dubbelgrondgebruik en functiemenging. Het programma van 023 draagt bij aan het veranderen van de Schipholweg tot een stadsentree. Functiemenging binnen 023 komt naar voren door een mix van wonen met kantoren, onderwijs en sport.

In de Woonvisie stelt de gemeente Haarlem dat zij haar woningvoorraad wil uitbreiden door het mogelijk maken en stimuleren van meervoudig ruimtegebruik en menging van de woonfunctie met werkfuncties. Bij het herontwikkelen en ontwikkelen van wijken zijn het vergroten van de toegankelijkheid en het verbeteren van de leefomgeving (vooral de inrichting van de openbare ruimte) belangrijke aandachtspunten. Met de ontwikkeling van 023 draagt deze ook bij aan de levendigheid en leefbaarheid van Schalkwijk. Dit door het verbinden van het water en de infrastructuur en de hoogwaardige ingerichte openbare ruimte in de tussengelegen delen van 023.

Uit de Woonvisie blijkt dat op dit moment de meeste behoefte is aan eengezinswoningen. 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. Haarlem zet in op een aanpak van het woningtekort in zowel de koop- als huursector. Hierbij kiest zij voor een dynamische en leefbare stad die haar bewoners aan zich wil binden, nieuwe koopkracht wil aantrekken en adequate huisvesting wil bieden voor een goed ondernemersklimaat. Deze uitgangspunten zijn ook van toepassing op Schalkwijk, waar 023 onderdeel van uitmaakt. 023 in de noordstrook van Schalkwijk is in de Woonvisie aangemerkt als één van de nieuwbouwprojecten binnen Haarlem die ervoor dient te zorgen dat Haarlem tot 2010 5.000 woningen weet te realiseren. De onderverdeling in het programma van eengezinswoningen en appartementen sluit goed aan de behoefte uit de woonvisie.

Conclusie

Het beoogde woningbouwprogramma in het plangebied biedt kansen voor een aantrekkelijk woon- en leefmilieu met woningbouw mogelijkheden die aansluiten bij de woningbehoefte in Haarlem en Schalkwijk.

5.2. Kantoren en bedrijven

Beoogde ontwikkelingen

Binnen het westelijke en oostelijke deel van 023 zal een combinatie van wonen en werken worden gerealiseerd. Binnen het westelijke deel en het oostelijke deel zullen tezamen maximaal 19.000 m² vloeroppervlakte aan kantoren worden gerealiseerd. De kantoren worden gerealiseerd langs de zichtassen van het oostelijke en westelijke plandeel en liggen parallel aan de Schipholweg (blokken W2, W4, O1 en O3). Kantoorruimte dient verspreid over de bouwblokken te worden gerealiseerd, waarvan 10.000 m² in het westelijk gedeelte en 9.000 m² in het oostelijk gedeelte. Van de totale vloeroppervlakte binnen een bouwblok mag 50% bestaan uit kantoorruimte.

Onderbouwing

In het provinciale locatiebeleid (nota 'Een goede plek voor ieder bedrijf') wordt ten aanzien van bedrijven en kantoren aangegeven dat het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit in de vorm van efficiënt ruimtegebruik uitgangspunt dient te zijn. Kwaliteit en variatie in vestigingsmilieus, met voldoende aandacht voor functiemenging en de kwaliteit van de leefomge-

ving, zijn daarbij belangrijke voorwaarden. Het voorzien in op de locatie afgestemde parkeerfaciliteiten en het bereikbaar zijn van locaties voor meerdere modaliteiten zijn daarbij uitgangspunt.

Binnen het locatiebeleid is het bieden van ruimte aan bedrijven en voorzieningen een belangrijk aandachtspunt en dient daarbij ook gekeken te worden naar de bereikbaarheid en parkeerruimte van een dergelijke locatie. 023 biedt ruimte aan bedrijven, waarbij de combinatie van wonen en werken voorop staat.

De gemeente Haarlem voert een actief en wervend kantorenbeleid. Het streven is om de groei van werkgelegenheid gelijke tred te laten houden met de landelijke tred, dat wil zeggen op 1,9%. Op dit moment bedraagt de Haarlemse werkgelegenheidsgroei 0,8%. Deze ambitie houdt een jaarlijkse groei van 1.200 arbeidsplaatsen in die bijdragen aan de economische structuurversterking van de stad. Hierbij dienen keuzen qua ruimtegebruik en –intensivering, maar ook qua bedrijfstakken die met een relatief gering ruimtegebruik een hoge economische groei en aantal arbeidsplaatsen kunnen realiseren. De kantorensector is een sector die zich bij uitstek voegt aan deze criteria. Zowel de commerciële als de niet-commerciële dienstverlening zijn bedrijfstakken die voor Haarlem grote perspectieven bieden (Ruimte voor groei 2002). Binnen de Noordvleugel van de Randstad is een totale behoefte aan kantoorruimte van 3.118.000 m² (PLABEKA 2007) tot 2020. Dit biedt ook kansen voor 023. Zodoende is er binnen het plangebied ook ruimte gecreëerd voor kantoren. Deze kantoren hebben een oriëntatie op de Schipholweg.

Conclusie

Met de realisatie van 19.000 m² kantoorruimte wordt deels voorzien in de behoefte aan kantoorruimte in Haarlem en de regio. De kantoorruimte binnen het plangebied versterkt de economische structuur van Haarlem en van de oostrand van Haarlem. Daarnaast geeft het de stad een aantrekkelijke en dynamische stadsentree aan de Schipholweg.

5.3. Overige voorzieningen

Beoogde ontwikkelingen

023 omvat de ontwikkeling van een VMBO-school, de realisatie van diverse maatschappelijke functies, waaronder bijvoorbeeld een kinderdagverblijf en de realisatie van diverse overige functies. Om een levendige plint te realiseren, worden langs de Schipholweg en onder de toren aan het waterbassin maximaal 5.500 m² niet-woonfuncties toegestaan: kantoren, maatschappelijke voorzieningen, sport (zoals bijvoorbeeld fitness), kleinschalige bedrijvigheid en een winkel van maximaal 350 m².

Voor de invulling van de winkelfunctie is een branche-adviescommissie in het leven geroepen die tot vaststelling van een indicatief branchepatroon zal overgaan alvorens kandidaten voor de in te vullen winkelruimten worden aangezicht. Er is namelijk behoefte aan verscheidenheid van speciaalzaken. In de planregels worden geen branchebeperkingen opgenomen, omdat daarvoor vanuit distributie planologisch oogpunt dan wel anderszins geen aanleiding toe is.

In het westelijke deel van het plangebied bevindt zich het Boerhaavebad, dit blijft gehandhaafd binnen het bouwprogramma van 023.

Onderbouwing

Binnen Haarlem is behoefte aan extra ruimte voor onderwijs. Om die reden wordt een VMBO-school gerealiseerd binnen het plangebied 023. Deze school is reeds met een aparte vrijstellingsprocedure mogelijk gemaakt en vormt voor dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikke-

ling.

In de plinten aan de Schipholweg is ruimte gereserveerd voor 5.000 m² niet-woonfuncties, waarbij in het westelijk deel maximaal 2.500 m² mag worden gerealiseerd en in het oostelijk deel eveneens maximaal 2.500 m². Door de mix aan voorzieningen en het aantal voordeuren in deze plint is dit voor een groot gedeelte bepalend voor de levendigheid van de straat. Hetzelfde geldt voor de toren aan het waterbassin. Dit kenmerkende gebouw verdient ook een levendige plint om zijn bijzondere positie in het plangebied te benadrukken. Deze overige functies hebben een beperkte omvang en zullen een aanvulling vormen op het woningbouwprogramma.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan een leefbare en dynamische buurt en vormt daarmee een verrijking voor de ontwikkeling 023.

5.4. Verkeer

Beoogde ontwikkeling

Ontsluiting autoverkeer

De externe ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Schipholweg (N205), de Amerikaweg en de Boerhaavelaan (N232). De Schipholweg (N205) is een van de belangrijkste invalswegen van Haarlem, die vanaf de A9 centraal de stad binnenkomt. De Boerhaavelaan (N232) is de verbindingsweg, parallel aan de A9, tussen Schiphol Oost en Haarlem. Deze weg wordt veelal als sluiproute gebruikt. De Schipholweg en de Boerhaavelaan geven in westelijke richting beide verbinding met de Europaweg. Via de Europaweg en de Buitenrustlaan kan naar het centrum van Haarlem gereden worden.

De Amerikaweg loopt van noord naar zuid door het plangebied en geeft in noordelijke richting via de Prins Bernhardlaan aansluiting op de Amsterdamsevaart (A200), de andere belangrijke invalsweg vanaf de A9.

Al deze wegen zijn gebiedsontsluitingswegen binnen de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 50 km/h.

De interne wegen worden vormgegeven als erftoegangswegen met een maximumsnelheid van 30 km/h. Fiets- en autoverkeer worden hier conform de richtlijnen van Duurzaam Veilig gemengd afgewikkeld. Door middel van aansluitingen vanaf de Schipholweg, de Boerhaavelaan, de Amerikaweg en de aan de oostkant van het plangebied gelegen weg zal het gebied ontsloten worden.

Voor de aansluiting van het oostelijke deel zal een dam met een duiker over de Boerhaavevaart worden gerealiseerd.

Ontsluiting langzaam verkeer

De externe ontsluiting voor fietsverkeer vindt primair plaats via de Schipholweg, de Boerhaavelaan en de Amerikaweg. De Schipholweg en de Boerhaavelaan beschikken tussen de Amerikaweg en de Europaweg over vrijliggende fietsvoorzieningen. Langs de Amerikaweg bevinden zich eveneens vrijliggende fietspaden. Genoemde wegen en de Europaweg maken onderdeel uit van het fietsnetwerk van Haarlem.

Daar waar nog niet is voorzien in vrijliggende fietsvoorzieningen langs deze 50 km/h-wegen, dient dit de komende jaren te gebeuren in het kader van Duurzaam Veilig.

Binnen het plangebied wordt het fietsverkeer afgewikkeld via de interne ontsluitingswegen.

Tevens ligt door het plangebied een hoofdfietsroute van Haarlem-Oost naar Schalkwijk. Ten behoeve van de school en het kinderdagverblijf zal extra aandacht worden besteed aan het op een verkeersveilige manier faciliteren van het fietsverkeer.

Ontsluiting openbaar vervoer

De ontsluiting per openbaar vervoer is goed. Langs de Amerikaweg, de Schipholweg, de Europaweg en de Boerhaavelaan zijn diverse bushaltes gelegen. De afstand vanuit het plangebied bedraagt nergens meer dan 500 m.

De busdiensten geven verbinding in de richtingen Zandvoort, Amsterdam, Amsterdam Zuid Oost, Schiphol Oost, Zwanenburg, Aerdenhout, Uitgeest, Heemstede en IJmuiden. De busdiensten hebben een frequentie van gemiddeld twee tot vier keer per uur per richting.

Verkeersgeneratie

De nieuw te bouwen woningen en de diverse functies zullen een verkeersaantrekkende werking op het plangebied hebben. Onderstaand is deze verkeersgeneratie voor de verschillende functies berekend. Voor de gehanteerde kencijfers is uitgegaan van de CROW publicatie 256, verkeersgeneratie woon- en werkgebieden (2007).

Tabel 5.1 Verkeersgeneratie woningen (weekdag)

woningen	# woningen	gemiddeld aantal mvt per woning per werkdagetmaal	verkeersgeneratie
	830	6	5.000 mvt/etmaal

Tabel 5.2 Verkeersgeneratie kantoren

kantoor	bvo	gemiddeld aantal mvt per 100 m ² brutovloeroppervlak kantoorlocatie per werkdagetmaal	verkeersgeneratie per weekdagetmaal
	21.000 m ²	14*	2.200** mvt/etmaal

* De publicatie van het CROW maakt onderscheid in type werkmilieu: administratief, zakelijk en baliefunctie. Hierbij is het kencijfer van baliefunctie het hoogst, als worstcasesituatie is uitgegaan van dit kencijfer.

** De verkeersgeneratie voor de werkdag is omgerekend naar een weekdag door te vermenigvuldigen met 0,75.

Tabel 5.3 Verkeersgeneratie winkels

winkels	bvo	vvo = 80% van bvo	gemiddeld aantal mvt per 100 m ² vvo per werkdagetmaal	gemiddeld aantal mvt per 100 m ² vvo per zaterdagetmaal	verkeersgeneratie per weekdagetmaal
	350 m ²	280 m ²	120*	237	400* mvt/etmaal

* Kencijfer voor de gemiddelde verkeersproductie van detailhandeltype huishoudelijk/electronica, confectie en warenhuis uit CROW-publicatie 256.

Verder wordt binnen het plangebied een kinderdagverblijf gevestigd. Tevens zal het bestaande zwembad worden uitgebreid en komen hier medische sportfaciliteiten. Voor de gehanteerde kencijfers is uitgegaan van de CROW publicatie 272, verkeersgeneratie voorzieningen (2008).

Tabel 5.4 Verkeersgeneratie kinderdagverblijf

kinderdagverblijf	bvo	gemiddeld aantal mvt per 100 m ² bvo per weekdagemaal	verkeersgeneratie per weekdagemaal
	1.000 m ²	32,7*	327 mvt/etmaal

* Rest bebouwde kom.

Tabel 5.5 Verkeersgeneratie zwembad en sportfaciliteiten

overdekt zwembad	Uitbreiding bassinoppervlak	gemiddeld aantal mvt per 100 m ² bassinoppervlak per weekdagemaal	verkeersgeneratie per weekdagemaal
	200 m ²	31.5*	63 mvt/etmaal
sportfaciliteiten	Bvo	gemiddeld aantal mvt per 100 m ² bvo per weekdagemaal	verkeersgeneratie per weekdagemaal
	2000 m ²	32.4*	648 mvt/etmaal

* Rest bebouwde kom.

De totale verkeersgeneratie van de ontwikkeling bedraagt per gemiddelde weekdag ongeveer 8.650 mvt/etmaal. Dit verkeer zal zich over de wegen rond het plangebied afwickelen.

Parkeren

De parkeerbehoefte is bepaald op basis van de parkeernormen voor woningen en kantoren zoals gesteld in het Masterplan. Voor de overige voorzieningen is de parkeerbehoefte berekend aan de hand van kencijfers uit het ASVV (CROW, 2004). De parkeernorm voor de woningen bedraagt 1 parkeerplaats per woning binnen het bouwblok en 0,5 parkeerplaats per woning buiten het bouwblok. Dit betekent dat binnen het bouwblok 830 parkeerplaatsen en buiten het bouwblok 415 parkeerplaatsen benodigd zijn. De parkeernorm voor kantoren bedraagt 1 parkeerplaats per 60 m² bvo. Voor de 21.000 m² kantoren zijn 350 parkeerplaatsen benodigd.

Voor de winkels zijn, uitgaande van stadsdeelcentra, gemiddeld 3,3 parkeerplaats per 100 m² bvo benodigd. Dit betekent, uitgaande van 350 m² aan winkels, 12 parkeerplaatsen. Voor de ouders/verzorgers die de kinderen in het kinderdagverblijf komen halen en brengen dienen voldoende parkeerplaatsen beschikbaar te zijn. Eveneens zijn parkeerplaatsen voor de werknemers benodigd. De parkeernorm voor een kinderdagverblijf bedraagt 0,6 tot 0,8 parkeerplaats per arbeidsplaats. In de berekeningen zal worden uitgegaan van de gemiddelde norm 0,7 parkeerplaats per arbeidsplaats. In het kinderdagverblijf zullen 22 medewerkers werkzaam zijn. Uitgaande van 1 groep per 88 m² komen in het kinderdagverblijf 11 groepen (CROW publicatie 272). Per groep zijn 2 werknemers benodigd. Aangenomen kan worden dat bij woon-werkverkeer ongeveer 50% van de medewerkers met de auto gaat. Voor deze 22 medewerkers dienen 11 parkeerplaatsen beschikbaar te zijn.

Het aantal parkeerplaatsen dat benodigd is voor de ouders/verzorgers kan als volgt bepaald worden:

parkeerplaatsen = (# kinderen*percentage dat met de auto komt*reductiefactor aantal

kinderen per auto/reductiefactor parkeerduur = $(176^{1}) * 0,65 * 0,75 / 4 = 22$ parkeerplaatsen.

Het percentage kinderen dat met de auto gebracht en gehaald wordt ligt tussen de 50% en 80%. Dit is afhankelijk van de stedelijkheidsgraad, de stedelijke zone en de gemiddelde afstand tot het kinderdagverblijf. Voor dit kinderdagverblijf kan er vanuit worden gegaan dat 65% van de kinderen met de auto komt. De reductiefactor voor het aantal kinderen per auto bedraagt voor een kinderdagverblijf 0,75. Eveneens geldt voor een kinderdagverblijf dat de gemiddelde parkeerduur 15 minuten bedraagt. Een parkeerplaats zal binnen 1 uur dus 4 keer gebruikt worden (0,25). In totaal zijn voor het kinderdagverblijf 33 parkeerplaatsen benodigd.

De parkeerplaatsen binnen het bouwblok zullen zowel voor de bewoners als de kantoren als de winkels als het kinderdagverblijf gebruikt worden, hierbij is sprake van dubbelgebruik, zie tabel 5.6.

Tabel 5.6 Dubbelgebruik parkeerplaatsen woningen, kantoren, winkels en kinderdagverblijf

parkeer-vraag	behoefte	werkdagen			koop-avond	zaterdagen		zondag
		ochtend %	middag %	avond %		middag %	avond%	
woningen	830	50	60	100	90	60	60	70
kantoren	350	100	100	5	5	10	0	0
Winkels	12	30	70	20	100	100	0	0
kinderdagverblijf	33	100	100	0	0	0	0	0
totale vraag		801	889	850	776	545	498	581

Uit bovenstaande tabel blijkt dat bij dubbelgebruik van de parkeerplaatsen 889 parkeerplaatsen binnen het bouwblok nodig zijn om in de parkeerbehoefte voor de woningen, de kantoren, de winkels en het kinderdagverblijf te voorzien. Voor de woningen dienen buiten het bouwblok nog eens 415 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden.

Voor het zwembad zijn gemiddeld 10 parkeerplaatsen per 100 m² oppervlakte bassin benodigd. Dit betekent dat voor de uitbreiding van het zwembad met 200 m² bassin 20 parkeerplaatsen benodigd zijn. Voor de sportfaciliteiten zijn gemiddeld 3,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo benodigd. Uitgaande van 2000 m² zijn dan 70 parkeerplaatsen benodigd. De 90 benodigde parkeerplaatsen voor het zwembad en de sportfaciliteiten zullen op eigen terrein gerealiseerd worden. Tevens zijn hier nog 55 parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar.

In deze paragraaf is uitgegaan van het maximaal toelaatbare programma. Indien er minder programma wordt gerealiseerd, betekent dit ook dat er minder parkeerplaatsen nodig zijn.

Voor fietsers dient er in het kader van de wens tot vervoersmanagement voldoende parkeervoorzieningen ter plaatse van de voorzieningen te worden aangelegd. Hierbij kan gedacht worden aan het zwembad, het kinderdagverblijf en de kantoren.

1) 1 groep heeft maximaal 16 kinderen, uitgaande van 11 groepen zijn dit 176 kinderen (CROW publicatie 272).

5.5. Water

Beoogde ontwikkelingen

Binnen O23 worden twee waterbassins aangelegd. Deze worden aangesloten op het bestaande watersysteem van Schalkwijk. De waterbassins worden ten hoogte van de Amerika-weg door middel van een duiker met elkaar verbonden.

De waterbassins krijgen grotendeels een kademuur. Het bassin in het westelijke plandeel krijgt bovendien aan de zuidzijde een natuurvriendelijke oever.

Onderbouwing

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 (integraal waterplan Haarlem 2004). Als streefbeeld heeft de gemeente voor ogen een verbeterd waternetwerk dat uitgebreid is met nieuw water. In het plangebied worden twee waterbassins aangelegd en wordt de singel aangesloten op het watersysteem van Schalkwijk.

Conclusie

Het voornemen extra oppervlaktewater te realiseren in O23 ligt in het verlengde van het beleidsvoornemen van de gemeente om het gebiedseigen water optimaal te benutten zorgt voor een betere doorstroming van het waternetwerk.

5.6. Groen

O23 gaat uit van een stedelijk programma, wat wordt doorgezet in de richting van de openbare ruimte. Wel zal aan de openbare ruimte groen aangelegd worden, naast de groene oevers zullen hier ook plantsoenen en bomen komen, zodat de verblijfskwaliteit geborgd is. De hofjes zullen als contrast tot de grootschalige openbare ruimte een intiemere uitstraling krijgen, wat onder meer bereikt kan worden door de groenaankleding.

Het structurele groen wordt met name aan de randen aangelegd. De oevers van de Boerhaavesingel blijven hun groene karakter behouden. Ten zuiden van bouwblok 06 komt bovendien een parkje te liggen, zodat een zachte overgang naar Schalkwijk ontstaat. Aan de randen van het plangebied, langs de diverse wegenstructuren, worden groene bermen aangelegd, zodat het plangebied een groene uitstraling krijgt.

6. Milieuaspecten

6.1. Wegverkeerslawaai

Beoogde ontwikkeling

De gemeente Haarlem is voornemens om in het gebied 023 diverse geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk te maken. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de akoestisch effecten van deze ontwikkelingen onderzocht. Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd door Tauw¹⁾, onderstaand is hier kort verslag van gedaan.

Toetsingskader

Normstelling

Langs alle wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

De geluidshinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L_{den} (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

Nieuwe situaties

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Hogere grenswaarden kunnen alleen worden verleend nadat is onderbouwd dat maatregelen om de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Deze hogere grenswaarde mag de uiterste grenswaarde niet te boven gaan. Voor de beoogde binnenstedelijke ontwikkeling geldt een uiterste grenswaarde van 63 dB. Wanneer de gestelde uiterste grenswaarde wordt overschreden, biedt de Wgh de mogelijkheid woningen te realiseren met een dove gevel, dat wil zeggen, een gevel met slechts incidenteel te openen delen. De geluidswaarde binnen de woningen (binnenwaarde) dient in alle gevallen te voldoen aan de in het Bouwbesluit neergelegde norm van 33 dB. Krachtens artikel 110g van de Wet geluidhinder mag het berekende geluidsniveau van het wegverkeer worden gecorrigeerd in verband met de verwachting dat motorvoertuigen in de toekomst stiller zullen worden. Van deze af-trek is gebruikgemaakt.

1) Tauw, akoestisch onderzoek 023 te Haarlem, projectnummer 4661681, d.d. 17 juni 2009.

30 km/h-wegen

De Wet geluidhinder kent geen geluidsnormen voor 30 km/h-wegen. Een verzoek tot vaststelling van hogere grenswaarden is voor deze geluidsbronnen daarom niet mogelijk. Ter onderbouwing van de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting wordt bij gebrek aan wettelijke normen aangesloten bij de benaderingswijze die de Wet geluidhinder hanteert voor gezoneerde wegen. Vanuit dat oogpunt worden de eerder vermelde voorkeursgrenswaarde en de uiterste grenswaarde uit de Wgh als referentiekader gehanteerd.

Onderzoek

De nieuwe ontwikkeling is gelegen binnen de geluidszone van de Amerikaweg, de Schipholweg, de Europaweg, de Boerhaavelaan en de Prins Bernhardlaan. De geluidszone bedraagt 200 m bij 1 of 2 rijstroken en 350 m bij 3 of 4 rijstroken.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen 30 km/h-wegen aanwezig. De woonstraten binnen het plangebied zullen echter wel als 30 km/h-wegen ontworpen worden. Op deze woonstraten zal alleen bestemmingsverkeer zitten, hierdoor zullen de intensiteiten dusdanig laag zijn dat de wegen akoestisch gezien niet relevant zijn.

Rekenmethodiek en invoergegevens

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd volgens Standaard Rekenmethode II (SRM II) conform het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006.

De verkeersgegevens die ten grondslag liggen aan het akoestisch onderzoek zijn aangeleverd door de gemeente Haarlem. Voor 2020 zijn de verkeersprognoses aangeleverd. In de verkeersgegevens zijn alle ontwikkelingen in Schalkwijk en de omgeving van de Schipholweg meegenomen. Hierbij zijn de intensiteiten voor de bus apart vermeld.

Tabel 6.1 Verkeersintensiteiten

wegvakken	etmaalintensiteit 2020 (mvt/etmaal)	busintensiteit 2020 (mvt/etmaal)
Schipholweg (Buitenrustlaan–Europaweg)	42.521	1.199
Schipholweg (Europaweg–Merovingenstraat)	29.724	406
Schipholweg (Merovingenstraat–Pr. Bernhardlaan)	32.576	406
Schipholweg (ten oosten van de Pr. Bernhardlaan)	60.937	256
Pr. Bernhardlaan (ten noorden van de Schipholweg)	25.317	196
Amerikaweg (Schipholweg–Boerhaavelaan)	38.364	46
Amerikaweg (ten zuiden van Boerhaavelaan)	29.089	200
Europaweg (Schipholweg–Toekanweg)	17.932	794
Europaweg (Toekanweg–Boerhaavelaan)	16.359	794
Europaweg (ten zuiden van Boerhaavelaan)	18.450	639
Boerhaavelaan (Europaweg–ontsluitingsweg 023 west)	9.894	154
Boerhaavelaan (ontsluitingsweg 023 west–Amerikaweg)	12.010	154
Boerhaavelaan (Amerikaweg–ontsluitingsweg 023 oost)	16.987	0
Boerhaavelaan (ten oosten van ontsluitingsweg 023 oost)	16.050	0

Voor de voertuigverdelingen van het verkeer op de verschillende wegen wordt verwezen naar het akoestisch rapport.

De Pr. Bernhardlaan, Europaweg, Amerikaweg en de Boerhaavelaan hebben in de huidige situatie een maximumsnelheid van 50 km/h. In het akoestisch onderzoek is er dan ook vanuit gegaan dat de maximumsnelheid op alle wegen 50 km/h bedraagt.

Bij de berekeningen is uitgegaan van het wegdektype dichtasfaltbeton (DAB). Voor de busbaan is uitgegaan van beton. De gemeente heeft inmiddels het wegdek van de Schipholweg ten westen van de Amerikaweg vervangen door een stiller wegdektype. Voor dit wegvak zijn de berekeningen uitgevoerd met het wegdektype dunne deklagen 1. Voor het oostelijke gedeelte van de Schipholweg zijn inmiddels de voorbereidingen getroffen voor het vervangen van het huidige wegdek door een stiller wegdektype. Voor dit wegvak zijn de berekeningen uitgevoerd met zowel het wegdektype dunne deklagen 1 als 2. Ten oosten van het plangebied is de Schipholweg een provinciale weg, conform opgave van de provincie Noord-Holland is voor dit wegvak het wegdektype SMA gehanteerd.

Resultaten gezoneerde wegen

023 West

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting aan de gevels van alle gebouwen, met uitzondering van gebouw W6, de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het verkeer op 1 of meerdere wegvakken wordt overschreden.

Tabel 6.2 Geluidsbelasting 023 West

woonblokken	maximale geluidsbelasting (dB)	ten gevolge van wegvak
W1	61	Schipholweg
W2	61	Schipholweg
W3	61	Schipholweg
	50	Amerikaweg
W4	63	Amerikaweg
	53	Pr. Bernhardlaan
	61	Schipholweg
W5	57	Boerhaavelaan
	55	Europaweg
W7	60	Boerhaavelaan
	52	Europaweg
W8	63	Amerikaweg
	60	Boerhaavelaan

023 Oost

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting aan de gevels van alle gebouwen de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het verkeer op 1 of meerdere wegvakken wordt overschreden.

