

# Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille
Auteur Dhr. G. Koppenaal
Telefoon 5113544 E-mail: gkoppenaal@haarlem.nl
STZ/RB Reg.nr 2011/111710
Te kopiëren: bijlagen A & B
B & W-vergadering van 17 mei 2011

## Onderwerp

Conceptontwerpbestemmingsplan Zomerzone Noord

## DOEL: Besluiten

Het vaststellen van bestemmingsplannen is ingevolge artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening een bevoegdheid van de raad. Het college is op grond van artikel 160, lid 1, onder b, van de Gemeentewet belast met de voorbereiding van de beslissingen van de raad. Het vrijgeven van het conceptontwerpbestemmingsplan ten behoeve van het wettelijk vooroverleg overeenkomstig artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en voor participatie met de betrokken wijkraad is onderdeel van de voorbereiding.

---

## B&W

1. Het college stemt in met het conceptontwerpbestemmingsplan Zomerzone Noord met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP3080002-0001;
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
3. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit;
4. Het besluit van het college wordt ter informatie voorgelegd aan de commissie Ontwikkeling.

# Collegebesluit

**Onderwerp: Conceptontwerpbestemmingsplan Zomerzone Noord**

**Reg. Nummer: 2011/111710**

## **1. Inleiding**

### *Verouderd bestemmingsplan*

Er wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid, omdat voor het gebied een aantal bestemmingsplannen geldt dat verouderd is. Voor het gedeelte waar alleen de Haarlemse bouwverordening voor geldt, is op 16 september 2010 door de raad een voorbereidingsbesluit (2010/285251) genomen. Dit gebied wordt globaal begrensd door de Amsterdamsevaart in het noorden, in het westelijk gedeelte door de Nagtzaamstraat, in het zuidelijk deel door de Zomerkade en in het oostelijke gedeelte door de Van Zeggelenstraat

### *Begrenzing plangebied*

Het plangebied Zomerzone Noord ligt ten oosten van de binnenstad van Haarlem en beslaat een oppervlakte van 151,1 ha. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Herensingel en de Gedempte Herensingel, aan de noordzijde door Amsterdamsevaart, aan de oostzijde door onder meer de Amnesty Internationalweg en de Vrijheidsweg, en aan de zuidzijde door de Leonard Springerlaan en de Zomerkade.

### *Procesverloop*

Voorafgaand aan het opstellen van het conceptontwerpbestemmingsplan is informatief overleg met de wijkraad gehouden. Zij is op de hoogte gebracht en gehouden van de procedure. Het opstellen van het conceptontwerp is onderdeel van de voorbereidingsfase van het bestemmingsplan. De gemeente pleegt ter voorbereiding van het bestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overleg met de Rijksdiensten en bestuursorganen waarvan de belangen van het plan in het geding zijn. Tegelijkertijd wordt aan de wijkraad gelegenheid geboden op het conceptontwerpbestemmingsplan te reageren.

## **2. Besluitpunten college**

1. Het college stemt in met het conceptontwerpbestemmingsplan Zomerzone Noord met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP3080002-0001;
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
3. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit;
4. Het besluit van het college wordt ter informatie voorgelegd aan de commissie Ontwikkeling.

## **3. Beoogd resultaat**

Het conceptontwerpbestemmingsplan richt zich voornamelijk op het beheer van de bestaande situatie en biedt een actueel juridisch-planologisch kader. Er wordt ruimte geboden voor voorzienbare ruimtelijke ontwikkelingen in de komende 10 jaar.

## **4. Argumenten**

*Hiermee kan de raad aan haar verplichting voldoen.*

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 zijn gemeenten verplicht de bestemming van gronden binnen een periode van 10 jaar na vaststelling van een bestemmingsplan opnieuw vast te stellen.

Voor DSK zijn twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen Het gefaseerd herinrichten van het gebied rondom DSK is een uitwerking van het Structuurplan Haarlem. De twee wijzigingsbevoegdheden maken woningen, de gecombineerde nieuwbouw van twee scholen en een nieuwe speeltuin mogelijk.

Het streven is om de gebiedsvisie Oostradiaal te laten dienen als basis voor een deel van het bestemmingsplan Zomerzone Noord. Er is echter sprake van een krappe planning om alle bestemmingsplannen tijdig te actualiseren. Hierdoor is het in dit geval niet mogelijk de gebiedsvisie direct vast te leggen in het bestemmingsplan.

De gemeente Haarlem actualiseert in overeenstemming met het door de raad op 26 mei 2011 vastgestelde Meerjarenplan Bestemmingsplannen (Reg.nr. 2011/103298) alle verouderde plannen. Op grond van art 3.13 Wro vervalt de bevoegdheid tot het heffen van leges indien niet tijdig een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld. Indien de raad voor 1 juli 2013 het bestemmingsplan vaststelt, heeft dit geen gevolgen voor de legesheffing.

## **5. Kanttekeningen**

Voor de locatie, hoek Gedempte Herensingel/Volhardingstraat, is een omgevingsvergunning voor een winkelvestiging afgewezen. Er is nog geen beslissing op bezwaar genomen. Het pand heeft in het conceptontwerpbestemmingsplan ZZN een GD1 bestemming gekregen, waardoor detailhandel niet meer mogelijk is. In overleg met de ontwikkelaar wordt gekeken naar een andere invulling.

Aan de Amsterdamsevaart 20-26 wil een ontwikkelaar 26 woningen realiseren. De aanvraag voor een omgevingsvergunning is afgewezen, omdat er geen ruimtelijke onderzoeken zijn aangeleverd. De ontwikkelaar heeft daartegen bezwaar ingediend. Er is nog geen beslissing op bezwaar genomen. De ingebruikname van de fly-over kan gevolgen hebben voor de onderzoeken die moeten worden aangeleverd. Hier is nog niet op getoetst. De verwachting is dat door de ingebruikname van de fly-over minder onderzoeken nodig zijn.

## **6. Uitvoering**

- Na instemming met het conceptontwerpbestemmingsplan wordt gestart met het wettelijk overleg genoemd in artikel 3.1.1 Bro. De wijkraad en maatschappelijke organisaties worden bij de planvorming betrokken. Het besluit wordt ter informatie aan de Commissie Ontwikkeling gezonden.
- Het conceptontwerp en de verbeelding worden digitaal met een elektronische kennisgeving aan betrokkenen toegezonden. De reacties en de verwerking daarvan worden in de toelichting bij het bestemmingsplan opgenomen. De termijn om te reageren bedraagt zes weken.
- Na het verwerken van de overlegreacties wordt het ontwerpbestemmingsplan opgesteld;
- Het ontwerpbestemmingsplan wordt door het college vrijgegeven voor de terinzagelegging, nadat de commissie Ontwikkeling hiermee heeft ingestemd.

- Na verwerking van de ingediende zienswijzen en mogelijke ambtelijke aanpassingen besluit de raad over de vaststelling van het bestemmingsplan.
- Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn).
- Belanghebbenden die tijdig een zienswijze bij de raad hebben ingediend, kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan een belanghebbende beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zijn aangebracht.
- Het in werking getreden bestemmingsplan is, dient als toetsingskader voor de omgevingsvergunning.

## **7. Bijlagen**

- a. conceptontwerpbestemmingsplan Zomerzone Noord; (ter inzage)
- b. verbeelding (plankaart) met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP3080002-0001.

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester

# Zomerzone Noord

vastgesteld d.d. ....

Stadszaken

1 januari 2010

# Inhoudsopgave

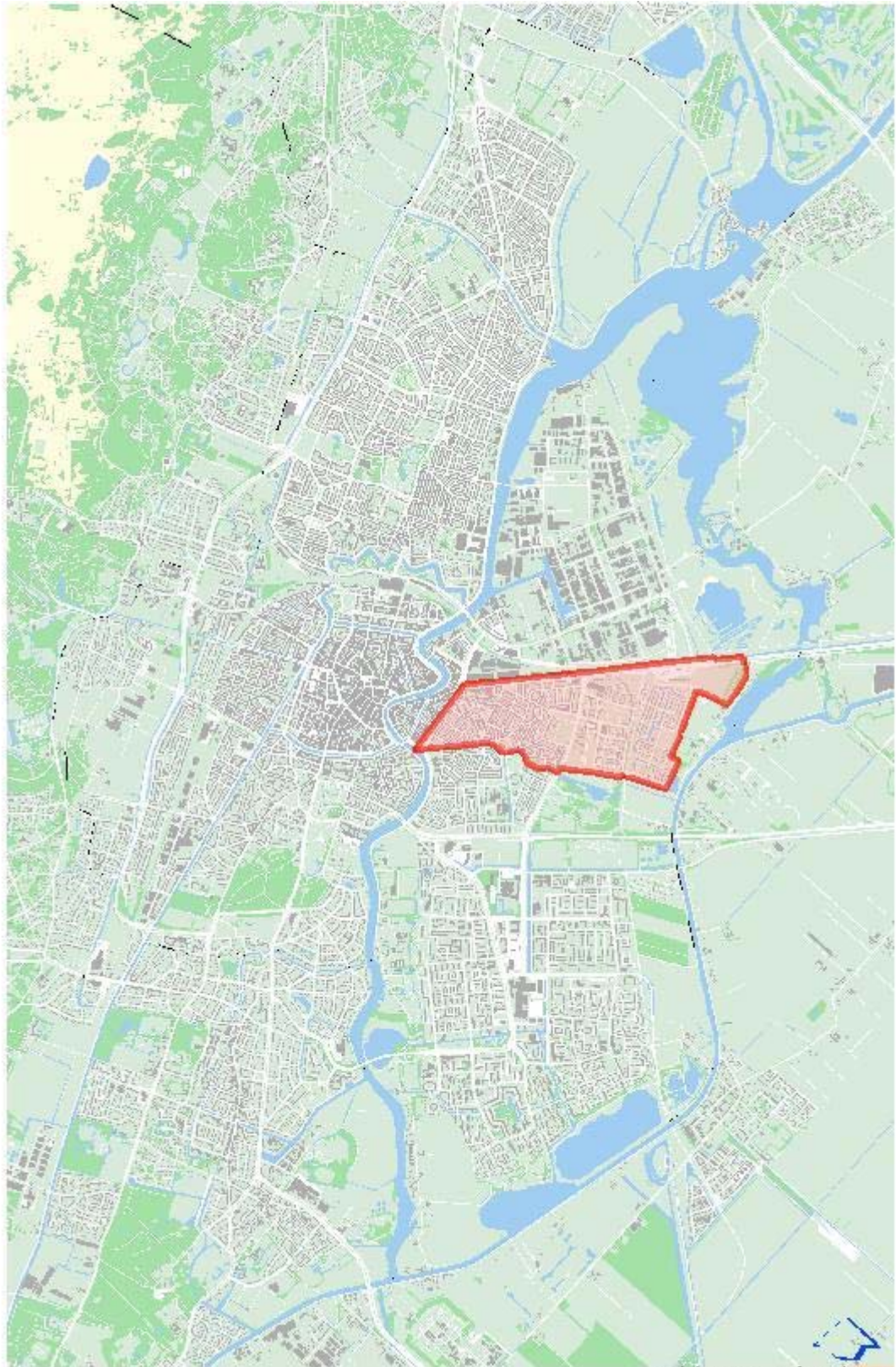
<b>Ligging van het bestemmingsplangebied</b>	<b>7</b>
<b>Toelichting</b>	<b>9</b>
<b>Hoofdstuk 1 INLEIDING</b>	<b>9</b>
1.1 Begrenzing van het plangebied	9
1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan	9
1.3 Doel van het bestemmingsplan	10
1.4 Geldende planologische regelingen	10
1.5 Bestemmingsplanprocedure	11
1.6 Leeswijzer plantoelichting	12
<b>Hoofdstuk 2 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED</b>	<b>15</b>
2.1 Historische schets	15
2.2 Stedenbouwkundige structuur	18
2.3 Ruimtelijk functionele structuur	20
<b>Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER</b>	<b>23</b>
3.1 Structuurplan 2020 (2005)	23
3.2 Gebiedsvisie Oostradiaal (2011)	25
3.3 Plan van aanpak Zomerzone (2003)	25
3.4 Groenstructuurplan (1991)	26
3.5 Integraal waterplan (2004)	26
3.6 Haarlems Verkeer- en Vervoersplan (2003)	27
3.7 Woonvisie 2006-2012 (2006)	27
3.8 Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs (2007)	28
3.9 Haarlem Maatschappelijk op de Kaart (2010)	28
3.10 Welstandsnota (2004)	28
3.11 Detailhandelsnota, Haarlem Winkelstad (2002-2012)	29
3.12 Kantorennota (1999)	30
3.13 Speelruimteplan (1998)	30
<b>Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>31</b>
4.1 Milieuzoneringen	31
4.2 Bodemparagraaf	31
4.3 Waterparagraaf	35
4.4 Luchtkwaliteit	37
4.5 Geluid	37
4.6 Natuurwaarden	39
4.7 MER	40
4.8 Cultuurhistorie	40
4.9 Archeologie	41
4.10 Vliegverkeer	43
4.11 Duurzaamheid en energie	43
4.12 Externe veiligheid	45
4.13 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen	46
<b>Hoofdstuk 5 PLANBESCHRIJVING</b>	<b>47</b>
5.1 Visie op het plangebied	47
5.2 Visie op het groen	48
5.3 Ontwikkeling	49

<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN</b>	<b>51</b>
6.1	Inleiding	51
6.2	Juridische planopzet	51
6.3	Hoofdstuk 1: inleidende regels	52
6.4	Hoofdstuk 2: bestemmingsregels	52
6.5	Hoofdstuk 3: algemene regels	56
6.6	Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels	57
6.7	Hoofdpzet verbeelding	57
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>UITVOERBAARHEID, OVERLEG EN INSPRAAK</b>	<b>59</b>
7.1	Resultaten participatie	59
7.2	Uitkomst watertoets	59
7.3	Uitkomsten overleg	59
7.4	Economische uitvoerbaarheid	59
7.5	Handhaving	59
<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING</b>		<b>61</b>
Bijlage 1	Milieu onderzoek	63
Bijlage 2	Rijks- en provinciaal beleid	69
<b>Regels</b>		<b>73</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>75</b>
Artikel 1	Begrippen	75
Artikel 2	Wijze van meten	83
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>87</b>
Artikel 3	Agrarisch met natuur- en landschapswaarden	87
Artikel 4	Bedrijf	89
Artikel 5	Bedrijf - nutsvoorziening (B- Nv)	91
Artikel 6	Centrum	93
Artikel 7	Cultuur en ontspanning	97
Artikel 8	Gemengd - 1	99
Artikel 9	Gemengd - 2	103
Artikel 10	Gemengd - 3	107
Artikel 11	Gemengd - 5	111
Artikel 12	Groen	113
Artikel 13	Maatschappelijk	115
Artikel 14	Recreatie	117
Artikel 15	Sport	119
Artikel 16	Tuin - 1	121
Artikel 17	Tuin - 2	123
Artikel 18	Tuin - 3	125
Artikel 19	Verkeer	127
Artikel 20	Water	129
Artikel 21	Wonen	131
Artikel 22	Wonen- Woonwagenstandplaats	135
Artikel 23	Leiding - Gas	137
Artikel 24	Leiding - Water	139
Artikel 25	Waarde - Archeologie	141
Artikel 26	Wijzigingsbevoegdheid 1	145
Artikel 27	Wijzigingsbevoegdheid 2	147
Artikel 28	Wijzigingsbevoegdheid 3	149
Artikel 29	Wijzigingsbevoegdheid 4	151
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>153</b>

Artikel 30	Antidubbeltelregel	153
Artikel 31	Algemene afwijkingsregels	155
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotbepalingen</b>	<b>157</b>
Artikel 32	Overgangsbepalingen	157
Artikel 33	Slotbepaling	159
<b>Bijlagen bij de voorschriften</b>		<b>161</b>
Bijlage 1	Zoneringslijst	163



## Ligging van het bestemmingsplangebied



Afbeelding 1: Ligging van het bestemmingsplangebied



## Toelichting

### Hoofdstuk 1 INLEIDING

#### 1.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied Zomerzone Noord ligt ten oosten van de binnenstad van Haarlem en beslaat een oppervlakte van 151 ha. Het wordt aan de westzijde begrensd door de Herensingel, aan de noordzijde door Amsterdamsevaart, aan de oostzijde door de weilanden ten oosten van station Haarlem-Spaarnwoude en de oostelijke bebouwingsgrens van Zuiderpolder en aan de zuidzijde door de Leonard Springerlaan en de Zomervaart.



*Afbeelding 2: grenzen bestemmingsplangebied Zomerzone Noord*

#### 1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

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

1. Er zijn verouderde bestemmingsplannen van kracht en voor een deel van het plangebied geldt zelfs geen enkel bestemmingsplan.
2. Binnen het plangebied is een aantal bouwprojecten in voorbereiding.
3. Planologisch wordt ruimte gereserveerd voor ontwikkelingen ter plaatse van DSK.
4. In het gebied is in het verleden een aantal malen een vrijstelling verleend op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Deze zijn in het bestemmingsplan meegenomen.

### 1.3 Doel van het bestemmingsplan

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

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

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

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

### 1.4 Geldende planologische regelingen

Binnen het plangebied Zomerzone Noord gelden de volgende bestemmingsplannen (aangevuld met de zogenaamde "aanvullende bebouwingsvoorschriften" uit 1974):

*Tabel 1: vigerende bestemmingsplannen*

Nr.	Naam van het plan	Vastgesteld	Goedgekeurd
305	Oude Amsterdamse Buurt	2-5-1973	30-7-1974
305-A	Oude Amsterdamse Buurt Vaststelling partiële herziening 1	18-5-1983	22-11-1983
306bp001	Triangel Nieuwe Amsterdamse buurt	19-8-1998	5-11-1998

307-1	Uitbreidingsplan Afronding Haarlem Zuid-Oost gedeelte E	29-11-1950	19-9-1951
307-2	Uitbreidingsplan Afronding Haarlem Zuid-Oost gedeelte D	20-12-1950	14-11-1951
307-3	Uitbreidingsplan Afronding Haarlem Zuid-Oost gedeelte E	14-5-1952	17-12-1952
307-4	Uitbreidingsplan Geertruida Carelsenstraat	2-12-1964	13-7-1965
307-5	Uitbreidingsplan Zomerkade-hoek Prins Bernhardlaan	28-10-1964	8-5-1965
307-6	Uitbreidingsplan Zuid-Oost	25-4-1934	10-4-1935
308-1	Uitbreidingsplan Parkwijk	21-11-1956	25-9-1957
309-4	Zuiderpolder	20-3-1985	15-2-1986
309bp001	Uitwerkingsplan Zuiderpolder-Noord	21-10-1997	28-1-1998
309bp002	Planherziening Zuiderpolder-Noord	11-3-1998	12-6-1998
309-13	Uitwerkingsplan Woongebied Zuiderpolder	14-3-1995	1-8-1995
311-2	Uitbreidingsplan Dubbele Buurt	27-6-1934	3-10-1934
313-1	Uitbreidingsplan Zuid-Oost	12-6-1935	25-9-1935

Daarnaast zijn diverse bouwinitiatieven met een vrijstelling op basis van art. 19 WRO procedures of projectbesluiten mogelijk gemaakt. Bij het van kracht worden van het bestemmingsplan Zomerzone Noord zullen de in het schema genoemde plannen hun rechtskracht verliezen, voor zover ze in het plangebied liggen. Uitsluitend het deel dat binnen het plangebied ligt, wordt vervangen door het bestemmingsplan Zomerzone Noord.