Tabel 6.3 Geluidsbelasting 023 Oost

woonblokken	maximale geluidsbelasting (dB)	ten gevolge van wegvak
O1	63/62*	Schipholweg
	62	Amerikaweg
	55	Pr. Bernhardlaan
O2	63/62*	Schipholweg
	49	Pr. Bernhardlaan
	49	Amerikaweg

woonblokken	maximale geluidsbelasting (dB)	ten gevolge van wegvak
O3	65/64*	Schipholweg
O4	62	Amerikaweg
	58	Boerhaavelaan
	49/48*	Schipholweg
O5	58	Boerhaavelaan
	52	Amerikaweg
O6	54	Boerhaavelaan
O7	58	Boerhaavelaan
	55/55*	Schipholweg

* Er zijn twee type stille wegdekverhardingen doorgerekend: dunne deklagen type 1/dunne deklagen type 2.

Maatregelen bij overschrijding voorkeursgrenswaarden

De geluidsbelasting aan de gevel van de geluidsgevoelige bestemmingen kan worden gereduceerd door maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied. Er is een aantal maatregelen aan de bron denkbaar. De eerste mogelijkheid is het beperken van de verkeersomvang, de snelheid of wijziging van de samenstelling van het verkeer. Het verminderen van de verkeersintensiteit en het verlagen van de rijsnelheid zijn om verkeerskundige redenen op deze locatie niet gewenst. Een uitzondering hierop vormt de Schipholweg, voor deze weg is inmiddels een besluit genomen om de snelheid te verlagen van 70 naar 50 km/h. De enige toepasbare bronmaatregel is daarom geluidsreducerend asfalt.

De geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de Pr. Bernhardlaan, Boerhaavelaan, Amerikaweg en Europaweg kan worden verlaagd door het toepassen van een stiller wegdektype. Het wegdektype in de huidige situatie is DAB 0/16. Ten opzichte van dit asfalt is een maximale geluidsreductie van 5 dB te behalen met geluidsreducerend asfalt. De geluidsbelasting kan echter niet tot onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB worden teruggebracht. Naast het verlagen van de snelheid op de Schipholweg, is tevens een besluit genomen voor het aanbrengen van geluidsreducerend asfalt. Derhalve is geen nader onderzoek gedaan naar andere wegdektypen.

Bij het toepassen van geluidsreducerend asfalt moet rekening worden gehouden met het feit dat door de sterkere slijtage en wringing deze asfaltsoorten minder geschikt zijn om toe te passen rondom verkeersregelinstallaties.

Eveneens kan de afstand tussen de woningen en de weg vergroot worden door de noordelijke blokken het plangebied in te schuiven. Dit is hier niet gewenst. In de eerste plaats omdat hierdoor de blokken hierdoor te ver van de Schipholweg af komen te staan en daarmee deze niet de begeleidende functie kunnen krijgen, die in het stedenbouwkundig plan wordt beoogd.

Bovendien ligt aan de zuidzijde van het plangebied, langs de Boerhaavevaart, een waterkering, waarop geen bebouwing mag worden opgericht. Ten behoeve van deze waterkering zijn de zuidelijke blokken al in noordelijke richting verschoven en is het waterbassin reeds verkleind. Wanneer ook de noordelijke blokken naar binnen schuiven, kan beoogde kwaliteit van de openbare ruimte hier niet meer gerealiseerd worden.

Maatregelen in het overdrachtsgebied in de vorm van geluidsschermen stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. In een stedelijke omgeving zijn schermen/wallen vanuit landschappelijk oogpunt niet gewenst.

Geconcludeerd kan worden dat redelijkerwijs geen maatregelen mogelijk zijn om de geluids-

belasting aan de gevels van de woningen te reduceren. Er dient aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem een verzoek tot vaststelling van hogere waarde te worden gedaan voor de woningen, waarbij de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

Conclusie

Uit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting aan de gevels van de alle woongebouwen in zowel het westelijke als het oostelijke deel, met uitzondering van gebouw W6, ten gevolge van het verkeer op de Amerikaweg, Boerhaavelaan, Europaweg, Pr. Bernhardlaan en Schipholweg de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 65 dB voor de Schipholweg, hierbij wordt de uiterste grenswaarde overschreden. Deze overschrijding van de uiterste grenswaarde treedt alleen op op gebouw O3. Voor dit gebouw is aangehouden dat het noordelijke gedeelte (14 m) van het gebouw geen geluidsgevoelige bestemming krijgt. Hierdoor is de maximale geluidsbelasting 63 dB. De geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de overige wegen bedraagt maximaal 63 dB.

Omdat maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied niet geheel doelmatig en/of gewenst zijn, dient aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem een verzoek tot vaststelling van hogere waarden te worden gedaan.

De gemeente Haarlem heeft beleidsregels opgesteld voor de hogere waardeprocedure. In het beleid is opgenomen dat het plan moet voldoen aan een van de criteria. Het plan voldoet aan de criteria: de woningen vullen een open plaats op tussen bestaande bebouwing. In het beleid is eveneens opgenomen dat de woningen een geluidsluwe gevel dienen te hebben. Aangezien er nog geen indeling van de bebouwingsvlakken bekend is, kan niet worden bepaald of alle woningen, waarvoor ontheffing zal worden aangevraagd, een geluidsluwe gevel zullen hebben.

Bij het aanvragen van een hogere waarde dient eveneens de binnenwaarde gewaarborgd te zijn, dit kan door middel van geluidsisolerende voorzieningen in de gevel.

Tabel 6.4 Ontheffingswaarden

ontwikkeling	aantal woningen	ontheffingswaarde	geluidsbron
023 West	440 woningen	63 dB	Amerikaweg
	440 woningen	63 dB	Schipholweg
	440 woningen	63 dB	Pr. Bernhardlaan
	440 woningen	63 dB	Boerhaavelaan
	440 woningen	63 dB	Europaweg
023 Oost	390 woningen	63 dB	Amerikaweg
	390 woningen	63 dB	Schipholweg
	390 woningen	63 dB	Pr. Bernhardlaan
	390 woningen	63 dB	Boerhaavelaan

De betreffende hogere waarde zal in het kadaster worden vastgelegd.

6.2. Bedrijven

Normstelling en beleid

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (herziene versie, 2007). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof- en geluidshinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden.

Milieuzonering bedrijven

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en gevoelige functies met betrekking tot milieu in voldoende mate te reguleren, wordt ten aanzien van bedrijven in het bestemmingsplan gebruikgemaakt van een milieuzonering. De zonering van bedrijven gebeurt door het omschrijven van toelaatbare categorieën in de planregels. Daarbij wordt verwezen naar categorieën uit een Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB). Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gekoppeld aan een mate van milieubelasting. De Staat van Bedrijfsactiviteiten is opgesteld met behulp van de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (2007).

In het plangebied zijn naast woningen nog andere functies (zoals bedrijven, kantoren, detailhandel en horeca) aanwezig. In gebieden waar bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies reeds naast elkaar voorkomen of gewenst zijn, wordt gebruikgemaakt van de SvB 'functiemenging'. Voor een nadere toelichting op de aanpak van de milieuzonering met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' wordt verwezen naar bijlage 3.

Nota milieuzonering (2008)

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

In de milieuzonering staat de typering van (woon)gebieden centraal. Bij het wel of niet toelaten van bepaalde bedrijvigheid in (woon)gebieden is gelet op onder andere de ligging van (potentiële) bedrijven ten opzichte van de omgeving, de mate van eventueel te verwachten hinder en het na te streven karakter van de buurt/wijk. Bij het toepassen van de milieuzonering is het nieuwe groene boekje van de VNG *Bedrijven en milieuzonering* van 2007 gebruikt.

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 zoveel mogelijk te weren, te reduceren, of door hinder beperkende maatregelen te treffen. Ingeval 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 is getypeerd als een gebied met laagbouw in een lage dichtheid. De maximaal toegestane milieucategorie bij een gebied met overwegend laagbouw in een lage dichtheid is B.

Onderzoek*Algemeen*

In (de omgeving) van het plangebied komt een aantal bedrijfsmatige activiteiten voor die hinder kunnen opleveren voor de geprojecteerde woningen. Onderstaand wordt ingegaan op deze functies. In het masterplan wordt het gebied weergegeven als een levendig en aantrekkelijk woon- en werkgebied waar de menging van functies wenselijk wordt geacht. Op grond van de gebiedstypologie Nota milieuzonering van de gemeente Haarlem¹⁾ (overwegend hoogbouw) worden bedrijfsactiviteiten tot en met categorie B toelaatbaar geacht. Onderstaand wordt onderzocht of de (omliggende) functies binnen de beoogde mate van functiemenging passen en geen onaanvaardbare milieuhinder veroorzaken ter plaatse van woningen.

Van der Valk hotel

Het van der Valk hotel bevindt zich ten westen van het plangebied, op een afstand van minstens 60 m tot de geprojecteerde woningen binnen het gebied. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand voor hotels ten opzichte van een rustige woonwijk (10 m) uit de VNG-brochure. In gebieden met functiemenging zijn hotels zelfs op kortere afstand toelaatbaar. De parkeervoorzieningen van het hotel liggen aan de westzijde van het gebouw, waardoor de parkeerplaatsen op ruim voldoende afstand (circa 80 m) van woningen zijn gesitueerd (de richtafstand is 10 m in gemengd gebied). Het hotel zal geen onaanvaardbare hinder ter plaatse van woningen veroorzaken.

Kennemer Gasthuis

Ten zuiden van het plangebied, op circa 40 m afstand ten opzichte van de geprojecteerde woningen in het gebied, bevindt zich het Kennemer Gasthuis. Voor de aanwezige functies wordt, gezien de afstand tot de geprojecteerde woningen, voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure. Voor zowel een ziekenhuis als een autoparkeerterrein geldt namelijk een afstand van 30 m ten opzichte van een rustige woonwijk. Voor een gebied met functiemenging gaat het om 10 m.

Het Kennemer Gasthuis heeft aan de noordzijde een ambulance-inrit. Door het veelvuldig en inrijden van ambulances zorgt het Kennemer Gasthuis voor geluidsoverlast aan de omgeving. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken en om de bedrijfsvoering van het Kennemer Gasthuis niet in gevaar te brengen, is in overleg met het Kennemer Gasthuis afgesproken de ambulances uit te rusten met verkeerslicht-beïnvloeding. Hierdoor is het niet noodzakelijk voor ambulances om met sirenes de kruising bij de Boerhaavelaan en de Amerikaweg over te steken. De geluidsoverlast van ambulances zal daardoor afnemen.

Het Kennemer Gasthuis zal derhalve geen onaanvaardbare milieuhinder ter plaatse van woningen veroorzaken.

Boerhaavebad

Binnen het plangebied, aan de westzijde, bevindt zich het Boerhaavebad. Op circa 35 m ten oosten en ten zuiden van het zwembad zijn woningen geprojecteerd. Voor zwembaden geldt een richtafstand van 50 m ten opzichte van een rustige woonwijk. Omdat in dit geval wordt

1) Besluit burgemeester en wethouders van 12 februari 2008.

gestreefd naar een woonwijk met functiemenging, wordt de richtafstand met één afstandsstap verkleind naar 30 m. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Overigens sluit het zwembad altijd voor 22:00 uur, zodat er van hinder in de nachtperiode geen sprake zal zijn.

Net ten zuiden van het zwembad wordt nog een aantal gerelateerde activiteiten mogelijk gemaakt. Het gaat om een doelgroepenbad en een fitnesscentrum (richtafstanden 30 m en 10 m in gemengd gebied). De voorzieningen worden op korte afstand van de woningen in vlak W5 gerealiseerd. Van onacceptabele hinder zal echter geen sprake zijn, aangezien de activiteiten inpandig plaatsvinden en de faciliteiten 's nachts gesloten zullen zijn. Het parkeren zal verspreid door de straat plaatsvinden.

Milieuzonering bedrijvigheid in de plint

Ten aanzien van bedrijfsactiviteiten in de plint (de strook aan de noordzijde van het plangebied) en ter plaatse van vlak W6, is in de planregels een toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten vastgelegd. Binnen de genoemde vlakken zijn bedrijven uit de categorie B1 van de SvB 'functiemenging' algemeen toelaatbaar. Dit zijn bedrijven die dusdanig weinig hinder veroorzaken dat zij op, onder of naast woningen toelaatbaar zijn.

Voetbalvelden

Ten noorden van de Schipholweg, op circa 80 m van de geprojecteerde woningen in het plangebied bevinden zich twee voetbalvelden. Voor voetbalvelden geldt voor gebieden met functiemenging een richtafstand van 30 m. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan. De voetbalvelden zullen daarom geen onaanvaardbare milieuhinder veroorzaken ter plaatse van woningen.

VMBO-school

Binnen het plangebied wordt een VMBO-school gerealiseerd met enkele bijbehorende faciliteiten. Voor de school geldt een richtafstand van 10 m in een gebied met gemengde functies. Voor het sportveld dat wordt gerealiseerd nabij de school is een richtafstand van 30 m van toepassing. De dichtstbijzijnde woningen (bouwblok W2) worden gerealiseerd op een afstand van circa 12 m, waardoor er geen onaanvaardbare milieuhinder ter plaatse van woningen zal ontstaan. Bovendien bevindt het sportveld zich aan de zijde van woningen die reeds is belast door andere hinderbronnen (de weg, het zwembad en het parkeerterrein daarvan).

De geluidsluwe kant van woningen wordt in dit geval niet aangetast.

Parkeergarages

Voor parkeergarages gelden geen specifieke geluidsnormen of richtafstanden. De parkeergarages zijn voornamelijk onder woningen gesitueerd en worden voornamelijk ontsloten via de routes aan de reeds geluidsbelaste zijde van woningen. In de gevelisolatie wordt hiermee rekening gehouden. De parkeergarages hebben daarmee geen onacceptabele gevolgen voor de binnenwaarde van de geprojecteerde woningen. Daarnaast blijft er in de meeste gevallen een geluidsluwe zijde bestaan. Het gaat in alle gevallen om kleinschalige parkeergarages die bovendien alleen worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het O23-gebied. Gelet op het bovenstaande, is het derhalve niet te verwachten dat door het gebruik van de parkeergarage onacceptabele hinder voor derden zal ontstaan.

Kantoren

Kantoren zijn in een gebied met functiemenging op, onder naast woningen toelaatbaar. Op die manier wordt bovendien het zuinig ruimtegebruik bevorderd.

Detailhandel en overige voorzieningen

Lichte detailhandelfuncties en de overige niet-woonfuncties zijn in een gemengd gebied naast en onder woningen toelaatbaar. Deze functies zullen dan ook geen onacceptabele milieuhinder veroorzaken ter plaatse van de geprojecteerde woningen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de aanwezige bedrijvigheid in en nabij het plangebied geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

6.3. Externe veiligheid**Normstelling en beleid**

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken¹⁾ en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Risicovolle inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten²⁾. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat voor het GR geen grenswaarden; wel geldt binnen het invloedsgebied rondom de inrichting een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR (zie hieronder) geldt daarbij als buitenwettelijke oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In augustus 2004 is de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen in de Staatscourant gepubliceerd. In deze circulaire is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen opgenomen. Op basis van de circulaire

1) Dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar.

2) Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan uitsluitend om gewichtige redenen worden afgeweken. Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn in woningen (op enkele uitzonderingen na), gebouwen waar kwetsbare groepen mensen verblijven en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig te zijn. Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn bedrijfsgebouwen, kantoorgebouwen en hotels met een brutovloeroppervlak van maximaal 1.500 m² per object en winkels/winkelcomplexen die niet als kwetsbaar object zijn aangemerkt.

geldt voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van 10^{-5} per jaar en de streefwaarde 10^{-6} per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10^{-6} per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde.

Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht¹⁾. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Onderzoek en conclusie

Algemeen

Er is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd dat specifiek gericht is op de geprojecteerde VMBO-school²⁾. De resultaten van dit onderzoek kunnen (gedeeltelijk) worden gebruikt om conclusies te trekken met betrekking tot het gehele plangebied.

Risicovolle inrichtingen

Uit gegevens van de Professionele Provinciale Risicokaart blijkt dat bij het Boerhaavebad gevaarlijke stoffen worden opgeslagen. Uit het onderzoek van AVIV blijkt echter dat de opslag van gevaarlijke stoffen bij het Boerhaavebad dusdanig beperkt is dat er geen plaatsgebonden of groepsrisico aanwezig is (de gemeente bevestigt dit). Het zwembad leidt daardoor niet tot beperkingen voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied.

Tevens bevinden zich aan het Reinaldapad, ten noorden van Schipholweg, twee gasontvangststations van de Gasunie. Bij deze inrichtingen is een beperkte PR 10^{-6} -contour aanwezig (25 m), die niet reikt tot het plangebied. Een relevant groepsrisico ten opzichte van deze inrichtingen is er niet. Derhalve hebben de gasontvangststations geen gevolgen voor de inrichting van het plangebied. Verder zijn er in het gebied of in de omgeving daarvan geen relevante risicovolle inrichtingen aanwezig.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Uit een telefonisch contact met Veiligheidsregio Kennemerland³⁾ blijkt door en nabij het plangebied een tweetal routes te lopen waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De ene route loopt vanaf de Prins Bernhardlaan via de Schipholweg. De andere route loopt via de Prins Bernhardlaan en de Amerikaweg, om uiteindelijk via de Aziëweg aan te sluiten op de Europaweg. Over deze wegen worden in beperkte mate gevaarlijke stoffen vervoerd. Het gaat om de bevoorrading van een aantal benzinstations (ook lpg). Aangezien de wegen door en vlak langs het plangebied lopen, hebben zij mogelijk (beperkt) gevolgen voor het GR ter plaatse. Dit GR zal worden verantwoord in bijlage 2. Naar het Boerhaavebad (in het westelijk deel van het plangebied) vindt op beperkte schaal chloridetransport plaats (inschatting Veiligheidsregio Kennemerland: 1x per maand).

In de directe omgeving van het plangebied is verder geen sprake van het vervoer van ge-

1) De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico bij het vervoer van gevaarlijke stoffen is per transportsegment gemeten per kilometer en per jaar:

- 10^{-4} voor een ongeval met ten minste 10 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-6} voor een ongeval met ten minste 100 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-8} voor een ongeval met ten minste 1.000 dodelijke slachtoffers;
- enzovoort (een lijn door deze punten bepaalt de oriëntatiewaarde).

2) VIV, Externe Veiligheid '023'-terrein te Haarlem, project 071336, d.d. 21 april 2008.

3) Gesprek van 9 oktober 2008 met dhr. Hans de Vries van de Veiligheidsregio Kennemerland.

vaarlijke stoffen over de weg, het water of het spoor. Op transport door leidingen wordt ingegaan in paragraaf 6.4.

Conclusie

In de omgeving van het plangebied vindt (beperkt) transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het groepsrisico ter plaatse van het plangebied is verantwoord in bijlage 2.

6.4. Kabels en leidingen

Normstelling en beleid

Leidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Voor ruimtelijke plannen in de omgeving van leidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd zijn de volgende circulaire van toepassing:

- de circulaire Zonering langs hoge druk aardgasleidingen (1984);
- de circulaire Bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie (1991).

Op grond van de circulaire gelden voor nieuw te bouwen objecten toetsings- en bebouwingsafstanden. Binnen de toetsingsafstand dient de wenselijkheid van een planologische ontwikkeling te worden afgedwongen. Binnen de bebouwingsafstand is de realisatie van nieuwe objecten niet toegestaan. De afstand van toetsings- en bebouwingsafstanden is afhankelijk van het type leiding (druk, diameter en soort stof) en de type omgeving (weinig of veel bebouwing).

Herziening Buisleidingenbeleid

Op dit moment is er een nieuwe AMvB voor buisleidingen in voorbereiding. Met deze AMvB zal worden aangesloten bij de risiconormering uit het Bevi. Daarbij worden de huidige toetsings- en bebouwingsafstand vervangen door een afstand voor het plaatsgebonden risico en een afstand voor het invloedsgebied van het groepsrisico. Met de AMvB wordt tevens het opnemen van buisleidingen in bestemmingsplan verplicht. VROM adviseert met de nieuwe normstelling rekening te houden. Naar verwacht treedt het nieuwe besluit medio 2009 in werking.

De vaststelling van nieuwe afstanden voor alle typen leidingen is nog niet afgerond. Voor K1-brandstoftransportleidingen zijn deze afstanden al wel bekend¹⁾. RIVM heeft berekend dat de afstanden van K2- en K3-leidingen te allen tijde binnen de belemmerde strook (maximaal 5 m) liggen. Het invloedsgebied voor het groepsrisico is in alle gevallen maximaal enkele meters groter dan de PR 10⁻⁶-contour²⁾. Voor aardgastransportleidingen kunnen de afstanden per leiding worden berekend door de Gasunie.

Overige relevante leidingen

Overige planologische leidingen zijn bijvoorbeeld rioolwaterpersleidingen met een grote diameter en waterleidingen met een regionale functie. Op deze leidingen zijn geen veiligheidsafstanden van toepassing, maar wordt wel rekening gehouden met een zakelijk rechtstrook van de leidingen. Door binnen deze strook een bouwverbod op te nemen, wordt beschadiging van de leiding voorkomen.

1) Zie de brief van het RIVM, Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1K2K3, d.d. augustus 2008.

2) Dit blijkt uit de brief van het VROM, Externe Veiligheid en transportleidingen met brandbare vloeistoffen K1K2K3 in de interimperiode, kenmerk DGM/SVS/2008079926, d.d. 05 augustus 2008.

Onderzoek

In en het plangebied is een drietal leidingen gesitueerd. Het gaat om de leidingen in de onderstaande tabel.

Tabel 6.5 Leidingen binnen het plangebied

soort leiding	druk, diameter	toetsingsafstand	bebouwingsafstand	PR 10 ⁻⁶ -contour	GR	zakelijk rechtstrook
aardgastransportleiding Gasunie	40 bar, 12 inch	30	14 ¹⁾	0	< oriënterende waarde	4
Gasleiding Nuon	4 bar, 10 inch	-	-	-	-	-
watertransportleiding	300 mm	-	-	-	-	-

1) Voor de bebouwingsafstand wordt uitgegaan van de afstand tot een woonwijk.

Direct langs de oostzijde van de Amerikaweg is een gastransportleiding van Gasunie gelegen. Het toetsingsgebied (30 m) van de leiding strekt niet voorbij de Amerikaweg (aan de westelijke zijde) en reikt nauwelijks voorbij het te dempen water aan de oostelijke zijde. Derhalve zijn binnen het toetsingsgebied en het bebouwingsgebied geen kwetsbare objecten gelegen en heeft de aardgastransportleiding, op basis van het vigerend beleid, geen gevolgen voor het plangebied. De toekomstige risiconormering gaat uit van afstanden voor het PR en het GR. Door de Gasunie is voor de betreffende leiding een berekening uitgevoerd van het PR en GR¹⁾. Uit de resultaten blijkt dat de PR 10-6 contour niet buiten de leiding ligt. Daarnaast wordt zowel in de huidige situatie als in de plansituatie voldaan aan de oriënterende waarde voor het GR. De realisatie van het plan heeft geen relevante gevolgen voor de hoogte van het GR.

Tevens is direct aan de oostzijde van de Amerikaweg een gastransportleiding van Nuon gelegen. Deze leiding heeft slechts een druk van 4 bar en een diameter van 10 inch en is daardoor niet planologisch relevant (in de oude circulaire wordt rekening gehouden met gasleidingen vanaf 20 bar, in het nieuwe beleid gaat het om leidingen vanaf 16 bar).

Direct ten westen van de Amerikaweg ligt een watertransportleiding van 300 mm. Ter plaatse van de leiding zullen geen gebouwen worden geprojecteerd. Voor het bestemmen van watertransportleidingen is geen provinciaal beleid vastgelegd. Conform de Nota Planbeoordeling (2002) van de provincie Zuid-Holland worden leidingen vanaf 400 mm als planologisch relevant aangemerkt. Voor deze leiding is derhalve geen seperate bestemming nodig.

Ten noorden van de Schipholweg en ten zuiden van de Boerhaaveweg zijn leidingen van Waternet gelegen. Deze leidingen hebben een diameter van circa 100 cm. De beide leidingen liggen echter buiten het plangebied, waardoor zij niet op de plankaart zullen worden vastgelegd.

Conclusie

Binnen het plangebied is een aardgastransportleiding gelegen. Het bestemmingsplan voldoet aan de vigerende en toekomstige normstelling.

1) Gasunie, Risicoberekening gastransportleiding W-532-01-KR-013 t/m 019, d.d. 12 maart 2009.

6.5. Luchtvaartlawaai en andere aspecten Schiphol

Beleid/normstelling

Luchthavenindelingbesluit

Het rijksbeleid ten aanzien van de toekomstige ontwikkeling van Schiphol is geformuleerd in de Wet Luchtvaart (gewijzigd op 20 februari 2003). De gewijzigde Wet Luchtvaart vormt de grondslag voor twee uitvoeringsbesluiten: het Luchthavenverkeerbesluit en het Luchthavenindelingbesluit (Lib). Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen in overeenstemming te zijn met het Luchthavenindelingbesluit.

De ruimtelijke consequenties van de gewijzigde Wet Luchtvaart worden weergegeven in het Luchthavenindelingbesluit. In dit Besluit worden ten aanzien van Schiphol beperkingengebieden weergegeven met betrekking tot de aspecten externe veiligheid, geluidsbelasting, hoogte en de vogelaantrekkende werking. Daarnaast is voor de omgeving van Schiphol, in verband met isolatieverplichtingen voor woningen, de 26 LAeq-nachtcontour van belang (zoals opgenomen op de tekening 19-572 'Geluidscontouren aanwijzing S5P (vijfbanenstelsel), 26 LAeq, d.d. 01-10-1996').

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte wordt aangegeven dat Schiphol voor de toekomst ruimte nodig heeft om uit te breiden. Derhalve is op een PKB-kaart de zogenoemde 20 Ke-contour opgenomen. Ke staat voor Kosteneenheden, een manier om de geluidsbelasting van de luchtvaart te meten. Binnen de 20 Ke-contour mogen geen nieuwe uitleglocaties¹⁾ ten behoeve van woningbouw worden ontwikkeld. Herstructurering en intensivering in bestaand gebouwd gebied (het zogenoemde 'bestaand stedelijk gebied 2000') zijn binnen de 20 Ke-contour wel mogelijk. Revitalisering, herstructurering en transformatie van bestaande woon- en werkgebieden is volgens de Nota cruciaal om de gestelde ruimtelijke doelen te kunnen bereiken.

Onderzoek

Luchthavenindelingbesluit

Uit de overzichtskaarten bij het Lib blijkt dat binnen het plangebied een hoogtebeperking geldt. De maximale bouwhoogte verloopt van 45 m in het oosten van het plangebied tot circa 70 m in het westen van het plangebied. In het plan wordt ter plaatse van het bouwblok W6 een toren gerealiseerd van maximaal 15 bouwlagen. De maximale bouwhoogte is vastgelegd op 50 m. Hiermee wordt voldaan aan het Lib. De overige bebouwing voldoet ruimschoots aan deze norm. De maximale bouwhoogte voor alle bebouwing is vastgelegd in de planregels.

Tevens is het plangebied gelegen binnen het beperkinggebied voor vogelaantrekkende functies. Aangezien binnen het plangebied geen vogelaantrekkend grondgebruik voorkomt (zoals bedoeld in artikel 2.2.3 van het Lib), levert dit aspect geen beperkingen op voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Verder gelden op grond van het Lib geen beperkingen binnen het gebied.

Nota Ruimte

Het plangebied ligt niet binnen de 20 Ke-contour uit de Nota Ruimte. Derhalve gelden er wel hoogtebeperkingen voor de inrichting van het plangebied.

1) Die niet zijn opgenomen binnen in de verstedelijkingsafspraken uit de VINEX en VINAC.

Conclusie

Op grond van het Lib geldt er binnen het plangebied een hoogtebeperking. De maximale hoogte van gebouwen wordt vastgelegd in de planregels.

6.6. Bodem- en grondwaterkwaliteit**Normstelling en beleid**

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit ter plaatse te worden onderzocht. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Van een formele saneringssituatie is sprake wanneer een ernstige bodemverontreiniging van meer dan 25 m³ of een grondwaterverontreiniging van meer dan 100 m³ wordt aangetroffen.

De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

Onderzoek en conclusie

Voor het gedeelte van het plangebied ten westen van de Amerikaweg is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd¹⁾ Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van het plangebied slechts lichte bodemverontreinigingen (boven de streefwaarde) zijn aangetroffen. Deze verontreinigingen geven geen reden tot nader onderzoek of het treffen van maatregelen. Er wordt geconcludeerd dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied voldoende is voor de beoogde functies.

Ter plaatse van het oostelijk deel van het plangebied is ook een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd²⁾. Uit het onderzoek blijkt dat in de grond ter plaatse van boring 75 sterke verontreinigingen worden aangetroffen. In de watergang naast de Amerikaweg is sterk verontreinigd slib (klasse 4) aangetroffen. Daarnaast zijn in de bodem en het grondwater verschillende lichte bodemverontreinigingen aangetroffen.

Ten aanzien van sterke bodemverontreinigingen is een nader bodemonderzoek uitgevoerd³⁾. Uit het onderzoek blijkt dat de sterke verontreiniging met lood een omvang heeft van circa 200 m³. Voor groen- en verkeersbestemmingen gelden geen onaanvaardbare risico's. Voor het gebruik van wonen met tuin is dat wel het geval. Daarmee is sprake van een saneringssituatie. Bij het uitvoeren van een sanering kan er voor worden gekozen om de verontreinigde grond af te voeren of door een schone leeflaag van voldoende dikte op te brengen. Omdat het gaat om een immobiele verontreiniging, zonder een perceeloverschrijdend ka-

1) Tauw, Verkennend bodemonderzoek Schipholweg, locatie 023, projectnummer 4445068, d.d. 27 april 2006.

2) Stadszaken, afdeling Milieu, bureau Bodem, 023 Oost Haarlem, verkennend bodemonderzoek, projectnr. 806198, d.d. 22 oktober 2008.

3) Stadszaken, afdeling Milieu, bureau Bodem, 023 Oost Haarlem, nader onderzoek 023 Oost, loodverontreiniging parkeerplaats, projectnr. 806198 II, d.d. 8 december 2008.

rakter, kan op grond van het Besluit uniforme saneringen (BUS) voor deze sanering een melding worden gedaan. In verband met de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dient voor het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan duidelijk te zijn op welke manier de sanering wordt uitgevoerd.

Ter plaatse van de slibverontreinigingen zal nog nader bodemonderzoek worden uitgevoerd.

6.7. Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door het Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen 2007 (ook wel Wet luchtkwaliteit, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 6.6 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 6.6 Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig vanaf
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2010
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2005
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	2005

1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

Besluit Niet in betekenende mate (NIBM)

In dit Besluit is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties

onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 1% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀;
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 500 woningen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Onderzoek

Ten aanzien van de luchtkwaliteit is een onderzoek uitgevoerd¹⁾. In dit onderzoek zijn de gevolgen van de ontwikkelingen in Schalkwijk voor de luchtkwaliteit in de omgeving doorgerekend. Uit het onderzoek blijkt dat in 2008 op één locatie de grenswaarde voor stikstofdioxide wordt overschreden (de concentratie bedraagt 41,4 µg/m³). Dit is het geval langs de Buitenrustlaan. Echter, de grenswaarde voor stikstofdioxide is pas geldig vanaf 2010. In het laatstgenoemde jaartal ligt de concentratie van stikstofdioxide langs de Buitenrustlaan wel onder de grenswaarde (de concentratie bedraagt 39,5 µg/m³). Van overschrijdingen langs andere wegvakken of van andere stoffen is geen sprake. Zodoende wordt voldaan aan de normstelling uit de Wk.

Ter plaatse van het plangebied ligt de concentratie onder de grenswaarden. Langs het westelijke deel van de Schipholweg bedraagt de concentratie stikstofdioxide in 2008 maximaal 38,8 µg/m³. De concentratie fijn stof bedraagt maximaal 22, µg/m³. Aangezien het grootste deel van het plangebied niet direct aan de omliggende wegen is gesitueerd, zullen de concentraties luchtverontreinigende stoffen in het grootste deel van het plangebied lager liggen. Bovendien ligt het wegvak van de Schipholweg, waar de hoogste stikstofconcentratie voorkomt, op enige afstand van het plangebied. Daarmee is uit oogpunt van luchtkwaliteit sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat de Wk de realisatie van het project niet in de weg staat. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is er sprake van een acceptabel woon- en leefmilieu ter plaatse van de beoogde ontwikkeling.

6.8. Archeologie en cultuurhistorie

Ontstaansgeschiedenis

Na de laatste ijstijd, zo'n 10.000 jaar geleden, maakte het overgrote deel van het huidige Noord- en Zuid-Holland deel uit van de Noordzee. Een kleine 4000 jaar later ontstonden, oostelijk van de huidige kustlijn, lange smalle zandbanken, ook wel strandwallen genaamd. Op deze strandwallen vond duinvorming plaats. Oostelijk van deze strandwallen, waar de Noordzee geen vat meer kreeg op het uitgestrekte water, vormden zich grote moerassen.

Het grondgebied van het moderne Haarlem ligt op drie strandwallen:

1. de strandwal van Spaarnwoude, de oudste, is 56 eeuwen geleden ontstaan;
2. de strandwal van Haarlem, de op een na oudste strandwal van Nederland;
3. de strandwal van Bloemendaal, de op twee na oudste strandwal.

Op deze strandwallen werden in het neolithicum hutjes gebouwd onder meer op de plek waar

1) Tauw, Luchtkwaliteit Ontwikkelingsgebied Schalkwijk-Schipholweg, kenmerk R001-4581807CTO-irb-V03-NL, d.d. 16 september 2008.

vele eeuwen later, in de Karolingische tijd, de nederzetting Harulahem ontstond. Harulahem, later verbasterd tot Haarlem, doet zijn naam eer aan: huis(en) op een open plek van een op zandgrond gelegen bos. Zand, wind en water hebben dus de basis gevormd van Haarlem.

De in de 11^e maar vooral in de 12^e eeuw snel groeiende prestedelijke nederzetting Haarlem, gelegen aan de belangrijkste noord-zuidverbindingen, de waterweg het Spaarne en de midden op de strandwal gelegen landweg, kreeg als tweede stad van Holland in 1245 van graaf Willem II stadsrechten. Het ontwikkelde zich tot een voor die tijd belangrijke stad.

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

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

Bescherming van de Haarlemse bodem

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

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

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

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

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

De op de sloop-, aanleg- of bouwaanvraag aangegeven oppervlakte, welke de bodem raakt of nagenoeg raakt, is de oppervlakte dat gehanteerd dient te worden voor de beoordeling voor noodzaak van een archeologisch onderzoek.

Plangebied 023

Het plangebied 023 is gelegen tussen Schipholweg en Boerhaavelaan en wordt in twee gebieden (west en oost) opgedeeld, gescheiden door de Amerikaweg.

Westelijk deel

Het westelijk deel van het plangebied bevindt zich geheel in een gebied dat op de Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH) omschreven wordt als 'categorie 4'.

Categorie 4 (geel) betreft de strandvlakte gelegen tussen de oudste en de op een na oudste strandwal van Nederland. Archeologische vondsten hier hebben aangetoond dat in deze zone archeologische waarden te verwachten zijn in een relatief lagere dichtheid. Om die reden is hier een regime van toepassing door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw-, aanleg- en/of sloopvergunning bij bodemroerende activiteiten met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld.

Oostelijk deel

Het oostelijk deel van het plangebied bevindt zich voor een groot deel in een gebied dat op de Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH) omschreven wordt als 'categorie 4' (voor de beschrijving van categorie 4: zie hierboven onder Westelijk deel).

Een klein deel van het plangebied, aan de oostelijke begrenzing, bevindt zich in een gebied dat op de ABH omschreven wordt als 'categorie 2'.

Categorie 2 (rood) betreft terreinen die zowel op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten als op de Cultuur Historische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Holland vermeld staan.

Het betreffende 'categorie 2'-terrein in het plangebied 023 staat op de CHW-kaart geregistreerd als KEN365A.

De archeologische sporen op terreinen van categorie 2 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 hier een regime dat door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw-, aanleg- en/of sloopvergunning bij bodemroerende activiteiten met een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld van toepassing is.

Bodemroerende activiteiten in het gehele plangebied die dieper gaan dan 30 cm min maaiveld mogen pas uitgevoerd worden nadat er het vereiste archeologisch onderzoek, conform de wettelijk van kracht zijnde eisen, heeft plaatsgevonden.

6.9. Ecologie

In deze paragraaf is de bestaande situatie vanuit ecologisch oogpunt beschreven en is vermeld welke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Vervolgens is aangegeven waaraan deze ontwikkelingen – wat ecologie betreft – moeten worden getoetst. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen het toetsingskader dat wordt gevormd door het beleid van Rijk, provincie en gemeente en het toetsingskader dat door wettelijke regelingen wordt bepaald.

Bestaande situatie

De voorkomende biotopen binnen het plangebied zijn intensief beheerd grasland, bomenrijen, gebouwen, wegen en watergangen.

Beoogde ontwikkelingen

Voor Haarlem wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Hierin zijn ontwikkelingen (woningbouw, bouw van kantoren, een school en diverse voorzieningen opgenomen). De voorgenomen ontwikkelingen kunnen als volgt worden omschreven:

- sloop van gebouwen;
- verwijderen van opgaand groen;
- grondwerkzaamheden;
- dempen van sloten;
- de bouw van woningen, kantoren, voorzieningen en een school.

Toetsingskader

Beleid

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het

netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt, de PEHS.

Normstelling

Flora- en faunawet

Wat de soortenbescherming betreft is de Flora- en faunawet van belang. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, veront- rusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onder- houd of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepas- sing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bos- bouw, bestendig gebruik en ruimtelijke inrichting en ontwikkeling);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

De Flora- en faunawet is in zoverre voor de onderhavige ontwikkeling van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van de ont- wikkeling niet in de weg staat.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van en is niet nabij een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000-gebied gelegen. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Gebiedsbescherming komt derhalve niet meer aan de orde.

Soortenbescherming

Via het Natuurloket¹⁾ (www.natuurloket.nl) kan een indicatie worden verkregen van de be- schikbaarheid van soortengegevens bij verschillende Particuliere Gegevensbeherende Orga- nisaties (PGO's). In de kilometerhokken waarbinnen het plangebied is gelegen (104-486, 104-487, 105-486 en 105-487) zijn in ieder geval beschermde vaatplanten, zoogdieren, broedvogels en amfibieën aangetroffen. Vaatplanten zijn goed onderzocht terwijl de andere genoemde soortengroepen matig, slecht of niet zijn onderzocht.

Bij het opstellen is daarom ook gebruikgemaakt van bestaande atlasgegevens uit Atlas van de Nederlandse broedvogels (SOVON, 2002), Atlas van de Nederlandse zoogdieren (Broek- huizen, 1992), Atlas van de Nederlandse vleermuizen (Limpens, 1997), de verspreidingsge- gevens (van amfibieën en reptielen) van RAVON (www.ravon.nl/amf_rep). Tevens is er op 16 november een veldbezoek uitgevoerd (RBOI, 2008) naar mogelijk beschermde dier- en

1) Het Natuurloket is een gezamenlijk initiatief van het ministerie van LNV en de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna (VOFF). In de VOFF zijn Particuliere Gegevensbeherende Organisaties (PGO's) verenigd. Het Natuurloket heeft als doel de toegankelijkheid van gegevens over de aanwezigheid van beschermde en bedreigde soorten in Nederland te vergroten (www.natuurloket.nl). De gebiedsinformatie is gebaseerd op waarnemingen die verzameld zijn door de PGO's.

plantensoorten in en nabij het plangebied.

Flora

Gezien de voorkomende biotopen op de planlocatie zijn licht beschermde plantensoorten als grote kaardenbol, zwanenbloem en dotterbloem zeker te verwachten. Deze soorten zijn regionaal vrij algemeen en groeien aan slootkanten. Zwaar beschermde vaatplanten zijn echter niet te verwachten in het plangebied.

Vogels

Het opgaande groen vormt het leefgebied voor verschillende soorten struweelvogels zoals merel, zanglijster, houtduif, roodborst, winterkoning, heggemus, fitis en tjiftjaf. De gebouwen kunnen broedgelegenheid bieden aan soorten als gierzwaluw. De oevers van watergangen vormen het broedgebied voor fuut, meerkoet, wilde eend en waterhoen.

Zoogdieren

Vaste verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen (gewone dwergvleermuis, laatvlieger en meervleermuis) kunnen mogelijk aanwezig zijn in de gebouwen in het plangebied. Genoemde soorten hebben verblijfplaatsen onder dakpannen en in spouwmuren via de open stootvoegen. Ook kunnen bepaalde soorten vleermuizen (watervleermuis, rosse vleermuis en ruige dwergvleermuis) gebruikmaken van de (oude) bomen als vaste verblijfplaats, vlieg-route en jachtgebied (zoals in het parkgebied). Het plangebied biedt, gezien de voorkomende biotopen, ook geschikte leefruimte aan algemene kleine soorten zoogdieren als mol, egel, bosspitsmuis, dwergmuis, veldmuis, bosmuis, haas en konijn.

Amfibieën

De verwachting is dat algemene amfibieën als bruine kikker, groene kikker, kleine watersalamander en gewone pad voorkomen in het plangebied. Mogelijk maken genoemde soorten gebruik van het plangebied als schuilgelegenheid, winterverblijfplaats en voortplantingsplaats (watergangen). Mogelijk komt een zwaar beschermde soort als de rugstreeppad voor in de watergangen die deel uitmaken van het plangebied. Ook tijdens de graafwerkzaamheden kan de rugstreeppad aangetrokken worden en het plangebied betreden en dit als winterverblijfplaats gebruiken.

Vissen

Gezien de voorkomende biotopen binnen het plangebied is de kans dat een zwaar beschermde soort als de kleine modderkruiper voorkomt, niet geheel uit te sluiten. Andere beschermde vissen worden hier niet verwacht, deze stellen hoge eisen aan hun leefgebied en daar voldoet het plangebied niet aan.

Overige organismen

Het plangebied is ongeschikt als biotoop voor beschermde reptielen en insecten (vlinders, sprinkhanen en libellen). Genoemde beschermde soortengroepen stellen hoge eisen aan hun leefgebied; het plangebied voldoet hier niet aan.

In de onderstaande tabel staat aangegeven welke beschermde soorten in het plangebied (naar verwachting) voorkomen en onder welk beschermingsregime deze vallen.

Tabel 6.7 Beschermde soorten in het plangebied en het beschermingsregime

vrijstellingsregeling Ffw categorie 1	ontheffingsregeling Ffw	
	categorie 2	categorie 3
grote kaardenbol, zwanenbloem en dotterbloem	alle soorten inheemse vogels	alle vleermuizen
mol, egel, bosspitsmuis, dwergmuis, veldmuis, bosmuis, haas en konijn	kleine modderkruiper	rugstreeppad
bruine kikker, groene kikker, kleine watersalamander en gewone pad		

Toetsing

Soortenbescherming

Een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet is niet nodig voor bovenstaande algemene beschermde soorten (uit categorie 1) die worden verstoord en/of aangetast, aangezien hiervoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt. Voor vogels is ontheffing niet mogelijk, aangezien verstoring en aantasting van vogels eenvoudig is te voorkomen door de werkzaamheden buiten het vogelbroedseizoen (globaal 15 maart tot en met 15 juli) te starten. Indien de rugstreeppad en/of kleine modderkruiper aanwezig zijn en aangetast worden door de betreffende ontwikkeling, dient voor deze soorten een ontheffing te worden aangevraagd. Indien vleermuizen aanwezig zijn in de te slopen gebouwen of te kappen bomen, wat uit nader onderzoek voorafgaand aan de sloop of kap moet blijken, dient voor deze soorten ontheffing te worden aangevraagd. Omdat het zwaar beschermde soorten betreft dient in dat geval rekening te worden gehouden met mitigerende en eventueel compenserende maatregelen.

Omdat de instandhouding van de soorten niet in het geding is, is het de verwachting dat de ontheffing zal worden verleend.

Vanwege het feit dat het plangebied is omgeven door stedelijk gebied, is er geen sprake van verstoring van natuurwaarden in de ruime omgeving.

Conclusie

Op grond van de beschikbare gegevens en de uitgevoerde beoordeling zijn de volgende conclusies getrokken.

- Er vindt geen negatieve beïnvloeding plaats van Natura 2000-gebieden of van de PEHS.
- Voor de aan te tasten of te verstoren algemene beschermde soorten (categorie 1) planten, amfibieën en kleine zoogdieren is geen ontheffing Flora- en faunawet nodig.
- Ter voorkoming van de aantasting en verstoring van vogels dienen werkzaamheden buiten het vogelbroedseizoen te starten. Nesten van grotendeels of geheel van menselijke activiteiten afhankelijke soorten zoals zwaluwen zijn, indien ze nog in functie zijn, jaar rond beschermd. Het vervangen, repareren of in de directe omgeving verplaatsen van een kast voor één van bovengenoemde soorten wordt niet gezien als een overtreding, zolang er maar nestgelegenheid beschikbaar blijft.
- Voorafgaand aan werkzaamheden aan watergangen dient bekend te zijn of de rugstreeppad en/of kleine modderkruiper gebruikmaken van de watergang (nader onderzoek). Hiervoor moet ontheffing worden aangevraagd. De rugstreeppad kan tevens aangetrokken worden door verse graafwerkzaamheden. Indien deze zwaar beschermde soort zich binnen het plangebied vestigt, zal ontheffing in het kader van de Flora- en

faunawet aangevraagd moeten worden.

- Mogelijk hebben vleermuizen vaste verblijfplaatsen, primair foerageergebied of vliegroutes binnen het plangebied, dit dient vooraf aan de werkzaamheden uit nader onderzoek te blijken. Voor deze soorten is dan ontheffing nodig en bovendien dient rekening gehouden te worden met mitigerende en eventueel compenserende maatregelen.

Met inachtneming van de genoemde voorwaarden zal de Flora- en faunawet de uitvoering van de werkzaamheden niet in de weg staan.

PM Ecologisch veldonderzoek (oktober 2009)

6.10. Watertoets

Vanaf 1 november 2003 is de watertoets van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Het hoogheemraadschap van Rijnland is waterbeheerder in de regio. In het plangebied wordt het waterbeheer op dit moment nog gevoerd door de gemeente Haarlem. Het beheer en onderhoud van het plangebied zal door Rijnland worden overgenomen van de gemeente nadat het nieuwe watersysteem is gerealiseerd. In het kader van de watertoets wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over dit bestemmingsplan. Vervolgens zijn de opmerkingen van de waterbeheerder verwerkt in deze waterparagraaf. In samenwerking met het hoogheemraadschap, de gemeente en de ontwikkelingscombinatie is onderzoek gedaan naar de waterhuishouding in en rondom het plangebied. De resultaten hiervan zijn verwerkt in het plan.

Beleidskader

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW, 2000) schrijft voor dat in 2015 alle waterlichamen een 'goede ecologische toestand' (GET), en voor sterk veranderde/kunstmatige wateren een 'goed ecologisch potentieel' (GEP) moeten hebben bereikt. De chemische toestand moet voor alle waterlichamen (natuurlijk en kunstmatig) in 2015 goed zijn.

Rijksbeleid

De hoofddoelstelling binnen de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4, 1998) is 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. Van belang zijn het doen van onderzoek naar de knelpunten in het stedelijk waterbeheer, het ontwikkelen van een gemeenschappelijke visie van gemeenten en waterbeheerders en meer aandacht voor het afkoppelen van verhard oppervlak en infiltratie in de bodem.

Het Rijk heeft met het kabinetsstandpunt Anders omgaan met Water, Waterbeleid in de 21^e eeuw, (WB21, 2000) het advies van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw omarmd. Men deelt de zorg dat het huidige watersysteem niet in staat is om klimaatverandering, bevolkingsgroei en economische groei goed op te vangen. Het waterbeheer moet veranderen om Nederland in de toekomst, wat water betreft, veilig, leefbaar en aantrekkelijk te houden. Belangrijk in de nieuwe aanpak is het realiseren van veerkrachtige watersystemen die weer de ruimte krijgen, het niet afwentelen van knelpunten in tijd of plaats, de drietrapsstrategie

'vasthouden, bergen, afvoeren', en de ruimte die nodig is voor de wateropgave te reserveren.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water-actueel (NBW-actueel, 2008) is een overeenkomst tussen het Rijk, de provincies, het InterProvinciaal Overleg (IPO), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen. Het beleid van WB21 en KRW zijn belangrijke peilers van het akkoord. Het NBW heeft tot doel om in 2015 het watersysteem op orde te hebben en daarna op orde te houden anticiperend op veranderende omstandigheden zoals onder andere de verwachte klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak. Eén en ander is een logisch vervolg en nadere uitwerking van het vigerende beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding (1998).

Provinciaal beleid

In het derde Waterhuishoudingsplan van de provincie Noord-Holland Bewust omgaan met water, Provinciaal Waterplan Noord-Holland 2006-2010 (2006) wordt Europees en nationaal beleid vertaald naar hoofdlijnen voor het provinciaal waterbeleid. Bij deze vertaling wordt ingespeeld op actuele ontwikkelingen zoals klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling, intensiever ruimtegebruik en de toenemende economische waarde van wat beschermd moet worden. Voor het plangebied zijn de volgende beleidslijnen relevant. De provincie bereidt maatregelen voor om zwakke schakels in de Noord-Hollandse kustverdediging te versterken. De duinen en de binnenduinrand geldt als kwetsbaar gebied in de grondwaterverordening, de provincie wil de winning van natuurlijk duinwater tot een minimum terugbrengen en de infiltratie en terugwinning inpassen in het duinmilieu. De provincie zet daarnaast in op verminderde belasting van het oppervlaktewater door ongezuiverde lozingen in het buitengebied terug te dringen. In de planperiode wil de provincie ecologische waterkwaliteitsdoelen vaststellen en tot die tijd kosteneffectieve maatregelen uitvoeren die gericht zijn op nationale en Europese doelen.

Beleid waterbeheerders

In het Waterbeheersplan 2006-2009 (2006) wordt het motto van Rijnland geconcretiseerd: 'droge voeten en schoon water'. Dat is een behoorlijke opgave, zeker gezien de toekomstige ontwikkelingen, maar in het Waterbeheersplan beschrijft Rijnland hoe het waterbeheer de komende jaren wordt vormgegeven. In het waterbeheerplan is de missie en ambitie van het Hoogheemraadschap voor het watersysteem en het beheer daarvan geconcretiseerd in de vorm van strategische doelen: het waarborgen van veiligheid tegen overstromingen, het realiseren van voldoende water en het bereiken van gezonde watersystemen.

In de Handreiking Watertoetsproces (2008) wordt beschreven hoe het Hoogheemraadschap omgaat met de watertoets. Tevens wordt beschreven wat zij van derden verwacht in geval van ruimtelijke ontwikkelingen en plannen.

De Keur en beleidsregels (2006) maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor waterkeringen (dijken en kaden), watergangen (kanalen, rivieren, sloten, beken) en andere waterstaatswerken (bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen). Er kan een ont-heffing van de in de Keur vastgelegde gebods- en verbodsbepalingen worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt wordt dat geregeld in een Keurvergunning. In de beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.

In de Nota Integrale inrichtingscriteria oppervlaktewateren en kunstwerken (2006) wordt invulling gegeven aan het Waterbeheersplan, in de vorm van aandachtspunten, vuistregels en concrete maatregelen met betrekking tot de (her)inrichting van het watersysteem. In prin-

cipe gelden de volgende overwegingen:

- het 'niet afwentelen principe', met andere woorden: de gevolgen van de ontwikkeling voor de waterhuishouding dienen zoveel mogelijk binnen het plangebied te worden opgelost;
- de ontwikkeling dient minimaal te voldoen aan het 'waterneutraal-principe', met andere woorden: negatieve effecten door toename van het verhard oppervlak en/of afname van het waterbergend vermogen dienen te worden voorkomen; extra verharding moet worden gecompenseerd door het realiseren van extra open water (het extra oppervlak aan open water dient ten minste 15% van het extra oppervlak aan verharding te zijn binnen het zelfde peilgebied; bovendien dient het in open verbinding te staan met het overige oppervlaktewater en dient de compensatie te worden gerealiseerd voordat er sprake is van een toename van het verhard oppervlak). Voor dempingen van oppervlaktewater geldt dat deze 100% dient te worden gecompenseerd voorafgaand aan de demping;
- ten aanzien van het treffen van maatregelen gaat de voorkeur uit naar het vasthouden van water in de bodem, vervolgens het bergen van water in bijvoorbeeld waterlopen en/of referentiegebieden en als laatste het afvoeren van (extra) water (door bijvoorbeeld de uitvoering van technische maatregelen als extra pompcapaciteit etc.); het doel is derhalve om de afvoer van water te vertragen.

Gemeentelijk beleid

Het Integraal Waterplan Haarlem (2004) bestaat uit drie delen: analyse, visie en uitvoering. Het doel van het Waterplan is het ontwikkelen en behouden van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem en bevat daarnaast doelstellingen met betrekking tot de waterketen. De in het Waterplan opgenomen duurzaamheidsprincipes, visie, streefbeelden en doelstellingen dienen als leidraad en beleidskader bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Bestaande situatie waterhuishouding

Het plangebied ligt in stedelijk gebied, aan de oostzijde van Haarlem. Ten westen van de Amerikaweg (fase 1) is het plangebied deels verhard in de vorm van het zwembad Boerhaavebad, deels is het westelijke deel onverhard (braakliggend). Ten oosten van de Amerikaweg (fase 2) is het plangebied grotendeels onverhard in de vorm van braakliggend terrein en sportvelden. De oppervlakken in beide fases zijn gegeven in tabel 6.8.

Tabel 6.8 Oppervlakken van het plangebied in de huidige situatie (zonder Boerhaavevaart)

	fase 1 (m ²)	fase 2 (m ²)
bebouwing	2.700 (3,2%)	500 (0,7%)
verharding	11.700 (14,1%)	6.900 (9,6%)
Onverhard (gedraineerd)	60.900 (73,3%)	59.000 (82,4%)
water		
- polderwater	7.800 (9,4%)	1.750 (2,4%)
- boezemwater ¹⁾	n.v.t.	4.080 (5,6%)
totaal	83.100 (100%)	71.600 (100%)

Bodem en grondwater

De maaiveldhoogte in het plangebied varieert tussen circa NAP 0 m en NAP -1 m. De bodem

1) Oppervlakte zonder Boerhaavevaart (buiten plangebied).

bestaat ter plaatse uit klei op een ondergrond van veen. Volgens de Bodemkaart van Nederland is ter plaatse van het plangebied sprake van grondwatertrap II. Dat wil zeggen dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand hier van nature minder dan 0,4 m beneden het maaiveld ligt, terwijl de gemiddeld laagste grondwaterstand tussen 0,5 m en 0,8 m beneden het maaiveld ligt. De bodem en de ontwateringsdiepte zijn niet bijzonder geschikt om water te kunnen infiltreren in de bodem.