Voor een deel van het plangebied geldt geen enkel bestemmingsplan. Binnen deze laatste gebieden zijn de "stedenbouwkundige voorschriften" van de Haarlemse Bouwverordening van kracht.

## 1.5 Bestemmingsplanprocedure

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

Indien door B&W wordt ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan zal het conform art. 3.8 Wet ruimtelijke ordening voor zes weken ter inzage worden

gelegd. Het besluit wordt ter bespreking naar de Commissie Ontwikkeling gestuurd. Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan kunnen door eenieder mondeling of schriftelijke zienswijzen worden ingediend en zal tevens een informatieavond worden gehouden. Na verwerking van de zienswijzen zal het bestemmingsplan worden voorgelegd aan het college van B&W. Vervolgens zal het ter advisering worden aangeboden aan de raadscommissie Ontwikkeling, waarna de gemeenteraad zal besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan.

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

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

## **1.6 Leeswijzer plantoelichting**

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

Hoofdstuk 2 gaat in op de ontstaansgeschiedenis van het gebied en de huidige structuur. In hoofdstuk 3 worden de voor het plangebied relevante beleidsdocumenten beschreven. Het betreft zowel gebiedsgerichte als thematische beleidsdocumenten. Per document wordt kort samengevat welke kaders er voor de inrichting en/of voor de functies in het plangebied zijn vastgelegd.

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

In hoofdstuk 5 wordt aangegeven hoe de inventarisatie van de bestaande situatie, de beleidsdocumenten, en onderzoeken zoals beschreven in de hoofdstukken 2, 3 en 4 vertaald zijn naar concrete ruimtelijk- functionele uitgangspunten. Hoofdstuk 6 geeft aan welke bestemmingen in het plan zijn opgenomen en hoe deze de inhoud van het plan regelen.

In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de inspraak en participatie en wordt tevens de financieel-economische uitvoerbaarheid beschreven. De resultaten van de

inspraak en het vooroverleg (art. 3.1.1 Bro) zijn opgenomen in de bijlagen. Dit deel van hoofdstuk 7 wordt geschreven na afronding van inspraak en vooroverleg en is daarom pas in het ontwerpbestemmingsplan aanwezig.



## Hoofdstuk 2 **BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED**

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

### 2.1 **Historische schets**

#### Prestedelijke ontwikkeling

Dit gebied tussen de Zomervaat en de Amsterdamse Trekvaart maakte deel uit van het grotere veengebied tussen het Spaarne en het Haarlemmer Meer. Hoewel dit gebied al ver voor onze jaartelling bewoning en gebruik kende, vindt de eigenlijke ontginning van het veen plaats in de 9<sup>de</sup> en 10<sup>de</sup> eeuw. Met een stelsel van waterlopen wordt het overtallige water dan afgevoerd naar bestaande waterlopen en rivieren. In dit geval zijn dat het Spaarne en het Haarlemmer Meer. De belangrijkste waterloop was de verbinding tussen die twee: de Zomervaat en in het verlengde daarvan de Fuikvaart.

De oorspronkelijke verkaveling met een regelmatig patroon van sloten is nog enigszins herkenbaar in de buurt van het Liewegje, de nog niet verstedelijkte oostrand van dit gebied.

De ontginning van het veen had echter tot gevolg dat de bodem sterk ging inklinken en dat het noodzakelijk werd om het waterpeil kunstmatig op peil te houden met molens en lage dijken. Dit veenontginningsgebied werd – zoals ook de aangrenzende gebieden – een veenpolder. Vanaf het midden van de 15<sup>de</sup> eeuw ontstaat er dan een stelsel van polders tussen het Spaarne en het Haarlemmer Meer. Met het graven van de Amsterdamse Trekvaart in 1631-1632 krijgt dit gebied dan steeds meer zijn huidige contouren: ten noorden van de Trekvaart de Veerpolder en ten zuiden daarvan de Zuiderpolder.

Het gebruik is voornamelijk als landbouwgrond. Alleen in het meest westelijk deel van de Zuiderpolder direct grenzend aan de stadsommuring is er al in een vroeg stadium sprake van een ontwikkeling die bepaald werd door de nabijheid van de stad. Daar zijn enkele siertuinen te vinden, scheepswerven, een vuilstortplaats, een 'neeringhrijcke cleerbleeckerije' en het volksschuitenveerhuis met de bijbehorende stallen voor de trekpaarden. Verder kende de Zuiderpolder een tiental boerderijen en enkele molens. Ter plaatse van het huidige Nagtzaamplein stond de molen 'De Bul' en ter hoogte van de Staringstraat stond de molen 'De Koe'. Dan was er ook nog 'De Stadsmolen', later 'Het Kalf' genoemd, in de bocht van de Zomervaat, waar nu het Oosterkerkcentrum is.

Een naam van betekenis was verder het 'Huijs Rustenburgh', een boerenhuis annex herberg ter hoogte van de huidige H.J. Schimmelstraat, gebouwd in 1572-1573 vlak na het beleg van Haarlem op de plek waar de Spanjaarden een belangrijke verdedigingsschans hadden. Jarenlang werd de Zomervaat ook Rustenburgenvaat genoemd.

De belangrijkste bebouwingsconcentratie bevond zich in de zuidwesthoek van de Zuiderpolder, vlakbij de Schalkwijker Poort. Met onder andere een herberg, die tot voor kort nog een opvolger kende met café De Gediensstige Boer aan de Schalkwijkerstraat, en een groepering van woningen, bekend als het Bullehofje, ter plaatse van de huidige Haarlemmermeerstraat. De sterk vooruitspringende rooilijn van de bestaande bebouwing aan de Herensingel verradt nog altijd die oudere aanleg.

De polder bleef lange tijd een agrarisch gebied. Hoe dunbevolkt de Zuiderpolder was blijkt uit de volkstelling van 1829. Het Haarlemse deel van de polder herbergde toen veertien (boeren)woningen en 96 inwoners. Onder invloed van de toenemende industrialisatie in de 2e helft van de negentiende eeuw, neemt het inwonertal van Haarlem sterk toe. Er ontstaat behoefte aan goedkope arbeiderswoningen. De overheid liet het in eerste instantie aan het particuliere initiatief over om plannen te ontwikkelen. Vanaf 1880 begonnen particulieren terreinen op te kopen ten oosten van de Amsterdamse Poort om woningen te bouwen. Dit was het begin van wat later de Oude Amsterdamsebuurt zou gaan heten. En het was tevens het begin van de bebouwing van het gebied dat de gemeente Haarlem als Zomerzone-Noord betitelt. Het oostelijk gedeelte, vanaf wat nu de van Zeggelenbuurt heet, ligt op grondgebied dat tot 1927 en 1963 de gemeente Haarlemmerliede toebehoorde.

### Stedelijke Ontwikkeling

Het plangebied bestaat uit verschillende buurten uit verschillende bouwperioden. Ten westen van de Prins Bernhardlaan ligt de Amsterdamse Buurt waarbinnen onderscheid gemaakt wordt tussen de Oude Amsterdamsebuurt, Potgieterbuurt en van Zeggelenbuurt. Dicht bij de Amsterdamse Poort verrezen vanaf 1883 de eerste woningen (Hofje van Severijnse). Ook aan de Herensingel, Teylerstraat, Haarlemmerliedestraat, Vooruitgangstraat en Zuiderpolderstraat vond woningbouw plaats. De eerste huizen verschilden nauwelijks van die in de oude stadswijken als de Burgwalbuurt. Ze waren klein en gebrekkig.

In de loop der tijd verplaatsten de bouwactiviteiten zich in oostelijke richting. Tot de eerste wereldoorlog kwam de woningbouw vooral op particulier initiatief tot stand. Mede door de Woningwet komen daarna veel meer woningen voor rekening van woningbouwverenigingen. Vooral in de eerste jaren na 1920 gaat de woningbouw met sprongen vooruit. In 1927 was het gebied van de huidige Oude Amsterdamsebuurt en Potgieterbuurt op enkele restpercelen na volgebouwd. De uitbouw vindt verder plaats via de van Zeggelenbuurt in de eerste helft van de jaren '30 van de 20e eeuw. Behalve de ruimere stedenbouwkundige en minder stenige opzet kreeg ook de woningbouw gaandeweg een royaler gezicht. Door het uitbreken van de tweede wereldoorlog kwam de uitbouw in 1939 voorlopig tot stilstand.

Met de eerste huizenblokken arriveerden de eerste winkeliers. Zij vestigden zich verspreid door de buurt, meestal in hoekpanden. Aanvankelijk kende de Amsterdamse Buurt geen echte winkelstraat. Pas halverwege de jaren '20 van de vorige eeuw en met name na de tweede wereldoorlog begon de Amsterdamstraat tot winkelgebied uit te groeien. Buiten de winkels kwamen er

in de Amsterdamse Buurt ook andere voorzieningen zoals café's, scholen en kerken.

Een bombardement in april 1943 bracht aanzienlijke schade met zich mee. Het verhelpen van de oorlogsschade verkreeg prioriteit in de naoorlogse periode. Begin jaren '50 van de vorige eeuw kwam de uitbouw van de van Zeggelenbuurt weer op gang. De woningbouwprojecten werden steeds grootschaliger. Vooral woningbouwverenigingen en beleggingsmaatschappijen brachten de woningbouw weer op gang. Waar voor de oorlog in overwegende mate eengezinswoningen werden gebouwd, werden nu de portiekflats beeldbepalend. Als typische woonbuurt herbergt de van Zeggelenbuurt nauwelijks concentraties van bedrijvigheid. Een uitzondering vormt het stripje bedrijfsunits aan het Geertruida Carelsenpad uit 1961. De voorzieningen concentreerden zich rond het van Zeggelenplein, aan de oostkant van de buurt. Ten zuiden daarvan werd plaats ingeruimd voor het sportveld van DSK. Midden jaren '60 verscheen op de hoek Prins Bernhardlaan/Amsterdamsevaart nog een kantoortoren. Bouwactiviteiten vonden daarna nog plaats aan de oostkant van de Zomerkade. Vanaf de jaren '70 van de vorige eeuw is onder invloed van de stadsvernieuwing veel oude bebouwing vervangen of gerenoveerd in de Amsterdamse Buurt. De buurt kreeg een nog sterkere woonfunctie waarbij veel bedrijven die niet pasten in het woonmilieu uit de buurt verdwenen. De bebouwing op de kop van de Amsterdamse Buurt bij de Amsterdamse Poort onderging in 1985-1987 een vernieuwing waar woningen, winkels en bedrijven in geïntegreerd werden. Vanaf 1995 heeft structurele aanpak plaatsgevonden van funderingsproblemen in de Oude Amsterdamsebuurt en Potgieterbuurt. Dat heeft geleid tot een aantal compleet vernieuwde straten.

Eind jaren '50 en begin jaren '60 krijgt Parkwijk gestalte. De wijk werd opgezet als zelfstandige eenheid. Dit komt naar voren in het vrij complete voorzieningenniveau. Typerend is de scherpe scheiding tussen woon- en niet-woonfuncties. Het woningbestand bestaat voor tweederde uit etagewoningen en voor éénderde uit eengezinswoningen. Latere ontwikkelingen zijn de torenflats aan de Leonard Springerlaan en het inmiddels al weer vervangen Reinaldahuis langs de Prins Bernhardlaan.

De Zuiderpolder, gebouwd tussen 1986 en 1992, is Haarlems laatste substantiële stadsuitbreiding. Het eindresultaat is een zeer gedifferentieerde bebouwing. Bijna 60% is eengezinswoningen en 34% flatwoningen met daarbinnen weer allerlei differentiaties waarbij ook ruimte was voor zelfbouw experimenten. De Zuiderpolder heeft vrijwel uitsluitend een woonfunctie. Alleen in het middengebied bevinden zich enkele maatschappelijke voorzieningen. De komst in 1997 van het station Haarlem-Spaarnwoude, effende het pad voor de ontwikkeling van kantoren aan de noordkant van de Zuiderpolder. De vestiging van een nieuw voetbalstadion in het gebied ten oosten van dit station is door het faillissement van de profvoetbalclub Haarlem van de baan.

## 2.2 Stedenbouwkundige structuur

Bepalend voor de structuur van het oudste deel van de Oude Amsterdamsebuurt, zijn de Herensingel, Amsterdamsevaart en Amsterdamstraat. De smalle straten in deze buurt vormen met elkaar een rechthoekig, roostervormig patroon waarbij de straten evenwijdig aangelegd werden aan Herensingel en Amsterdamsevaart. Die eerste aanzet zou bepalend zijn voor het latere stedenbouwkundig plan van Dumont.

Wanneer de uitbreidingsplannen van Dumont na 1927 daadwerkelijk gestalte krijgen, worden de eerder gerealiseerde delen van de Amsterdamse buurt daarin opgenomen. Dumont voegt daar de zuidelijke strook bebouwing tegen de Zomervaart aan toe en realiseert verder het gebied oostelijk van de Nagtzaamstraat. De waaivormige aanleg daarvan sluit eerst nog aan op het al bestaande patroon, maar tegelijkertijd vormt met name de Hofdijkstraat met in het verlengde daarvan de Dr. Schaepmanstraat de introductie van een nieuw element dat de daaraan grenzende straten en huizenblokken een meer besloten karakter geeft. De Oude Amsterdamsbuurt en Potgieterbuurt bestaan vooral uit grondgebonden woningen die gegroepeerd staan in gesloten bouwblokken, wat een veel voorkomende bebouwingsvorm is in de oude buurten. Het karakter van de beide wijken is steenachtig door het bijna overal ontbreken van voortuinen en schaarse boombeplanting. Op sommige plekken zijn de woonstraten verbijzonderd tot hofje of plein.

Belangrijke stadsvernieuwingsprojecten in de 20<sup>ste</sup> eeuw hebben het stedenbouwkundig grid van Dumont vrijwel ongemoeid gelaten. Gaandeweg de jaren '30 verandert het stedenbouwkundig patroon in de van Zeggelenbuurt steeds meer. Straten worden breder en qua loop gevarieerder. Met pleintjes, rechte straten, maar ook halfronde en kronkelende straten. Oostelijk van de van Zeggelenstraat komen straten haaks te staan op het stratenpatroon dat er tot dan toe lag.

De Prins Bernhardlaan vormt de fysieke scheiding tussen de vooroorlogse buurten en de naoorlogse buurten. Deze weg vormt de hoofdontsluiting van Parkwijk. Met deze stadsuitbreiding kwam de eerste buurt aan de oostzijde van de stad tot stand na de Tweede Wereldoorlog. Goed herkenbaar in Parkwijk zijn de opvattingen van het Nieuwe Bouwen: het realiseren van licht, lucht en ruimte in de woonwijk. Typerend is de strokenbouw met portiekflats. Op kleine schaal had deze manier van bouwen in de van Zeggelenbuurt al z'n intrede gedaan. Het is een typische jaren '60 wijk geworden, ruim van opzet en veel (kijk)groen. Ook het winkelcentrum is een typisch product van zijn tijd. Winkels in een omloop, met flats erboven.

In tegenstelling tot de vooroorlogse buurten, lijkt de noordrand van Parkwijk met zijn bebouwing en stedenbouwkundige invulling het contact met de Amsterdamsevaart te mijden. Deels is dat in Parkwijk bepaald door de historisch gegroeide situatie hier van de Joodse begraafplaats. Een andere reden is het tracé van de voormalige spoorlijn naar Hoofddorp en Aalsmeer met aan de Amsterdamsevaart nog het markante voormalige stationsgebouw. De isolatie van de Amsterdamsevaart krijgt een vervolg bij de aangrenzende wijk Zuiderpolder.

In tegenstelling tot Parkwijk volgt het stedenbouwkundig grid van Zuiderpolder wél enigszins de onderliggende structuur van het landschap, zoals we dat grotendeels onbebouwd nog in de omgeving van het Liewegje zien. Bij het ontwerp van de Zuiderpolder viel de keus op een L-vormig model. Bij de keuze hiervoor speelde o.a. de handhaving van bestaande landschappelijke elementen, de aansluiting op de voorzieningen van Parkwijk, de realiseerbaarheid van een station Haarlem-Oost met toch een voldoende programma een belangrijke rol. Er ontstond een koppeling met de omliggende weilanden, doordat een uitloper daarvan tot in het centrum van de buurt doordringt. De woontoren van architect Lucien Kroll vormt het architectonisch accent dat de Zuiderpolder aan de zuidrand afsluit. De kantoor- en bedrijfsbebouwing bij het nieuwe station Spaarnwoude heeft weinig relatie met de rest van Zuiderpolder.

### **Openbare inrichting**

In de maten van de openbare inrichting is ook duidelijk een onderscheid te maken tussen vooroorlogs en naoorlogs, waarbij het naoorlogse deel ruimtelijker is in opzet. De wegprofielen zijn in het naoorlogs deel in het algemeen breder en ook is er meer ruimte gemaakt voor openbaar groen ten opzichte van het westelijk deel van het plangebied.

#### Verkeer

De hoofdontsluitingsroutes liggen langs de noordrand en door het midden van het plangebied, via de Prins Bernhardlaan en de Amsterdamsevaart. De Prins Bernhardlaan en Amsterdamsevaart (ten oosten van Prins Bernhardlaan) zijn gebiedsontsluitingswegen type A 50 km/uur. De Amsterdamsevaart (ten westen van Prins Bernhardlaan) is een gebiedsontsluitingsweg type B 50 km/uur.

In het gebied zelf liggen alleen buurtontsluitingswegen. De enige verbinding met het buitengebied is een fietspad naar het Liewegje.

#### Water

Langs de noordkant van het plangebied loopt de Amsterdamsevaart. Deze loopt langs de weg van Haarlem naar Amsterdam. De Amsterdamsevaart doorkruist de Liede en verbindt deze (deels d.m.v. een lange duiker) met de Herensingel en het Spaarne. De Zomervaart loopt langs de zuidkant van het plangebied en verbindt het Spaarne met de waterpartij in het Reinaldapark. Via de Fuikvaart wordt ook deze watergang met de Liede verbonden. In de wijk Zuiderpolder is water als structurerend element geïntroduceerd. Door en langs de wijk lopen meerdere watergangen.

#### Groen

De vooroorlogse buurten hebben relatief weinig stedelijk groen. De belangrijkste groene zones liggen langs de Zomervaart. Parkwijk heeft een ruimtelijk karakter met veel groen, met veel plantsoenen, privé-tuinen en met bomen, struiken en gras beplante openbare ruimtes. Zuiderpolder grenst aan de oost- en zuidzijde aan een het polderlandschap. De hoofdbomenstructuur in het plangebied bestaat uit de Amsterdamsevaart, de Prins Bernhardlaan, het Meerspoorpad en de bomen langs de Zomervaart.