Waterkwantiteit

De Amerikaweg maakt onderdeel uit van boezemland. De watergang parallel aan de Amerikaweg en de watergang parallel aan de Boerhaavelaan worden aangemerkt als primair boezemwater. Het waterpeil van het boezemsysteem bedraagt NAP -0,6 m. De primaire boezemwatergang transporteert het water in zuidelijke richting naar de Molenplas en het Spaarne.

Fase 1 en 2 maken onderdeel uit van peilvak 'De Noordstrook'. In dit peilvak wordt een waterpeil van NAP -1,2 m gehandhaafd. De randen van het plangebied worden gevormd door watergangen (geen hoofdwatergangen). Een gemaal in fase I (aan de westzijde van de Amerikaweg) watert af op de Amerikavaart. Deze watergang maakt onderdeel uit van het boezemsysteem, waar een streefpeil van NAP -0,6 m geldt. De boezem transporteert het water zuidwaarts door Schalkwijk, om uiteindelijk af te wateren op de Molenplas en het Spaarne.

Door middel van een gemaal wordt water uit de Boerhaavevaart ingelaten op de watergang ten zuiden van de sportvelden. Onder de sportvelden (fase II) ligt een drainagesysteem (onderbemaling), welke het drainagewater en het eventueel ingelaten water transporteert naar de watergang ten noorden van de sportvelden. De noordelijke watergang staat door middel van een duiker in verbinding met de watergangen rond het volkstuintencomplex. Water afkomstig van de verharde oppervlakken in fase II wordt afgevoerd naar het open water. In het zuidwesten van het volkstuintencomplex watert een gemaal overtollig water af op de Boerhaavevaart. Dit gemaal kan geen water inlaten vanuit de Boerhaavevaart naar het volkstuintencomplex. Dit betekent dat het volkstuintencomplex alleen wordt gevoed door middel van de inlaat bij de sportvelden.

Langs de Boerhaavevaart bevinden zich boezemwaterkeringen. In het zuidoostelijke deel van zowel fase 1 als fase 2 bevinden zich poldergemalen.

Waterkwaliteit

De kwaliteit van het boezemwater in het stedelijk gebied van Haarlem wordt bepaald door lozingen in het achterland (bollenteelt) en door lozingen in Haarlem zelf. Het water is zeer voedselrijk; de stikstof en fosforconcentraties overschrijden op alle meetlocaties in de boezem ruim de norm. Het doorzicht in de boezemwateren is in de zomer gemiddeld tussen 0,45 en 1 m. Hiermee wordt ruim voldaan aan de MTR-norm van 0,4 m. De zuurstofconcentraties in de relatief kleinere boezemwateren voldoen niet aan de MTR-norm van 5 mg/l. Mogelijke oorzaken hiervoor zijn de relatief slechte doorstroming en de vervuilende bronnen zoals riooloverstorten. De waterbodems van de Haarlemse boezemwateren zijn over het algemeen matig tot zwaar verontreinigd.

In de polders wordt water ingelaten uit de boezem, maar ook de kwel en het neerslagwater bepalen hier de waterkwaliteit. In veel van de Haarlemse polders komen verhoogde fosfor- en stikstofconcentraties voor. De belangrijkste bronnen van nutriënten zijn uitspoeling, landbouw, riooloverstorten, ingelaten boezemwater. In de polderwateren is sprake van kroosvorming en gering doorzicht van het water.

De waterbodems in de Haarlemse polders zijn licht tot matig verontreinigd.

Riolering

Ter plaatse van het zwembad en bijbehorende parkeerterreinen in fase 1 is een gescheiden rioolstelsel aanwezig voor de afvoer van het zwembadwater, het afvalwater en de straatkolken (hemelwater). Hemelwater wordt door het riool geloosd ter plaatse van een overstort in de watergang ten zuiden van het zwembad. Afvalwater en zwembadwater worden buiten het gebied afgevoerd (in de richting van Schalkwijk), waarbij overstorten op de boezem aanwezig zijn. In de overige gebiedsdelen is wel drainage, maar geen riolering aanwezig.

De Boerhaavelaan en Amerikaweg wateren af op de DWA-riolering. De Boerhaavelaan en Amerikaweg zijn gerioleerd, de andere ontsluitingswegen (Schipholweg en Europaweg) zijn niet gerioleerd. Geen van de hier genoemde ontsluitingswegen is gedraineerd.

Toekomstige situatie waterhuishouding

Binnen het plangebied wordt nieuwbouw in de vorm van kantoren en woningen gerealiseerd, het zwembad blijft gehandhaafd. Een deel van de nieuwbouw wordt uitgevoerd met een deels verdiepte parkeervoorziening. Tussen de bouwblokken en langs de ontsluitingswegen worden onverharde ruimtes aangelegd. In het zuidelijke deel van fase 2 is een centrale groenvoorziening voorzien.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied is voor fase 1 (2006) en voor fase 2 (2008) een overkoepelend waterhuishoudkundig plan opgesteld. Mede aan de hand van de betreffende waterhuishoudkundige plannen^{1) 2)} is deze waterparagraaf opgesteld. De toekomstige oppervlakken in beide fases zijn gegeven in tabel 6.9. De Boerhaavevaart is in de oppervlaktes niet meegenomen, omdat hier geen ontwikkelingen plaatsvinden.

Tabel 6.9 Toekomstige oppervlakken van het plangebied (zonder Boerhaavevaart)

	fase 1 (m ²)	fase 2 (m ²)
bebouwing	39.700 (47,8%)	40.800 (56,5%)
verharding	30.600 (36,8%)	20.300 (28,1%)
onverhard	2.600 (3,1%)	4.330 (6,0%)
water	10.200 (12,3%)	6.800 (9,4%)
totaal	83.100 (100%)	72.230 (100%)

Het peilvak 'De Noordstrook' wordt in de toekomstige situatie losgekoppeld van het Paswerkterrein, het peil blijft gehandhaafd op NAP -1,2 m. Voor het plangebied is een peilfluctuatie van 0,3 m toegestaan. Zowel in fase 1 als in fase 2 wordt een centrale waterpartij aangelegd. De waterpartij in fase 1 wordt aan de zuidzijde voorzien van een natuurvriendelijke oever, de zuidelijke oever bestaat uit een kademuur. Ten behoeve van onderhoud is voor beide waterpartijen (west en oost) voorzien in een boteninlaatplaats, respectievelijk in het zuidoosten en noordwesten.

Water zal worden aangevoerd vanuit de Romolenpolder, waar ook een waterpeil van NAP -1,2 m geldt. Het watersysteem in beide fasen zal onderling worden verbonden, daartoe wordt een open duikerverbinding (met een doorsnede van 800 mm) onder de Amerikaweg aangelegd. Het water uit het plangebied wordt door middel van een nieuw gemaal via het volkstuintencomplex op de Boerhaavevaart geloosd. Tussen fase II en de Boerhaavevaart wordt een leiding met een gemaal aangelegd. Door deze nieuwe waterstructuur zal de doorstroming en de waterkwaliteit verbeteren.

De nieuwe bebouwing zal worden gerealiseerd door toepassing van duurzame, niet-uitloog-

1) Waterhuishoudingplan Haarlem 023 fase I, Fugro Ingenieursbureau B.V., 7 februari 2006, definitieve versie 1105-0015-000.R02.

2) Waterhuishouding project H-023 fase II, Fugro Ingenieursbureau B.V., 20 augustus 2008, eerste versie.

bare bouwmaterialen (dus geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen). Op die manier wordt diffuse verontreiniging van water en bodem voorkomen.

Fase 1

In fase 1 worden 9 nieuwe bouwblokken, wegen en verharding gerealiseerd. 6 panden zullen worden voorzien van een verdiepte parkeervoorziening. Deze worden waterdicht uitgevoerd en rondom de verdiepte parkeervoorziening wordt extra drainage gerealiseerd. Het plangebied zal bouwrijp worden gemaakt, waarbij de locatie wordt opgehoogd tot maximaal NAP +0,6 m langs de randen en NAP -0,2 m centraal in het plangebied (rond de centrale waterpartij). Centraal in fase 1 wordt een bergingsvijver (circa 10.200 m²) gerealiseerd die het plangebied van west naar oost doorsnijdt. Het stedenbouwkundig plan voorziet in een kunstwerk dat het water door een gebouw naar de bergingsvijver transporteert. Het grootste deel van de bestaande watergangen zal worden gedempt, dit komt overeen met een oppervlakte van 7.495 m².

Fase 2

In fase 2 worden 7 nieuwe bouwblokken met bijbehorende wegen en verharding gerealiseerd. 3 panden zullen worden voorzien van een verdiepte parkeervoorziening. Deze worden waterdicht uitgevoerd en rondom de verdiepte parkeervoorziening wordt extra drainage gerealiseerd. Daarnaast wordt een bergingsvijver (circa 7.020 m²) aangelegd. Het plangebied zal bouwrijp worden gemaakt, waarbij de locatie wordt opgehoogd tot NAP +0,6 m langs de randen en NAP -0,2 m centraal in het plangebied (rond de centrale waterpartij). Centraal in fase 2 wordt een bergingsvijver (6.800 m²) aangelegd die het plangebied van oost naar west doorsnijdt. Het grootste deel van de bestaande watergangen (waaronder de primaire boezemwatergang langs de Amerikaweg) zal worden gedempt, dit komt overeen met een oppervlakte van 1.750 m² polderwater en 4.080 m² boezemwater. Het boezemwater zal worden gecompenseerd binnen het boezemsysteem en het nabijgelegen Reinaldapark. Compenserend oppervlaktewater dient te zijn gerealiseerd voordat bestaand oppervlaktewater wordt gedempt. Een overzicht van de verharding en compensatie is gegeven in tabel 6.10.

Tabel 6.10 Verharding en compensatie (m²)

	fase 1			fase 2		
	huidig	toekomstig	toe-/afname	huidig	toekomstig	toe-/afname
bebouwing	2.700	39.700	37.000	500	40.800	40.300
verhard oppervlak	11.700	30.600	18.900	6.900	20.300	13.400
onverhard oppervlak (gedraineerd)	60.900	2.600	-58.300	59.000	4.330	-54.670
subtotaal verharding	75.300	72.900	-2.400	66.400	65.430	-970
polderwater	7.800	10.200	2.400	1.750	6.800	5.050
boezemwater	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	4.080	0	-4.080
totaal	83.100	83.100	0	72.230	72.230	0

Riolering

In de toekomstige situatie zal de riolering in het gebied worden uitgebreid. De nieuwe bebouwing en verharding zal worden voorzien van een gescheiden rioolstelsel. Het schone hemelwater wordt afgevoerd naar de bergingsvijver. In het hemelwaterstelsel (HWA) wordt het hemelwater ingezameld en geloosd op de bergingsvijvers. Binnen het plangebied wordt voldoende capaciteit gerealiseerd om het afstromend hemelwater te bergen.

De overstort van het HWA-riool die in de huidige situatie in fase I aanwezig is blijft gehandhaafd gedurende de bouwfase, tot de realisatie van het nieuwe rioolsysteem. De droogweerafvoer (DWA) zal naar de zuivering worden getransporteerd.

Op welke wijze de ontsluitingswegen (Amerikaweg, Schipholweg, Boerhaavelaan en Europaweg) in de toekomst zullen afwateren is nog onduidelijk en behoeft nader onderzoek. Bij de reconstructie van deze wegen dienen maatregelen ter voorkoming van verspreiding van verontreinigd wegwater te worden genomen. Bij voorkeur wateren de wegen af op een eigen HWA rioleringsstelsel.

Vergunningen

In zijn algemeenheid geldt dat voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsstelsel bij het hoogheemraadschap vergunning dient te worden aangevraagd op grond van de 'Keur' (ex artikel 77 en 80 van de Waterschapswet). Dit geldt dus bijvoorbeeld voor de aanleg van overstorten van de hemelwaterafvoer (HWA) op het oppervlaktewater, het graven van nieuwe watergangen, het aanleggen van duikers, het realiseren van verhardingen etc. Voor het afvoeren van afgekoppeld (of niet-aangekoppeld) water naar het oppervlaktewater dient een WVO-vergunning te worden aangevraagd.

Water in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan worden het oppervlaktewater bestemd als 'Water'.

6.11. Duurzaamheid en energie

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

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

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

Duurzaam bouwen

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

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

Wat is GPR?

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

Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw

In februari 2006 heeft het College B&W de beleidsnota Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw vastgesteld. In de beleidsnota staat dat alle ruimtelijk relevante plannen vanaf 2006 moeten voldoen aan de basiskwaliteit duurzame stedenbouw en waar mogelijk aan een streefkwaliteit.

De praktijkrichtlijn duurzame stedenbouw bestaat uit uitgangspunten en een checklist duurzame stedenbouw (DSB) op basis van de ervaringen in Haarlem. Deze praktijkrichtlijn is opgesteld op basis van ervaringen met het toepassen van duurzame stedelijke maatregelen in de Haarlemse ruimtelijke projecten. Voor het samenstellen van de checklist is gebruik gemaakt van het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw (NPDS, 1999).

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

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

Haarlem Klimaatneutraal

In maart 2007 heeft de Haarlemse gemeenteraad in meerderheid uitgesproken dat Haarlem in 2030 een klimaatneutrale stad moet zijn. Voor de eigen organisatie geldt dit al vanaf 2015. Hiertoe heeft de gemeenteraad op 9 oktober 2008 een plan van aanpak vastgesteld.

Kern van de aanpak is dat bij ieder (nieuw)bouwproject het energieaspect nader aandacht moet krijgen, waarbij in eerste instantie het gebruik van energie zo beperkt mogelijk moet worden gemaakt via bijvoorbeeld isolatie en zuinige apparatuur. Daarnaast dient zo veel mogelijk van duurzame energie gebruik te worden gemaakt, door bijvoorbeeld zonne-energie i.c.m. warmte-koude opslag toe te passen. In de laatste plaats kan eventueel naar compensatiemaatregelen worden gezocht.

7. Overleg art. 3.1.1

7.1. Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 023 is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening aan de volgende personen en instanties toegezonden:

1. VROM-Inspectie, regio Noord-West;
2. Ministerie van Economische Zaken, Regio Noord-West;
3. Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten;
4. Rijkswaterstaat, directie Noord-Holland;
5. Nederlandse spoorwegen;
6. Prorail, afdeling MJB;
7. Provincie Noord-Holland;
8. Hoogheemraadschap Rijnland;
9. Kamer van Koophandel, Amsterdam;
10. Gemeente Bloemendaal;
11. Gemeente Haarlemmerliede;
12. Gemeente Haarlemmermeer;
13. Nuon N.V.;
14. Gasunie;
15. PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland;
16. Waternet;
17. Connexion
18. Horeca Nederland, afdeling Haarlem
19. Kennemer Gasthuis
20. KPN, afdeling Projectering Bouw Haarlem;
21. Luchtverkeersleiding Nederland;
22. MKB. Haarlem;
23. Milieufederatie Noord-Holland;
24. Recreatie Noord-Holland;
25. SRO;
26. VAC Haarlem.
27. OC 023
28. Wijkraden
29. Motel Haarlem-Zuid B.V.

In de begeleidende brief is aangegeven dat, wanneer er voor 3 mei 2009 geen reactie op het bestemmingsplan is ontvangen, aangenomen wordt dat de desbetreffende instantie geen opmerkingen heeft op het plan.

Van de personen of instanties 2 ,3,4,5, 6, 11, 12, 13, 15, 16 , 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24 en 28 is geen reactie ontvangen. De instanties 5, 7, 10 en 29 hebben in hun brief aangegeven geen inhoudelijke reacties te hebben op het plan.

7.2. Verwerking reacties wettelijk vooroverleg

9. Kamer van Koophandel, Amsterdam

De Kamer van Koophandel merkt in het algemeen op dat de strategische opvatting van de gemeente Haarlem en de Kamer van Koophandel over het plangebied 023 uiteenlopen.

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ten aanzien van het bestemmingsplan adviseert de Kamer van Koophandel de groeimogelijkheden voor kantoren niet te beperken tot 19.000 m² en verdere groeimogelijkheden voor kantoren en bedrijvigheid open te houden.

023 moet een gemengd stedelijk gebied worden, waarbij langs de Schipholweg de ruimte komt voor publieke en commerciële functies. Naast commerciële functies is voor een goed gemengd gebied wonen zeer belangrijk. Om tot goede menging van functies te komen is het van belang dat ook binnen de bouwblokken een combinatie van verschillende functies ontstaat.

De KvK merkt op dat de woonbestemming geen beperkende gevolgen mag hebben voor de verkeerscapaciteit van de Schipholweg.

De ontwikkeling 023 zal geen beperking opleveren voor de verkeerscapaciteit van de Schipholweg. Het gebruik zal door de ontwikkeling wel toenemen. Dit leidt niet tot problemen op de Schipholweg.

Conclusie

De reactie van de Kamer van Koophandel geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

19. Kennemer Gasthuis

Bestemmingsplan maakt geluidgevoelige bestemmingen mogelijk in een zone waarin geluid van ambulances een probleem kan opleveren. Het Kennemer Gasthuis stelt zich jegens de gemeente op het standpunt dat zij geen milieubeperkingen ten aanzien van ambulanceritten als gevolg van de ontwikkeling 023 accepteert. De gemeente heeft toegezegd dat de ontwikkeling 023 de afgifte van de nieuwe milieuvergunning niet in de weg staat

Ten aanzien van de hinder van de ambulance-inrit zullen maatregelen getroffen worden. De ontwikkeling van 023 zal de milieuvergunning niet in de weg staan. In het bestemmingsplan is in de toelichting opgenomen dat maatregelen worden getroffen om de overlast van ambulances tegen te gaan.

Conclusie

Het bestemmingsplan (toelichting) is aangepast naar aanleiding van de reactie van het Kennemer Gasthuis.

26. VAC Haarlem (adviescommissie voor de woningbouw en woonomgeving)

VAC Haarlem kan zich vinden in de voorliggende gebiedsvisie.

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

VAC vraagt of de intieme stedelijke ruimte bestaat uit privé, semi-openbaar of openbaar gebied?

De gronden in de hofjes zijn semi-openbaar. De gronden zijn ook niet bestemd als verkeer-verblijfsgebied.

Om leegstand tegen te gaan stelt VAC voor de kantoorruimte zo te ontwerpen dat ook andere functies mogelijk zijn.

Het bestemmingsplan biedt een flexibiliteit aan de hoeveelheid en de locatie van de kantoorfunctie in combinatie met de overige toegestane functies. Het bestemmingsplan regelt niets over de uiteindelijke ontwerpen. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Artikel 5: VAC geeft aan dat aandacht moet zijn over letterlijk groen in de hoven, zowel in de privé buitenruimtes als in de gezamenlijke ruimte.

De hoven zijn planologisch geregeld binnen de bestemmingen GD-1, W-1, GD-2 en W-2. Binnen deze bestemmingen zijn groenvoorzieningen mogelijk. Het bestemmingsplan biedt echter uitsluitend kaders en is niet dwingend. Vanzelfsprekend zal bij de definitieve inrichting van de hofjes aandacht worden geschonken aan het groen.

Artikel 10: water: VAC geeft aan typen steigers te presenteren waaruit gekozen kan worden om sneller bouwvergunning te kunnen verlenen. Ook is het voor hen onduidelijk of dit gebied privé is of openbaar.

Het voorschrijven van een bepaald type steiger kan niet in het bestemmingsplan geregeld worden. Dit moet privaatrechtelijk geregeld worden. Het water komt in openbaar gebied te liggen.

VAC geeft aan dat voor de woningbouw langs de Schipholweg architectonische ingrepen zijn vereist om geluidsluwe woningen te verkrijgen.

Deze toetsing vindt plaats in het kader van de bouwvergunningsaanvraag.

Conclusie

De reactie van VAC geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

25. SRO Kennemerland (Boerhaavebad)

Het zwembad heeft ten behoeve van een goede exploitatie, behoefte aan uitbreiding. Dit betreft een doelgroepenbad van 400 m². Daarnaast is een uitbreiding met medische sportfaciliteiten met een oppervlakte van ongeveer 1.000 tot 2.500 m² gewenst. Het SRO wil dit oplossen door het gehele bestemmingsvlak te voorzien een bouwvlak met een maximale toegestane bouwhoogte van 12 m.

Er is overleg met SRO gevoerd over deze uitbreiding. De gemeente heeft ingestemd met de uitbreiding. In het bestemmingsplan is het bouwvlak van het zwembad vergroot. De maximaal toegestane bouwhoogte is verhoogd tot 12 m.

De SRO vraagt de gemeente de zichtlocatie die het zwembad nu heeft te handhaven.

Het bestemmingsplan vormt weliswaar de vertaling van de uitgangspunten van het Masterplan. Desondanks blijft rondom het zwembad voldoende ruimte waardoor het zwembad voldoende in zicht blijft.

De SRO vraagt om een garantie op de parkeerplaatsen met een minimale loopafstand tot het zwembad. Daarnaast merkt het zwembad op dat betaald parkeren de laagdrempeligheid van het zwembad aantast.

De parkeerplaatsen voor de uitbreiding van het zwembad dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Dit wordt ook mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Voor deze parkeerplaatsen kan SRO zelf een parkeerregime bepalen.

SRO geeft aan dat de speciale bouwaanduiding sba-4 conflicteert met de glijbaan.

Sba-4 is opgenomen om de glijbaan mogelijk te maken boven het fietspad. In de regels wordt opgenomen dat er een minimale doorgang moet zijn tussen het fietspad en de glijbaan van 3 m. Hierdoor bijten het fietspad en de glijbaan niet.

Conclusie

Het bestemmingsplan (toelichting, regels en plankaart) is aangepast naar aanleiding van de reactie van SRO Kennemerland.

1. VROM-Inspectie

Wegverkeerslawaaï

In O23 worden geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Er wordt gesproken over bronmaatregelen, waaronder geluidreducerend asfalt. Het is de VROM-inspectie niet duidelijk of de gemeente het voornemen heeft geluidreducerend asfalt te realiseren.

Paragraaf 6.1 is aangepast naar aanleiding van het bovenstaande. Op de Schipholweg ter plaatse van het westelijk plandeel is inmiddels geluidsreducerend asfalt gerealiseerd. Ter plaatse van het oostelijke deel moet dit nog gerealiseerd worden.

Een andere bronmaatregel is vergroting van de afstand van de woningen tot de weg. Een nadere onderbouwing van dit standpunt ontbreekt. De VROM-inspectie verzoekt de toelichting hierop aan te passen.

De toelichting is op dit aspect aangevuld.

De conclusie geeft aan dat bij een verdere detaillering van het plan zal worden bepaald voor hoeveel woningen hogere waarden aangevraagd zal worden. De VROM-inspectie verzoekt de resultaten op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan voordat deze ter inzage wordt gelegd.

Deze resultaten zijn opgenomen in het bestemmingsplan en zullen te gelijkertijd met het bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Externe Veiligheid

Tekst van het chloortransport naar het Boerhaavebad is niet volledig.

Deze tekst is aangevuld.

De uitkomsten van het overleg met de Gasunie ten aanzien van het plaatsgebonden en groepsrisico als gevolg van de hogedruk aardgastransportleiding opnemen voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Deze resultaten zijn opgenomen.

In bijlage 2, verantwoording van het groepsrisico, ontbreekt het advies van de Veiligheidsregio Kennemerland. De maatregelen ter beperking van het groepsrisico en de afweging van het groepsrisico moeten nog nader worden uitgewerkt.

Deze bijlage is aangevuld.

Conclusie

Het bestemmingsplan (toelichting) is aangepast naar aanleiding van de reactie van de VROM-inspectie.

8. Hoogheemraadschap van Rijnland

In het voorontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar een opgesteld waterhuishoudkundig plan als basis voor de waterparagraaf. In overleg met de gemeente en de Ontwikkelingscombinatie is afgesproken dat in mei 2009 een nieuw onderzoek wordt opgeleverd, waarin het basisplan en de variant worden afgewogen. Dit kan consequenties hebben voor de waterparagraaf.

Het nieuwe onderzoek heeft geen consequenties voor de waterparagraaf.

Waterkering

Langs de Boerhaavevaart ligt een Boezemkade met een breedte van 40 m, waarvan 25 m vanaf de noordelijke oever. Deze zone dient op bestemmingsplankaart te worden aangegeven. Tevens verzoekt het Hoogheemraadschap in de planregels de volgende passage op te nemen:

'De werken of werkzaamheden binnen de zone aangegeven als waterkering zijn slechts toelaatbaar, mits vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de waterkering en mits ontheffing wordt verkregen van de verboden uit de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland door middel van het aanvragen van een Keurvergunning'

De waterkeringszone is opgenomen op de plankaart. De regels zijn aangepast op basis van het tekstvoorstel van het Hoogheemraadschap.

Het Hoogheemraadschap verzoekt een passage op te nemen over de beperkingen die gelden binnen de dubbelbestemming 'waterstaat-waterkering'.

Tekstvoorstel is overgenomen in het bestemmingsplan.

Compensatie verhard oppervlak

In het Rijnlands beleid is vastgelegd dat 15% van de toename van verharding moet worden gecompenseerd. Speciaal voor het project 023 stemmen wij ermee in dat de gedraineerde sportvelden worden beschouwd als verhard oppervlak, in afwijking van het actuele beleid ten aanzien van gedraineerde sportvelden. Dit is bij brief aan de gemeente bevestigd.

In dit bestemmingsplan is dit uitgangspunt verwerkt.

Dempingen

Gedempt water moet 100% gecompenseerd worden. Waterberging moet worden gerealiseerd voor demping. WS stemt in met demping van Amerikavaart indien de gemeente de garantie kan geven dat dit wordt gecompenseerd in het Reinaldapark

In de toelichting is opgenomen dat de gemeente de garantie geeft dat het gedempte boezemwater van de Amerikavaart wordt gecompenseerd in het Reinaldapark.

Nieuwe watergangen en duikers

Nieuwe watergangen dienen een talud van minimaal 1:3 te hebben. Hoogheemraadschap kan vanwege het stedelijk karakter instemmen met het deels realiseren van kademuren. Langs de oevers van overige watergangen dient aan beide zijden een onderhoudsstrook van 2 m te worden ingepast vanaf de insteek.

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Bij de uitwerking van de plannen zal hier rekening mee gehouden worden.

Hoogheemraadschap verzoekt de bermsloot aan de Schipholweg te bestemmen als Water.

De bermsloot valt nu binnen de bestemming Groen. Binnen deze bestemming worden waterlopen en waterpartijen mogelijk gemaakt. Vanwege de flexibiliteit is voor deze werkwijze gekozen.

Bestemming Water

Hoogheemraadschap verzoekt artikel 10 aan te passen ten aanzien van meerpalen en aanlegsteigers. Er wordt hiertoe een tekstvoorstel gedaan.

Tekstvoorstel is overgenomen in de regels.

Conclusie

Het bestemmingsplan (toelichting, regels en plankaart) zal worden aangepast naar aanleiding van de reactie van het Hoogheemraadschap Rijnland.

27. OntwikkelingsCombinatie 023

Het bestemmingsplan is in zijn algemeen te gedetailleerd en te beknellend.

Het bestemmingsplan is een globaal ontwikkelingsplan. Het plan legt de aspecten van de ruimtelijke structuur uit het masterplan, waar de gemeente waarde aan hecht, vast. Het bestemmingsplan is op andere punten echter veel flexibeler dan het Masterplan, met name de uitwisseling van de programmaonderdelen tussen de twee plandelen.

De hoeken dichtbouwen is een wens uit het Masterplan en geen eis.

Deze tekst in de toelichting is overgenomen uit het Masterplan. Deze is overigens niet als eis opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan legt geen beeldkwaliteitseisen vast.

Volgens de meest recente ontwerpen zal het aantal bouwlagen aan de Boerhaavelaan minimaal 2 bevatten met een optionele derde laag.

Deze aangepaste bouwhoogten zijn verwerkt op de plankaart.

Indien de bouwblokken W2, W4, O1 en O2 uit minimaal 30% kantoren bestaat, is de aanvulling dat in het westelijk deel minimaal 9.000m² en in het oostelijk deel minimaal 8000m² kantoren moet komen strijdig met de 30% regeling, maar ook overbodig

Het bestemmingsplan regelt dat de bouwblokken W2, W4, O1 en O2 afzonderlijk voor minimaal 30% en maximaal 70% uit kantoren bestaan. Verder geldt dat voor het westelijk deel minimaal 9.000 en maximaal 11.000 m² en voor het oostelijk deel minimaal 8.000 en maximaal 10.000 m² aan kantoren mogelijk is. Deze eisen zijn dus niet strijdig, omdat de ene regeling van toepassing is op de afzonderlijke bouwblokken en de andere regeling op de afzonderlijke plandelen.

De parkeervoorzieningen zijn niet noodzakelijkerwijs (half) verdiept, zoals ook blijkt uit ontwerpen en bouwregels.

Het masterplan schrijft voor de noordelijke blokken (half)verdiept gebouwd parkeren voor. De parkeervoorzieningen mogen maximaal 3,5 m boven grondwaterpeil worden opgericht. Uitgaande van een grondwaterpeil van -1 m NAP betekent dit dat parkeervoorzieningen op maximaal 2,5 m boven NAP uitkomen. Omdat het peil op 0 m NAP ligt, zijn de parkeervoorzieningen ten alle tijden half-verdiept

De OC-23 betwijfeld of de waterbassins worden verbonden met het omliggend watersysteem.

De waterbassins worden verbonden met het omliggende watersysteem, enerzijds om milieuhygiënische redenen om stilstaand water te voorkomen, anderzijds om ten allen tijden te beschikken over voldoende bluswater.

De bebouwingseis van 90% van de bouwgrens kan conflicteren met de gewenste openingen en toegangen naar hoven. De minimale onbebouwde maat voor aanleg van hofjes is niet houdbaar, zowel op enkele plekken waar geen hofjes kunnen komen als in de vormgeving (W4) waar het hofje bovenop een parkeerdek wordt aangelegd.

Bebouwingseis van 90% komt voort uit Masterplan. Ook de oppervlakte van de hofjes is hieruit overgenomen. Ten aanzien van de parkeergarages onder de hofjes: ondergrondse of halfverdiepte bebouwing, waaronder dus de parkeergarage, telt niet mee als bebouwing. Het is dus mogelijk onder een hofje een parkeergarage te realiseren.

Er zijn geen nadere afspraken over duurzaam bouwen. Passage over Basiskwaliteit Duurzaam Bouwen moet vervallen.

Alle nieuw te bouwen woningen in Haarlem moeten voldoen aan een door de Raad bepaald niveau van duurzaamheid. Dit is ook in lijn met de huidige maatschappelijke opvattingen.

Het aantal kinderen en werknemers van het kinderdagverblijf klopt niet.

In het voorontwerp zijn onjuiste aantallen opgenomen. In dit bestemmingsplan is de juiste oppervlakte van het kinderdagverblijf opgenomen. Aan de hand van kerncijfers zijn hierbij de aantallen kinderen en werknemers bepaald.

De OC-023 is niet akkoord met de stelling dat voor winkels, kinderdagverblijf en zwembad nog eens 393 parkeerplaatsen moeten komen. Deze dienen te worden opgelost middels dubbelgebruik.

In het voorontwerpbestemmingsplan waren onjuiste aantallen voor het kinderdagverblijf opgenomen. De juiste aantallen leiden tot een lagere parkeervraag. Daarnaast heeft het zwembad uitbreidingsmogelijkheden gekregen. De extra parkeerplaatsen als gevolg van deze uitbreiding dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden.

Dit betekent dat de aantallen parkeerplaatsen ten behoeve van winkels, kinderdagverblijf en uitbreiding van het zwembad middels dubbelgebruik in het bouwblok kunnen worden opgenomen, met dien verstande dat de bestaande parkeerplaatsen ten behoeve van het zwembad in de openbare ruimte beschikbaar blijven. Het bestemmingsplan is op dit onderdeel dus gewijzigd.

Door eisen van het Hoogheemraadschap is de bebouwingsgrens van 023-Oost in noordelijke richting verschoven. Hierdoor is aanvullend onderzoek naar geluidsbelasting van de Schipholweg nodig.

Er is nieuw onderzoek gedaan naar het de geluidsbelasting op de gevels aan de Schipholweg, door de verschuiving is de geluidsbelasting minimaal gestegen. Door het afronden blijft de geluidsbelasting binnen dezelfde waardes.

OC-023 wil ook dat lichte horeca in de plint mogelijk wordt gemaakt.

Binnen de bestemming GD-2 is lichte horeca (Horeca categorie II) mogelijk gemaakt met een oppervlakte van maximaal 150 m² en mag alleen in de plint worden gerealiseerd.

De loodverontreiniging moet nog nader worden afgeperkt en kan ook nog eens tweemaal zoveel omvatten dan de nu opgenomen 200 m³.

Er is bodemonderzoek gedaan, op basis hiervan is de toelichting geschreven. De loodverontreiniging zal ook niet meer toenemen, omdat de vervuiler niet meer aanwezig is.

OC-023 vraagt zich af of er ecologisch onderzoek in het kader van het bestemmingsplan moet worden opgesteld.

Het ecologisch onderzoek wordt opgesteld. (Is inmiddels in gang gezet. De resultaten van dit veldonderzoek zullen in oktober 2009 beschikbaar zijn.)

Binnen de bestemming Groen (artikel 5) moet het ook mogelijk zijn om te parkeren ten behoeve van de kavels W5 en W8.

Parkeren wordt niet mogelijk gemaakt binnen de bestemming groen. De ontwikkeling voorziet in voldoende parkeergelegenheid binnen de bouwblokken, zoals ook opgenomen in het Masterplan. De groenbestemming omvat het structurele groen, waarbinnen conform het Masterplan geen parkeren mogelijk is.

De OC-023 gaat er niet mee akkoord met de vrijheid van B&W om privaatrechtelijk nadere eisen te stellen.

De nadere eisen maken geen onderdeel meer uit van de regels van het bestemmingsplan.

Plankaart:

Rondom de damduiker aan weerszijden een G invoegen voor de taluds bij de ontsluiting van het plangebied fase 2 aan de Boerhaavelaan

Groen is ook mogelijk binnen de bestemming water. Vanwege de flexibiliteit is gekozen om de bestemming Water te handhaven.

Conclusie

Het bestemmingsplan (toelichting, regels en plankaart) is aangepast naar aanleiding van de reactie van de OntwikkelingsCombinatie 023.

8. Uitvoerbaarheid

8.1. Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplangebied is als zodanig aangegeven op de kaart behorende bij dit bestemmingsplan. In dit bestemmingsplangebied zijn zogenaamde (bij het Besluit ruimtelijke ordening) aangewezen bouwplannen voorzien. Voor alle onderhavige gronden (waarop deze bouwplannen zijn voorzien) geldt dat deze betrokken zijn in een grondverkoop van de gemeente aan de 'Ontwikkelingsmaatschappij 023 CV' (hierna OC-23) van 18 december 2007.

Met de verkoop aan OC-23 neemt deze ontwikkelmaatschappij het risico van de grondexploitatie (kosten en opbrengsten) over van de gemeente. Voor het moment van aangaan van de overeenkomst – gedurende de onderhandelingen tussen partijen – hebben de vennoten (per brief 19 april 2006) voldoende aangetoond aan de gemeente op basis van objectieve ramingen van kostendeskundigen dat het (prijs)voorstel met betrekking tot de verkoop marktconform is.

De door de gemeente gemaakte kosten met betrekking tot deze ontwikkeling worden daarmee verhaald in de gerealiseerde verkoopprijs.

Wat betreft de door de gemeente beoogde locatiekwaliteit geldt dat de ontwikkelmaatschappij contractueel gebonden is om zich te houden aan vermelden eisen en randvoorwaarden. Daarmee is er voor de gemeente – conform de inzichten ten tijde van het aangaan van de overeenkomst, dan wel de huidige inzichten – voldoende regie uitgeoefend op de wijze van ontwikkeling en door de gemeente beoogde locatiekwaliteit. Er is dan ook geen reden om derhalve aanvullende maatregelen te treffen aangaande deze locatie-eisen.

Daar het kostenverhaal dus 'anderszins voldoende is verzekerd' en er geen behoefte is aan het stellen van (aanvullende) locatie-eisen kan de gemeente op basis van artikel van de Wet ruimtelijke ordening afzien van het vaststellen van een exploitatieplan bij dit bestemmingsplan.



bijlagen
bij de toelichting

Bijlage 1. Rijksbeleid en provinciaal beleid

B1.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte (2006)

In de Nota Ruimte (2006) wordt bundeling van verstedelijking en economische activiteiten voorgestaan. Dit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, ofwel in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. Het Rijk stimuleert revitalisering, herstructurering en transformatie van zowel (verouderde) wijken als bedrijventerreinen. Door het intensiveren en transformeren van stedelijk gebied en de combinaties van functies kan het gebruik van bestaand stedelijk gebied worden geoptimaliseerd.

B1.2. Provinciaal en regionaal beleid

Streekplan Noord-Holland Zuid (2003)

De optimalisering van het bestaand stedelijk gebied is uitgangspunt in het streekplan Noord-Holland Zuid (2003). Dit streekplan beoogt een aangenaam leefklimaat waarin alle Noord-Hollanders en alle bezoekers zich thuis voelen, waarin het aangenaam is te werken, te wonen en te recreëren, waarin het veilig, prettig en gezond leven is. Hiervoor wordt het compacte stadbeleid gehanteerd, dat wil zeggen dat voor alle stedelijke functies, inclusief stedelijke groenstructuren, in eerste instantie ruimte wordt gezocht binnen bestaand stedelijk gebied. Tevens wordt ingezet op zuinig en efficiënt ruimtegebruik door het ruimtebeslag te beperken en in de steden, waar mogelijk te verdichten door ICT (Intensiveren, Combineren en Transformeren).

Om gemeenten te stimuleren het bestaand stedelijk gebied beter te benutten, hanteert men rode contouren. De rode contour ligt langs de bestaande verstedelijkte contour van Haarlem. Uitbreidingen buiten stedelijk gebied zijn daardoor voor Haarlem moeilijk. 023 ligt binnen deze rode contour.

Luchthaven Indelings Besluit (Lib)

Het rijksbeleid ten aanzien van Schiphol is geformuleerd in de Wet tot wijziging van de wet Luchtvaart die op 20 februari 2003 in werking is getreden (Wijzigingswet genoemd). De ruimtelijke consequenties van de Wijzigingswet worden weergegeven in het Luchthavenindelingbesluit (Lib). In dit besluit is een beperkingengebied opgenomen waarbinnen beperkingen worden gesteld ten aanzien van het gebruik en de bestemming van de grond voor zover deze noodzakelijk zijn met het oog op veiligheid en geluidsbelasting.

Tevens zijn er hoogtebeperkingen en regels met beperkingen ten aanzien van grondgebruik

of bestemmingen met een vogelaantrekkende werking. Binnen het plangebied geldt een hoogtebeperking. De maximale bouwhoogte bedraagt 45 m. In het plan is geen bebouwing met een dergelijke hoogte voorzien. Verder gelden er geen beperkingen binnen het gebied.

Verkeers- en Vervoersplan Noord-Holland (2003)

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

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

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

Provinciaal Milieubeleidsplan 2002-2006 (2002)

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

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

Bijlage 2. Verantwoording van het groepsrisico

B2.1. Beleidskader

Op basis van het artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Circulaire Risiconormering Vervoer van Gevaarlijke Stoffen dient de toename van het groepsrisico als gevolg van een ruimtelijk besluit te worden verantwoord. Bij de verantwoording komen aan bod:

- de verwachte dichtheid van personen in het invloedsgebied als gevolg van het besluit;
- de hoogte van het groepsrisico ten opzichte van de oriënterende waarde¹⁾;
- indien mogelijk, maatregelen ter beperking van het groepsrisico van degene die de inrichting drijft, die in het ruimtelijk besluit zijn opgenomen of die mogelijk in de nabije toekomst worden genomen;
- de voor- en nadelen van andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico;
- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;
- de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de inrichting die het groepsrisico veroorzaakt, om zich in veiligheid te brengen indien zich in die inrichting een ramp of zwaar ongeval voordoet.

In relatie tot de laatste twee aspecten, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid, heeft het bevoegd gezag de Veiligheidsregio Kennemerland om een advies gevraagd. Het advies (e-mail d.d. 25-05-09) is verwerkt in deze bijlage.

B2.2. Hoogte van het groepsrisico

Risicovolle inrichtingen

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen waarvan het invloedsgebied voor het GR reikt tot over het plangebied. Zie paragraaf 6.3.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Zowel over de Amerikaweg als over de Schipholweg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het

1) In het geval van risicovolle inrichtingen wordt de oriënterende waarde bepaald door een lijn in een grafiek die de volgende punten verbindt:

- 10^{-4} voor een ongeval met ten minste 10 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-6} voor een ongeval met ten minste 100 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-8} voor een ongeval met ten minste 1.000 dodelijke slachtoffers;

gaat om benzine- en lpg-transport van beperkte omvang. De vervoersintensiteit wordt ingeschat op circa 50 respectievelijk 10 transporten per jaar. Vermoedelijk blijft, gelet op de geringe vervoersintensiteit, de PR 10^{-6} van het vervoer binnen de weg. Bij een dergelijk beperkt aantal transportbewegingen is het groepsrisico zeer beperkt.

Tevens vindt naar het zwembad binnen het plangebied (Boerhaavebad) chloridetransport plaats. Het gaat daarbij om een vervoersintensiteit van 1 tankwagen per maand. Ook hier betreft het een dermate beperkt aantal transportbewegingen, dat geen beperkingen oplegt aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Direct langs de oostzijde van de Amerikaweg is een gastransportleiding gelegen. Uit de berekening die is uitgevoerd door de Gasunie blijkt dat zowel in de huidige situatie als in de plan-situatie wordt voldaan aan de oriënterende waarde voor het GR. De realisatie van het plan heeft geen relevante gevolgen voor de hoogte van het GR.

B2.3. Maatregelen ter beperking van het groepsrisico

Uit de voorgaande analyse blijkt dat het GR als gevolg van de risicobronnen binnen het plangebied en de omgeving daarvan beperkt is. Ingrijpende maatregelen zijn om deze reden niet noodzakelijk. Door de brandweer Kennemerland wordt aangegeven dat mogelijk verkeersmaatregelen kunnen worden genomen om het wegverkeer veiliger te maken, waardoor de kans op ongelukken kleiner wordt. Daarnaast merkt de brandweer op dat de aanleg van voldoende bluswatervoorzieningen van belang is.

B2.4. Afweging van het groepsrisico

Aangezien er langs het plangebied slechts beperkt gevaarlijke stoffen worden vervoerd is het GR zeer beperkt van omvang. Wel kunnen de effecten van een eventueel ongeval zich uitstrekken over een groot deel van het plangebied.

Binnen het plangebied worden over het algemeen geen functies mogelijk gemaakt waar grote aantallen mensen aanwezig zijn met een beperkte zelfredzaamheid, zoals basisscholen of bejaardentehuizen. Over het algemeen zijn de personen binnen het plangebied voldoende zelfredzaam om bij een eventueel ongeval het plangebied te ontvluchten. Uitzondering is het kinderdagverblijf ten zuiden van het zwembad. Aangezien de afstand van het kinderdagverblijf tot de Amerikaweg en de Schipholweg aanzienlijk is, wordt deze situatie aanvaardbaar geacht.

Het plangebied is vanaf verschillende zijden goed bereikbaar voor hulpdiensten. Daarnaast bevinden de hulpdiensten zich op relatief kleine afstand van het plangebied. De bestrijdbaarheid bij een eventuele calamiteit is geen probleem. Wel dient aandacht te worden besteed aan de hoeveel bluswater ter plaatse.

Gelezen de paragraaf externe veiligheid in het bestemmingsplan, wordt met het vaststellen van dit bestemmingsplan het restrisico geaccepteerd door het bestuur van de gemeente Haarlem.

Bijlage 3. Toelichting op de aanpak van milieuzonering met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

B3.1. Regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten met behulp van milieuzonering

Om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in dit bestemmingsplan vast te leggen is gebruikgemaakt van een milieuzonering. Een milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) waar nodig ruimtelijk voldoende worden gescheiden. De gehanteerde milieuzonering is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Een Staat van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar).

Daarnaast kan de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

B3.2. Toepassing Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

Algemeen

In de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering (2007)* zijn twee voorbeeldstaten voor milieuzonering opgenomen, namelijk de 'voorbeeldstaat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen' en de 'voorbeeldstaat van bedrijfsactiviteiten functiemenging'.

De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' (SvB 'functiemenging') is gebaseerd op de tweede voorbeeldstaat in de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering (2007)*. De SvB 'functiemenging' wordt gehanteerd in gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid zijn gesitueerd tussen woningen en/of andere gevoelige functies. Onderstaand wordt hier meer in detail op ingegaan. Het gaat in dergelijke gebieden in het algemeen om relatief kleinschalige bedrijvigheid die op korte afstand van woningen kan worden toegestaan. De toelaatbaarheid van activi-

teiten wordt voor dergelijke gebieden in de VNG-publicatie (en de SvB 'functiemenging') bepaald met behulp van op deze situaties toegesneden toelatingscriteria.

Functiemengingsgebieden

In bestaande gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), wordt de SvB 'functiemenging' toegepast. Zoals in de VNG-publicatie reeds is aangegeven kan bij functiemengingsgebieden gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Daarnaast kan ook in (delen van) woongebieden waar enige vorm van bedrijvigheid aanwezig of gewenst is de SvB 'functiemenging' worden toegepast.

Kenmerken van de activiteiten

De activiteiten in dergelijke gebieden verschillen in het algemeen qua aard en schaal sterk van de activiteiten op een bedrijventerrein. Behalve in historisch gegroeide situaties gaat het in hoofdzaak om:

- kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
- bedrijven waarbij de productie en/of laad- en loswerkzaamheden noodzakelijkerwijs alleen in de dagperiode plaatsvindt;
- activiteiten die hoofdzakelijk inpandig geschieden.

De toegepaste Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

De bovengenoemde criteria liggen mede ten grondslag aan de selectie van activiteiten die zijn opgenomen in de SvB 'functiemenging'. In de SvB 'functiemenging' zijn de aspecten geluid, geur, stof en gevaar en de index voor verkeersaantrekkende werking (zoals aangegeven onder het kopje 'Regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten met behulp van milieuzoening') in de categorisering opgenomen. Deze Staat is samengesteld volgens dezelfde methodiek als de betreffende voorbeeldstaat uit de VNG-publicatie. Op twee punten is een andere werkwijze toegepast:

- in dit plan wordt alleen de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan de Staat. In de SvB 'functiemenging' zijn daarom alleen de activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan¹⁾. De toelaatbaarheid van andere functies wordt in dit plan indien nodig op een andere wijze in de regels en op de plankaart van dit bestemmingsplan geregeld (bijvoorbeeld horecabedrijven via een afzonderlijke Staat van Horeca-activiteiten). Toegevoegd zijn enkele regelmatig voorkomende bedrijfsactiviteiten die in de lijst van de VNG-publicatie niet specifiek zijn opgenomen, maar wel aan de genoemde criteria voldoen zoals een ambachtelijke glas-in-loodzetterij en caravanstalling. Voor aannemers, SBI-code 45, heeft een nadere specificatie van de activiteiten plaatsgevonden met bijbehorende categorie-indeling die is afgestemd op de verwachte milieueffecten²⁾ van deze activiteiten;
- in de SvB 'functiemenging' is in de categorie-indeling een nader onderscheid gemaakt tussen categorie B1 en B2. Voor de toepassing in dit bestemmingsplan blijkt het onder-

1) De voorbeeldstaat 'functiemenging' van de VNG-publicatie omvat alle denkbare hinderlijke functies waaronder, naast bedrijven, ook horeca, kantoren, en dienstverlening.

2) Inschatting van milieueffecten heeft plaatsgevonden op basis van dezelfde expertise die bij het opstellen van de nieuwe VNG-uitgave is gebruikt.

scheid tussen categorie A en categorie B zoals beschreven in de VNG-publicatie te groot om de toelaatbaarheid van activiteiten voldoende af te kunnen stemmen op de kenmerken van de functiemengingsgebieden en het daarin te volgen beleid.

Categorie-indeling

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De SvB 'functiemenging' hanteert vier categorieën A, B1, B2 en C met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid die onderstaand uiteen zijn gezet.

Categorie A

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegestaan, desgewenst in daarvoor omschreven zones binnen rustige woongebieden. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B1

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan.¹⁾ De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B2

Bedrijfsactiviteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig afgescheiden van woningen/andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan. Uitzondering hierop vormen binnenterreinen omringd door voornamelijk woningen: ook al zijn bedrijven bouwkundig afgescheiden van woningen, op deze locaties zijn hooguit categorie B1 bedrijven toegestaan.

Categorie C

Activiteiten genoemd onder categorie B2, waarbij vanwege relatief grote verkeersaantrekkende werking een directe ontsluiting op hoofdinfrastructuur gewenst is.

B3.3. Flexibiliteit

De SvB 'functiemenging' blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De inschalingen gaan uit van een gemiddeld bedrijf met een moderne bedrijfsvoering. Het komt in de praktijk voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de SvB 'functiemenging' is verondersteld. In de regels is daarom bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf toch via een ontheffing kan toestaan, indien dit bedrijf niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Bij de SvB 'functiemenging' is deze mogelijkheid beperkt tot maximaal 1 categorie (dus bijvoorbeeld categorie B1 in plaats van A of categorie B2 in plaats van B1). Om deze ontheffing te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzon-

1) Dit betreffen bedrijven die in de 'voorbeeldstaat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen' uit de VNG-uitgave voor alle milieuaspecten een richtafstand van maximaal 30 m hebben ten opzichte van een rustige woonwijk en voor het aspect gevaar zelfs een richtafstand van 10 m. Dergelijke bedrijven worden in de bestemmingsplanpraktijk, ook onder de oude VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (2001), direct naast woningen in een gemengd gebied toegestaan.

dere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten in de SvB 'functiemenging' niet zijn genoemd, maar die qua aard en invloed overeenkomen met bedrijven die wel zijn toegestaan. Met het oog hierop is in de regels bepaald dat het college van burgemeester en wethouders vestiging van een dergelijk bedrijf via een ontheffing kan toestaan. Om deze ontheffing te kunnen verlenen moet op basis van milieutechnisch onderzoek worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met direct toegelaten bedrijven.

Voor de concrete toetsing van een verzoek om ontheffing wordt verwezen naar bijlage 5 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.

SBI 93/SvB f
okt. 2007

Bijlage 4. Overlegreacties



VROM-Inspectie
Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

> Retouradres Postbus 1006 2001 BA Haarlem

College van burgemeester en wethouders van
de gemeente Haarlem
J.A. Nupoort
Postbus 511
2003 PB Haarlem

ENTREE HAARLEM	
209/90270 STZ/PP	
13 MEI 2009	
12-8-209	WV bew.
Nupoort	Paraaf afgedaan

Datum 11 mei 2009
Betreft vooroverleg bestemmingsplan "Masterplan 023 Haarlem"

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

Contactpersoon
Dhr. M.J. Versteegh
T 023-5150651
M 06-11388867
F 023-5150777

Kenmerk
2009035544-MV-NW

Kopie aan
Provincie Noord-Holland

Geacht college,

Op uw verzoek om advies ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) over het voorontwerpbestemmingsplan "Masterplan 023 Haarlem", ontvangen op 24 maart 2009, bericht ik u het volgende.

Het Kabinet heeft op basis van de sturingsfilosofie van de Nota Ruimte en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangegeven het wenselijk te vinden dat de regionale rijksdiensten zoveel mogelijk samenwerken.

Besloten is dat de directeur-inspecteur van de VROM-Inspectie regio Noord-West de reactie op voorontwerpbestemmings-plannen van alle belanghebbende regionale rijksdiensten zal coördineren en zoveel mogelijk in één rijksreactie zal verwoorden.

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

Nationaal belang borging van milieukwaliteit en externe veiligheid

Geluid

Uit paragraaf 6.1 (Wegverkeerslawaaï) van de toelichting blijkt dat u het voornemen heeft om in het plangebied diverse geluidgevoelige bestemmingen (woningen) mogelijk te maken.

Uit onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarden aan de gevels van (vrijwel) alle gebouwen worden overschreden. Terecht besteed u aandacht aan mogelijke

bronmaatregelen, maar geeft daarbij aan dat een verzoek tot vaststelling van hogere waarde noodzakelijk zal zijn.

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering

Als enige toepasbare bronmaatregel noemt u geluidreducerend asfalt. Uit de toelichting begrijp ik dat een besluit is genomen voor het aanbrengen van geluidreducerend asfalt. Verderop in de tekst concludeert u echter dat redelijkerwijs geen maatregelen mogelijk zijn om de geluidsbelasting aan de gevels van de woningen te reduceren. Het is mij niet duidelijk of u nu wel of niet het voornemen heeft om bronmaatregelen als geluidreducerend asfalt te realiseren. Als mogelijke andere bronmaatregel geeft u aan dat de afstand van de woningen tot de weg vergroot kan worden, maar niet gewenst is. Een nadere onderbouwing van dit standpunt ontbreekt. Ik verzoek u de toelichting hierop aan te passen.

Datum
13 mei 2009

Kenmerk
2009035544-MV-NW

In de conclusie geeft u aan dat bij een verdere detaillering van het plan zal worden bepaald voor hoeveel woningen welke hogere waarde aangevraagd moet worden. Ik verzoek u de resultaten op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan voordat deze ter inzage wordt gelegd

Externe veiligheid

De tekst over het chloortransport naar het Boerhaavebad is niet volledig (gemarkeerd als pm). Ik ga er van uit dat u deze tekst aanvult voordat u het ontwerpbestemmingsplan ter inzage legt.

In paragraaf 6.4 (Kabels en leidingen) besteed u aandacht aan een hogedruk aardgastransportleiding in het plangebied. U geeft aan dat, met het oog op de toekomstige normstelling voor plaatsgebonden risico en groepsrisico, overleg met de Gasunie noodzakelijk is. Ik verzoek u de uitkomst van het overleg in de toelichting op te nemen, voordat u het ontwerpbestemmingsplan ter inzage legt.

In Bijlage 2, Verantwoording van het groepsrisico, ontbeekt een advies van de Veiligheidsregio Kennemerland. De maatregelen ter beperking van het groepsrisico en de afweging van het groepsrisico moeten nog nader worden uitgewerkt. Ik verzoek u de bijlage op de genoemde onderdelen aan te vullen voordat u het ontwerpbestemmingsplan ter inzage legt.

Een afschrift van deze brief heb ik gezonden aan het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland.

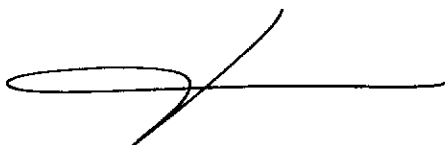
Ten slotte verzoek ik u mij een exemplaar toe te zenden van het ontwerpbestemmingsplan, na verwerking van de reacties, die in het kader van artikel 3.1.1. Bro zijn gemaakt.