## 2.3 Ruimtelijk functionele structuur

De functionele karakter van het plangebied Zomerzone-Noord wordt met name gedomineerd door wonen. Het plangebied telt daarnaast twee hoofdwinkelconcentraties: de Amsterdamstraat (winkelstraat) en het Beatrixplein (planmatig ontworpen wijkwinkelcentrum) en verspreid in het plangebied zijn een groot aantal maatschappelijke voorzieningen gevestigd, waarvan voor een groot deel basisscholen.

In het naoorlogse Parkwijk en Zuiderpolder is een heldere fysieke functiescheiding tussen de woon- en niet-woonfuncties te zien, terwijl in het vooroorlogse plandeel van het gebied de bedrijvigheid en andere niet-woonfuncties veel meer is vermengd met de woonfunctie. Tot slot is rondom de Robertus Nurksweg/Camera Obscuraweg nog een monofunctionele cluster van kantoorgebouwen te vinden.

### Bevolking en wonen

De volgende statistische gegevens (Onderzoek en Statistiek, 1 januari 2010) hebben betrekking op de vijf buurten. Zomerzone-Noord telt 14.126 inwoners verdeeld over 6.761 woningen. Hiermee is het gemiddelde woonbezetting van 2,1 personen per woning gelijk aan het gemiddelde voor heel Haarlem.

*Tabel 3: leeftijdsopbouw in het plangebied en gemeente Haarlem per 1 januari 2010*

leeftijd	Zomerzone-Noord		Haarlem	
	abs.	%	abs.	%
<b>0-19</b>	2.948	20,9	32.502	21,7
<b>20-44</b>	5.028	35,6	54.357	36,3
<b>45-64</b>	3.819	27,0	39.868	26,7
<b>65+</b>	2.331	16,5	22.849	15,3
<b>totaal</b>	14.126	100	149.576	100

De leeftijdsopbouw in Zomerzone-Noord komt redelijk overeen met de leeftijdsopbouw voor heel Haarlem. Per te onderscheiden deelbuurt zijn er meer verschillen te constateren. In de vooroorlogse buurten wonen relatief veel 20-44 jarigen, terwijl met name in de Zuiderpolder het zwaartepunt ligt bij de 45-64 jarigen. In Parkwijk wonen relatief veel 65-plussers, waar de aanwezigheid van het Reinaldahuis niet vreemd aan is.

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

eigendomssituatie	Zomerzone-Noord		Haarlem	
	abs.	%	abs.	%
<b>koop</b>	2.608	29,2	36.560	51,9
<b>sociale huur</b>	3.012	44,6	22.745	32,3
<b>particuliere huur</b>	1.141	16,9	11.204	15,9
<b>totaal</b>	6.761	100	70.506	100

In het plangebied zijn ten opzichte van het gemiddelde in Haarlem veel woningen in corporatiebezit. Met name in Parkwijk is het aandeel sociale

huurwoning heel hoog (bijna 70%). In de Zuiderpolder is het aanbod sociale huur juist laag. Buiten de Zuiderpolder telt ook de Potgieterbuurt veel koopwoningen.

#### Zakelijke Dienstverlening en kantoren

Verspreid over het plangebied zijn een aantal bedrijven gevestigd die een dienstverlenings- of kantoorfunctie hebben. De kantoorfunctie is voornamelijk gevestigd in kantoorgebouwen langs de Amsterdamsevaart, met een cluster aan de Camera Obscuraweg en Robertus Nurksweg. Kleinschalige zakelijke dienstverlening is vaak op woonadressen gevestigd. Deze hebben het karakter van (parttime) beroep-aan-huis.

#### Bedrijven

In het plangebied zijn verschillende bedrijven gevestigd, veelal garagebedrijven. De meeste bedrijven zijn gevestigd aan of in de buurt van de Amsterdamsevaart, maar ook in de Potgieter- en Van Zeggelenbuurt zijn er her en der bedrijfsvestigingen te vinden. De vermenging met de woonfunctie is hier groter dan in het oostelijk deel van het plangebied. Aan de Hasebroekstraat (binnenterrein) is qua oppervlakte een groot eenlaags garagebedrijf te vinden en ten oosten van het Beatrixplein staat een bedrijfsverzamelgebouw.

#### Winkel- en horecavoorzieningen

In het plangebied zijn drie winkelconcentraties te vinden: de Amsterdamstraat, het Prinses Beatrixplein (Zuiderpark) en in mindere mate het Van Zeggelenplein. In alle drie de gevallen wordt er boven de winkels gewoond. Daarnaast bevinden zich aan het begin van de Amsterdamsevaart nog een aantal speciaalzaken waaronder een café. Verspreid zijn er nog een aantal solitaire winkelvevestigingen.

#### Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied bevinden zich een vijftal scholen voor basisonderwijs. Het gebied telt drie kerken. Daarnaast is er het wijkcentrum het Broederhuis aan het Nagtzaamplein met ook een centrum voor Jeugd en Gezin en het gebouw de Zuidparker op de grens van Parkwijk en Zuiderpolder.

Op het gebied van zorgvoorzieningen treffen we het Reinaldahuis waarin ook een eerstelijnsgezondheidscentrum is opgenomen en de woonzorgcomplexen Roomolen en het Polderhuis. Veel van de maatschappelijke gebouwen zijn in gebruik ten behoeve van meerdere maatschappelijke functies. Het gaat dan om bijvoorbeeld buurtcentra, kinderdagverblijven, een politiebureau en bibliotheek. Verspreid over het plangebied zijn er nog enige huis- en tandartsenpraktijken, al dan niet verbonden aan de woonfunctie.

#### Recreatie en sport

In de Van Zeggelenbuurt heeft de voetbalvereniging DSK onlangs een nieuw onderkomen gekregen. Aan de Jac van Looijstraat bevindt zich ook een speeltuin. Verspreid door de wijk liggen enkele aan scholen verbonden gymzalen. Verder bevindt zich in de Oude Amsterdamse Buurt nog een kinderboerderij. Naast de Joodse Begraafplaats is een volkstuinvereniging gevestigd. In de openbare ruimte is goed voorzien in ruimte voor speelvoorzieningen.



## Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het gemeentelijk beleid belicht voor zover dat leidend is voor het plangebied Zomerzone Noord. Het Rijks- en Provinciale beleid is beschreven in bijlage 2.

### 3.1 Structuurplan 2020 (2005)

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

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

Het Structuurplan geeft inzicht in de verandergebieden, de dynamische knooppunten en de gebieden die consolideren. In het plangebied is handhaven van het woonmilieu het hoofdkenmerk, inclusief de bijbehorende wijk- en buurtgerichte voorzieningen. Relevant voor het plangebied Zomerzone Noord is verder met name het volgende geformuleerde beleid.



#### *Clustering sociaal-maatschappelijke voorzieningen*

De sociaal-maatschappelijke voorzieningen dienen meer geclusterd te worden, bij voorkeur bij bestaande winkel- en zorgconcentraties. Dit ter bevordering van meer multifunctioneel en optimaal ruimtegebruik. Kansrijke locaties zijn plekken waar nu al veel mensen komen, zoals winkelcentra en OV knooppunten, en die goed bereikbaar zijn of worden gemaakt. Een herkenbare route voor langzaam verkeer door of langs dergelijke locaties is essentieel. De zone Amsterdamstraat-Nagtzaamplein en het gebied rond van Zeggelenplein/Beatrixplein zijn in het Structuurplan als zodanig aangewezen.

Dit gebeurt nu ook in het kader van de ontwikkelingen rond DSK, waar de voetbalvereniging DSK een nieuw onderkomen heeft gekregen gecombineerd met woningbouw. Daarnaast is er hier ruimte gereserveerd voor een nieuwe basisschool en een speeltuinvereniging (lees meer hierover in hoofdstuk 5).

#### *Woonzorgzones*

Er zijn ontwikkelingen gaande die er toe leiden dat het zelfstandig wonen voor zorgbehoevenden versterkt dient te worden. Daarbij zullen welzijn en zorg anders georganiseerd gaan worden: minder in grote instellingen, meer in de wijken met zorg aan huis. Kansrijk zijn gebieden nabij verpleeghuizen en verzorgingshuizen in de nabijheid van andere voorzieningen. In het plangebied kan de zone rond het Reinaldahuis aan de Prins Bernhardlaan zich tot een dergelijke zone ontwikkelen.

#### *Funcziemenging*

Funcziemenging met kleinschalige voorzieningen en passende bedrijvigheid levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid en dynamiek van de stad en creëert mogelijkheden voor werken aan huis. Om die reden is het belangrijk om werkfuncties in wijken te behouden, en waar mogelijk te versterken. In het Structuurplan wordt het westelijk deel van het plangebied aangewezen als een gebied waar funcziemenging versterkt kan worden. In dit gebied is door stadsvernieuwing veel werkgelegenheid uit de buurt getrokken.

#### *Woonwerk-assen*

De randen langs de meeste wegen met een doorgaande functie en een aantal wegen met een centrale rol voor een buurt of stadsdeel zijn geschikt voor ontwikkeling tot woonwerk-assen. Vaak is hier al een gemengd karakter. De Prins Bernhardlaan en Amsterdamsevaart zijn in het Structuurplan als zodanig benoemd. Op bestemmingsplan niveau zal dit in algemene zin moeten leiden tot flexibele bestemmingen van de begane grondlaag.

#### *Multifunctioneel knooppunt HOV*

Het gebied rond de Robertus Nurksweg/Camera Obscuraweg bij station Haarlem-Spaarnwoude is aangewezen als multifunctioneel knooppunt. De knooppunten hebben mogelijkheden voor een verdichting met economische en/of maatschappelijke voorzieningen in combinatie met woningbouw.

#### *Wijkgerichte verbeteringen*

Voor een aantal wijken is extra belangstelling voor investeren in het woon- en leefklimaat. Ten behoeve van deze wijkverbetering vinden enkele herstructurerings- en nieuwbouwprojecten plaats en zijn op verschillende plekken in de wijk meer groen- en speelvoorzieningen en voorzieningen voor jongeren gewenst.

#### *Nieuwe/te verbeteren waterverbindingen*

In het Structuurplan is de waterverbinding langs het Meerspoorpad en de Amsterdamsevaart aangewezen als nieuwe/te verbeteren waterverbindingen. In het kader van klimaatverandering is ruimte voor waterberging steeds belangrijker.

### **3.2 Gebiedsvisie Oostradiaal (2011)**

Het noordelijke deel van het bestemmingsplan valt binnen het studiegebied van de begin 2011 vastgestelde gebiedsvisie Oostradiaal. De gebiedsvisie vormt onderlegger voor ontwikkelingen en opwaarderingen op (middel)lange termijn in gebieden die deel uitmaken van de Oostradiaal. Belangrijke dragers van deze visie zijn de ontwikkeling van de Amsterdamsevaart, het OV-knooppunt Spaarnwoude en de verlenging van de Prins Bernhardlaan.

Het terugbrengen van water in de Amsterdamsevaart over de hele lengte van het plangebied vormt de basis van de visie. Door het verleggen van de hoofdentree van de Amsterdamsevaart naar de Oudeweg, in combinatie met het versmallen van het profiel en het opheffen van de parallelweg, ontstaat ruimte voor een nieuw programma waar water en groen een belangrijk onderdeel van uitmaken. Het maakt ook de versterking van de woonfunctie ter hoogte van het terrein van Nedtrain mogelijk.

Losse groengebieden langs de Amsterdamsevaart kunnen verbonden worden tot een stadspark van formaat (Vaartpark). De aangrenzende woonbuurten Amsterdamse Buurt, Parkwijk en Zuiderpolder krijgen aansluiting op dit park. Hierin worden cultuurhistorisch waardevolle elementen als de Joodse begraafplaats, het oude stationsgebouw en het voormalige tramtracé ingepast.

Aan de oostkant van het OV-knooppunt Spaarnwoude ontstaat de nieuwe entree tot de stad. Rondom dit station zijn mogelijkheden voor intensivering door meervoudig ruimtegebruik en multifunctioneel gebruik met een gemengd stedelijk programma. Meerdere modellen zijn hier denkbaar maar dienen nog nadere uitwerking te krijgen.

De verlenging van de Prins Bernhardlaan in noordelijke richting is een bepalende factor in hoeverre de Amsterdamsevaart voor het autoverkeer kan worden afgewaardeerd en het woon- en verblijfsklimaat kan worden verbeterd.

### **3.3 Plan van aanpak Zomerzone (2003)**

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

Relevante doelen en projecten die in het plangebied vallen zijn:

- versterken van de economische positie en aanzicht van de Amsterdamstraat;
- herstructurering Van Zeggelenbuurt en Prinses Beatrixplein in samenhang met nieuwbouw aan de Prins Bernhardlaan;
- verbeteren van de openbare ruimte in Zuiderpolder.

### **3.4 Groenstructuurplan (1991)**

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

De Amsterdamsevaart en Prins Bernhardlaan maken onderdeel uit van de hoofdbomenstructuur. In het vooroorlogse deel van het plangebied is een tekort aan groen. Het openbaar groen komt vooral voor in de vorm van straatbomen en groene plekken. Verbetering zal vooral gezocht moeten worden in het in te richten pleinvormige ruimtes met een meer tuinachtige groene invulling. In dit gebied is geen concrete locatie aanwijsbaar voor uitbreiding met buurtparken.

De naoorlogse wijken Parkwijk en Zuiderpolder zijn groener van opzet. Het openbaar groen is geconcentreerd in enkele hoofdelementen, waar niet zozeer de kwantiteit maar meer de gebruikswaarde punt van aandacht is.

### **3.5 Integraal waterplan (2004)**

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

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

De bestaande water- en groenvoorzieningen zijn in het bestemmingsplan opgenomen. Om het vergroten van het waterbergend vermogen van het oppervlaktewaer mogelijk te maken is water toegevoegd aan de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen Verkeer en Groen.

### **3.6 Haarlems Verkeer- en Vervoersplan (2003)**

In het Haarlems Verkeer- en Vervoersplan (HVVP) wordt een beschrijving gegeven van de hoofdstructuren voor het autoverkeer, openbaar vervoer en langzaam verkeer. Het HVVP heeft twee belangrijke doelstellingen: het vergroten van de leefbaarheid en de bereikbaarheid. Dit betekent het aantrekkelijk maken van het gebruik van alternatieven voor de auto (fietsen en het gebruik van het openbaar vervoer) en geen nieuwe wegen in de wijken. De fiets moet voor verplaatsingen binnen Haarlem een groter aandeel krijgen en dat moet ertoe leiden dat de auto voor korte afstanden niet hoeft te worden gebruikt. Hiervoor zet het HVVP in op drie beleidspunten: verbetering van bestaande fietsroutes en voorzieningen, bij kruisingen voorrang geven aan fiets boven autoverkeer en uitbreiding van het fietsennetwerk.

Er zijn in het plangebied een groot aantal fietsroutes aanwezig. Het HVVP geeft twee missende schakels aan in het bestaande fietsnetwerk. Het gaat om twee aansluitingen met de Waarderpolder vanaf de Prins Bernhardlaan en de Camera Obscuraweg. Eventuele aanpassingen t.b.v. deze aansluitingen zijn mogelijk in het bestemmingsplan.

Het plangebied wordt door verschillende buslijnen ontsloten. Over de Amsterdamsevaart en de Prins Bernhardlaan lopen hoofdbuslijnen. Het station Haarlem Spaarnwoude biedt Haarlem-Oost een betere aansluiting op het regionale spoornet.

De gebiedsontsluitingswegen van Zomerzone-Noord zijn: Amsterdamsevaart, Prins Bernhardlaan, Gedempte Herensingel en Camera Obscuraweg. Het autoverkeer wordt via ontsluitingswegen zo direct mogelijk vanuit de buurten naar de randen van het gebied geleid. Dit houdt in dat het verkeer zo snel mogelijk uit de 30 km-gebieden richting de 50 km/uur wegen wordt geleid. Doorgaand verkeer zal zoveel mogelijk langs de rand van de stad worden afgewikkeld. Dit betekent voor Haarlem-Oost dat het autoverkeer nog meer via de Lange Herenweg, Amsterdamsevaart en Prins Bernhardlaan wordt afgewikkeld. Dit vergroot de leefbaarheid binnen de afzonderlijke buurten.

### **3.7 Woonvisie 2006-2012 (2006)**

Haarlem kiest in de Woonvisie Haarlem 2006-2012 voor "meer, beter, dynamisch en betaalbaar". In de Woonvisie zijn uiteenlopende maatregelen opgesomd die een bijdrage moeten leveren aan bovengenoemde speerpunten. Daarbij wordt zorgvuldig omgegaan met behoud en versterking van historisch interessante woonwijken en beschermde stadsgezichten.

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

Een betere woningvoorraad heeft met name betrekking op herstructurering, duurzaam bouwen en het bevorderen van sociaal-economisch gemengde buurten. Het creëren van een gedifferentieerd woningaanbod, het vernieuwen

van de woningvoorraad, het vergroten van de toegankelijkheid en het verbeteren van de leefomgeving (met name de inrichting van de openbare ruimte) zijn hierbij belangrijke aandachtspunten.

De gemeente gaat voor nieuwbouwlocaties uit van een strategische invulling, met het oog op een gunstige doorstroming. Daarnaast wil Haarlem inspelen op de behoefte van bewoners die weliswaar zorg nodig hebben, maar desondanks zelfstandig willen blijven wonen (dus niet in een instelling). Deze bevolkingsgroepen kunnen vervolgens gebruik maken van zogenaamde zorgsteunpunten in de buurt. Deze woningbehoefte van ouderen en gehandicapten vertaalt zich in het realiseren van gelijkvloerse woningen (met name appartementen) en kleinschalige beschermde woonvormen zoals begeleid wonen en groepswonen. In Zomerzone Noord is rond het Reinaldahuis de wens en mogelijkheid voor het creëren van een woonzorgzone.

### **3.8 Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs (2007)**

In dit plan staat welke investeringen voor nieuwbouw en uitbreiding van schoolgebouwen nodig is. Doel is goede voorzieningen op de juiste locaties te krijgen. Inbegrepen doelen hierbij zijn verbreden van de functies van de gebouwen en functionele flexibilisering van de gebouwen. Het stimuleren van brede scholen maakt hier onderdeel van uit. In het Strategisch Huisvestingsplan wordt rekening gehouden met de realisatie in Parkwijk bij het Beatrixplein en bij het DSK-terrein van (brede) schoolvoorzieningen. De dislocatie van de Zuiderpolderschool aan de Jan Sluyterslaan zal mogelijk gesloten worden.

### **3.9 Haarlem Maatschappelijk op de Kaart (2010)**

De in 2010 vastgestelde nota Haarlem Maatschappelijk op de Kaart geeft een beschrijving van de gewenste maatschappelijke voorzieningenstructuur in Haarlem tot 2020. De nota geeft diverse locaties aan waar kansen liggen om de sociaal-maatschappelijke voorzieningen naar een hoger plan te tillen. Samenhang, multifunctionaliteit en clustering zijn daarbij uitgangspunten.

Voor het plangebied is van belang dat zich de volgende locaties aandienen met de mogelijkheid van clustering van voorzieningen:

- Parkwijk Centrum, in de nabijheid van het winkelcentrum Beatrixplein met een brede schoolontwikkeling en ruimte voor een steunpunt welzijn en kinderopvang;
- bij het DSK terrein aan het van Zeggelenplein, met een nieuwe brede school;
- Nagtzaamplein e.o. met diverse voorzieningen op maatschappelijk gebied;
- de zone Beatrixplein-Reinaldahuis leent zich voor de ontwikkeling tot woonzorgzone.