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering

Datum
13 mei 2009

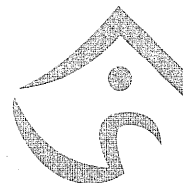
Kenmerk
2009035544-MV-NW

Hoogachtend,
de directeur-inspecteur regio Noord-West,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal line and a diagonal stroke.

ir. H.P. de Vries

Adviescommissie voor de woningbouw en woonomgeving



VAC Haarlem

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

Zaaknr: 09/75456	Doc. nr:
Afd.: STZ/RP	Kopie:
Reg. datum: 21 APR 2009	
Aanvraag datum: 9-6-09	Ontv. bew. <input checked="" type="checkbox"/>
Behandelaar: J. van der Meer	Paraaf afgedaan:

Postbus 479
2000 AL Haarlem
www.vac-haarlem.nl
info@vac-haarlem.nl

Datum : 19 april 2009
Ons kenmerk : 09/06/01/lv
Uw kenmerk : STZ/RP/2009/55279
Onderwerp : **Concept-ontwerpbestemmingsplan 023**
Contactpersoon VAC : Lya Vlug

Geachte heer van der Straaten,

Met genoegen reageren wij op bovengenoemd bestemmingsplan.

Wij kunnen ons geheel vinden in de voorliggende gebiedsvisie. Wel vereist het ons inziens duidelijkheid met betrekking tot de "intieme stedelijke ruimte". Wordt dat privégebied, semi-openbaar of openbaar. Hierbij moet rekening gehouden worden met buitenruimtes voor bewoners, in- en uitritten parkeergarages en voldoende groenvoorziening.

Wat betreft de functionele uitgangspunten willen wij opmerken dat er kritisch gekeken moet worden naar de gestelde 70% kantoorruimte. Leegstand is armoe. Voorstel is deze kantoorruimte dusdanig te ontwerpen dat er zonder veel moeite een andere functie aan gegeven kan worden.

Artikel 5 Groen: Er wordt hier over veel gesproken, maar niet over letterlijk groen. Binnen de hoven moet hier veel aandacht voor zijn voor zowel de privé buitenruimtes als de gezamenlijke ruimte.

Artikel 10 Water: Het verdient aanbeveling om typen steigers te presenteren waaruit gekozen kan worden. Voorkomt onnodige vertraging bij toekenning bouwvergunning. Overigens is nog onduidelijk of dit privé gebied wordt of openbare ruimte.

5.1 Wonen: Wat betreft het aantal sociale koop- en huurwoningen gaan wij ervan uit dat hier de visie gehandhaafd blijft met betrekking tot de totale woningvoorraad in Schalkwijk.

Geluidsbelasting: De woningbouw langs de Schipholweg zal 63dB te verduren krijgen. Dit vereist de juiste architectonische ingrepen om geluidsluwe woningen te verkrijgen.

Met vriendelijke groet,
Namens de VAC Haarlem

Lya Vlug

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr: 09/83759	Doc. nr:
Afd.: STZ/RP	Kopie: N. Smulders PMB
Reg. datum: - 1 MEI 2009	
Afdoen. datum: 12-6-09	Ontv. bew. <input checked="" type="checkbox"/>
Behandelaar: J. van Schaate	Paraaf afgedaan
Nulpoort	



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



REFERENTIE ONDERWERP
B-090417-SBR-1318 STZ/RP/2009/55279

CONTACTPERSOON
M.J. van Vilsteren- van
Oostveen
033-4225176
mvvilsteren@sro.nl

Bezoekadres

Kleverlaan 9, 2023 JC Haarlem

Postadres

Postbus 9624, 2003 LP Haarlem

T 023 - 512 17 00
F 023 - 512 17 77
E info.kennemerland@sro.nl
I www.sro.nl

Kvk: 3212.97.05

Amersfoort, 28 april 2009

Geachte heer Van der Straaten,

Graag willen wij reageren op het concept bestemmingsplan dat wij van u mochten ontvangen.

Sinds 1 januari 2009 hebben wij de exploitatie van de zwembaden in Haarlem van de Stichting Sportaccommodaties Haarlem overgenomen. Over de toekomst van het Boerhaavebad hebben wij al meerdere gesprekken gevoerd met de gemeente Haarlem, wethouders Divendal en Van Velzen en meerdere ambtenaren.

Wij hebben vanaf het begin aangegeven dat, wil het Boerhaavebad een gezonde exploitatie behouden, er gezien de ligging van het bad voorzieningen moeten worden aangebouwd. De visie met betrekking tot het Boerhaavebad binnen 023 laat het zwembad in het huidige concept bestemmingsplan weinig ruimte voor deze groei. Het Boerhaavebad heeft op jaarbasis 250.000 bezoekers. Dit grote aantal bezoekers rechtvaardigt dat deze voorziening een belangrijke plek in de wijk krijgt met de juiste uitstraling en faciliteiten.

Daarom willen wij het volgende voorstellen.

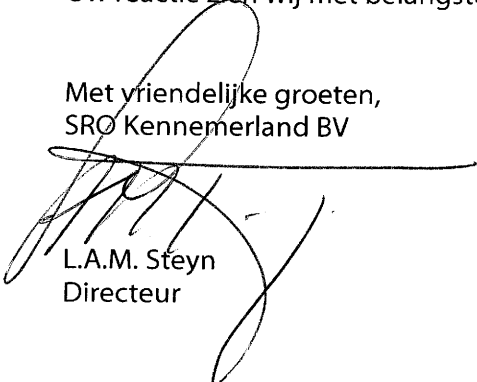
1. Er is grote behoefte aan uitbreiding van het zwembad met een doelgroepenbad. Op dit moment kent het zwembad te weinig ondiep water ten behoeve van instructiezwemmen en therapiezwemmen. Dit doelgroepenbad zou op de begane grond tegen het 25 meterbad moeten worden aangebouwd. Benodigd grondoppervlak is 400 m². Idealiter zou dit aan de achterzijde van het zwembad (zijde LJC College) gesitueerd moeten worden.
2. Daarnaast gaan wij bij een gezonde exploitatie uit van een aanvulling op onze activiteiten in de vorm van medische (sport)activiteiten. In de toekomst zullen gezondheid en bewegen alleen maar een hechtere band gaan vormen. Daarom willen wij het activiteitenaanbod aanvullen met bijvoorbeeld fitness (revalidatie), ouderen activiteiten, gamefitness en bijvoorbeeld medische functies als obesitas-, COPD- of diabeteskliniek, huisartsenpost etc. Het benodigde vloeroppervlak hiervoor bedraagt tussen de 1000 en 2500 m².

Wij zouden graag de punten 1 en 2 oplossen door het groene vlak, dat op het bestemmingsplan aangegeven is voor het zwembad en ligweide in zijn totaal te mogen bebouwen met een bouwhoogte van maximaal 12 meter.

3. Graag vragen wij aandacht om het zwembad de zichtlocatie die het nu heeft in grote mate te laten behouden.
4. In het bestemmingsplan wordt gesproken over 135 parkeerplaatsen. Deze zijn voldoende voor de zwembadfunctie. Echter wij vragen een garantie op deze parkeerplaatsen met een minimale loopafstand tot het zwembad (in verband met minder validen en ouders met kinderen). Daarnaast willen wij graag opmerken dat het parkeerregime van groot belang is voor het zwembad. Een zwembad is een laagdrempelige accommodatie. Betaald parkeren is wat ons betreft niet acceptabel voor een dergelijke voorziening daar het gevaar bestaat dat de kosten van het parkeren niet in verhouding staan met de toegang tot het zwembad.
5. Er is al eerder gesproken om het fietspad over de sloot te leggen. Nu conflicteren de ruimten met aanduiding sba-4 en de glijbaan met elkaar. Hoe lossen we dit op?

Uw reactie zien wij met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groeten,
SRO Kennemerland BV



L.A.M. Steyn
Directeur



Hoogheemraadschap van
Rijnland

uw kenmerk: STZ/RP/2009/55279

uw e-mail/brief van: 24 maart 2009

ons kenmerk: 09.12022

bijlagen: -

inlichtingen: Evert van Huijssteeden

doorkiesnummer: 071 - 306 3457

onderwerp: Reactie voorontwerp
bestemmingsplan 023

Gemeente Haarlem
Hoofdafdeling Stadszaken
Afdeling Ruimtelijke Plannen
t.a.v. mevrouw J.A. Nupoort
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Leiden, **11 MEI 2009**

Geachte mevrouw Nupoort,

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro vraagt u ons om een om reactie op het concept (voor-)ontwerpbestemmingsplan 023.

Eerder hebben wij (per e-mail van 16 december 2008 aan bureau RBOI) opmerkingen gemaakt op de waterparagraaf (met name de beleidsuitgangspunten). Wij geven nu een voorlopig wateradvies, aangezien wij op dit plan onderstaande opmerkingen hebben. Deze opmerkingen moeten conform het beleid van Rijnland worden meegenomen bij de uitwerking van het plan. Indien deze opmerkingen worden verwerkt in het plan kunnen wij voor dit plan een positief wateradvies geven.

Vooraf merken wij echter het volgende op. Op pagina 57 van de plantoelichting wordt verwezen naar een opgesteld waterhuishoudkundig plan als basis voor de waterparagraaf. In het overleg dat wij momenteel hebben met de gemeente Haarlem en de ontwikkelcombinatie 023 is afgesproken dat in mei 2009 een onderzoek van Fugro wordt opgeleverd, waarin het basisplan en een variant worden doorgerekend op hun waterhuishoudkundige consequenties. Op basis van een afweging tussen basisplan en de variant kunnen definitieve conclusies worden getrokken over de te nemen waterhuishoudkundige maatregelen. Dit kan consequenties hebben voor de vertaling in (de waterparagraaf van) het bestemmingsplan.

Waterkering

Langs de Boerhaavevaart ligt een boezemkade. Dit is een regionale kering tussen Schalkwijk (boezempeil op NAP - 0,60 m) en de Romolenpolder, waarin het 023- terrein fase 2 ligt (huidige diepte NAP - 1,20 m). De breedte van deze boezemkade is 40 meter, waarvan 25 meter vanaf de noordelijke oever van de Boerhaavevaart noordwaarts en 15 meter vanaf de oeverlijn zuidwaarts in het water. Dit is de zone die op bestemmingsplankaart dient te worden aangegeven en waarvoor (bouw)beperkingen gelden.

Wij verzoeken u om in de planvoorschriften (waterkering) op te nemen: "De werken of werkzaamheden binnen de zone aangegeven als waterkering zijn slechts toelaatbaar, mits vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de waterkering en mits ontheffing wordt verkregen van de verboden uit de Keur van het hoogheemraadschap van Rijnland door middel van het aanvragen van een Keurvergunning".



Wij verzoeken u voorts om in de plantoelichting de onderstaande passage op te nemen over de beperkingen die gelden binnen de dubbelbestemming “waterstaat – waterkering”:
“Constructies in, op of nabij een waterkering vormen een potentieel gevaar voor de primaire functie van de waterkering. Bebouwing kan het waterkerend vermogen negatief beïnvloeden. Het waterkerend vermogen van een dijk wordt bepaald door de kruinhoogte, de fundering, alsmede de stabiliteit en de waterdichtheid van het beklede dijklichaam. De aanwezigheid van bebouwing kan de faalmechanismen en daarmee het waterkerend vermogen negatief beïnvloeden. Het hoogheemraadschap heeft daarom bouwactiviteiten in de waterkering in haar Keur verboden. Omdat het waterkeringbelang niet het enige belang is en bouwwerken in sommige gevallen verenigbaar zijn met een veilige waterkering, kan het hoogheemraadschap via een vergunning ontheffing verlenen van dit verbod. Naast een aanlegvergunning van de gemeente is dus in alle gevallen ook een Keurvergunning van het Hoogheemraadschap van Rijnland noodzakelijk”.

Compensatie verhard oppervlak

U geeft aan dat de verharding in het plangebied zal toenemen. Door toename van het verharde oppervlak zal het regenwater sneller dan in de huidige situatie naar het oppervlaktewater en/of riolering afstromen. Om problemen niet op de omgeving af te wentelen, is voldoende bergingscapaciteit binnen het watersysteem nodig. Uitgangspunt hierbij is: geen verslechtering van de huidige situatie. Dit betekent dat de toename van verharding moet worden gecompenseerd door extra open water te graven. In Rijnlands beleid is vastgelegd dat 15% van de toename van verharding als ‘functioneel’ open water moet worden gerealiseerd.

Specifiek voor het 023 project stemmen wij ermee in dat de gedraineerde sportvelden in het gebied worden beschouwd als verhard oppervlak. Dit is bij brief van 10 februari 2009 (ons kenmerk 09.02036) aan de heer Föllmi van de gemeente bevestigd. Hieraan liggen de volgende overwegingen ten grondslag. Rijnland heeft in de Beleidsregel Waterneutraal bouwen uit 2003 aangegeven dat gedraineerde onverharde terreinen als verhard moeten worden beschouwd. In het Integraal Waterplan Haarlem uit 2004 is dit beleid overgenomen. Voor het 023-terrein zijn de beleidsuitgangspunten vastgelegd in het masterplan uit 2005, dus op het moment dat het bovenstaande beleid voor gedraineerde oppervlakken van toepassing was. Hoewel inmiddels het beleid van Rijnland op dit punt is aangepast, betekent het dat voor 023 niet hoeft te worden gecompenseerd voor de verharding van de gedraineerde sportvelden.

Dempingen

Wij wijzen u erop dat het dempen van water slechts is toegestaan als dit 100% wordt gecompenseerd. Dit water moet in principe binnen het plangebied worden gegraven. Wanneer dit niet mogelijk is moet compensatie in hetzelfde peilgebied worden gerealiseerd. Het is belangrijk dat geen waterbergingsstekort ontstaat. Daarom moet de waterberging worden gerealiseerd voordat wordt gedempt.

Wij constateren dat de demping van polderwater (resp. 7500 m² fase 1 en 1750 m² fase 2) voldoende wordt gecompenseerd door de aanleg van de bergingsvijvers in fase 1 en 2. Wij



kunnen instemmen met de demping van de Amerikavaart (boezemwater 4080 m², gepland februari 2010) indien de gemeente de garantie kan geven dat dit wordt gecompenseerd uiterlijk februari 2010 in het Reinaldapark.

Nieuwe watergangen en duikers

Bij nieuwe watergangen wordt gestreefd naar een minimale waterdiepte van 1,00 m in primaire watergangen en 0,50 m in overige watergangen (beide t.o.v. winterpeil). Bij aanleg dient de watergang 0,1 m dieper te worden aangelegd. De oevers dienen een talud van minimaal 1:3 te hebben, maar gezien het stedelijk karakter van de nieuwe woonwijk kan voor de te creëren waterpartijen worden ingestemd met het deels realiseren van kademuren. Langs de oevers van overige watergangen dient aan beide zijden een onderhoudstrook van 2 m breed te worden ingepast vanaf de insteek.

In het plan zijn één of meerdere duikers opgenomen die langer zijn dan 15 meter. In principe verleent Rijnland geen vergunning voor duikers met een lengte groter dan 15 meter. In par. 5.5 (p.31) wordt aangegeven dat tussen de twee waterpartijen een duiker is voorzien onder de Amerikaweg. Deze kruist een hogedrukgasleiding. Constructies met zinkers hebben vanuit het beleid van Rijnland niet de voorkeur. Of wij kunnen instemmen met genoemde duiker is afhankelijk van de uitkomsten van eerder genoemd onderzoek.

Om het afstromend water vanaf de Schipholweg mogelijk te maken is het noodzakelijk dat in het oostelijk plangebied (fase 2) de aanwezige bermsloot wordt gehandhaafd. Op de plankaart is voor dit gebied nu de bestemming groen opgenomen. Wij verzoeken u om op de plankaart de aanwezige bermsloot op te nemen met de functie water.

Bestemming Water

In artikel 10 van de planregels wordt beleid geformuleerd voor meerpalen en steigers. Om goede aansluiting te vinden op de beleidsregels van Rijnland verzoeken wij u de regels in artikel 10.2 als volgt aan te passen (*cursief de gewenste wijziging*):

- b. op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:
1. de bouwhoogte van meerpalen niet meer dan 1,5 m boven NAP mag bedragen *en een doorsnede kleiner of gelijk aan rond 600 mm of vierkant 500 x 500 mm dient te hebben.*
 4. de oppervlakte van een aanlegsteiger mag niet meer dan:
 - 2,5 m² bedragen indien *gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte van minder dan 10 m;*
 - 5 m² bedragen indien *gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte van 10-20 m;*
 - 10 m² bedragen indien *gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte van 20-50 m.*

Wij wijzen u er op dat voor aanpassing van de waterhuishouding een vergunning moet worden aangevraagd op grond van Rijnlants Keur en in sommige gevallen op grond van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren. Dempingen moeten mogelijk ook in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit worden gemeld. Formulieren voor meldingen en vergunningen



kunt u downloaden van onze website www.rijnland.net rechts onder de knop “aanvragen overige vergunningen”.

De “Keur 2006 en Beleids- en Algemene regels 2009” kunt u eveneens vinden op onze website via de link http://www.rijnland.net/beleid/beleidsregels_en.

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

Hoogachtend,

Namens dijkgraaf en hoogheemraden,

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

OPMERKINGEN OP CONCEPT-ONTWERPBESTEMMINGSPLAN 023 HAARLEM, versie 18-02-2009

Datum: 28-04-09

1. Algemeen

Zoals al veelvuldig eerder door de Ontwikkelingscombinatie 023 Haarlem is opgemerkt, bevat dit bestemmingsplan teveel gedetailleerde (bouw)regels, waardoor de kans zeer aannemelijk is dat deze regels straks zullen knellen of zelfs strijdig zijn met de bouwplanuitwerkingen voor het plangebied. De Ontwikkelingscombinatie 023 Haarlem wijst de gemeente Haarlem nogmaals op dit gevaar – zeker in de huidige, onzekere vastgoedmarkt – en zal geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden indien later mocht blijken dat deze situatie, ondanks de veelvuldige opmerkingen hierover, zich tóch voordoet.

2. Toelichting

Pagina 4

Hoezo kan hier nu worden gesteld dat er sprake is van een globale bestemmingslegging? De regels zijn zodanig strak opgenomen en de marges dermate beperkt, dan er geen sprake is van een globaal karakter.

Pagina 7

De hoeken van de bouwblokken consequent dicht bouwen is een wens uit het Masterplan en zeker geen eis (zie de gesloten koopovereenkomst d.d. 18-12-2007).

Figuur 3.1

Het zwembad is aangegeven als kavel W5; dit is niet juist.

Pagina 9

Volgens de meest recente ontwerpen zal het aantal bouwlagen aan de Boerhaavelaan minimaal 2 omvatten met (gedeeltelijk) een optionele derde laag.

Indien de bouwblokken W2., W4, O1 en O3 voor minimaal 30% uit kantoren moeten bestaan, is de aanvullende bepaling dat er minimaal 9.000 m² in het westelijk deel moet komen en 8.000 m² in het oostelijk deel niet alleen strijdig met de 30%-regel maar ook overbodig.

Pagina 13

Het parkeren vindt plaats in gebouwde parkeervoorzieningen; deze zijn niet noodzakelijkerwijs (half)verdiept, zoals ook uit de ontwerpen en de bouwregels blijkt.

Pagina 14

Het is nog de vraag of de waterbassins worden verbonden met het omliggende watersysteem.

De bebouwingseis van 90% van de bouwgrens kan conflicteren met de gewenste openingen en toegangen naar de hoven – welke de Ontwikkelingscombinatie 023 Haarlem zelf mag vormgeven (zie de gesloten koopovereenkomst d.d. 18-12-2007).

De minimale onbebouwde maat voor de aanleg van hofjes is niet houdbaar: zowel op enkele plekken waar geen hofjes kunnen komen als in de vormgeving (bijvoorbeeld W4) waar het hofje bovenop een parkeerdek wordt aangelegd.

Pagina 15

Het is onduidelijk waarom er een maximale maat voor een kinderdagverblijf wordt opgenomen als ook kan worden volstaan met de omschrijving: op de begane grond van dit gebouw... Als het kinderdagverblijf toch in oppervlak moet worden omschreven, dan is er sprake van maximaal 1.000 m² b.v.o. waarvan ca. 250 m² b.v.o. (in pandige) buitenruimte en 750 m² gebouwde ruimte betreft.

Er is niet overal – als eerder vermeld – sprake van (half)verdiepte parkeervoorzieningen; dit moet worden vervangen door gebouwde parkeervoorzieningen.

Pagina 16

Het is niet duidelijk – net zo min als de noodzaak er van – wat de consequenties zijn van de toepassingen van diverse bepalingen uit de bouwverordening. Het bestemmingsplan en alle wettelijke regels (waaronder het bouwbesluit) zouden voldoende waarborg moeten bieden voor de gewenste kwaliteit; de bouwverordening moet geheel worden uitgesloten.

Pagina 22

In de tussen de OC 023 en de gemeente gesloten koopovereenkomst van 18-12-2007 zijn geen nadere afspraken gemaakt omtrent Duurzaam Bouwen. De stelling dat bij alle nieuwbouwprojecten de zogenoemde basiskwaliteit Duurzaam Bouwen moet worden toegepast is in dit geval dus niet van toepassing en dient te vervallen.

Pagina 23

De bepalingen omtrent de speelruimte zijn later aan dit plan toegevoegd en de genoemde norm van 3% is binnen het Masterplan 023 zeer discutabel en onhaalbaar. Deze bepalingen dienen te vervallen.

Bij de conclusie dient de constatering “Wel dient rekening te worden gehouden met eisen vanuit water en milieu” te vervallen en kan hier hoogstens worden verwezen naar hetgeen is overeengekomen in de koopovereenkomst van 18 december 2007.

Pagina 25

Volgens mijn gegevens omvat het programma ca. 16.800 m² open water.

Pagina 26

Bij de omschrijving van de kantoren wordt – nog – niet aangesloten bij de afgesproken omschrijving zoals die op pagina 9 staat omschreven.

Pagina 29

Het kan toch niet waar zijn dat er in de kinderdagverblijf van ca. 750 m² bebouwd oppervlak 1.700 kinderen en 110 werknemers aanwezig zijn ??

Pagina 30

Bij parkeren betekent dit dat binnen het bouwblok **maximaal** 830 parkeerplaatsen en buiten het bouwblok **maximaal** 415 parkeerplaatsen benodigd zijn. Zie ook hier de vorige opmerking inzake het aantal kinderen en werknemers van het kinderdagverblijf.

Pagina 31

Het kan en zal niet zo zijn dat “... voor de winkels, het kinderdagverblijf en het zwembad **nog eens** 393 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd dienen te worden.” Deze parkeerbehoefte zal worden opgevangen door alle in het openbaar gebied aangebrachte parkeerplaatsen middels dubbelgebruik.

Pagina 36

Als gevolg van de door de gemeente ingewilligde eisen van het Hoogheemraadschap Rijnland (inzake de breedte van de Boerhaavevaart) is de bebouwingsgrens van 023 Oost aan de noordzijde wat doorgeschoven in noordelijke richting. Hierdoor zal er een aanvullend onderzoek naar de geluidsbelasting van de Schipholweg moeten worden uitgevoerd.

Pagina 37

Op 22 januari 2009 is er vanuit de OC 023 een overzicht aan de gemeente verstrekt waarop het aantal woningen en de maximale gevelbelasting staat aangegeven.

Pagina 39

Moet bij het Kennemer Gasthuis niet ook de hinder van de ambulance-inrit worden vermeld ?

De milieuzonering bedrijvigheid in de plint moet ook (lichte) daghoreca mogelijk maken, zoals nu onder meer is voorzien in kavel W6.

Pagina 43

De omschrijving van de gastransportleiding van de Gasunie klopt voor het oostelijke plandeel niet; immers het water zal ter plaatse worden gedempt en er zal bebouwing op deze plaats komen.

Pagina 46

De loodverontreiniging moet – conform het bodemadvies – nog nader afgeperkt worden en kan ook nog twee keer zoveel omvatten dan de thans opgenomen 200 m3.

Pagina 53

Het ecologisch onderzoek moet ook in het kader van het bestemmingsplan worden opgesteld ?

Pagina 56

Het plangebied in fase 2 is – vanwege de drainage – aan te merken als grotendeels verhard terrein. De maaiveldhoogte in het plangebied varieert tussen ca. NAP 0 meter en NAP – 1 meter. Het genoemde gemaal in fase 1 is een **tijdelijk** gemaal.

Pagina 58

De peilfluctuatie moet 0,3 meter bedragen. De waterpartij in fase 1 wordt aan de zuidzijde voorzien van een natuurvriendelijke oever en aan de noordzijde een kademuur. In fase 2 wordt de noordzijde voorzien van een grastalud met een kademuur aan de zuidzijde. Er zal geen open duikerverbinding komen i.v.m. de zinkerconstructie vanwege de gasleiding. En de komst van een gemaal is voor de OC 023 een nieuw gegeven. Wie legt dit aan en gaat dit beheren ?

Het stedenbouwkundig plan voorziet allang niet meer in een kunstwerk dat het water door een gebouw naar de bergingsvijver transporteert; dus dat kan vervallen. En bij fase 2 worden twee oppervlakten genoemd voor de bergingsvijver; voorgesteld wordt om in beide gevallen circa 6.800 m2 te noemen.

3. Voorschriften

Pagina 7

Er wordt nu een peil voorgeschreven van 0 meter NAP. Aangezien de aanlegniveau's van -0,20 meter NAP in het binnenterrein oploopt naar +60 meter NAP aan de buitenranden is dit nadelig ten aanzien van de aan te leggen parkeervoorzieningen (deels zelf op maaiveld) en bouwhoogten. Reëler zou zijn als het gemiddelde van de aanlegniveau's zou worden aangehouden en het peil gesteld zou worden op +0,40 meter NAP.

Pagina 9

Graag ook de wijze van meten van de hoogte van een bouwlaag (bruto of netto ?) aangeven;

Pagina 11

Artikel 3.1.c: hier zou ook lichte horeca toe moeten behoren;

Artikel 3.1.c.1: in mijn beleving was afgesproken om dit metrage te vergroten van 2.500 naar 3.500 m²;

Artikel 3.1.e: hier zou sprake moeten zijn van een “gebouwde” parkeervoorziening, omdat deze ook op maaiveld kan worden gerealiseerd (en dus niet perse (half)verdiept);

Artikel 3.2.1.a: om te beginnen kan niet worden omschreven dat deze oppervlakte onbebouwd is, aangezien in bijvoorbeeld kavel W4 dit hofje bovenop het parkeerdek komt (laag +1), daarnaast wordt een dergelijk oppervlak met een ontsluiting aan de zuidzijde niet in kavel W2 gerealiseerd;

Artikel 3.2.1.c: de 90%-eis is in ieder geval strijdig met de tussen de gemeente en OC 023 gemaakte afspraak dat de inrichting en toegang van de hoven door de OC 023 kunnen worden bepaald (zie de koopovereenkomst van 18-12-2007);

Artikel 3.2.1.d: de afmeting moet nog met de definitieve waterstand worden gecheckt;

Pagina 12

Artikel 3.2.2.c: de opgelegde minimale bouwhoogte leidt tot ongewenste knelpunten voor de toekomstig te ontwikkelen bouwplannen, zowel de 5.80 m. eis voor bijvoorbeeld de binnengebieden als de 8.70 m. eis waar mogelijk optionele dakopbouwen kunnen worden ontwikkeld zijn onacceptabel;

Artikel 3.2.4.a: de genoemde erfafscheidingen moeten juist ook hoger zijn dan 1 meter;

Pagina 13

Artikel 4.1.c: hier zou ook lichte horeca toe moeten behoren;

Artikel 4.1.c.1: in mijn beleving was afgesproken om dit metrage te vergroten van 2.500 naar 3.500 m²;

Artikel 4.1.e: hier zou sprake moeten zijn van een “gebouwde” parkeervoorziening, omdat deze ook op maaiveld kan worden gerealiseerd (en dus niet perse (half)verdiept);

Artikel 4.2.1.a: om te beginnen kan niet worden omschreven dat deze oppervlakte onbebouwd is, aangezien er ook hofjes bovenop een parkeerdek kunnen komen (laag +1), daarnaast worden een dergelijk oppervlak met een ontsluiting aan de zuidzijde niet per definitie in de oostelijke kavels gerealiseerd. Zo is het voor kavel O3 bijvoorbeeld al onmogelijk om dit te realiseren.

Artikel 4.2.1.c: de 90%-eis is in ieder geval strijdig met de tussen de gemeente en OC 023 gemaakte afspraak dat de inrichting en toegang van de hoven door de OC 023 kunnen worden bepaald (zie de koopovereenkomst van 18-12-2007);

Artikel 4.2.1.d: de afmeting moet nog met de definitieve waterstand worden gecheckt;

Artikel 4.2.2.b: de maximale bouwhoogte blijkt hier om onduidelijke redenen van 24 meter (zoals ook in West was opgenomen) teruggebracht te zijn naar 15 meter ?

Artikel 4.2.2.c: de opgelegde minimale bouwhoogte leidt tot ongewenste knelpunten voor de toekomstig te ontwikkelen bouwplannen, zowel de 5.80 m. eis voor bijvoorbeeld de binnengebieden als de 8.70 m. eis waar mogelijk optionele dakopbouwen kunnen worden ontwikkeld zijn onacceptabel;

Pagina 14

Artikel 4.2.4.a: genoemde erfafscheidingen moeten juist ook hoger zijn dan 1 meter;

Pagina 15

Artikel 5.1: er moet ook parkeren mogelijk zijn in deze bestemming, t.b.v. het parkeren ten zuiden van kavel W5 en mogelijk ook ten zuiden van W8;

Pagina 17

Artikel 7.2.2.a: waarom kan een erfafscheiding hier nu wel 3 meter hoog zijn, terwijl in de andere bouwblokken de erfafscheiding niet meer dan 1 meter hoog mag zijn ?

Pagina 19

Artikel 9.1.d: de specifieke bouwaanduiding zou nummer 4 in plaats van nummer 2 moeten zijn ?

Artikel 9.2.c: idem;

Pagina 22

Artikel 11.1.b: tot de gemengde bestemming zou ook lichte horeca moeten behoren;

Artikel 11.1.c.1: in mijn beleving was afgesproken om dit metrage te vergroten van 2.500 naar 3.500 m²;

Artikel 11.1.e: hier zou sprake moeten zijn van een “gebouwde” parkeervoorziening, omdat deze ook op maaiveld kan worden gerealiseerd (en dus niet perse (half)verdiept);

Artikel 11.2: zie de eerder gemaakte opmerkingen op de artikelen op pagina 11 en 12; Als de trappen rondom de Toren van W6 ook behoren tot het bouwvlak – wat wel logisch lijkt – dan wijkt de rooilijn van dit bouwplan af van de eis om maximaal 1 meter terug te liggen: de trappen zijn namelijk 1,44 meter en 1,80 meter breed. Ook de zuidwesthoek van het bouwplan valt niet samen met deze contour; er is daar een uitsparing van 4 x 4,5 meter die onbebouwd blijft (zie ook de bijlage met tekeningen);

Pagina 23

Artikel 11.3: de OC 023 gaat niet akkoord met de vrijheid van B&W om via publiekrechtelijke weg nadere eisen te stellen, terwijl deze via privaatrechtelijke weg niet zijn overeen gekomen;

Artikel 11.4.i: de functies genoemd onder b. kunnen wel degelijk ook op de verdieping worden gerealiseerd;

Pagina 24

Artikel 12.1 en 12.2: zie de eerder gemaakte opmerkingen op de artikelen op pagina 13;

Artikel 12.1.c: hier staat een afwijkende en onjuiste bepaling ten opzichte van hetgeen staat omschreven in artikel 4;

Pagina 25

Artikel 12.3: de OC 023 gaat niet akkoord met de vrijheid van B&W om via publiekrechtelijke weg nadere eisen te stellen, terwijl deze via privaatrechtelijke weg niet zijn overeen gekomen;

Artikel 12.4.i.: de functies genoemd onder b. kunnen wel degelijk ook op de verdieping worden gerealiseerd;

Pagina 30

Artikel 15.2.a.1: hier wordt gesproken over ten hoogste 50 m² terwijl in de toelichting gesproken wordt over 2.500 m².

Pagina 33

Artikel 16.2.c: deze bepaling is niet akkoord, aangezien deze de voorgenomen ontwikkeling van enkele bouwplannen alsook de aanleg van ondergrondse infrastructuur vrijwel onmogelijk maakt;

Pagina 35

Artikel 19: geen van de regels van de bouwverordening zijn in dit plan van toepassing;

Pagina 36

De verwijzing bij artikel 20 sub b kloppen niet.

4. Plankaart

- Er is in de tekening geen rekening gehouden met de kadastrale grens van het Hotel van der Valk;
- Er zal parkeren ten zuiden van kavel W5 en mogelijk ook ten zuiden van kavel W8 moeten komen in de groenbestemming;
- De pleininrichting van/nabij kavel W6 moet nog worden gecheckt met deze plankaart (zie bijlage met tekeningen);
- De functie-aanduiding van gemengd-1 zou wat de zuidelijke grens betreft meer naar het zuiden moeten verschuiven, in lijn met zowel de grens bij kavel W1 als bij de oostelijke kavels;
- De situatie G(sv-1) in de bocht bij de noordwestelijke zijde van kavel O1 aanpassen naar de bestaande situatie;
- Rondom de damduiker aan weerszijden een G toevoegen voor de taluds bij de ontsluiting van het plangebied fase 2 aan de Boerhaavelaan;
- De aanduiding Waterstaat-Waterkering van de kaart verwijderen;
- Zie de eerder gemaakte opmerkingen over minimale en maximale bouwhoogten, waarbij dus aan de Boerhaavelaan er deels een optionele derde bouwlaag zal worden gerealiseerd en derhalve hier de minimale bouwhoogte $2 \times 2,90 \text{ meter} = 5,80 \text{ meter}$ zal moeten bedragen;



NS Reizigers

Bedrijfs- en Productontwikkeling

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

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



GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr.: 09/79928	Doc. nr.:
Afd.: STZ/RP	Kopie:
Reg. datum: 27 APR 2009	
Afdoen. datum:	Ontv. bew.
Behandelaar: Nulpoot	Paraaf afgedaan

Datum 24 april 2009
Uw kenmerk STZ/RP/2009/55279
Ons kenmerk NSR/BPO/JP/00560
Onderwerp Bestemmingsplan 023

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

Geachte heer Van der Straaten,

Het concept ontwerpbestemmingsplan '023', dat wij van u per e-mail ontvingen in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

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

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

Hoogachtend,

J.M. Paulissen
procedureel planoloog

Postbus 280
2000 AG HAARLEM

Nieuwe Gracht 124
2011 NM HAARLEM
T +31(0)23 553 02 30
F +31(0)23 553 02 60
www.potjonker.nl

AANTEKENEN MET HANDTEKENING RETOUR

Aan burgemeester en wethouders
van de gemeente Haarlem
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

Tevens per e-mail: J.Nuport@haarlem.nl

Datum : 1 mei 2009
Onderwerp : Kennemer Gasthuis/advies Milieuvergunning
Onze ref. : DA/mm/86947
Uw ref. : STZ/RP/2009/55279
Tel. direct : +31(0)23 5530250
E-mail : dankbaar@potjonker.nl

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr.: 2009/84012	Doc. nr.:
Afd.: STZ/EP	Kopie:
Reg. datum: 4 MEI 2009	
Afleveren datum: 3-8-2009	Ontv. Bew.
Er. handelaar: Nuport	Paraf afgedaan

Geacht College,

Namens het Kennemer Gasthuis Locatie Zuid, gevestigd aan de Boerhavelaan 22 te Haarlem, voor deze zaak nu woonplaats kiezende aan mijn kantooradres, vraag ik uw aandacht voor het volgende.

Bij brief van 24 maart jl. heeft u in het kader van het wettelijk vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, het concept-ontwerpbestemmingsplan 023 toegestuurd aan het Kennemer Gasthuis.

Namens het Kennemer Gasthuis wijs ik u in dat kader op het volgende.

In het afgelopen jaar heeft het Kennemer Gasthuis op verzoek van de gemeente Haarlem en in nauw overleg met de gemeente een nieuwe milieuvergunning aangevraagd en voorbereid. In die context is aan de orde gekomen dat er indirecte hinder als gevolg van ambulanceritten van en naar het ziekenhuis aan de orde kan zijn.

Het Kennemer Gasthuis heeft zich jegens de gemeente op standpunt gesteld dat het, in de thans voorziene ontwikkelingen op het 023 terrein, niet aan het Kennemer Gasthuis is om milieuvergunningsbeperkingen te accepteren ten aanzien van voornoemde ambulanceritten.

In het concept-ontwerpbestemmingsplan wordt over dit aspect niets opgenomen; aangegeven wordt dat het Kennemer Gasthuis geen onaanvaardbare milieuhinder ter plaatse van de woningen zal veroorzaken. Daar is het Kennemer Gasthuis het van harte mee eens, maar het moet wel volkomen duidelijk zijn dat, indien er geluidsgevoelige bestemmingen geprojecteerd gaan

worden binnen een zone waarin geluid van de ambulances een probleem zou kunnen opleveren, het aan de gemeente is om die bestemmingen daar niet te projecteren, dan wel zodanige maatregelen te treffen dat geen sprake is van overschrijdingen en de noodzakelijke bedrijfsvoering van het Kennemer Gasthuis niet in gevaar komt.

Een en ander is door het Kennemer Gasthuis al besproken met de betrokken ambtenaren van de betreffende afdeling. Ik verwijs naar de brief van uw gemeente van 19 maart 2009 (VVH/OV/2009/229358) alsmede naar het gesprek dat plaatsvond op 20 april 2009 en waarbij mevrouw De Boo, mevrouw Van Houten, de heer Smulders en de heer Liefthing namens de gemeente aanwezig waren. Namens het Kennemer Gasthuis waren aanwezig de heren Beijersbergen, Witsenburg en Zwier.

In dat gesprek is door de gemeente toegezegd dat de ontwikkelingen op het 023 terrein niet aan de milieuvergunningverlening aan het Kennemer Gasthuis in de weg zullen staan en dat de gemeente voornemens is adequate maatregelen te treffen om dat te garanderen.

Met vriendelijke groet,



M.F.A. Dankbaar



Zaak nr.: 09/79018	Doc nr.:
Afd.: STZ/RP	Kopie:
Reg. datum: 24 APR 2009	
Afdoen. datum: 5-6-09	Ontv. bew. ja
Behandelaar: Nuyt	Paraaf afgedaan

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

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

uw kenmerk
STZ/RP/2009/55279

ons kenmerk
09U.059
Dick Freling: 020-5314643

datum
22 april 2009

bijlagen

onderwerp
concept-ontwerpbestem-
mingsplan 023

e-mail
dfreling@amsterdam.kvk.nl

Geachte heer Van der Straaten,

Op 24 maart jl. heeft u ons in het kader van het wettelijk vooroverleg art. 3.1.1. Bro het concept-ontwerpbestemmingsplan 023 toegezonden voor commentaar.

Ons beleidskader voor Schalkwijk is onze nota 'Schalkwijk, Kansrijk!', een Economische Handreiking voor Schalkwijk', die wij in november 2007 hebben aangeboden aan wethouder Nieuwenburg. In deze nota pleiten wij om de kansen voor hoogwaardige ontwikkeling langs de Schipholwegzone open te houden en de plannen voor het 023-terrein in heroverweging te nemen. De Schipholwegzone is namelijk één van de locaties met de grootste economische potenties van Haarlem en zou derhalve strategisch moeten worden benut voor hoogwaardige economische activiteiten. Ons pleidooi is helaas niet door het gemeentebestuur overgenomen en het voorliggende bestemmingsplan moeten wij op zijn eigen merites beoordelen.

Wij handhaven ons pleidooi om in het plangebied 023 zoveel mogelijk in te zetten op een gebied met hoogwaardige economische uitstraling, als onderdeel van de strategisch belangrijke Schipholwegzone tussen Haarlem-Centrum en de Haarlemmermeer/Schiphol. Wij adviseren om de mogelijkheden voor kantoren voor de toekomst niet te beperken tot 19.000 m2 en voor toekomst verdere groei mogelijkheden voor kantoren en bedrijvigheid open te houden. Een programma voor kantoren/bedrijven van maximaal 19.000 m2 op een dergelijke strategische ruimtelijk-economische toplocatie is veel te bescheiden en eigenlijk is het vanuit economische strategie een gemiste kans. Naar onze mening dienen de blokken W2 en O2 tevens geen woonbestemming te krijgen vanwege de ligging aan en de hinder door de Schipholweg. In ieder geval mag de woonbestemming geen beperkende gevolgen hebben op de verkeerscapaciteit van de Schipholweg.

Bij de voorgelegde planvorming hebben wij geen verdere opmerkingen. Wij moeten constateren dat onze wederzijdse strategische opvattingen op de ontwikkeling van de locatie 023 uiteenlopen.

Met vriendelijke groet,

H.E. van Baasbank
algemeen directeur

mr. John F. van Baarsen

ADVOCAAT EN PROCUREUR

Herengracht 566
1017 CH Amsterdam
Telefoon 020 320 20 00
Telefax 020 320 08 88

GEMEENTE HAARLEM	
09/73808	Doc. nr.:
Afd.: STZ/RP	Kopie:
Reg. datum: 17 APR 2009	
Afdoen. datum: 5-6-09	Ontv. bew.
Behandelaar: J. Nupoort	Paraaf afgedaan

Gemeente Haarlem
Stadszaken, ruimtelijke
plannen
De heer J.A. Nupoort
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

Onze ref. : 28440 vBA/AL
Inzake : MOTEL HAARLEM ZUID/
GEM. HAARLEM STADSONT.

Uw ref. : STZ/RP2009/55279
Amsterdam, 15 april 2009

Geachte heer Nupoort,

Namens mijn cliënte, de besloten vennootschap "Haarlem Zuid BV", bevestig ik hiermede de ontvangst van uw brief d.d. 24 maart jl. met bijgesloten concept ontwerpbestemmingsplan 023.

Namens mijn cliënte bericht ik u, dat voornoemd concept geen aanleiding geeft voor opmerkingen.

Hoogachtend,



mr. J.F. van Baarsen

Bouwen en Wonen

Gemeente Haarlem
Stadszaken, Ruimtelijke plannen
T.a.v. J.A. Nupoort
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr.: 09/79000	Doc. nr.:
Afd.: 512/RP	Kopie:
Reg. datum: 24 APR 2009	
Aanv. datum: 5-6-09	Ontv. bew. ja
Behandelaar: Nupoort	Paraaf afgedaan



Gemeente Bloemendaal
Postbus 201
2050 AE Overveen
T (023) 522 55 55
gemeente@bloemendaal.nl
www.bloemendaal.nl

Datum : 21-04-2009
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : 2009010148
Behandeld door : Mw. drs. A. Brandenburg
Doorkiesnummer : 023-5225742
Onderwerp : Vooroverleg concept ontwerp-bestemmingsplan 023
Verzonden : **22 APR. 2009**

Geachte heer/mevrouw Nupoort ,

U heeft ons de geïnformeerd over de ter inzage legging van het concept ontwerp-bestemmingsplan 023 te Haarlem.

Wij delen u hierbij mede dat wij over dit bestemmingsplan geen op- of aanmerkingen hebben.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Bloemendaal,
hoofd afdeling Bouwen en Wonen,

V.J.D. Portanger

Bijlage(n): -

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

N.V. Nederlandse Gasunie

Postbus 19
9700 MA Groningen
Concourslaan 17
T (050) 521 91 11
F (050) 521 19 99
E communicatie@gasunie.nl
Handelsregister Groningen 02029700
www.gasunie.nl

Datum
25 maart 2009

Doorkiesnummer
(0182) 62 33 08

Ons kenmerk
TAJW 09.1464

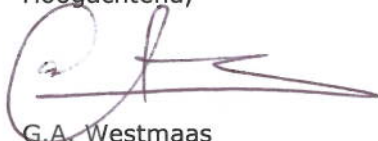
Uw kenmerk
STZ/RP/2009/55279

Onderwerp
Concept-ontwerpbestemmingsplan 023

Geacht College,

Naar aanleiding van uw brief van 25 maart jongstleden, waarmee u ons bovengenoemd voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro deed toekomen, delen wij u mee dat het plan ons geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Hoogachtend,



G.A. Westmaas
Medewerker Juridische Zaken West



regels

Inhoud van de regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Gemengd-1	11
Artikel 4	Gemengd-2	14
Artikel 5	Groen	16
Artikel 6	Maatschappelijk	17
Artikel 7	Sport	18
Artikel 8	Verkeer	19
Artikel 9	Verkeer - Verblijfsgebied	20
Artikel 10	Water	21
Artikel 11	Wonen-1	22
Artikel 12	Wonen-2	24
Artikel 13	Leiding - Gas	26
Artikel 14	Waarde - Archeologie-2	28
Artikel 15	Waarde - Archeologie-4	31
Artikel 16	Waterstaat - Waterkering	34
Hoofdstuk 3	Algemene regels	37
Artikel 17	Antidubbeltelregel	37
Artikel 18	Algemene bouwregels	37
Artikel 19	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	37
Artikel 20	Algemene ontheffingsregels	38
Artikel 21	Algemene wijzigingsregels	39
Artikel 22	Algemene procedureregels	39
Artikel 23	Overige regels	39
Hoofdstuk 4	Overgangsrecht en slotregel	41
Artikel 24	Overgangsrecht	41
Artikel 25	Slotregel	42

Bijlage:

1. Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1. plan

het bestemmingsplan 023 van de gemeente Haarlem.

1.2. bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0392.-641386200-0001 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3. aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid op de plankaart, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bouwen van deze gronden.

1.4. aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5. aan- en uitbouw

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

1.6. aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7. achtergevelrooilijn

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

1.8. achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.9. ander bouwwerk

een bouwwerk geen gebouw zijnde.

1.10. antenne-installatie

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat direct dan wel indirect met de grond verbonden is en dat is gericht op het gebruik voor (mobiele) telefonie.

1.11. archeologisch onderzoek

diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarde binnen een plangebied, uitgevoerd volgens op geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

1.12. archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.13. archeologisch rapport

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

1.14. 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.

1.15. bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.16. bebouwingspercentage

een op de plankaart aangegeven percentage dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd met gebouwen.

1.17. begane grond

een bouwlaag waarvan het vloerpeil (nagenoeg) ter hoogte van het aansluitende maaiveld ligt.

1.18. beroepsuitoefening aan huis:

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

1.19. bestaand bouwwerk

bouwwerken welke aanwezig zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.20. bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.21. bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.22. bestaand gebruik

legaal gebruik dat bestaat ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.23. Bevi-inrichtingen

bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.24. bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.25. bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.26. bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitzondering van onderbouw en zolder.

1.27. bouwperceel

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

1.28. bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.29. bouwvlak

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

1.30. bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.31. bijgebouw

een op zichzelf staand al dan niet vrijstaand gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofd gebouw en dat in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.32. brutovloeroppervlak (bvo)

de totale vloeroppervlakte van alle tot het gebouw behorende binnenruimten, met inbegrip van de bouwconstructie, bergingen, trappenhuizen, interne verkeersruimten, magazijnen, dienstruimten et cetera, met uitzondering van balkons en galerijen.

1.33. cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

1.34. detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van horeca.

1.35. dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen.

1.36. gebouw

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

1.37. hoofdgebouw

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

1.38. horecabedrijf

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

1.39. horeca-I

het bedrijfsmatig voeren van een horecagelegenheid, met als hoofdactiviteit het verstrekken van een sterke en zwakalcoholische dranken, zoals een café, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstreckende functies.

1.40. horeca-II

het bedrijfsmatig voeren van een restaurant, snackbar, cafetaria, of gelijkwaardige horecabedrijven, met als activiteit het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstreckende functies.

1.41. horeca-III/complementair daghorecabedrijf

en horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijke overdag verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals een lunchroom, koffie- en theehuis, ijssalon, croissanterie, dagcafé, dagrestaurant en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstreckende functies.

1.42. kantoor

een gebouw voor het verlenen van diensten en het uitvoeren van commerciële handelingen, waarbij de nadruk ligt op de administratieve afwikkeling van die handelingen.

1.43. kiosk

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

1.44. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningbesluit milieubeheer geldt en waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.45. maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, kinderdagverblijven, kinderopvang en peuterspeelzalen.

1.46. natuurwaarden

de aan een landschap toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende geologische, bodemkundige, biologische en ecologische elementen.

1.47. NEN

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

1.48. verkoopvloeroppervlak

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van detailhandel en maatschappelijke voorzieningen.

1.49. nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.50. overbouwning/onderdoorgang

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

1.51. overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.52. peil

voor het hele plangebied geldt dat voor peil 0 m NAP geldt.

1.53. prostitutie

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

1.54. seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotische- pornografische aard plaatsvinden; onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een besloten huis, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.55. Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' zoals deze deel uitmaakt van dit bestemmingsplan.

1.56. verbeelding

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

1.57. voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.58. voorgevelrooilijn

de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.

1.59. vrij beroep-aan-huis

een beroep uitgeoefend op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied.

1.60. waterberging

een aangewezen gebied waarbinnen incidenteel of permanent het teveel aan water wordt vastgehouden op het ene moment totdat er water nodig is op een later moment.

1.61. Wet

de Wet ruimtelijke ordening.

1.62. woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

1.63. Wgh-inrichtingen

bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieu-beheer, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1. afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.

2.2. bouwhoogte van een antenne-installatie

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.3. bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4. bouwlaag

tussen de onderkant van de vloer van de onderste bouwlaag en de onderkant van de vloer van de daarboven gelegen bouwlaag.

2.5. breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.6. goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot/de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.7. 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.

2.8. 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.

2.9. vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd-1

3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd-1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep, met dien verstande dat binnen de bestemmingen GD-1 en W-1 niet meer dan 440 woningen zijn toegestaan;
- b. kantoren met een vloeroppervlakte van minimaal 30% en maximaal 70% van de totale vloeroppervlakte per bouwvlak, met dien verstande dat binnen de bestemming GD-1 niet meer dan 10.000 m² kantoren zijn toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van gemengd-1: maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, sport, detailhandel en bedrijven uit ten hoogste categorie B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging', met dien verstande dat:
 1. binnen de bestemmingen GD-1 en W-1 het gezamenlijk vloeroppervlak ten behoeve van deze functies ten hoogste 2.500 m² bedraagt;
 2. het vloeroppervlak voor detailhandel binnen de bestemmingen W-1 en GD-1 ten hoogste 350 m² bedraagt;
 3. deze functies uitsluitend op de eerste en tweede bouwlaag zijn toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorghotel': tevens een zorghotel met bijbehorende medische faciliteiten; met dien verstande dat:
 1. het vloeroppervlak ten hoogste 6.000 m² bedraagt;
 2. het hotel ten hoogste 100 plaatsen biedt;
- e. parkeren met dien verstande dat:
 1. 1 parkeerplaats per woning wordt geprojecteerd binnen het bouwblok;
 2. 0,5 parkeerplaats per woning wordt geprojecteerd in openbaar gebied;
 3. 1 parkeerplaats per 60 m² kantoor wordt geprojecteerd binnen het bouwblok;
 4. 0,7 parkeerplaats per plaats in het zorghotel wordt geprojecteerd binnen het bouwblok;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', tevens een (deels) verdiepte parkeervoorziening;
- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals: verblijfsgebied met een functie voor verblijf, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, tuinen, erven, ontsluitingswegen, nutsvoorzieningen en water.

3.2. Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

3.2.1. Algemeen

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' is een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 880 m² onbebouwd, met dien verstande dat de ontsluiting van

- de onbebouwde ruimte aan de zuidzijde van het bouwvlak wordt gerealiseerd, een (deels) verdiepte parkeergarage telt hierbij niet mee als bebouwd oppervlak;
- b. de hoogte van een bouwlaag bedraagt ten minste 2,9 m en ten hoogste 4 m, met dien verstande dat de hoogte van de begane grond ter plaatse van de aanduiding: 'specifieke vorm van gemengd-1' ten minste 3,5 m en ten hoogste 5,5 m bedraagt;
 - c. de bouwgrens van ieder bouwvlak is voor ten minste 90% bebouwd, met dien verstande dat de bebouwing ten hoogste 1 m terug mag liggen ten opzichte van de bouwgrens;
 - d. het hoogste punt van gebouwen ten behoeve van het parkeren dient zich niet hoger dan 3,5 m boven grondwaterpeil te bevinden.

3.2.2. Hoofdgebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt respectievelijk ten minste en ten hoogste de met de aanduiding 'minimale-maximale bouwhoogte (m)' aangegeven minimale en maximale bouwhoogte.

3.2.3. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen van grondgebonden woningen

- a. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 1 m;
- b. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot perceelsgrenzen bedraagt ten minste 1 m;
- c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m;
- d. de diepte van aan- en uitbouwen, gemeten vanuit de gevel van het hoofdgebouw waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd, bedraagt ten hoogste 2,5 m;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 40 m².

3.2.4. Bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen, gemeten vanaf het aansluitend terrein;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, gemeten vanaf het aansluitend terrein;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen, gemeten vanaf het aansluitend terrein.

3.3. Specifieke gebruiksregels

- a. 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:
 1. het opslaan of bergen van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
 2. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
 3. detailhandel, anders dan genoemd in lid 3.1 onder b);
 4. prostitutie en seksinrichtingen;
 5. Bevi-inrichtingen;
 6. Wgh-inrichtingen;

- b. maximaal 35% van de vloeroppervlakte van een woning mag worden gebruikt ten behoeve van het aan-huis-gebonden beroep, met een maximum van 50 m².

Artikel 4 Gemengd-2

4.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd-2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' is de functie wonen niet toegestaan;
 2. binnen de bestemmingen GD-2 en W-2 niet meer dan 390 woningen zijn toegestaan;
- b. kantoren met een vloeroppervlakte van minimaal 30% en maximaal 70% van de totale vloeroppervlakte per bouwvlak, met dien verstande dat binnen de bestemming GD-2 niet meer dan 9.000 m² kantoren zijn toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-2': maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, sport, horeca type Horeca-III en bedrijven uit ten hoogste categorie B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging', met dien verstande dat:
 1. binnen de bestemmingen GD-2 en W-2 het gezamenlijk vloeroppervlak ten behoeve van deze functies ten hoogste 2.500 m² bedraagt;
 2. maximaal 1 horecavestiging is toegestaan;
 3. het vloeroppervlak ten behoeve van horeca ten hoogste 150 m² bedraagt;
 4. deze functies uitsluitend op de eerste en tweede bouwlaag zijn toegestaan;
- d. parkeren met dien verstande:
 1. 1 parkeerplaats per woning wordt geprojecteerd binnen het bouwblok;
 2. 0,5 parkeerplaats per woning wordt geprojecteerd in openbaar gebied;
 3. 1 parkeerplaats per 60 m² kantoor wordt geprojecteerd binnen het bouwblok;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een (deels) verdiepte parkeervoorziening;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de bestemming, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, tuinen, erven, ontsluitingswegen, nutsvoorzieningen en water.