### **3.10 Welstandsnota (2004)**

De Welstandsnota voorziet in de criteria die burgemeester en wethouders hanteren bij het beoordelen van een bouwaanvraag op welstandsvereisten.

Volgens de Welstandsnota geldt het zuidoostelijke deel van de Amsterdamsebuurt, omsloten door de Hofdijkstraat/ Schaepmanstraat, Hieronymus van Alphenstraat, van Zeggelenstraat/J. van Looijstraat,

Genestetstraat en de Zomerkade, als waardevol stadsgezicht. Voor dit gebied geldt een bijzondere welstandstoets met extra aandacht voor specifieke bebouwingskenmerken ter bescherming en versterking van de aanwezige kwaliteiten. Daarnaast is de Amsterdamsevaart aangemerkt als cultuurhistorisch waardevolle weg waarvoor een zwaardere welstandstoets geldt. De overige bebouwing in het plangebied is aangewezen als regulier welstandsgebied, gericht op op handhaven of versterken van een basiskwaliteit.

### **3.11 Detailhandelsnota, Haarlem Winkelstad (2002-2012)**

De gemeente streeft naar handhaving van een netwerk van winkels waarbij iedere Haarlemmer binnen een redelijke afstand (500 meter) van de woning zijn dagelijkse boodschappen kan doen. Het beleid is om supermarkten zo veel mogelijk in de nabijheid van een winkelcentrum te realiseren, zodat beide elkaar versterken.

In bestemmingsplannen krijgen winkelconcentraties met een goede toekomstverwachting voor de verkoop van dagelijkse goederen een detailhandelsbestemming. De gemeente beoogt daarmee de verkoop van dagelijkse goederen zo veel mogelijk te bevorderen. Andere centra of winkelstrips kunnen een gemengde publieksaantrekkelijke bestemming krijgen.

Vanuit de Visie winkelstructuur Haarlem Oost (december 2006) worden de onderstaande speerpunten genoemd:

- Vanwege de trends in de detailhandel en in het moderne consumentengedrag en rekeninghoudend met het distributieve draagvlak in Haarlem-Oost wordt richting toekomst ingezet op twee krachtige wijkwinkelcentra met perspectief: de Amsterdamstraat en het Zuiderpark (Beatrixplein).
- Voor een evenwichtige en duurzame detailhandelsstructuur is het wenselijk dat de Amsterdamstraat en het Zuiderpark zoveel mogelijk complementair zijn. Bij de Amsterdamstraat zijn de trefwoorden: compleet, sfeer en kwaliteit en bij het Zuiderpark: boodschappen, efficiënt en lage prijzen.
- Het perspectief van het van Zeggelenplein als winkelgebied is somber. In de toekomst kan het van Zeggelenplein een functie vervullen voor (startende) winkels die afhankelijk zijn van een laag huurniveau, commerciële diensten (o.a. kapper), horeca (o.a. café, snackbar), sociaal-maatschappelijke functies (o.a. fysiotherapie) en wonen.
- Door de inzet op twee sterke (wijk)winkelcentra (Amsterdamstraat en Zuiderpark) met perspectief, zijn nieuwe ontwikkelingen met een vergelijkbaar karakter elders in Haarlem-Oost niet wenselijk. Dit leidt tot een versnippering van het aanbod en clusters met onvoldoende massa. Voor de ontwikkeling van een nieuw buurt-/wijkwinkelcentrum zijn in Haarlem-Oost onvoldoende distributieve mogelijkheden aanwezig. Een in 2010 uitgevoerde geactualiseerde marktanalyse bevestigt deze conclusie.

### **3.12 Kantorennota (1999)**

Om de Haarlemse economie een impuls te geven wordt een actief en wervend kantorenbeleid gevoerd. De kantoorhoudende bedrijvigheid zal een grotere bijdrage kunnen gaan leveren aan de economische groei van Haarlem. Voor het uitbreiden van bestaande ondernemingen en het aantrekken van nieuwe bedrijven zal ruimte moeten worden geboden. De stad zal moeten inspelen op de vraag naar verschillende type locaties die onder het bedrijfsleven bestaat.

Binnen het plangebied zijn de laatste jaren verschillende kantoorgebouwen gerealiseerd ten zuiden van station Haarlem Spaarnwoude. Hiermee is invulling gegeven aan de bovenstaande wens om meer werkgelegenheid naar de stad te trekken. Door de overcapaciteit aan kantoorruimte op dit moment in de Metropool Amsterdam, is de behoefte aan uitbreiding van kantoorruimte sterk teruggelopen. Binnen het plangebied zijn kantoren mogelijk binnen de bestemmingsomschrijving Gemengd (GD).

### **3.13 Speelruimteplan (1998)**

Speelvoorzieningen maken een belangrijk deel uit van het woon- en leefmilieu. Ten aanzien van de speelruimten in de stad is een Speelruimteplan gemaakt waarin kwaliteit en kwantiteit van de speelplekken wordt gewogen. In Parkwijk en Zuiderpolder wordt een tekort aan jeugdvoorzieningen geconstateerd. In de vooroorlogse delen van het plangebied is een tekort aan speelvoorzieningen.

Voor toekomstige uitbreidingsbehoeften van speelfaciliteiten binnen het plangebied is ruimte geboden binnen de gronden die bestemd zijn als 'Groen' en 'Verkeer'.

## Hoofdstuk 4 MILIEU-EN OMGEVINGSASPECTEN

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

### 4.1 Milieuzoneringen

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. In de milieuzonering staat de typering van (woon)gebieden centraal. Bij het wel of niet toelaten van bepaalde (bedrijfsmatige) activiteiten in (woon)gebieden wordt gelet op onder andere de ligging ten opzichte van de omgeving, de mate van eventueel te verwachten hinder en het na te streven karakter van de buurt of wijk.

Door middel van een passende bestemmings- en gebruiksregeling kan het bestemmingsplan een bijdrage leveren aan een afname van overlast binnen het plangebied. In geval van wegbestemming zal een financiële regeling moeten worden getroffen en/of zal er een verplaatsing moeten worden geregeld. Daarvan is in dit bestemmingsplan geen sprake.

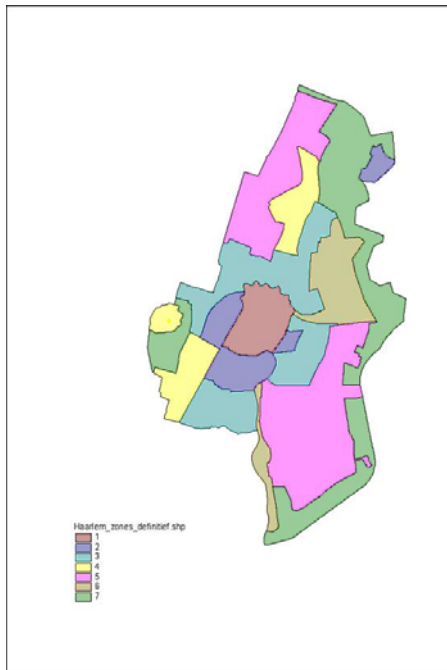
#### *Categorisering van bedrijven in het plangebied*

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones. Deze opdeling is bepaald door de specifieke kenmerken van die gebieden. Het plangebied Zomerzone Noord is te beschouwen als laagbouw in hoge dichtheid en een flatwijk. Bedrijven met milieucategorie A en B zijn hier altijd toegestaan. Bedrijven met een hogere categorie zullen nader beoordeeld moeten worden. Langs de Amsterdamsevaart en Prins Bernhardlaan wordt een corridor onderscheiden met een maximale milieucategorie C.

Aan de hand van een lijst met bedrijven vallend onder de Wet Milieubeheer (bijlage 1), die binnen het plangebied zijn gelegen, is een onderzoek uitgevoerd naar de potentiële hinder daarvan. In het te bestemmen gebied is alleen een sportcomplex met kantine gevestigd met een hogere dan de gewenste milieucategorie. Het sportcomplex voldoet aan de Wet Milieubeheer en wordt positief bestemd.

### 4.2 Bodemparagraaf

Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld. Op deze kaart worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per bodemkwaliteitszone is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. Het plangebied is gelegen in de kwaliteitszones 2, 3 en 5. In onderstaande tabel zijn de gemiddelden en de P95-waarden van de betreffende bodemkwaliteitszone weergegeven.



### bodemkwaliteitszone 2

Stof	Arseen		Cadmium		Chroom		Koper		Kwik		Lood		Nikkel		Zink		Pak's		EOX		mo	
P95 bovengrond																						
Kwaliteitszone 2	11,16	-	0,96	s	23,44	-	65,83	t	1,04	s	697,39	i	17,12	s	665,14	i	27,00	t	0,79	s	217,50	s
P95 ondergrond																						
Kwaliteitszone 2	12,44	-	0,59	s	22,40	-	128,93	i	0,80	s	459,06	s	16,16	s	409,40	i	19,00	s	0,70	s	270,37	s
gemiddelde, bovengrond (achtergrondgehalte)																						
Kwaliteitszone 2	6,37	-	0,44	-	13,34	-	29,15	s	0,31	s	227,06	t	9,72	-	245,39	t	8,28	s	0,25	-	103,70	s
gemiddelde, ondergrond (achtergrondgehalte)																						
Kwaliteitszone 2	6,67	-	0,35	-	12,76	-	36,75	s	0,29	s	154,46	s	8,99	-	139,82	s	5,53	s	0,22	-	107,65	s

#### toelichting:

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

In de bodemkwaliteitszone 2 is de bovengrond (0 – 50 cm<maaiveld) gemiddeld matig verontreinigd met lood en zink. Verder is de grond gemiddeld licht verontreinigd met kwik, koper, minerale olie en PAK (teerachtige verbindingen in bijvoorbeeld koolas). Er kunnen uitschieters voorkomen van sterke verontreinigingen met lood en zink. Koper en PAK kunnen plaatselijk als matige verontreiniging voorkomen.

De ondergrond (50 cm – 200 cm<maaiveld) is gemiddeld licht verontreinigd met kwik, koper, lood, zink, PAK en minerale olie. In de ondergrond kunnen uitschieters voorkomen van sterke verontreinigingen met koper, zink en lood.

*bodemkwaliteitszone 3*

Stof	Arseen		Cadmium		Chroom		Koper		Kwik		Lood		Nikkel		Zink		Pak's		EOX		mo	
<b>P95 bovengrond</b>																						
Kwaliteitszone 3	10,45	-	0,84	s	17,78	-	55,35	s	0,6	s	371,8 9	i	12,63	-	479,7 6	i	25,82	t	0,7	s	261,94	s
<b>P95 ondergrond</b>																						
Kwaliteitszone 3	17,11	-	0,77	s	20,95	-	102,5 2	t	1,29	s	323,4 8	t	20	s	350,8 2	t	17	s	0,53	s	305,41	s
<b>gemiddelde, bovengrond (achtergrondgehalte)</b>																						
Kwaliteitszone 3	5,58	-	0,35	-	10,84	-	19,8	s	0,2	-	105,0 4	s	6,9	-	129,6 6	s	5,16	s	0,21	-	94,73	s
<b>gemiddelde, ondergrond (achtergrondgehalte)</b>																						
Kwaliteitszone 3	6,64	-	0,31	-	11,19	-	27,44	-	0,28	s	85,89	s	8,13	-	92,88	s	3,77	s	0,17	-	128,23	s

toelichting:

- : gehalte kleiner dan streefwaarde (niet verontreinigd)

s : gehalte groter dan streefwaarde (licht verontreinigd)

t : gehalte groter dan toetsingswaarde (matig verontreinigd)

i : gehalte groter dan interventiewaarde (ernstig verontreinigd)

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

De ondergrond is gemiddeld licht verontreinigd met kwik, koper, lood, zink, PAK en minerale olie. Ook in de ondergrond kunnen uitschieters tot matige verontreinigingen met koper, zink en lood voorkomen.

*bodemkwaliteitszone 5*

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

toelichting:

- : gehalte kleiner dan streefwaarde (niet verontreinigd)

s : gehalte groter dan streefwaarde (licht verontreinigd)

t : gehalte groter dan toetsingswaarde (matig verontreinigd)

i : gehalte groter dan interventiewaarde (ernstig verontreinigd)

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

De ondergrond is gemiddeld licht verontreinigd met minerale olie en PAK. In de ondergrond kunnen bovendien plaatselijk lichte verontreinigingen met koper,

lood en zink voorkomen.

### *Bodemonderzoek*

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

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

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

Binnen het bestemmingsplangebied zijn plekken bekend met een ernstige bodemverontreiniging. Dit zijn:

Amsterdamse Vaart 28-32, deze locatie is vroeger in gebruik geweest als een chemische wasserij. Deze chemische wasserij heeft een ernstige verontreiniging in het grondwater tot een diepte van 15 meter minus maaiveld met vluchtige chlooralifaten veroorzaakt. Deze verontreiniging strekt zich uit in noordelijk richting buiten het bestemmingsplangebied. Er is een overlap met de verontreiniging van gelijksoortige aard op het NS emplacement. Deze verontreiniging van het NS emplacement bevindt zich aan de noordzijde van het bestemmingsplangebied. Op dit terrein is een ernstige verontreiniging in het grondwater tot een diepte van 17 meter minus maaiveld met vluchtige chlooralifaten met verspreidingsrisico aanwezig. Deze verontreiniging wordt gemonitord door de eigenaar. Eventuele ontwikkelingen in het bestemmingsplangebied, waarbij grondwater onttrokken wordt moeten in relatie tot deze verontreiniging beoordeeld worden door het bevoegd gezag Wet bodembescherming (Wbb).

Put van Peet stortplaats, deze locatie bevindt zich aan de oostzijde van het bestemmingsplangebied. Dit is een voormalige stortplaats van met name huishoudelijk afval. Ter plaatse van deze voormalige stortplaats is uit onderzoek gebleken dat in het grondwater sterke verontreinigingen voorkomen met benzeen. Na dit onderzoek heeft monitoring plaatsgevonden teneinde te kunnen beoordelen of er verspreiding van de verontreiniging vanuit deze voormalige stortplaats plaatsvindt. Uit de monitoring tot nu toe wordt geconcludeerd dat er geen verspreiding vanuit de voormalige stortplaats plaatsvindt.

Vosmaerstraat 68, een voormalige garagebedrijf met benzine pomp. Ruim veertig jaar geleden is de bedrijfsactiviteit beëindigd. In 1999 is ter plaatse een verkennend bodemonderzoek verricht. Gebleken is dat ter plaatse van het vulpunt op het eigen terrein een sterke verontreiniging met minerale olie in grond en

grondwater aanwezig is. Een nader onderzoek moet worden uitgevoerd teneinde vast te stellen of sprake is van een geval van ernstige verontreiniging. De eigenaar van het terrein is hiervoor zelf verantwoordelijk.

Van Zeggelenplein 112 is een voormalige chemische wasserij. In een oriënterend onderzoek is vastgesteld dat sterke verontreinigingen met vluchtige chlooralifaten aanwezig is. Een nader onderzoek naar de omvang van de verontreiniging zal in opdracht van de eigenaar moeten worden uitgevoerd.

Voor het overige zijn binnen het bestemmingsplangebied geen bedrijfsactiviteiten bekend die tot een ernstige bodemverontreiniging hebben geleid.

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

#### *Gebiedsgericht grondwaterbeheer*

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

### **4.3 Waterparagraaf**

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

#### *Watertoets*

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is een toets op de mogelijke impact van het voorgenomen plan voor het waterbeheer van belang. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

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

#### *Oppervlaktewater*

In het plangebied bevindt zich de Herensingel, Zomervaart en Amsterdamsevaart. In en om de wijk Zuiderpolder lopen verscheidene watergangen. Het betreft zowel boezemwater als polderwater. De kwaliteit van het oppervlaktewater is slecht tot matig.

De Amsterdamsevaart is met een lange duiker verbonden met de Herensingel. De duiker ligt onder het NS terrein, vanaf de Amsterdamse Poort tot het begin van de Amsterdamsevaart. In de toekomst zal de Amsterdamsevaart hier worden uitgegraven en in open verbinding komen met het Spaarne. De watergang die de buurten Parkwijk en Zuiderpolder (Meerspoorpad) van elkaar

scheidt, wordt verbreed.

### *Waterkeringen*

De Amsterdamsevaartweg vormt een waterkering langs de Amsterdamsevaart. Ter bescherming van de binnen het plangebied gelegen waterkeringen zal er voor het uitvoeren van werkzaamheden advies moeten worden gevraagd aan het hoogheemraadschap van Rijnland.

### *Grondwater*

De grondwaterstanden in Haarlem zijn over het algemeen vrij hoog. Om grondwateroverlast te voorkomen zijn dan ook onder een groot aantal wijken in Haarlem drainagesystemen aangelegd. Deze systemen hebben grote, positieve invloed op het functioneren van het lokale grondwatersysteem. Een deel van de Oude Amsterdamsebuurt/Potgietersbuurt en het zuidelijk deel van Zuiderpolder hebben te maken met grondwateroverlast. In het plangebied is deels al drainage aangelegd en in veel straten ontbreekt deze nog. De werking van de oude drainage is echter onvoldoende. Op het moment dat ook andere infrastructurele werkzaamheden zullen plaatsvinden, wordt nieuwe drainage aangelegd of de oude drainage vervangen.

### *Afvalwater*

Op 17 januari 2008 heeft de gemeenteraad van Haarlem het gemeentelijke rioleringsplan (GRP) goedgekeurd. In dit plan zijn de ambities voor de riolering van de gemeente Haarlem verwoord. De ambities zijn o.a. om riolen van slechte kwaliteit te vervangen en de riolering tevens te verbeteren. In het plangebied wordt de riolering waar nodig vervangen op het moment dat ook andere infrastructurele werkzaamheden zullen plaatsvinden. Het plangebied heeft een gemengd rioolstelsel. Hierin wordt zowel het afvalwater als regenwater verzameld en naar de rioolzuivering gevoerd.

### *Nieuwe ontwikkelingen*

Het bestemmingsplan Zomerzone-Noord is overwegend consoliderend van aard. Wel maakt het nieuwbouw mogelijk rond het DSK gebied. Bij een toename van verhard oppervlak van 500m<sup>2</sup> of meer moet er 15% van de toename van verharding gecompenseerd worden met oppervlakte water. In het vastgestelde stedenbouwkundig kader voor dit gebied neemt de verharding toe met 1110m<sup>2</sup>. Deze toename kan door diverse maatregelen gereduceerd worden. Indien dit niet tot de mogelijkheden behoort dient de toename in verharding, gecompenseerd te worden in de vorm van open water in het Reinaldapark. In de gebiedsvisie Oostradiaal vormt het toevoegen van water door verbreding van de Amsterdamsevaart, al onderdeel van het plan zelf.

#### 4.4 Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. De Wet luchtkwaliteit, onderdeel van de Wet milieubeheer, geeft aan dat de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor ruimtelijke ontwikkeling als projecten "niet in betekende mate" gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit. Voor deze toetsingsgrond zijn nadere criteria gegeven in het Besluit NIBM en het Regeling NIBM. Aangegeven is dat NIBM van toepassing is bij *uitbreiding* met minder dan 1500 woningen of 100.000 m<sup>2</sup> BVO kantoren (of 3000 woningen respectievelijk 200.000 m<sup>2</sup> BVO kantoren indien sprake is van 2 of meer ontsluitingswegen). Het bestemmingsplan Zomerzone Noord heeft een consoliderend karakter. Mogelijke ontwikkelingen blijven ruimschoots binnen bovenstaande grenswaarden. Volgens de Wet ondervindt het bestemmingsplan derhalve geen belemmeringen vanwege de luchtkwaliteit en is verder onderzoek niet noodzakelijk.

In het kader van het bestemmingsplan Waarderpolder is de luchtkwaliteit voor 2010, 2015 en 2020 gemeten van de Amsterdamsevaart, het nabij het plangebied gelegen Kegge/Stastokviaduct en de Prins Bernhardlaan, de belangrijkste wegen in het plangebied. Uit de metingen is gebleken dat voor geen van de doorgerekende jaren sprake is van benadering, laat staan overschrijding van de dan geldende grenswaarden. Ook vanwege de te verwachten concentratieniveau's zijn er derhalve geen belemmeringen voor het bestemmingsplan Zomerzone Noord.

#### 4.5 Geluid

Het plangebied is binnen de geluidzones van diverse stedelijke wegen gesitueerd. Daarnaast ligt het gebied binnen de invloedssfeer van de spoorweg Haarlem-Amsterdam. De bebouwing langs de Amsterdamsevaart ligt binnen de geluidzone van het industrieterrein Waarderpolder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn berekeningen uitgevoerd naar de geluidbelasting in het plangebied.

##### *Wegverkeerslawaaï*

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

Bij de berekening is uitgegaan van de verkeersgegevens voor 2020 uit het model van de Haarlemse Verkeer- en milieukaart. In onderstaande tabel is per weg(vak) de maximaal berekende geluidbelasting op de rooilijn van de bestaande woningen binnen het bestemmingsplan aangegeven. De geluidbelasting bedraagt maximaal 62 dB en de maximale ontheffingswaarde

wordt niet overschreden.

Wegvak	Rekenafstand [m]	Geluidbelasting Lden [dB]
Amsterdamsevaart (8-30))	20	62
Amsterdamsevaart (152-156)	23	60
Nagtzaamstraat (47-65)	7	56
Pr. Bernhardlaan (2)	32	59
Pr. Bernhardlaan (10-140)	18	61
Pr. Bernhardlaan 152-170	31	60
Teding van Berkhoutstraat	7	58
Van Zeggelenplein	13	60
Zomervaart (148)	9	55
Zomervaart (222-276)	12	56
L. Springerlaan 401-411	13	55
Vrijheidsweg (122-134)	9	57
Vrijheidsweg (88-98)	9	55
Amnesty Internationalweg	7,5	58
Lnage Herenvest (Herensingel 185-211)	27	58
Schalkwijkerstraat (1-9)	11	62

#### *Railverkeerslawaai*

Voor spoorweglawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mag het gemeentebestuur een hogere waarde vaststellen. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe situaties bedraagt 68 dB, voor bestaande situaties 71 dB.

Bij de berekening is uitgegaan van de meest recente versie van ASWIN, versie 2008, en de gegevens van 2007. De woningen met de hoogste geluidbelasting zijn aangegeven in onderstaande tabel. De geluidbelasting bedraagt maximaal 60 dB en de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Adres	Rekenafstand [m]	Geluidbelasting [dB]
Amsterdamsevaart 274	84	59
Amsterdamsevaart 278	69	60
Ko van Dijkstraat 39	120	57

De woningen Amsterdamsevaart 270, 274 en 278 staan op de zogenaamde raillijst. Dit betekent dat zij nader onderzocht worden om na te gaan of er eventueel gevelmaatregelen nodig zijn om te voldoen aan de eisen voor het binnenniveau.

#### *Industrielawaai*

Voor industrielawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mag het gemeentebestuur een hogere waarde vaststellen. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe situaties bedraagt 55 dB, voor aanwezige woningen 60 dB.

De geluidbelasting ten gevolge van het industrieterrein bedraagt maximaal 51 dB en is lager dan de maximale ontheffingswaarde.

Indien nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt dient dit nader te worden onderzocht. Hierbij zal afhankelijk van de locatie naar wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai onderzoek moeten worden uitgevoerd.

#### **4.6 Natuurwaarden**

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

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

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

##### *Soortenbescherming*

In het bestemmingsplangebied komt in ieder geval de gierzwaluw voor als beschermde soort, die extra aandacht verdient. De vogel nestelt onder dakpannen en heeft jaar in jaar uit dezelfde broedplek en weigert een andere broedplek te accepteren wanneer zijn vaste plek is verdwenen. Dit betekent, dat bij verbouwen of afbraak van daken met broedplekken van de gierzwaluw danwel andere ruimtelijke ingrepen, ontheffing moet worden aangevraagd in het kader van de Flora- en faunawet. Er wordt immers een vaste broedplaats vernietigd. Dit geldt ook bij afbraak buiten het broedseizoen.

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn geraadpleegd de brochure van de provincie Noord-Holland "Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord-Holland" en het Natuurloket. Aan de hand van kaartmateriaal uit bovengenoemde brochure kan geconcludeerd worden dat er in het plangebied beschermde vleermuizen voor zouden kunnen komen. Dit betreft dan de dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Deze soorten wonen in gebouwen.

Voor hen geldt dezelfde verplichting als voor de gierzwaluw. Er zijn anno 2006 geen beschermde muurplanten of andere wettelijk beschermde planten in het bestemmingsplangebied waargenomen.

#### **4.7 MER**

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

#### **4.8 Cultuurhistorie**

Binnen het plangebied bevinden zich een aantal elementen waaraan bijzondere cultuur-historische waarde wordt toegekend. Zo wordt de Amsterdamsevaart aangemerkt als cultuurhistorische waardevolle weg. Cultuurhistorisch waardevol is natuurlijk ook het tracé van de voormalige spoorlijn Haarlem-Hoofddorp met het stationsgebouw en bijbehorende baanvakwachterswoning aan de Amsterdamsevaart. De Oosterkerk en omliggende bebouwing is van hoge bouwkundige waarde. Het is een gaaf bewaard voorbeeld van een uitgevoerd samenhangend stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp en als zodanig representatief binnen de geschiedenis van de Nederlandse volkshuisvesting uit de periode 1920-1940.

Vooralsnog zijn er drie objecten als Gemeentelijk Monument aangewezen: de Pastoor van Arskerk aan het Prinses Beatrixplein, de Oosterkerk aan de Zomerkade en de Joodse begraafplaats aan de Amsterdamsevaart. Er bevinden zich geen provinciale- of rijksmonumenten in het plangebied. De bescherming van monumenten zelf is geregeld in de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening. Het bestemmingsplan heeft geen directe invloed op de bescherming, onderhoud en herstel van de monumenten. Wel zal bij het bestemmen van de betreffende panden en directe omgeving, in het bestemmingsplan waar nodig rekening worden gehouden met de cultuurhistorische waarde. Bestaande maten (omvang en (goot)hoogte bebouwing) worden zoveel mogelijk vastgelegd.

Het ten oosten van het station Haarlem-Spaarnwoude gelegen gebied ligt in de Stelling van Amsterdam. Grote delen van de Stelling zijn in de loop der tijd aangepast of bebouwd. Het behoud van het ruimtelijk karakter van de Stelling is een zwaarwegende factor bij de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen. In het bestemmingsplan zijn geen ruimtelijke ontwikkelingen voorzien voor dit gebied.

## 4.9 Archeologie

Het huidige Haarlem ligt zowel op de oudste strandwal, 56 eeuwen geleden ontstaan, als de op een na oudste strandwal van Nederland. Op deze strandwallen bouwden jagers en vissers in de nieuwe steentijd (vanaf 3600 v. Chr.) eenvoudige onderkomens. Vanaf de bronstijd (2000-800 v. Chr.) legden de mensen akkers aan en bouwden ze grote boerderijen. Vele eeuwen later, in de karolingische tijd (7e-8e eeuw n. Chr.), onstond op deze plek de nederzetting Harulahem. Harulahem, wat huis(en) op een open plek in een op zandgrond gelegen bos betekent, is later verbasterd tot Haarlem. Haarlem ontwikkelde zich al snel tot een belangrijke stad in Holland en kreeg in 1245 stadsrechten. De resten van woningen, huisraad en andere sporen van vroegere bewoning zijn in de loop der eeuwen door stuifafzettingen en kunstmatige ophogingen verborgen geraakt in de Haarlemse bodem. De Haarlemse bodem is letterlijk een opeenstapeling van 56 eeuwen bewoningsgeschiedenis in de vorm van archeologische landschappen, opgebouwd uit diverse bodemlagen.

### *Gemeentelijk beleid ten aanzien van archeologie*

Gemeenten dienen bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Ook is bepaald dat in een bestemmingsplan regelingen kunnen worden opgenomen ten behoeve van het beschermen van archeologische waarden. Gemeenten zijn wettelijk verantwoordelijk voor het behoud van het eigen bodemarchief. Het rijke bodemarchief van Haarlem maakt het niet alleen noodzakelijk, maar ook zeer wenselijk om een gemeentelijk archeologiebeleid te voeren.

De uitgangspunten voor gemeentelijke beslissingen in Haarlem zijn vastgelegd in een beleidsnota archeologie. De archeologische verwachtingen die voor het Haarlems grondgebied gelden zijn vertaald naar de voorlopige Archeologische Beleidskaart Haarlem. De kaart geeft aan in welke gebieden bodemversturende activiteiten van een bepaalde omvang vergunningplichtig zijn. Dit wordt aangegeven in de vorm van verschillende categorieën. Voor elk van deze categorieën heeft de gemeente bepaald vanaf welke planomvang rekening gehouden moet worden met het (laten) opstellen van een archeologisch rapport, het zogenaamde regime.

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

- een reguliere bouwvergunning;
- een aanlegvergunning;

De gebieden die zijn weergegeven op de ABH worden in bestemmingsplannen opgenomen met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie'. In de planregels worden de relevante begrippen gedefinieerd en wordt aangegeven welke archeologische voorwaarden aan een reguliere bouwvergunning of aanlegvergunning kunnen worden verbonden.

### **Archeologische verwachting plangebied**

### *Rijks- en Provinciale kaarten archeologie*

Een klein deel van het plangebied staat op de AMK vermeld als terrein van archeologische waarde. Op de IKAW heeft het plangebied een grotendeels een middelhoge verwachtingswaarde, dat wil zeggen dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden gemiddeld hoog wordt geacht. Een klein deel heeft een hoge verwachtingswaarde. Het betreft een restant van de oudste strandwal van Nederland. Er zijn enkele archeologische waarnemingen geregistreerd. Hierbij zijn vondsten uit de 11<sup>e</sup> en 12<sup>e</sup> eeuw gedaan als ook vondsten van latere datum, uit de 14<sup>e</sup> tot en met 19<sup>e</sup> eeuw. Op de CHW staat een klein deel van het plangebied vermeld als een vlak van archeologische waarde. Het betreft een restant van de oudste strandwal van Nederland.

*Afbeelding 3: voorlopige Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH).*



*Groen: categorie 1 Rood: categorie 2 Geel: categorie 4*

Het plangebied behoort volgens de voorlopige ABH grotendeels tot categorie 4. Voor terreinen die onder deze categorie vallen geldt dat archeologische waarden in een relatief lage dichtheid te verwachten zijn. Gezien de aard van deze archeologische waarden geldt hier een regime waarbij voorwaarden worden verbonden aan een bouw-, aanleg-, en/of sloopvergunning bij bodemroerende activiteiten met een oppervlakte van 2500 m<sup>2</sup> en groter en dieper dan 30 cm onder het maaiveld.

Beperkte delen vallen onder categorie 1 en 2. In de gebieden die tot deze categorieën behoren zijn overal in de bodem archeologische resten van zowel het prehistorische als het middeleeuwse dorps- en stedelijk leven te vinden. Deze archeologische sporen leveren een belangrijke bijdrage aan de bewoningsgeschiedenis van het gehele grondgebied van de huidige gemeente Haarlem. Behoud hiervan is uitgangspunt.

Voor categorie 2 geldt een regime waarbij voorwaarden zijn verbonden aan een bouw-, aanleg-, en/of sloopvergunning bij bodemroerende activiteiten met een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> en meer en dieper dan 30 cm onder het maaiveld.

Voor categorie 1 geldt een bouwverbod tenzij ontheffing wordt verleend, bij bodemroerende activiteiten met een oppervlakte van 0 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm onder het maaiveld.

De gebieden die zijn weergegeven op de ABH worden in bestemmingsplannen opgenomen met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie'. In de planregels worden de relevante begrippen gedefinieerd en wordt aangegeven welke archeologische voorwaarden aan een reguliere bouwvergunning of aanlegvergunning kunnen worden verbonden.

#### **4.10 Vliegverkeer**

Met ingang van 1 februari 2003 is het zogenoemde Luchthavenindelingbesluit (LIB) van kracht. In het LIB, onderdeel van de gewijzigde Wet Luchtvaart (ofwel de "Schipholwet"), is rond de luchthaven Schiphol een beperkingengebied aangewezen. Hierbinnen gelden regels omtrent beperking van bestemming en gebruik van grond in verband met het externe veiligheidsrisico en de geluidbelasting vanwege het luchthavenverkeer. Daarnaast worden regels gesteld omtrent beperkingen van de maximale hoogte van objecten, en van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik. Voor het plangebied gelden hoogtebeperkingen, van oost naar west oplopend van 45 tot 100 meter.

In het plangebied bevinden zich geen vogelaantrekkende bestemmingen of vogelaantrekkende gebouwen. Evenmin komen in het plangebied bouwwerken of gebouwen voor, of worden deze mogelijk gemaakt, die de maximale bouwhoogte benaderen. Het plangebied valt buiten de in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol aangewezen zone waarbinnen geen geluidsgevoelige functies (zoals woningen) zijn toegestaan.

#### **4.11 Duurzaamheid en energie**

De gemeente Haarlem heeft in de beleidsnota "Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw" bepaald dat alle ruimtelijk relevante plannen vanaf 2006 moeten voldoen aan de basiskwaliteit duurzame stedenbouw en waar mogelijk aan een streefkwaliteit. De praktijkrichtlijn duurzame stedenbouw bestaat uit uitgangspunten en een checklist duurzame stedenbouw op basis van de ervaringen in Haarlem. Hierbij is gebruik gemaakt van het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw (NPDS, 1999). Toepassen van maatregelen zijn afhankelijk van het stedelijk milieutype, bijvoorbeeld een grote waterberging past in niet in een hoog stedelijk gebied.

In de checklist zijn naast de wettelijke maatregelen (watertoets) een groot aantal (vrijwillig te nemen) maatregelen beschreven op het gebied van verkeer/vervoer (parkeren ondergronds), 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.

Op 15 november 2005 heeft de gemeenteraad het beleid voor duurzame woningbouw vastgesteld. Bij alle nieuwe woningbouwprojecten waar de

gemeente direct bij betrokken is moet de zogenoemde basiskwaliteit Duurzaam bouwen (Dubo) worden toegepast. Deze basiskwaliteit kan worden bereikt door het toepassen van kostenneutrale duurzame maatregelen. De basiskwaliteit is gebaseerd op een voortschrijdende normstelling en zal worden aangescherpt.

De basiskwaliteit duurzame nieuwbouw binnen het plangebied kan op twee manieren worden bereikt:

- Het toepassen van de voorkeurslijst duurzaam bouwen maatregelen nieuwbouw.
- Door het instrument Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Duurzaam Bouwen (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).

#### *Haarlem Klimaatneutraal*

In maart 2007 heeft de Haarlemse gemeenteraad in meerderheid uitgesproken dat Haarlem in 2030 een klimaatneutrale stad moet zijn. 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. Deze compensatiemaatregelen kunnen ook bestaan uit investeren in andere energie maatregelen buiten het gebied.

#### *Ontwikkelingen*

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.

Bij de planontwikkeling van DSK 2 en 3 zal het aspect duurzaamheid een belangrijke rol spelen en zijn randvoorwaarden opgenomen in het stedenbouwkundig programma van eisen.

## 4.12 Externe veiligheid

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

### *Plaatsgebonden risico*

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

### *Groepsrisico*

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

### *Inrichtingen*

Volgens artikel 13 van het Bevi moet gekeken worden naar inrichtingen binnen dan wel in de directe omgeving van het plangebied. Voor zover valt na te gaan zijn daar geen bedrijven aanwezig die onder artikel 2 van het Bevi vallen.

### *Toetsing*

Over het nabijgelegen spoor vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen meer plaats. Door het wegvallen van dit vervoer van ammoniak is deze bron van risico verdwenen. Wel zal er in de toekomst nog steeds in beperkte mate vervoer van gevaarlijke stoffen mogen plaats vinden. Dit hangt af van de verdere invulling van het basisnet Spoor in de loop van 2010. De hiermee nog gepaard gaande risico's zullen echter naar verwachting zeer beperkt zijn.

Midden door het plangebied vindt met ontheffing over de Prins Bernhardlaan en aansluitend de Schipholweg en Amsterdamsevaart (oostwaarts) vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het betreft LPG transport ter bevoorrading van de verkooppunten aan de A200 en A205. Voor het overige is geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen. Indien sprake is van een mogelijke verdichting in dit plangebied langs de Prins Bernhardlaan zal onderzoek moeten plaats vinden naar het plaatsgebonden- en het groepsrisico.

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

In het plangebied ligt een hogedruk gastransportleiding. Deze loopt langs de Prins Bernhardlaan en een deel van de Amsterdamsevaart. Hierlangs dienen zone's te worden aangehouden. Bij het uitvoeren van werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met aanwezige kabels en leidingen.

## Hoofdstuk 5 PLANBESCHRIJVING

Dit bestemmingsplan is overwegend consoliderend van aard, waarbij behoud en versterking van de huidige situatie uitgangspunt is. Dit betekent dat in principe bestaande bestemmingen en bouwregels in het bestemmingsplan worden overgenomen. Een grotere ontwikkeling binnen het plangebied betreft de uitvoering van de fasen 2 en 3 van DSK. Waar mogelijk wordt geanticipeerd op ontwikkelingen die voortvloeien uit de gebiedsvisie Oostradiaal. De gebiedsvisie is echter nog te weinig concreet om juridisch correct vast te leggen in het bestemmingsplan. Voor overige ontwikkelingen dienen afzonderlijke juridische procedures gevoerd te worden.

### 5.1 Visie op het plangebied

#### *Stedenbouwkundig*

Zoals eerder beschreven in hoofdstuk 2.2 heeft het plangebied een zeer gevarieerde stedenbouwkundige opbouw. Tussen en langs belangrijke structurerende elementen als de Amsterdamsevaart, Prins Bernhardlaan en Zomervaart liggen planmatige uitbreidingen uit diverse bouwperiodes. Elk van de te onderscheiden stedenbouwkundige typologieën heeft zijn beperkingen maar zeker ook kwaliteiten waardoor er in het algemeen geen behoefte is aan het grootschalig wijzigen van de ruimtelijke vormgeving. Op enkele plaatsen in het plangebied is sprake van behoefte aan verbetering van de vormgeving of gebruik van de ruimte. Verbetering kan plaatsvinden middels kleinschalige ingrepen, herstructurering of herinrichting.