4.2. Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

4.2.5. Algemeen

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-2' is een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 324 m² onbebouwd, met dien verstande dat de ontsluiting van de onbebouwde ruimte aan de zijde van het waterbassin wordt gerealiseerd, een (deels) verdiepte parkeergarage telt hierbij niet mee als bebouwd oppervlak;
- b. de hoogte van een bouwlaag bedraagt ten minste 2,9 m en ten hoogste 4 m, met dien verstande dat de hoogte van de begane grond ter plaatse van de aanduiding: 'specifieke vorm van gemengd-2' ten minste 3,5 m en ten hoogste 4,5 m bedraagt;
- c. de bouwgrens van ieder bouwvlak is voor ten minste 90% bebouwd, met dien verstande dat de bebouwing ten hoogste 1 m terug mag liggen ten opzichte van de bouwgrens;
- d. het hoogste punt van gebouwen ten behoeve van het parkeren dient zich niet hoger dan 3,5 m boven grondwaterpeil te bevinden.

4.2.6. Gebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt respectievelijk ten minste en ten hoogste de met de aanduiding 'minimale-maximale bouwhoogte (m)' aangegeven minimale en maximale bouwhoogte.

4.2.7. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen van grondgebonden woningen

- a. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 1 m;
- b. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot perceelsgrenzen bedraagt ten minste 1 m;
- c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m;
- d. de diepte van aan- en uitbouwen, gemeten vanuit de gevel van het hoofdgebouw waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd, bedraagt ten hoogste 2,5 m;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 40 m².

4.2.8. Bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen, gemeten vanaf het aansluitend terrein;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, gemeten vanaf het aansluitend terrein;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen, gemeten vanaf het aansluitend terrein.

4.3. Specifieke gebruiksregels

- a. 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:
 - 1. het opslaan of bergen van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
 - 2. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
 - 3. detailhandel;
 - 4. prostitutie en seksinrichtingen;
 - 5. Bevi-inrichtingen;
 - 6. Wgh-inrichtingen;
- b. maximaal 35% van de vloeroppervlakte van een woning mag worden gebruikt ten behoeve van het aan-huis-gebonden beroep, met een maximum van 50 m².

Artikel 5 Groen

5.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, zoals plantsoenen, bermen en beplantingen;
- b. speelfaciliteiten en -terreinen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-1' tevens 1 verkeersontsluiting van en naar de Amerikaweg en 2 verkeersontsluitingen van en naar de Schipholweg met een breedte van maximaal 10 m;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-2' tevens 1 verkeersontsluiting van en naar de Amerikaweg en 2 verkeersontsluitingen van en naar de Schipholweg met een breedte van maximaal 10 m;
- g. bijbehorende voorzieningen, zoals straatmeubilair enabri's, kunstwerken, waterlopen en waterpartijen, speelvoorzieningen, (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval en recyclecontainers en (ondergrondse) bergbezinkbassins.

5.2. Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste 3 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein, mag bedragen en de oppervlakte ten hoogste 15 m² mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van speeltoestellen bedraagt ten hoogste 4 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein; de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein.

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. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. parkeren.

Artikel 6 Maatschappelijk

6.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. onderwijs;
- b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel en dienstverlening ten dienste van deze voorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', tevens een verdiepte, deels verdiepte of bovengrondse parkeergarage, voor auto- en fietsparkeren;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, nutsvoorzieningen en water.

6.2. Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

6.2.9. Gebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.

6.2.10. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 3 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-3' bedraagt de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van een sportveld ten hoogste 6 m, gemeten vanaf het hoogste punt van het gebouw waarop dit sportveld gerealiseerd mag worden;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen, gemeten vanaf het aansluitend terrein.

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. horeca;
- c. detailhandel, anders dan bedoeld in lid 6.1, onder b.

Artikel 7 Sport

7.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een zwembad;
- b. medische sportfaciliteiten;
- c. ongeschikte horeca, type Horeca-I;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, (fiets)parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en (ontsluitings)wegen.

7.2. Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

7.2.11. Gebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.

7.2.12. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 3 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 10 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein.

Artikel 8 Verkeer

8.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2x2 doorgaande rijstrook, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. bijbehorende groenvoorzieningen;
- d. bermen en beplantingen;
- e. straatmeubilair;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. kunstwerken;
- h. geluidswerende voorzieningen;
- i. bijbehorende waterlopen en waterpartijen;
- j. oeververbindingen (bruggen);
- k. bijbehorende voorzieningen.

8.2. Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste 3 m, gemeten vanaf aansluitend terrein, mag bedragen en de oppervlakte ten hoogste 15 m² mag bedragen;
- b. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van lichtmasten ten hoogste 12 m bedraagt;
 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 10 m bedraagt.

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, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 9 Verkeer - Verblijfsgebied

9.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-4' tevens voor een zwembad;
- e. bijbehorende groenvoorzieningen;
- f. bermen en beplantingen;
- g. straatmeubilair enabri's;
- h. (ondergrondse) bergbezinkbassins;
- i. speelvoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. kunstwerken;
- l. geluidswerende voorzieningen;
- m. bijbehorende waterlopen en waterpartijen;
- n. oeververbindingen, zoals duikers en bruggen;
- o. gemalen;
- p. bijbehorende voorzieningen.

9.2. Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste 3 m, gemeten vanaf aansluitend terrein, mag bedragen en de oppervlakte ten hoogste 15 m² mag bedragen;
- b. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste 5 m bedraagt;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-4' is ten behoeve van het zwembad uitsluitend een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van een glijbaan toegestaan, met een bouwhoogte van maximaal 9 m en een vrije onderdoorgang van minimaal 3 m.

9.3. Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 10 Water

10.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

10.2. Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen gebouwen ten behoeve van gemalen worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m, gemeten vanaf aansluitend terrein, mag bedragen en de oppervlakte niet meer dan 15 m² mag bedragen;
- b. op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van meerpalen mag niet meer dan 1,5 m boven NAP bedragen en een doorsnede kleiner of gelijk aan rond 600 mm of vierkant 50x500 mm dienen te hebben;
 2. de lengte van een steiger, gemeten langs de waterlijn, mag niet meer dan 5 m bedragen;
 3. de breedte van een steiger, gemeten haaks op de waterlijn, mag niet meer dan 1/10 van de breedte van het oppervlaktewater bedragen;
 4. de oppervlakte van een aanlegsteiger mag niet meer dan:
 - 2,5 m² bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte van minder dan 10 m;
 - 5 m² bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tot 20 m;
 - 10 m² bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater breder dan 20 m;
- c. de bouwhoogte van bruggen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming mag niet meer dan 5 m boven NAP 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. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. ligplaats voor horecaschepen;
- d. ligplaats voor woonschepen.

Artikel 11 Wonen-1

11.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen-1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep, met dien verstande dat binnen de bestemmingen GD-1 en W-1 niet meer dan 440 woningen zijn toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-1': kantoren, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, sport, detailhandel, en bedrijven uit ten hoogste categorie B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging', met dien verstande dat:
 1. binnen de bestemmingen GD-1 en W-1 het gezamenlijk vloeroppervlak ten behoeve van deze functies ten hoogste 2.500 m² bedraagt;
 2. vervallen
 3. het vloeroppervlak voor detailhandel binnen de bestemmingen W-1 en GD-1 ten hoogste 350 m² bedraagt;
 4. deze functies uitsluitend op de eerste en tweede bouwlaag zijn toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk': een op de begane grond gesitueerde maatschappelijke voorziening in de vorm van een kinderdagverblijf;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling': tevens een verpleegtehuis met dien verstande dat:
 1. het vloeroppervlak ten hoogste 6.000 m² bedraagt;
 2. het verpleegtehuis ten hoogste 75 plaatsen biedt;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' horeca type Horeca-II, met dien verstande dat het vloeroppervlak Horeca-II niet meer bedraagt dan 400 m²;
- f. parkeren met dien verstande dat:
 1. 1 parkeerplaats per woning wordt geprojecteerd binnen het bouwblok;
 2. 0,5 parkeerplaats per woning wordt geprojecteerd in openbaar gebied;
 3. 0,7 parkeerplaats per plaats in het verpleegtehuis wordt geprojecteerd binnen het bouwblok;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een (deels) verdiepte parkeervoorziening;
- h. bijbehorende voorzieningen, zoals verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de bestemming, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, tuinen, erven, ontsluitingswegen, nutsvoorzieningen en water.

11.2. Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

11.2.13. Algemeen

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' is een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 880 m² onbebouwd, met dien verstande dat de ontsluiting van de onbebouwde ruimte aan de zuidzijde van het bouwvlak wordt gerealiseerd, een (deels) verdiepte parkeergarage telt hierbij niet mee als bebouwd oppervlak;
- b. de hoogte van een bouwlaag bedraagt ten minste 2,9 m en ten hoogste 4 m, met dien verstande dat de hoogte van de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-1' ten minste 3,5 m en ten hoogste 4,5 m bedraagt;
- c. de bouwgrens van ieder bouwvlak is voor ten minste 90% bebouwd, met dien verstande dat de bebouwing ten hoogste 1 m terug mag liggen ten opzichte van de bouwgrens;
- d. het hoogste punt van gebouwen ten behoeve van het parkeren dient zich niet hoger dan 3,5 m boven grondwaterpeil te bevinden.

11.2.14. Gebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt respectievelijk ten minste en ten hoogste de met de aanduiding 'minimale-maximale bouwhoogte (m)' aangegeven minimale en maximale bouwhoogte.

11.2.15. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen van grondgebonden woningen

- a. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 1 m;
- b. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot perceelsgrenzen bedraagt ten minste 1 m;
- c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m;
- d. de diepte van aan- en uitbouwen, gemeten vanuit de gevel van het hoofdgebouw waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd, bedraagt ten hoogste 2,5 m;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 40 m².

11.2.16. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen, gemeten vanaf het aansluitend terrein;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, gemeten vanaf het aansluitend terrein;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen, gemeten vanaf het aansluitend terrein.

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. bijgebouwen als zelfstandige woning;
- b. prostitutie en seksinrichtingen;
- c. detailhandel, anders dan genoemd in lid 11.1, onder b;
- d. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- e. het gebruik als opslag-, laad- en/of losplaats ten behoeve van handelsdoeleinden;
- f. Bevi-inrichtingen;
- g. Wgh-inrichtingen;
- h. maximaal 35% van de vloeroppervlakte van een woning mag worden gebruikt ten behoeve van het aan-huis-gebonden beroep, met een maximum van 50 m²;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' zijn de functies genoemd onder lid 11.1, onder b uitsluitend toegestaan op de begane grond en eerste verdieping en georiënteerd op de Schipholweg.

Artikel 12 Wonen-2

12.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen-2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep, met dien verstande dat binnen de bestemmingen GD-2 en W-2 niet meer dan 390 woningen zijn toegestaan;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd-2': kantoren, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, sport en bedrijven uit ten hoogste categorie B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging', met dien verstande dat:
 1. binnen de bestemmingen GD-2 en W-2 het gezamenlijk vloeroppervlak ten behoeve van deze functies ten hoogste 2.500 m² bedraagt;
 2. deze functies uitsluitend op de eerste en tweede bouwlaag zijn toegestaan;
- c. parkeren, met dien verstande dat:
 1. 1 parkeerplaats per woning wordt geprojecteerd binnen het bouwblok;
 2. 0,5 parkeerplaats per woning wordt geprojecteerd in openbaar gebied;
- d. ter plaatse van de aanduiding parkeergarage een (deels) verdiepte;
- e. bijbehorende voorzieningen, zoals verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de bestemming, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, tuinen, erven, ontsluitingswegen, nutsvoorzieningen en water.

12.2. Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

12.2.17. Algemeen

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-2' is een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 324 m² onbebouwd, met dien verstande dat de ontsluiting van de onbebouwde ruimte aan de zuidzijde van het bouwvlak wordt gerealiseerd, een (deels) verdiepte parkeergarage telt hierbij niet mee als bebouwd oppervlak;
- b. de hoogte van een bouwlaag bedraagt ten minste 2,9 m en ten hoogste 4 m, met dien verstande dat de hoogte van de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-2' ten minste 3,5 m en ten hoogste 4,5 m bedraagt;
- c. de bouwgrens van ieder bouwvlak dient voor minimaal 90% bebouwd te worden, met dien verstande dat de bebouwing ten hoogste 1 m terug mag liggen ten opzichte van de bouwgrens;
- d. het hoogste punt van gebouwen ten behoeve van het parkeren dient zich niet hoger dan 3,5 m boven grondwaterpeil te bevinden.

12.2.18. Gebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt respectievelijk ten minste en ten hoogste de met de aanduiding 'minimale en maximale bouwhoogte (m)' aangegeven minimale en maximale bouwhoogte.

12.2.19. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen van grondgebonden woningen

- a. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 1 m;
- b. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot perceelsgrenzen bedraagt ten minste 1 m;
- c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m;
- d. de diepte van aan- en uitbouwen, gemeten vanuit de gevel van het hoofdgebouw waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd, bedraagt ten hoogste 2,5 m;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 40 m².

12.2.20. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen, gemeten vanaf het aansluitend terrein;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, gemeten vanaf het aansluitend terrein;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen, gemeten vanaf het aansluitend terrein.

12.3. Specifieke gebruiksregels

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

- a. 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, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- e. het gebruik als opslag-, laad- en/of losplaats ten behoeve van handelsdoeleinden;
- f. Bevi-inrichtingen;
- g. Wgh-inrichtingen;
- h. maximaal 35% van de vloeroppervlakte van een woning mag worden gebruikt ten behoeve van het aan-huis-gebonden beroep, met een maximum van 50 m²;
- i. ter plaatse van de aanduiding gemengd zijn de functies genoemd onder lid 12.1, onder b uitsluitend toegestaan op de begane grond en eerste verdieping en georiënteerd op de Schipholweg.

Artikel 13 Leiding - Gas

13.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor een aardgastransportleiding met een diameter van ten hoogste 12 inch en een druk van ten hoogste 40 bar.

13.2. Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 13.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

13.3. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van lid 13.2 onder b. Ontheffing wordt verleend, indien de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

13.4. Aanlegvergunning

13.4.21. *Aanlegverbod zonder aanlegvergunning*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding – Gas zonder of in afwijking van een schriftelijke aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

13.4.22. *Uitzondering op het aanlegverbod*

Het verbod van lid 13.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor ontheffing is verleend, zoals in lid 13.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

13.4.23. Voorwaarden voor een aanlegvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 13.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

13.4.24. Strafbaar feit

Overtreding van het verbod van lid 13.4.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 14 Waarde - Archeologie-2

14.1. Bestemmingsomschrijving

- a. de voor Waarde - Archeologie-2 aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) – tevens bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden;
- b. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie-2 is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen; voor zover op de verbeelding nog andere dubbelbestemmingen voor deze gronden zijn aangegeven, is de voorrangregeling zoals opgenomen in lid 14.6 van toepassing.

14.2. 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:

- a. uitsluitend gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan, waarbij de bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
 1. een oppervlakte hebben van ten hoogste 50 m²;
 2. niet verder gaan dan een diepte van 30 cm;
- b. alvorens de bouwvergunning wordt verleend, wordt door de aanvrager een archeologisch rapport 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.

14.3. Nader eisen

- a. burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen te stellen aan de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen de dubbelbestemming Waarde – Archeologie-2, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn;
- b. toepassing van deze bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

14.4. Ontheffing van de bouwregels

- a. burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 14.2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels;
- b. ontheffing 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;
- c. ontheffing 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;
- d. ontheffing wordt voorts verleend, indien:
 1. 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;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de ontheffing voorschriften te verbinden, gericht op:

- het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- het doen van opgravingen;
- begeleiding van de bouwactiviteiten door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

14.5. Aanlegvergunning

14.5.25.

- a. het is verboden op of in gronden ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie-2 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
1. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage;
 2. het ophogen van gronden met meer dan 30 cm;
 3. het aanleggen, vergraven, verruimen, baggeren of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, met een diepte van 30 cm of meer;
 4. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
 5. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 6. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- b. het verbod is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:
1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
 3. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor ontheffing, zoals in lid 14.3 bedoeld, is verleend;
 4. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- c. 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;
- d. 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;
- e. aanlegvergunning wordt voorts verleend indien de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder d bedoeld, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning voorschriften te verbinden, gericht op:
1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.

14.5.26. Strafbaar feit

Overtreding van het verbod van lid 14.5.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

14.6. Specifieke procedureregels

Voor zover de dubbelbestemming Waarde - Archeologie-2 gedeeltelijk samenvalt met andere dubbelbestemmingen die op deze gronden rusten, geldt dat de regels van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie-2 voorrang krijgt, tenzij tevens de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering van kracht is.

Artikel 15 Waarde - Archeologie-4

15.1. Bestemmingsomschrijving

- a. de voor Waarde - Archeologie-4 aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) – tevens bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden;
- b. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie-4 is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen; voor zover op de verbeelding nog andere dubbelbestemmingen voor deze gronden zijn aangegeven, is de voorrangsregeling zoals opgenomen in lid 15.7 van toepassing.

15.2. 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:

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

- a. uitsluitend gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan, waarbij de bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
 1. een oppervlakte hebben van ten hoogste 2.500 m²;
 2. niet verder gaan dan een diepte van 30 cm;
- b. alvorens de bouwvergunning wordt verleend, wordt door de aanvrager een archeologisch rapport 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.

15.3. Nader eisen

- a. burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen te stellen aan de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen de dubbelbestemming Waarde – Archeologie-4, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn;
- b. toepassing van deze bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

15.4. Ontheffing van de bouwregels

- a. burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 15.2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels;
- b. ontheffing 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;
- c. ontheffing 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;
- d. ontheffing wordt voorts verleend, indien:
 1. 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;

2. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de ontheffing voorschriften te verbinden, gericht op:
 - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de bouwactiviteiten door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

15.5. Aanlegvergunning

15.5.27.

- a. het is verboden op of in gronden ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie-4 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage;
 2. het ophogen van gronden met meer dan 30 cm;
 3. het aanleggen, vergraven, verruimen, baggeren of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, met een diepte van 30 cm of meer;
 4. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
 5. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 6. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- b. het verbod is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:
 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
 3. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor ontheffing, zoals in lid 14.3 bedoeld, is verleend;
 4. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- c. 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;
- d. 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;
- e. aanlegvergunning wordt voorts verleend indien de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder d bedoeld, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning voorschriften te verbinden, gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.

15.5.28. Strafbaar feit

Overtreding van het verbod van lid 15.5.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

15.6. Specifieke procedureregels

Voor zover de dubbelbestemming Waarde - Archeologie-2 of gedeeltelijk samenvalt met andere dubbelbestemmingen die op deze gronden rusten, geldt dat de regels van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie-2 voorrang krijgt, tenzij tevens de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering van kracht is.

Artikel 16 Waterstaat - Waterkering

16.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de waterkering.

16.2. Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 16.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

16.3. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van lid 16.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 17 Antidubbelregel

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

Artikel 18 Algemene bouwregels

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

- a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,75 m;
- b. erkers, luifels, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10% van de breedte van de aangrenzende straat en met een maximum van 1 m; deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4,2 m boven de rijweg, dan wel 2,2 m boven een rijwielpad of een voetpad;
- c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,8 m boven het aangrenzende maaiveld.

Artikel 19 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
- b. brandweeringang;
- c. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. de ruimte tussen bouwwerken;
- e. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

Artikel 20 Algemene ontheffingsregels

- a. burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de bepalingen van dit plan voor:
 1. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, goothoogten, hoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%;
 2. de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 10 m² en de hoogte niet meer 3 m mogen bedragen;
 3. de bouw van andere bouwwerken van openbaar nut, waarvan de hoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;
 4. het overschrijden van de in het plan aangegeven bouwvlakken, voor zover dit ten gevolge van onnauwkeurigheden op de kaart (meetverschillen) dan wel voor geringe afwijkingen die in het belang zijn van een betere situering van bouwwerken en noodzakelijk zijn voor een goede uitvoering van het plan, tot een maximum van 2 m;
 5. het overschrijden van de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons, erkers en luifels tot het maximum van 1,5 m;
 6. het overschrijden van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve 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;
 7. aangegeven hoogtes voor het bouwen van antenne-installaties;
- b. burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van de ontheffing als genoemd in lid a, sub 2 t/m 7, voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen daarbij of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van het straat- en bebouwingsbeeld en bestaande monumentale waarden.

Artikel 21 Algemene wijzigingsregels

21.1. Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

21.2. Waarde - Archeologie-2 en Waarde - Archeologie-4

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie-2 en Waarde - Archeologie-4 geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 22 Algemene procedureregels

Bij het toepassen van de bevoegdheid tot ontheffing als bedoeld in deze regels, wordt de procedure zoals vervat in de artikelen 3.18 van de Wet van overeenkomstige toepassing verklaard.

Artikel 23 Overige regels

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangsrecht en slotregel

Artikel 24 Overgangsrecht

24.1. Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. 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,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan 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 tenietgegaan;
- b. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde onder lid a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. het onder lid a bepaalde 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.

24.2. Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

24.3. Hardheidsclausule

Indien toepassing van het overgangsrecht voor bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen dat overgangsrecht buiten toepassing laten.

Artikel 25 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan 023'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter,

.....

De griffier,

.....

Bijlage 1. Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

behorende bij de regels van het bestemmingsplan 023 van de gemeente Haarlem

Lijst van afkortingen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

-	niet van toepassing of niet relevant	o.c.	opslagcapaciteit
<	kleiner dan	p.c.	productiecapaciteit
>	groter	p.o.	productieoppervlak
=	gelijk aan	b.o.	bedrijfsoppervlak
cat.	categorie	v.c.	verwerkingscapaciteit
e.d.	en dergelijke	u	uur
kl.	klasse	d	dag
n.e.g.	niet elders genoemd	w	week
		j	jaar

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	CATEGORIE
	nummer		
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW	
014	0	Dienstverlening ten behoeve van de landbouw:	
014	1	- algemeen (onder andere loonbedrijven), b.o < 500 m ²	B1
014	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m ²	B1
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m ²	B2
1552	1	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m ²	B1
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2.500 kg meel/week	B1
1584	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	1	- cacao- en chocoladefabrieken, vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m ²	B1
1584	5	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m ²	B1
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider en dergelijke	B1
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	B2
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B2
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181		Vervaardiging kleding van leer	B2
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK EN DERGELIJKE	
203, 204, 205	1	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	B2
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	B1
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B1
2223	A	Grafische afwerking	A
2223	B	Binderijen	B1
2224		Grafische reproductie en zetten	B1
2225		Overige grafische activiteiten	B1
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	A
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	0	Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	B1
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	CATEGORIE
	nummer		
2612		Glas-in-lood-zetterij	B1
2615		Glasbewerkingsbedrijven	B2
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B1
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	2	- indien p.o. < 2.000 m ²	B2
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B2
28	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES/ TRANSPORTMIDDELEN)	
281	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	B2
284	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke, p.o. < 200 m ²	B2
2852	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. < 200 m ²	B2
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. < 200 m ²	B2
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	A	Kantoor machines- en computerfabrieken	B1
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten en dergelijke	B
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ²	A
362		Fabricage van munten, sieraden en dergelijke	B1
363		Muziekinstrumentenfabrieken	B1
3661.1		Sociale werkvoorziening	B1
40	-	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	C1	- < 10 MVA	B1
40	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties categorie A	A
40	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	B1
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasegestookt:	
40	E2	- blokverwarming	B1
41	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER	
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	B1	- < 1 MW	B1
45	-	BOUWNIJVERHEID	
45	3	Aannemersbedrijf of bouwbedrijf met werkplaats, b.o. < 1.000 m ²	B1

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
453		Bouwinstallatie algemeen (exclusief spuiterij)	B1
453	2	Elektrotechnische installatie	B1
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven (exclusief plaatwerkerij of spuiterij)	B1
5020.4	B	Autobekleiderijen	A
5020.5		Autowasserijen	B1
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B1
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
5134		Groothandel in dranken	C
5135		Groothandel in tabaksproducten	C
5136		Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	C
5137		Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	C
514		Groothandel in overige consumentenartikelen	C
5148.7	0	Groothandel in vuurwerk en munitie:	
5148.7	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	B1
5153	0	Groothandel in hout en bouwmaterialen:	
5153	1	- algemeen	C
5153	2	- indien b.o. < 2.000 m ²	B1
5153.4	4	Zand en grind:	
5153.4	6	- indien b.o. < 200 m ²	B1
5154	0	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	1	- algemeen	C
5154	2	- indien b.o. < 2.000 m ²	B1
5156		Groothandel in overige intermediaire goederen	C
5162	2	Groothandel in machines en apparaten, opp >= b.o. 2.000 m ² , exclusief machines voor de bouwnijverheid	C
5162		Groothandel in machines en apparaten, opp < 2000 m ² , exclusief machines voor de bouwnijverheid	B1
517		Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden en dergelijke)	C
52	-	REPARATIE TEN BEHOEVE VAN PARTICULIEREN	
527		Reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen)	A
60	-	VERVOER OVER LAND	
6022		Taxibedrijven	B1
6024	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m ²	C
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B1
63	-	DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN HET VERVOER	
6321	3	Caravanstalling	B1

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	CATEGORIE
	nummer		
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641		Post- en koeriersdiensten	C
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711		Personenautoverhuurbedrijven	B2
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	C
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	A	Computerservice- en informatietechnologiebureaus en dergelijke	A
72	B	Switchhouses	B1
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst en dergelijke	A
90		MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	B	Rioolgemalen	B1
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	B1

kaart(en)





- PLANGEBIED**
- Plangebied
- BESTEMMINGEN**
- GD-1 Gemengd - 1
 - GD-2 Gemengd - 2
 - Groen
 - M Maatschappelijk
 - S Sport
 - V Verkeer
 - V-VB Verkeer - Verblijfsgebied
 - WA Water
 - W-1 Wonen - 1
 - W-2 Wonen - 2
- DUBBELBESTEMMINGEN**
- L-G Leiding - Gas
 - WA-A-2 Waarde - Archeologie - 2
 - WA-A-4 Waarde - Archeologie - 4
 - WS-WK Waterstaat - Waterkering

- FUNCTIEAANDUIDINGEN**
- (h) horeca
 - (m) maatschappelijk
 - (pg) parkeergarage
 - (sgd-1) specifieke vorm van gemengd - 1
 - (sgd-2) specifieke vorm van gemengd - 2
 - (sm-zh) specifieke vorm van maatschappelijk - zorghotel
 - (sv-1) specifieke vorm van verkeer - 1
 - (sv-2) specifieke vorm van verkeer - 2
 - (-w) wonen uitgesloten
 - (zol) zorginstelling
- BOUWVLAK**
- bouwvlak
- BOUWAANDUIDINGEN**
- [sba-1] specifieke bouwaanduiding - 1
 - [sba-2] specifieke bouwaanduiding - 2
 - [sba-3] specifieke bouwaanduiding - 3
 - [sba-4] specifieke bouwaanduiding - 4

- MAATVOERINGSAANDUIDINGEN**
- maatvoeringsvlak
 - 12-33 minimale-maximale bouwhoogte
 - 20 maximale bouwhoogte (m)

- VERKLARINGEN**
- topografische gegevens

gemeente HAARLEM				
bestemmingsplan 023				
identificatie	planstatus	tekening		
identificatiecode	datum	status	schaal : 1:1000	
NL.IMRO.0392.041386200-0001	05-12-2008	concept	afmeting : A1	
	18-02-2009	voorontwerp	bladnummer : 1	
projectnummer	30-09-2009	ontwerp	aantal bladen : 1	
64.13862.00		vastgesteld	bestand : 0R28-Bpl	
 rotterdam b.v.	postbus 150 3000 AD Rotterdam 010-4130620	Info@rbai.nl www.rbai.nl	refere : Ir. R. Schram getekend : P. Fijneman	