De belangrijke stedenbouwkundige aandachtspunten in dit gebied zijn:

- de barrièrewerking die uitgaat van de Prins Bernhardlaan
- de beperkte ruimtelijk relatie tussen Parkwijk en de Zuiderpolder
- het vergroenen van de groenarme buurten
- de vormgeving van de Amsterdamsevaart als vernieuwde stadsentree zoals beschreven in de Gebiedsvisie Oostradiaal

Het stedenbouwkundig hoofduitgangspunt voor het plangebied is behoud van de bestaande structuur. Het gebied heeft voornamelijk een woonfunctie en deze blijft ook behouden. De bestaande gronden en bestemmingen worden grotendeels conform het huidige gebruik bestemd. Dit neemt niet weg dat zich desondanks ontwikkelingen voor kunnen doen, passend binnen de beschreven beleidskaders. Op verscheidene plekken, waar dat stedenbouwkundig niet bezwaarlijk is of sprake is van een historische gegroeide situatie, worden extra bebouwingsmogelijkheden mogelijk gemaakt.

Voor de inrichting van het gebied DSK is een stedenbouwkundig programma van eisen vastgesteld. Uitvoering hiervan wordt in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

#### *Functioneel*

In de buurten rondom de binnenstad wordt functiemenging beoogd. Deze functiemenging komt vooral tot uiting in de direct aan de binnenstad grenzende

Oude Amsterdamsebuurt. Wonen is echter veruit de meest voorkomende functie binnen het plangebied. Op een aantal plaatsen zoals Amsterdamstraat-Nagtzaamplein, rond het Beatrixplein en het van Zeggelenplein, vindt men een concentratie voorzieningen, al dan niet in combinatie met wonen op verdiepingen.

Uitgangspunt is dat het plangebied voornamelijk een woonbuurt blijft. Beroepsuitoefening aan huis moet echter wel mogelijk blijven. Bij (ver)nieuwbouw dient eveneens rekening gehouden te worden met bijzondere woonvormen, zoals kleinschalig groepswonen en woonzorgaccommodaties. Met name op locaties die gunstig liggen ten opzichte van voorzieningen, dient voorrang gegeven te worden aan woningen voor ouderen.

Met het oog op de gewenste functiemenging blijft er ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. Een concentratie van bedrijvigheid is te vinden aan de Amsterdamsevaart bij de kop van de Amsterdamstraat. Voor het overige liggen er verspreid door het plangebied diverse bedrijven die ook als zodanig bestemd worden. Dat moeten wel bedrijven zijn die binnen categorie 1 en 2 vallen.

Detailhandelsvoorzieningen zijn geconcentreerd langs de Amsterdamstraat en aan het Beatrixplein. Ook voor dagelijkse goederen kan men hier terecht. Nieuwe winkelvestigingen dienen in deze winkelconcentraties gevestigd te worden. Met het oog op de geringe levensvatbaarheid voor detailhandel en gewenste flexibiliteit is de voormalige winkelstrip aan het van Zeggelenplein ruimer bestemd.

De kleinschalige zakelijke dienstverlening is vaak aan woonadressen gebonden of komt daarmee in combinatie voor. Grootschalige kantoorgebouwen liggen langs de Amsterdamsevaart en bij station Haarlem Spaarnwoude.

Door het gehele gebied heen zijn diverse maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Meer dan aan uitbreiding van het huidige voorzieningenniveau, bestaat er behoefte aan clustering van maatschappelijke voorzieningen. Tevens dient er ingezet te worden op multifunctionele accommodaties. Een voorbeeld is de brede school die ook bv. een kinderdagverblijf, voor- en naschoolse opvang en welzijn accommodeert. Een en ander wordt in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door een gespecificeerde omschrijving van de functie maatschappelijke doeleinden.

## **5.2 Visie op het groen**

Het structuurbepalende groen in bevindt zich met name aan de randen van het plangebied. Dit geldt voor de hoofdbomenstructuur langs zowel Amsterdamsevaart, Prins Bernhardlaan, Zomervaart als Lange Herenvest. Onderdeel van de hoofdgroenstructuur vormt de monumentale Joodse begraafplaats aan de Amsterdamsevaart. Dit geldt ook voor het groen en water langs de Zomerkade. Het oostelijk weidegebied leent zich voor de ontwikkeling van natuurwaarden en/of ecologische waarden met mogelijkheden voor agrarisch, recreatief en educatief medegebruik..

In het vooroorlogse deel van het plangebied komt het openbaar groen vooral voor in de vorm van straatbomen en groene plekken of pleinen. Er is duidelijk

sprake van een tekort. De bestaande groenstructuur dient ten minste behouden en beschermd te worden. Uitbreiding van het groen zou gezocht kunnen worden in het meer groen inrichten van de nu pleinvormige ruimtes en het bevorderen van geveltuintjes. In dit gebied is geen concrete locatie aanwijsbaar voor uitbreiding met buurtparken.

De naoorlogse wijken Parkwijk en Zuiderpolder zijn veel groener van opzet. De vele met bomen en struiken beplante grasvelden geven Parkwijk tezamen met de privétuinen een groen aanzien. De zuidkant van Parkwijk wordt begrensd door het Reinaldapark, hetgeen de groene uitstraling nog eens versterkt. In de Zuiderpolder wordt de stedenbouwkundige opzet in ruime mate ondersteund door groen en water in lanen en assen. Binnen diverse groenelementen zijn mogelijkheden voor spelen en speelveldjes. Van hoge waarde is de ligging van de Zuiderpolder aan het buiten het plangebied gelegen gebied Liewegje. Niet zozeer de kwantiteit maar meer de gebruikswaarde vormen punt van aandacht. Het gemeentelijk uitgangspunt is om de bestaande groenvoorzieningen te handhaven en te onderhouden.

### 5.3 Ontwikkeling

Binnen het plangebied speelt de ontwikkeling rond DSK 2 en 3. Het gefaseerd herinrichten van het gebied rondom voetbalvereniging DSK is een uitwerking van het Structuurplan Haarlem. Het structuurplan geeft op haar plaats weer uitvoering aan het plan "Woningbouw rond DSK" uit de jaren '90. De gemeente heeft dit plan opgesteld opdat de samenhang tussen de voorzieningen en de aansluiting op Parkwijk verbeterd zou worden. De herinrichting biedt de buurt uitbreiding van het aantal woningen, een nieuwe speeltuin en de gecombineerde nieuwbouw van twee scholen.

DSK (fase I) is reeds gerealiseerd en bestond uit de verplaatsing van het voetbalveld inclusief clubhuis en de realisatie van een woningbouwcomplex als wand langs de Prins Bernhardlaan. Het stedenbouwkundige programma van eisen voor DSK II en III is 20 januari 2011 door de Gemeenteraad vastgesteld.

In het kader van DSK II is er op het Van Zeggelenplein een brede school, in combinatie met woningen gepland. De verschillende functies worden ondergebracht in een gesloten blok van drie bouwlagen. Door de bebouwing wordt het Van Zeggelenplein in tweeën gedeeld en zal opnieuw worden ingericht waarbij het westelijk deel, aansluitend op de nieuwe school, tevens gaat functioneren als schoolplein

DSK III beslaat de huidige locatie van de Martin Luther King school. Direct ten westen van het sportveld zijn de (te verplaatsen) speeltuin, een speeltuingebouw en een speelveld gepland, opdat er zo een groot centraal open middengebied ontstaat. Ter plaatse van de huidige school en speeltuin komen 22 grondgebonden woningen die het bestaande bouwblok sluiten.

#### *Parkeren*

Het parkeren dient bij DSK 2 volledig op eigen terrein opgelost te worden in een geheel verdiepte parkeervoorziening onder het gebouw. De woningen aan de Anna Kaulbachstraat bij DSK 3, hebben een carport voor minimaal 1 auto aan de achterzijde van de woning. Het overige parkeren wordt opgelost in de

openbare ruimte.

#### *Groen*

Het bestaande parkje aan de oostzijde van het van Zeggelenplein wordt opgenomen in het nieuw te vormen plein. In DSK 3 wordt de speeltuin opgenomen in een open groen middengebied. Een belangrijk groen element binnen de speeltuin is de bestaande rij met lindebomen.

#### *Milieu*

Voordat de wijzigingsbevoegdheid voor de lokaties DSK 2 en 3 zal worden geëffectueerd zullen de vereiste milieu-onderzoeken worden uitgevoerd. Op voorhand wordt ingeschat, dat op dit gebied geen onoverkomelijke belemmeringen uit de onderzoeken naar voren zullen komen.

## Hoofdstuk 6 JURIDISCHEASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke bestemmingen in het plan zijn opgenomen en hoe deze de inhoud van het plan regelen.

### 6.1 Inleiding

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

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

In het bestemmingsplan zijn de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden zoveel mogelijk overgenomen. Hiernaast worden een aantal benoemde ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

### 6.2 Juridische planopzet

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

De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP 2008) maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. De regels van het bestemmingsplan vallen conform het SVBP in 4 hoofdstukken uiteen. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Hoofdstuk 4 tot slot bevat de overgangs- en slotregels.

## 6.3 Hoofdstuk 1: inleidende regels

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

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

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

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

## 6.4 Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

### ***Agrarisch met natuur- en landschapswaarden (artikel 3)***

Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid. Er is bij dit artikel rekening gehouden met de gebiedsvisie Oostradiaal derhalve zijn de nevenbestemmingen het behoud, het herstel en/of ontwikkeling van natuur en landschappelijke waarden alsmede recreatief medegebruik opgenomen.

### ***Bedrijf (artikel 4)***

Deze bestemming is bedoeld voor bestaande bedrijfspanden of gronden die uitsluitend zijn bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten en bijbehorende voorzieningen. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijven in de categorie A en B, vermeld in de bij de regels behorende bedrijvenlijst toegestaan. Per bedrijf zijn, voor zover ruimtelijk mogelijk en wenselijk, uitbreidingen toegestaan. Voor bestaande bedrijven die een hogere milieucategorie hebben dan het bestemmingsplan toelaat, worden geen uitbreidingsmogelijkheden geboden.

### ***Bedrijf- nutsvoorziening (artikel 5)***

Voorzieningen van algemeen nut.

### ***Centrum (artikel 6)***

De bestemming Centrum maakt het mogelijk in winkelconcentraties de plinten voor publieksaantrekkende (balie)functies te bestemmen. Wonen is op de begane grond niet toegestaan.

### ***Cultuur en ontspanning (artikel 7)***

Met dit artikel wordt de bestaande kinderboerderij aan de 2e Vooruitgangstraat mogelijk gemaakt.

### ***Gemengd 1 (artikel 8)***

Binnen deze bestemming gaat het om (woon)panden waar naast wonen ook lichte functies als kantoor, dienstverlening of maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Beroepsuitoefening aan huis behoort tot de mogelijkheden. Op de overige verdiepingen is wonen toegestaan.

### ***Gemengd 2 (artikel 9)***

In afwijking van de bestemming volgens artikel 6 wordt hier ook detailhandel toegestaan. Horeca is mogelijk waar de aanduiding "horeca" op de verbeelding is weergegeven.

### ***Gemengd 3 (artikel 10)***

Het betreft hier veelal bedrijfspanden waar op de verdieping gewoond wordt wordt. Behalve de functies die onder gemengd-1 mogelijk zijn, worden hier dan ook bedrijfsfuncties toegelaten voor zover passend binnen de categorie A en B van de zoneringslijst.

### ***Gemengd 5 (artikel 11)***

Dezelfde functies als bij gemengd-3 zijn hier mogelijk, met uitzondering van het wonen op de begane grond. De uitstraling van de gebouwen zal echter meer die van een kantoor zijn. Horeca is mogelijk waar de aanduiding "horeca" op de verbeelding is weergegeven.

### ***Groen (artikel 12)***

Binnen deze bestemming vallen: groenvoorzieningen, zoals plantsoenen, bermen en beplantingen, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen van algemeen nut en bijbehorende voorzieningen, zoals straatmeubilair, (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval en recyclecontainers en (ondergrondse) bergbezinkbassins. Het realiseren van gebouwen onder deze bestemming is niet gewenst vanwege de bescherming van het groen in dit plangebied.

### ***Maatschappelijk (artikel 13)***

Deze bestemming is bedoeld voor bestaande panden of gronden die geheel worden gebruikt ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, zoals begraafplaatsen en scholen. Binnen deze bestemming bestaat flexibiliteit om andere maatschappelijke functies toe te staan (het soort maatschappelijke

voorzieningen is gelimiteerd in de begripsomschrijving).

### ***Recreatie (artikel 14)***

De bestaande volkstuinen met bijbehorende voorzieningen en de weilanden ten oosten van station Haarlem-Spaarnwoude zijn binnen deze bestemming positief bestemd. Tijdelijke of permanente bewoning binnen deze bestemming is uitgesloten.

### ***Sport (artikel 15)***

Het voetbalterrein DSK heeft deze bestemming.

### ***Tuin 1 (artikel 16)***

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

### ***Tuin 2 (artikel 17)***

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

Op deze gronden mogen onder voorwaarden aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd. Het is niet toegestaan dat de gronden met de bestemming 'Tuin 2' geheel worden volgebouwd. Dit in het belang van de woonkwaliteit in de vorm van voldoende openheid. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50% van het bouwperceel met een maximum oppervlakte van 40 m<sup>2</sup>. Dakterrassen zijn toegestaan op aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

### ***Tuin 3 (artikel 18)***

De op de verbeelding voor 'Tuin 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing. De gronden die onder deze bestemming vallen mogen voor 100 % mogen worden bebouwd. Binnen deze bestemming is het toegestaan bijgebouwen en andere bouwwerken te realiseren. Het bestemmingsvlak mag volledig worden volgebouwd. De bouwhoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 4 m bedragen. Dakterrassen zijn toegestaan op aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

### ***Verkeer (artikel 19)***

De in het plangebied voorkomende wegen, met bijbehorende bermen, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden en alle andere bijbehorende voorzieningen zijn ondergebracht in de verzamelbestemming 'Verkeer'. Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn groen-, water- en speelvoorzieningen toegestaan evenals bouwwerken ten behoeve van de verkeers- en verblijfsfunctie, zoals onder meerabri's, (ondergrondse) afval- en recyclebakken, verkeers- en lichtmasten en reclameborden.

#### ***Water (artikel 20)***

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

#### ***Wonen (artikel 21)***

Deze bestemming is bedoeld voor alle panden binnen het plangebied die uitsluitend voor woningen worden gebruikt. Naast wonen zijn ook beroepsmatige activiteiten aan huis toegestaan voor zover deze ondergeschikt zijn aan het wonen: maximaal 30 % van het bruto vloeroppervlak van een woning mag hiervoor gebruikt worden.

#### ***Wonen - woonwagenstandplaats (artikel 22)***

Deze bestemming is bedoeld voor de woonwagens in het gebied. Er mogen maximaal 6 standplaatsen aanwezig zijn, waarbij geldt dat op iedere standplaats slechts 1 woonwagen is toegestaan.

#### ***Dubbelbestemming Leiding-Gas (artikel 23)***

In dit bestemmingsplangebied liggen gasleidingen. Deze leidingen zijn op de verbeelding aangeduid als dubbelbestemming 'Leiding-Gas'. Op deze gronden mag in principe niet worden gebouwd.

#### ***Dubbelbestemming Leiding-Water (artikel 24)***

In dit bestemmingsplangebied loopt een waterleiding. Deze leiding is op de verbeelding aangeduid als dubbelbestemming 'Leiding-water'. Op deze gronden mag in principe niet worden gebouwd. Voor bepaalde werken is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

#### ***Waarde-archeologie (artikel 25)***

De aanwezige archeologische verwachtingswaarden worden opgenomen door middel van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. De voor

'Waarde-Archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden (zie paragraaf 4.8).

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de Archeologische Beleidskaart Haarlem. In het bestemmingsplan komen de categorieën 1, 2 en 4 van deze kaart voor.

#### Categorie 1 (Waarde Archeologie 1)

Gezien de aard van deze archeologische waarden geldt voor deze categorie een bouwverbod tenzij ontheffing wordt verleend, bij bodemroerende activiteiten met een oppervlakte van 0 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm onder het maaiveld.

#### Categorie 2 (Waarde Archeologie 2)

Hier geldt een regime waarbij voorwaarden zijn verbonden aan een bouw-, aanleg-, en/of sloopvergunning bij bodemroerende activiteiten met een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> en meer en dieper dan 30 cm onder het maaiveld.

#### Categorie 4 (Waarde Archeologie 4)

Hier geldt een regime waarbij voorwaarden worden verbonden aan een bouw-, aanleg-, en/of sloopvergunning bij bodemroerende activiteiten met een oppervlakte van 2500 m<sup>2</sup> en groter en dieper dan 30 cm onder het maaiveld.

#### ***Wijzigingsbevoegdheden (artikel 26 t/m 29)***

Vooralsnog zijn deze artikelen apart opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan zullen deze artikelen conform de SVBP in de artikelen worden opgenomen

De wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen voor 4 gebieden. Deze wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen om de realisatie van DSK 2 en 3 mogelijk te maken, de bestemming maatschappelijk voor de gronden aan de zuidkant van het Beatrixplein en een bevoegdheid om te wijzigen naar een kantoorbestemming aan de Camera Obscuraweg.

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

#### ***Antidubbelregel (artikel 29)***

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

### ***Algemene afwijkingsregels (artikel 30)***

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

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

### ***Overgangsregels (artikel 31)***

In dit artikel is het overgangsecht ten aanzien van gebruik en bebouwing opgenomen. Het overgangsrecht houdt in dat gebruik en bebouwing dat in strijd is met het nieuwe bestemmingsplan, maar reeds aanwezig was ten tijde van de voorgaande plannen, onder voorwaarden, mag worden voortgezet. Gebruik dat strijdig was met het vorige bestemmingsplan blijft strijdig. Er is geen sprake van legalisatie van reeds strijdig gebruik door dit bestemmingsplan en er kan ook nog steeds gehandhaafd worden. Ook bouwwerken die op peildatum illegaal zijn, blijven illegaal.

Het overgangsrecht volgt uit het Besluit ruimtelijke ordening 2008 in de artikelen 3.2.1 tot en met 3.2.3 met de verplichting deze op te nemen in het bestemmingsplan.

### ***Slotregel (artikel 32)***

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

## **6.7 Hoofdopzet verbeelding**

In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van behoud van de bestaande situatie. De bebouwing is grotendeels conform het vigerende bestemmingsplan in dit nieuwe bestemmingsplan ingetekend. Op de verbeelding zijn grenzen aangegeven waarbinnen nieuwe ontwikkelingen zullen plaatsvinden conform een wijzigingsbevoegdheid.

### ***Bebouwings- en bestemmingsgrenzen***

Op de verbeelding zijn bouwgrenzen en in de regels bouwregels aangegeven. De bouwgrens geeft het gebied aan waarbinnen mag worden gebouwd. Op de verbeelding bevinden zich tevens hoogtescheidingsgrenzen en bestemmingsgrenzen. De bestemmingen worden gescheiden door de

bestemmingsgrens. Zowel de bouwgrens als de hoogtescheidingsgrens geven een overgang in goothoogte en/of bouwhoogte aan. Op deze manier kunnen bijvoorbeeld twee verschillende bestemmingen die naast elkaar gesitueerd zijn dezelfde bouwhoogte hebben, die maar één keer wordt weergegeven.

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

#### *Bouw- en goothoogte*

Op de verbeelding wordt per bouwvlak/bestemmingsvlak aangegeven wat de maximum bouwhoogte is en indien van toepassing de maximale goothoogte.

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

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

## **Hoofdstuk 7   UITVOERBAARHEID, OVERLEG EN INSPRAAK**

### **7.1   Resultaten participatie**

PM

### **7.2   Uitkomst watertoets**

PM

### **7.3   Uitkomsten overleg**

PM

### **7.4   Economische uitvoerbaarheid**

Behoudens de ontwikkelingslocaties voorziet het bestemmingsplan niet in grote stedenbouwkundige veranderingen in het plangebied. De ontwikkeling en invulling van die gebieden vindt - uiteraard binnen de randvoorwaarden die de gemeente in dit plan stelt - plaats voor risico van de marktpartij. Op die manier is de economische uitvoerbaarheid van dit plan gewaarborgd.

Waar nodig ingaan op:

- eigendomssituatie
- Projectontwikkelingsovereenkomsten
- Grondexploitatie
- Uitvoeringsplan

### **7.5   Handhaving**

Met dit plan wordt beoogd een voor de burgers duidelijk en herkenbaar beleid te formuleren. Op grond daarvan mag dan ook van de gemeente verwacht worden dat er door haar wordt opgetreden als de regels van het bestemmingsplan niet worden nageleefd. Voor het plangebied zal handhaving van de kaders van het bestemmingsplan in eerste instantie plaatsvinden via de te verstrekken omgevingsvergunningen.

Bij nieuwbouwprojecten ligt strijdig gebruik van de opstallen bij de eerste in gebruik name en in de eerste gebruiks jaren, 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.

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.

## **BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING**



## Bijlage 1 Milieu onderzoek

Gasstation 736	Vrijheids weg		A	12		Gasdrukregel- en meetstation
Gemeentelijk OPOH	Vrijheids			12	1	B
De Zuiderpolder	weg	84	,8	24		Basisschool
	weg		4A	27	1	B
	A.		A	12		Gasdrukregel- en meetstation
Gasstation 729	Internation			69		
Oostpoort, gebouw	alweg				1	B
A	Diakenhu		-2	80		kantoorgebouw met parkeersouterrain
Oostpoort, gebouw	isweg	1	1	81	2	(80 parkeerplaatsen)
B	Diakenhu		-2	80		kantoorgebouw
Schneider Electric	isweg	23	7	83	2	A
BV	Diakenhu		-3	77		kantoor met koude opslag (tbv
Oostpoort gebouw d	isweg	29	5	35	2	gebouwen b, c en d)
(Eneco)	Diakenhu		-4	79		kantoorgebouw met parkeergarage
	isweg	39	5	32	2	(80 pp tbv gebouwen c en d)
Oostpoort, kantoren	Diakenhu		on	72		kantoorgebouw
	isweg		b.	56	2	A
	Amsterda			10		Café
De Poort	msevaart	8		69	2	A
Kwik-Fit Nederland	Amsterda		-1	17		Autoreparatiebedrijf
b.v.	msevaart	16	8	7	3	B
Motorenrevisie Van	Amsterda		-2	17		Motoren revisiebedrijf
Rijn BV	msevaart	20	4	8	3	B
Alpo, Porsche	Amsterda		-5	13		Handel in auto-onderdelen
Service	msevaart	46	2	48	3	B
	Amsterda		t/m	82		Woongebouw
	msevaart	11	12	51		
Woongebouw		8	4		1	A
Paul Berlijn	Amsterda	13		17		Antiekrestaurant en verkoop
Antiques	msevaart	4		03	2	A
	Amsterda	26	-2	23		Drukkerij
Drukkerij De Groot	msevaart	4	66	09	2	
Kantoorgebouw	Amsterda	26		16		PTT met kantine
Haerlemmerpoort	msevaart	8		92	2	A
Kliniek OMC	Amsterda	26		19		Oogkliniek (dagbehandeling)
Haarlem	msevaart	8		57	2	A
	Amsterda		B	18		Gasdrukregel- en meetstation
Gasstation 742	msevaart			0	1	B
	Amsterda		C	18		Gasdrukregel- en meetstation
Gasstation 743	msevaart			1	1	B
	Amsterda		E	14		Gasdrukregel- en meetstation
Gasstation 23	msevaart			61	1	B
	Amsterda		on	76		woongebouw met parkeergarage (50
woongebouw	msevaart		g.	97	1	Auto's)

Gasstation 775	Camera Obscuraweg		A	730	1	B	Gasdrukregel- en meetstation
Snackbar Het Bazeltje	Bazellaan, de	27		549	2	A	Snackbar
Gasstation	Bazellaan, de		A	924	1	B	Gasdrukregel- en meetstation
Kinderopvang De Locomotief	Bijvoetstraat	5		1890	1	B	
Tandtechnisch laboratorium I. Abbink B.V.	Sluyterslaan, Jan	3		2784	2	B	Tandtechnisch laboratorium
Aannemingsbedrijf Van Boheemen BV	Sluyterslaan, Jan	5		222	2	B	Aannemer
OPOH De Zuiderpolder	Sluyterslaan, Jan	11		1197	1	B	Basisschool
De Woonmaatschappij	Berlagelaan	2	-152	2569	1	A	Woongebouw
De Hartekampgroep	Berlagelaan	20	a	7257	1	A	Dagverblijf geest. gehand.
Bedrijfsunit	Margadantstraat	2		7879	1	A	
Bedrijfsunit	Margadantstraat	4		7878	1	A	
Bedrijfsunit	Margadantstraat	6		7738	1	A	garage
Activio	Margadantstraat	8		952	2	B	
Haarlems automobielbedrijf B.V.	Hasebroekstraat	1	2a-3-5	196	2	B	Autoverkoop en-reparatie
Haarlemse voetbalvereniging D.S.K.	Looijstraat, Jac. van	29	a	1708	2	1	Voetbalvereniging met kantine
DSK Speeltuin Haarlem Oost	Looijstraat, Jac. van	29	a	8770	3	1	
	Looijstraat, Jac. van		A	2222	1	A	Speeltuinvereniging
Tandartspraktijk R. van Koolbergen	Zomerka de	161		1380	2	A	Tandartspraktijk

Oosterkerk	Zomerka	16	17	Wijk-, ontmoetingscentrum
Wijkcentrum	de	5	65 2	A
Mr. Fish (vh 't	Zomerka	t.o.	21	Viskraam
Haringhuis)	de	13 1	7 2	A
Gasstation	Zomerka	B	21	Gasdrukregel- en meetstation
Gasstation 175	de	2 1	14	B
Hasret Doner	Zomerka	C	40 1	Gasdrukregel- en meetstation
Patrick's Vishandel	de	D	83	B
Loempia verkoop	Zomerka	E	62 2	A
Tandartspraktijk van	de	F	83	viskraam: bakken en verkoop
Kesteren	de		89 2	A
Scootershop	Zomerka		83	het bakken en verkn van loem
Parkwijk	de		90 1	A
Bakkerij Vink	Zeggelen		13	Tandartspraktijk
Jena Bloemen en	plein, van	73	78 2	A
Planten	Zeggelen		83	verkoop van vuurwerk
De Groenteboetiek	plein, van	77	83 4	B
Slagerij Tuncer	Zeggelen		20	Detailhandel
AVAR Nil-Er V.O.F.	plein, van	95	9 2	A
Puntzak	Zeggelen	10	82	Bloemenwinkel
IJmuider Vispaleis	plein, van	1	15 1	A
Gasstation 790	Zeggelen	10	82	Groentewinkel
woongebouw met	plein, van	6	16 1	A
parkeerkelder en	Zeggelen	10	21	D.H. vlees, vleeswaren
kantoren (NIEUW)	plein, van	7	0 2	A
Bruijs	Zeggelen	11	25	kledingreparatie
Meubelrestauratie	plein, van	2	45 1	A
Ludding Muller B.V.	Zeggelen	13	20	Patat frites kraam
Garage ADL	plein, van	1	6 2	A
autoreparaties en	Zeggelen	13	20	Viskraam
taxibedrijf	plein, van	3	7 2	A
	Zeggelen	A	20	Gasdrukregel- en meetstation
	plein, van	O	8 1	B
	Zeggelen	NG	87	38 woningen & parkeergarage
	plein, van	.	05	A
	Carelsen		87	
	straat,		51	
	Geertruid			
	a	32	2	A
	Carelsen		87	Install.bedr.san. c.v. etc
	straat,		08	
	Geertruid			
	a	36	2	B
	Carelsen		62	
	straat,		39	
	Geertruid	-5		
	a	52 6	3	B

Gebroeders van Leeuwen	Schaepmanstraat, Dr	19	zw	190	2	A	Aannemer
Schildersbedrijf Rodermond	Schaepmanstraat, Dr	28		8090	1	A	Postduivenvereniging
De Snelpost	Schaepmanstraat, Dr	71		1581	2	A	Gasdrukregel- en meetstation
Gasstation 100	Schaepmanstraat, Dr		A	192	1	B	
Jet & Speeds models	Cremerstraat	36		7408	1	A	Detailhandel
P. Bakker	Helmerstraat, J.F.	4		1924	1	B	Autoreparatiebedrijf
Siersmederij Haerlem BV	Loosjesstraat, Adriaan	14		2224	2	B	Sier- en kunstsmederij
Sorrento Italiaans Restaurant	Teding van Berkhoutsstraat	67		1723	2	A	Petit restaurant/pizzeria
Grillroom Mama	Teding van Berkhoutsstraat	69		1805	2	A	Shoarmazaak
Jos van Kampen Onderhoud en Montage	Busken Huetstraat	2	a	8246	2	A	Opslag loodg. materiaal
Hobbyruimte voor het repareren van auto's en boten	Poortstraat	2		2818	2	B	Herstellinr. motorvoertuigen
De Poort Automobielen	Poortstraat	6		1920	2	B	Poetsbedrijf motorvoertuigen
Smart garage	Poortstraat	6	a	2851	2	B	Garagebedrijf
De Woonmaatschappij	Teylerplein	6	-1 40	2801	1	A	Woongebouw
Teyler Apotheek	Teylerplein	79		8249	1	A	Apotheek

Emin oglu	Nagtzaamstraat	3	-5	23		Bakkerij met winkel
De Vonk	Nagtzaamstraat		t/m	44	2	B
Woningbedrijf Elegance	Nagtzaamstraat	4	40	82		Woongebouw
Kledingreparatie	Nagtzaamstraat			50	1	A
Firma Piek en Spanjaart	Nagtzaamstraat	7		86		kledingreparatie
R.K. Basisschool St.Franciscus Xaverius	Nagtzaamstraat	65		75	2	A
	Nagtzaamstraat			23		Mach. houtbew. + D.H. hout
	Nagtzaamstraat	88		46	2	B
	Nagtzaamstraat			24		R.K. Basisschool
	Nagtzaamstraat			55		
	Nagtzaamstraat				1	B
Snackwagen	Nagtzaamplein	4		27		Snackwagen
	Nagtzaamplein			24	2	A
Slagerij Luiten	Nagtzaamplein	5		23		D.H. vlees, vleeswaren
	Nagtzaamplein			39	2	A
Fortis	Nagtzaamplein	9		23		Bank
	Nagtzaamplein			40	1	B
Ayaz	Nagtzaamplein	26	(-2	19		afhaalpizzeria
Wijkcentrum het Broederhuis	Nagtzaamplein	67	7)	8	2	A
Sociaal Cultureel Centrum Oost	Nagtzaamplein			23		Sociaal cultureel centrum
	Nagtzaamplein			42	2	A
	Nagtzaamplein		on	25		Soc.cultureel centrum(800m2)
	Nagtzaamplein		g	82	0	A
Thuiszorg	Drilsmapein	14		82		Kantoor
	Drilsmapein			47	1	A
Foto Video Panda	Amsterdamstraat	11		62		D.H. in fotogr. artikelen
	Amsterdamstraat			96	1	A
Bruna	Amsterdamstraat	15	-1	26		Boekenwinkel
	Amsterdamstraat		7	09	1	A
Fons Hof b.v.	Amsterdamstraat	19		18		Cafetaria/Snackbar
Echte Bakker Verkerk	Amsterdamstraat	23	d	5	2	A
	Amsterdamstraat			17		D.H. brood en banket
	Amsterdamstraat	23	-2	53	1	B
Draak, de	Amsterdamstraat	24	6	11		Restaurant, Aziatisch
	Amsterdamstraat			23	2	A
Duwel groentezaak	Amsterdamstraat	27		71		Detailhandel in groenten en fruit
Domburg's Wildpaleis	Amsterdamstraat	28	b	76	1	A
	Amsterdamstraat			18		Poelier
	Amsterdamstraat	30	A	6	2	A
	Amsterdamstraat			55		Supermarkt
Videoland Alfa Haarlem	Amsterdamstraat	30		2	2	B
	Amsterdamstraat			85		Vuurwerkopslag/verkoop (2000 kg)
	Amsterdamstraat			60	4	B
Kruidvat	Amsterdamstraat	37		77		drogisterij
	Amsterdamstraat			51	1	A

Snelly Afhaal Service	Amsterdamstraat	38		71		Afhaal, Aziatisch
Slagerij M.J. van Dansik	Amsterdamstraat	46		42	2	A
Kardas afhaalcentrum bakkerij	Amsterdamstraat	52		18		Slagerij
ACTION	Amsterdamstraat	54		7	2	A
kerk	Amsterdamstraat	55		83		Afhaalcentrum en catering buitenlandse gerechten
Toko Manado	Amsterdamstraat	62		81		B
Radio Stiphout	Amsterdamstraat	70	-7	18	2	D.H. levensmiddelen
Bakkerij Vink Haarlem	Gedempte Herensingel	6		9	2	A
Vishandel	Gedempte Herensingel	10		83		Kerkelijke instelling
Gasstation 728	Gedempte Herensingel		A	94	0	B
Ecosol B.V.	Volhardingstraat	2	-8	80		Cateringbedrijf
Take Good Care, Thuis- en Kraamzorg B.V.	Herensingel	73		64	1	B
woongebouw met parkeerkelder	Herensingel	16	-1	78		electronicazaak met werkplaats
Gasstation	Herensingel	7	71	26	1	A
Speeltuin Haarlem Oost (bouwplan)	Kaulbachstraat, Anna	14	A	12		Broodverkoop
Gemeentelijke Basisschool M.L.King	Kaulbachstraat, Anna	16		62	1	B
Jacobs Car-electronic	Ko van Dijkstraat	12		84		
				54		
				81		Garagebedrijf
				66		
				1		B
				81		
				82	1	A
				81		Kantoor met airco. install.
				80		
				2		A
				78		woongebouw met parkeerkelder
				55	1	A
				77		Gasdrukregel- en meetstation
				7	1	B
				86		Speeltuinver.met buffetexpl.
				28		
				2		B
				24		Basisschool
				18		
				1		B
				18		Herstelindr.dynamo's/startmot
				2		B

## Bijlage 2 Rijks- en provinciaal beleid

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor verschillende ruimteveragende functies op het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat. Het ruimtelijk beleid van het rijk, vastgelegd in de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling" (2005), richt zich vervolgens op vier algemene doelen:

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

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

De Nota Mobiliteit (2006), een verkeerskundige uitwerking van de Nota Ruimte, geeft de volgende beleidsdoelen aan:

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

In de provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010) zijn de uitgangspunten van de Nota Ruimte verder uitgewerkt. De provincie zet in op "kwaliteit door veelzijdigheid". Het Noord-Hollandse landschap is namelijk gevarieerd, open, heeft hoge cultuurhistorische waarden en is over het algemeen goed bereikbaar vanuit de stad. Noord-Holland moet daarom aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. De identiteit van de landschappen in Noord-Holland zijn daarom in 2040 versterkt met behoud door ontwikkeling en door transformatie. De afwisseling tussen stad en open landschap is duidelijk herkenbaar.

Om het toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de Provincie Noord-Holland provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen, namelijk: Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaam ruimtegebruik en Klimaatbestendigheid. De Beleidsnota Landschap & Cultuurhistorie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vormen belangrijke (juridische) onderleggers van de Structuurvisie, waarin enerzijds het toetsingskader voor de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van Noord-Holland (Ruimtelijke Kwaliteit) en anderzijds de juridische beleidsuitwerking is neergelegd.

Bestaande stedelijke woonmilieus dienen waar mogelijk verder te transformeren tot hoogstedelijke milieus en bestaande werklocaties dienen waar mogelijk verder te intensiveren en herstructureren om nieuwe ontwikkelingen te accommoderen. Door te kiezen voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen, blijft het landelijk gebied open en dichtbij. De hoogstedelijke milieus kenmerken zich door functiemenging, hoogwaardige culturele voorzieningen en een goede bereikbaarheid. Een belangrijke drager voor de toeristische aantrekkelijkheid, leefbaarheid en economie van Noord-Hollandse steden is detailhandel. De hoofdwinkelstructuur dient daarom beschermd en versterkt te worden.

In het kader van het hoofdbelang Duurzaam ruimtegebruik worden gemeenten gestimuleerd het bestaand stedelijke gebied beter te benutten door de aanwijzing van het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Het BBG vervangt hiermee de rode contouren uit het oude Streekplan. Door te verdichten, stationslocaties en knooppunten optimaal te benutten, ondergronds te bouwen, en door woningbouwprogramma zoveel mogelijk te realiseren binnen het BBG, wordt intensivering en bundeling van stedelijkheid bevorderd. Hierdoor is ook een winst te behalen in het fiets- en OV-gebruik.

In het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan 2007-2013 (2008) (PVVP) zet de provincie zich in op het faciliteren van mobiliteit om een goede bereikbaarheid te kunnen waarborgen. Een goede bereikbaarheid is cruciaal voor de provincie, zowel voor de economie, maar ook voor de leefkwaliteit voor de burgers. Dit betekent blijvende inzet om de wegcapaciteit te vergroten daar waar nodig, maar ook inzetten op het gebruik van de alternatieven en optimalisatie van de verplaatsing in de 'keten'. De provincie wil daarom een betere balans brengen in het gebruik van de verschillende vervoersmogelijkheden onder andere door gebruik te maken van het prijsinstrument. Uitgangspunt is gebiedsbenadering, verkeersveiligheid, leefbaarheid en duurzaamheid. Ruimtelijke ordening is hierbij een belangrijk principe: door een goede afstemming tussen ruimtelijke ordening en verkeer & 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.

In het Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2013 (2009) stelt de provincie zich tot doel om eind 2013 overal in Noord-Holland de zogeheten basiskwaliteit te bereiken. De basiskwaliteit is vastgelegd in Europese en nationale milieunormen & -regels en hangt samen met de functie van een gebied: wonen, werken of recreëren. Er zijn twee overkoepelende doelen gesteld:

1. het voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid, dier en plant;
2. het stimuleren van duurzame ontwikkeling in Noord-Holland voor nu en in de toekomst, zonder afwenteling van de milieubelasting naar elders.

De focus wordt gelegd op acht milieuthema's, namelijk: afval, bodem, externe veiligheid, geluid, geur, licht en donkerte, lucht, klimaat en energie.

## **Rijks- en provinciaal beleid met betrekking tot water**

Doelstelling van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW, 2000) is dat het grond- en oppervlaktewater in 2015 van goede kwaliteit zal zijn. Hierbij is de uitdaging om op een duurzame, milieuvriendelijke en energiezuinige manier de kwaliteit van het water zo hoog mogelijk te maken en te houden, en de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, 2003) is in 2003 door de rijksoverheid, provincies, gemeenten en waterschappen ondertekend en geactualiseerd in 2008. Met de ondertekening van het NBW hebben alle partijen het belang van een gezamenlijke en integrale aanpak om het water duurzaam en klimaatbestendig te beheren onderstreept.

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

Inmiddels is vanaf 22 december 2009 de nieuwe Waterwet ingegaan. Deze nieuwe Waterwet regelt het beheer van grond- en oppervlaktewater, en verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op basis van deze wet is in december 2009 het Nationaal Waterplan vastgesteld, dat inmiddels de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4, 1988) vervangen heeft.

In het Nationaal Waterplan worden antwoorden geformuleerd op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeren in een duurzaam waterbeheer. Ook is in dit plan een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening.

Daarnaast is voor ieder Nederlands deel van de grensoverschrijdende stroomgebieden van de Eems, Maas, Rijn en Schelde een stroomgebiedbeheerplan opgesteld. In ieder beheerplan is voor de periode tussen 2009-2015 aangegeven welke doelen er gelden voor de grond- en oppervlaktewateren, hoe de kwaliteit behouden kan blijven en waar nodig verder verbeterd gaat worden. Deze plannen maken onderdeel uit van het Nationaal Waterplan en dienen in samenhang hiermee te worden gezien.

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is op 16 november 2009 vastgesteld. Het motto van het Waterplan is het beschermen, benutten, beleven en beheren van water. De klimaatverandering, het steeds intensievere ruimtegebruik in Noord-Holland en de toenemende economische waarde van wat beschermd moet worden, vragen om een herbezinning op de waterveiligheid, het waterbeheer en de ruimtelijke ontwikkeling.

In het Provinciaal Waterplan zijn strategische waterdoelen geformuleerd. De strategische waterdoelen zijn overigens in het Waterplan verder uitgewerkt, waarin de verantwoordelijkheden van de betrokken partijen naar onderwerp worden toegelicht.:

- De provincie waarborgt samen met waterschappen en Rijkswaterstaat voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen

overstromingrisico's via het principe: preventie (het op orde houden van de waterkeringen met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit), gevolgschade beperken (bijvoorbeeld waterbestendig bouwen daar waar nodig) en rampenbeheersing (bijvoorbeeld goede vluchtroutes en informatievoorziening).

- De provincie zorgt samen met waterschappen, gemeenten en Rijkswaterstaat dat water in balans en verantwoord benut en beleefd wordt door mens, natuur en bedrijvigheid. Het watersysteem en de beleving van het water door deze te combineren met natuurontwikkeling, recreatie en/of cultuurhistorie wordt versterkt .
- De provincie zorgt samen met gemeenten, waterschappen, Rijkswaterstaat en drinkwaterbedrijven voor schoon en voldoende water. Dat wordt georganiseerd door een kosteneffectief en klimaatbestendig grond- en oppervlaktewatersysteem.
- De provincie zorgt samen met gemeenten, waterschappen en belanghebbenden voor maatwerk in het Noord-Hollandse grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarbij wordt integrale gebiedsontwikkeling gehanteerd.

## **Regels**



## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

**1.1 aan-huis-verbonden-beroep:**

het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, technisch of daarmee gelijk te stellen activiteiten niet zijnde detailhandel, dat een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met een maximum van 35 procent van het bruto vloeroppervlak (bvo) en met een maximum van 50 vierkante meter

**1.2 aanbouw en uitbouw:**

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

**1.3 aanduiding:**

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

**1.4 aanduidingsgrens:**

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

**1.5 achtergevelrooilijn:**

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

**1.6 ander bouwwerk:**

Een bouwwerk geen gebouw zijnde.

**1.7 antenne-installatie:**

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

**1.8 archeologisch deskundige:**

Professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie op het moment van de bouwvergunningaanvraag van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologische onderzoek uit te voeren en/ of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen.

**1.9 archeologisch onderzoek:**

Diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarde binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie op het moment van de bouwvergunningaanvraag van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

**1.10 archeologisch rapport:**

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

**1.11 archeologisch waardevol gebied:**

Gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.

**1.12 archeologische waarde:**

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

**1.13 bebouwing:**

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

**1.14 bebouwingspercentage:**

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

**1.15 bedrijf:**

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

**1.16 bedrijvenlijst:**

de als bijlage opgenomen lijst, waarin vormen van gebruik, anders dan wonen, zijn aangegeven, ingedeeld in categorieën van toenemende hinder.

**1.17 begane grond:**

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

**1.18 bergbezinkbassin:**

vuilreducerende randvoorzieningen in de riolering met zowel een bergings- als een bezinkfunctie in de vorm van een bak.

**1.19 bestaand bouwwerk:**

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

- 1.20 bestemmingsgrens:**  
een op de verbeelding aangegeven lijn die de grens vormt van een bestemmingsvlak.
- 1.21 bestemmingsplan:**  
De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO met de bijbehorende regels
- 1.22 bestemmingsvlak:**  
een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.23 bijgebouw:**  
Een op zichzelf staand vrijstaand gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat door zijn constructie en afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- 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 bouwhoogte:**  
Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- 1.27 bouwperceel:**  
Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.28 bouwperceelgrens:**  
De grens van een bouwperceel.
- 1.29 bouwvlak:**  
Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken 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 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, galerijen, parkeer- en stallingsvoorzieningen.

**1.32 dakhelling:**

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

**1.33 dakkapel:**

Een zich in een dakvlak bevindende uitbouw.

**1.34 dakopbouw:**

een extra bouwlaag boven de goot met een platte afdekking.

**1.35 dakterras:**

Een met een omheining afgezette buitenruimte op een gebouw.

**1.36 dakverhoging**

Een gedeeltelijke verhoging van een bestaand dakvlak.

**1.37 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.

**1.38 dienstverlening:**

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, met uitzondering van prostitutie, waarbij een onderscheid gemaakt kan worden in:

a. administratieve, financiële en zakelijke dienstverlening e.d.:

het verrichten van administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden, als dan niet met daaraan ondergeschikte balie/loketwerkzaamheden;

b. publieksgerichte dienstverlening:

dienstverlening voor een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak balie/loketwerkzaamheden verricht of andere diensten verleend

**1.39 garagebox:**

Een ruimte, welke uitsluitend is bestemd voor de stalling van voertuigen.

**1.40 gebouw:**

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

**1.41 goothoogte:**

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

**1.42 hoofdgebouw:**

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

**1.43 horeca 1:**

Een horecabedrijf met als hoofdactiviteit het (hoofdzakelijk) overdag verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie. Bij horeca 1 kan gedacht worden aan onder meer een koffie-/theehuis, ijssalon, croissanterie, lunchroom, dagcafé, dagrestaurant en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstrekkende functies.

**1.44 horeca 2:**

Een horecabedrijf met als hoofdactiviteit het verstrekken van maaltijden en met als nevenactiviteit het verstrekken van dranken zoals een restaurant, cafetaria, snackbar, of gelijkwaardige horecabedrijven, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstrekkende functies.

**1.45 horeca 3:**

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

**1.46 hotel:**

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies per nacht met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse.

**1.47 kampeermiddel:**

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto, camper of een caravan;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan voor zover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover deze geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of

kunnen voor recreatief nachtverblijf.

**1.48 kantoor:**

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

**1.49 kap:**

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

**1.50 kiosk:**

Klein gebouw in de openbare ruimte waar goederen of diensten te koop worden aangeboden of verstrekt.

**1.51 kunstwerk:**

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

**1.52 lessenaarsdak**

Een dakvorm die bestaat uit slechts één dakvlak of dakschild, die onder een zekere helling is aangebracht.

**1.53 maatschappelijke voorzieningen:**

Educatieve-, sociale-, culturele- en levensbeschouwelijke voorzieningen, (para)medische-, (sociaal)medische voorzieningen en andere maatschappelijke voorzieningen, met alle eventueel bijbehorende praktijkruimte, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, kinderdagverblijven, kinderopvang, peuterzalen, en bijbehorende (speel)voorzieningen. Permanente drugsopvang is niet toegestaan.

**1.54 natuurwaarden:**

De aan een landschap toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende geologische, bodemkundige, biologische en ecologische elementen.

**1.55 overbouwing / onderdoorgang:**

Een op de verbeelding aangegeven gebied waar binnen het bouwvlak een doorgang mogelijk is, waarboven bebouwing mag worden opgericht.

**1.56 peil:**

a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van die bouw;

c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil of het plaatselijk waterpeil.

- 1.57 plan:**  
Het bestemmingsplan "Zomerzone Noord" van de gemeente Haarlem
- 1.58 plat dak:**  
Een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden ten opzichte van het horizontale vlak.
- 1.59 prostitutie:**  
Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 1.60 prostitutiebedrijf:**  
Een bedrijf waarbij prostitutie het hoofdbestanddeel van de activiteit vormt.
- 1.61 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.
- 1.62 standplaats:**  
Een plaats in de openbare ruimte waar met een voertuig, een kraam, een tafel of enig ander middel:
- a. bedrijfsmatig goederen of diensten te koop worden aangeboden of verstrekt;
  - b. voorlichting wordt gegeven al dan niet met promotionele activiteiten.
- 1.63 verbeelding:**  
de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke informatie.
- 1.64 verkooppunt van motorbrandstoffen:**  
Een inrichting waar door middel van een of meer pompinstallaties motorbrandstoffen worden verkocht en geleverd.
- 1.65 voorgevelrooilijn:**  
De bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.

**1.66 voorzieningen van algemeen nut:**

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

**1.67 wet:**

De Wet ruimtelijke ordening.

**1.68 woning:**

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

**1.69 woonschepenligplaats**

De op de verbeelding aangegeven ruimte, waarop een woonschip ligplaats mag hebben.

**1.70 woonschip**

Een vaartuig, uitsluitend of in hoofdzaak als woning gebruikt of tot woning bestemd.

**1.71 woonwagen:**

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

**1.72 woonwagenstandplaats:**

een kavel, in hoofdzaak bestemd voor het plaatsen van een woonwagen.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

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

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

### **2.2 Overschrijden bouwgrenzen**

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

- a. stoepen, stoep treden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 m. Voor

ornamenten en kroonlijsten, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m;

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





## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Bestemmingen

## Artikel 3 Agrarisch met natuur- en landschapswaarden

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijvigheid;
- b. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuur en landschappelijke waarden van de gronden;
- c. recreatief medegebruik;
- d. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding.

### 3.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Agrarisch' mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden opgericht, onder de volgende voorwaarden:

#### Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen.

### 3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

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

### 3.4 Omgevingsvergunning-aanlegvergunning

1. Voor de volgende werken of werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten,

- watergangen en overige waterpartijen;
  - c. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
  - d. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
  - e. het aanleggen of verwijderen van van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
  - f. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
2. Geen aanlegvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden die:
- a. betrekking hebben op normaal onderhoud, gebruik en beheer;
  - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
  - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

## **Artikel 4 Bedrijf**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten en bijbehorende voorzieningen die in de bij deze regels behorende bedrijvenlijst vallen onder categorie A en B voor zover passend bij de bestemming;
- b. bij de specifieke aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf: sportcentrum' het tevens uitoefenen van een sportcentrum;
- c. bijbehorend water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- d. bijbehorende wegen en paden;
- e. bijbehorende tuinen en erven;
- f. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- g. bijbehorende (groen)voorzieningen.

### **4.2 Bouwregels**

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

#### Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' op de verbeelding onderdoorgangen zijn toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximale bebouwingspercentage" is ten hoogste het aangegeven maximale bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- d. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- e. ter plaatse van de aanduiding "maximale goothoogte" is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan;
- f. de verticale diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 7 meter bedragen;

#### Andere bouwwerken

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

### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

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

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

#### **4.4 Afwijken van de gebruiksregels**

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

met dien verstande dat:

- a. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- b. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
- c. geluidszoneringsplichtige inrichtingen, als bedoeld in artikel 2.4 en bijlage I van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer, niet zijn toegestaan.

## **Artikel 5 Bedrijf - nutsvoorziening (B- Nv)**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. voorzieningen van algemeen nut, met dien verstande dat een zend- en ontvangstinstallatie uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-nutsvoorziening: zend- en ontvangstinstallatie' op de verbeelding gerealiseerd mag worden;
- b. bijbehorende terreinen;
- c. bijbehorende waterlopen en waterpartijen;
- d. bijbehorende groenvoorzieningen;
- e. bijbehorende voorzieningen.

### **5.2 Bouwregels**

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

#### Gebouwen

- a. (hoofd)gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen, tenzij op de verbeelding een specifieke bouwhoogte staat aangegeven;
- c. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 4 m bedragen;

#### Andere bouwwerken

- d. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer dan 5 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'zend- en ontvangstinstallatie' niet meer dan 36 m mag bedragen.

### **5.3 Specifieke gebruiksregels**

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

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



## Artikel 6 Centrum

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

#### begane grond

- a. detailhandel;
- b. kantoor met balie/loketwerkzaamheden;
- c. horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca' op de verbeelding en maximaal tot de op de verbeelding aangeduide categorie;
- d. dienstverlening;
- e. maatschappelijke voorziening;
- f. bijbehorende wegen en paden;
- g. bijbehorende waterlopen en waterpartijen;
- h. bijbehorende tuinen en erven;
- i. bijbehorende voorzieningen;

#### overige verdiepingen

- j. wonen al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;
- k. ter hoogte van de aanduiding specifieke vorm van centrum op de verbeelding zijn detailhandel, kantoor met balie/loketwerkzaamheden, dienstverlening, maatschappelijk voorzieningen en sportschool toegestaan.

### 6.2 Bouwregels

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

#### gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' op de verbeelding onderdoorgangen zijn toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximale bebouwingspercentage" is ten hoogste het aangegeven maximale bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- d. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- e. ter plaatse van de aanduiding "maximale goothoogte" is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan;
- f. de verticale diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 7 meter bedragen;

#### andere bouwwerken

- g. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet

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

#### kapverplichting

- j. boven de maximale goothoogte moet worden afgedekt met een kap waarvan:
  - 1. de maximale bouwhoogte 4 meter bedraagt, verticaal gemeten vanaf de goothoogte, tenzij op de verbeelding anders staat aangegeven;
  - 2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 30 en niet meer dan 60 graden;

#### dakkapellen

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

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

#### dakterrassen

- p. dakterrassen zijn toegestaan op aan- en uitbouwen onder de voorwaarden dat de bouwhoogte van de afscheidingen op dakterrassen niet meer mag bedragen dan 1,20 meter en met een diepte van maximaal 2,5 meter achter de achtergevelrooilijn;

#### dakopbouw

- q. Bij de specifieke bouwaanduiding 'dakopbouw' mag de maximale goothoogte worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits de hoogte van de extra bouwlaag maximaal 3 meter boven de goothoogte bedraagt waarbij de contour mede gevormd wordt door een dakvlak met een maximale hellingshoek van 70 graden.

### 6.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouder kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor een dakkapel die in of binnen 0,5 meter van de dakvoet geplaatst wordt;
- b. Burgemeester en wethouder kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor een dakkapel die in of binnen 0,5 meter van de daknok geplaatst wordt;
- c. Burgemeester en wethouder kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor een dakterras op de hoofdbebouwing;
- d. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de contour van een dakopbouw:
  - van maximaal 70 graden aan de voorzijde en een geveloptrekking aan de achterzijde of;
  - van maximaal 70 graden aan de achterzijde en een geveloptrekking aan de voorzijde of;
  - een geveloptrekking aan voor- en achterzijde;
- e. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de kapverplichting waarbij aan de achterzijde een geveloptrekking tot maximaal de hoogte van de nok is toegestaan;

Bij de toepassing van de bovenstaande afwijkingsbevoegheden wordt getoetst of er geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de privacy en bezonning van de omwonenden
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

### 6.4 Specifieke gebruiksregels

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

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



## Artikel 7 Cultuur en ontspanning

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kinderboerderij;
- b. aan de hoofdbestemming ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel en horeca-activiteiten categorie 1. Deze ondergeschikte functies mogen gezamenlijk tot maximaal 40% van het bruto vloeroppervlak uitmaken;
- c. bijbehorende wegen en paden;
- d. bijbehorende waterlopen en waterpartijen;
- e. bijbehorende tuinen en erven;
- f. bijbehorende voorzieningen.

### 7.2 Bouwregels

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

#### Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' op de verbeelding onderdoorgangen zijn toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximale bebouwingspercentage" is ten hoogste het aangegeven maximale bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- d. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- e. ter plaatse van de aanduiding "maximale goothoogte" is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan;
- f. de verticale diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 7 meter bedragen;

#### Andere bouwwerken

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

### 7.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. prostitutie en seksinrichtingen;

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

## Artikel 8 Gemengd - 1

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

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

begane grond:

- a. wonen al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;
- b. kantoor;
- c. dienstverlening;
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. bijbehorende wegen en paden;
- f. bijbehorende tuinen en erven;
- g. bijbehorende waterlopen en waterpartijen;
- h. bijbehorende voorzieningen;

overige verdiepingen

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

### 8.2 Bouwregels

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

gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' op de verbeelding onderdoorgangen zijn toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximale bebouwingspercentage" is ten hoogste het aangegeven maximale bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- d. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- e. ter plaatse van de aanduiding "maximale goothoogte" is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan;
- f. de verticale diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 7 meter bedragen;

andere bouwwerken

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

bedragen;

#### kapverplichting

boven de maximale goothoogte moet worden afgedekt met een kap waarvan:

1. de maximale bouwhoogte 4 meter bedraagt, verticaal gemeten vanaf de goothoogte, tenzij op de verbeelding anders staat aangegeven;
2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 30 en niet meer dan 60 graden;

#### dakkapellen

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

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

#### dakterrassen

- o. dakterrassen zijn toegestaan op aan- en uitbouwen onder de voorwaarden dat de bouwhoogte van de afscheidingen op dakterrassen niet meer mag bedragen dan 1,20 meter en met een diepte van maximaal 2,5 meter achter de achtergevelrooilijn;

#### dakopbouw

- p. Bij de specifieke bouwaanduiding 'dakopbouw' mag de maximale goothoogte worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits de hoogte van de extra bouwlaag maximaal 3 meter boven de goothoogte bedraagt waarbij de contour mede gevormd wordt door een dakvlak met een maximale hellingshoek van 70 graden.

### 8.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouder kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor een dakkapel die in of binnen 0,5 meter van de dakvoet geplaatst wordt;

- b. Burgemeester en wethouder kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor een dakkapel die in of binnen 0,5 meter van de daknok geplaatst wordt,
- c. Burgemeester en wethouder kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor een dakterras op de hoofdbebouwing;
- d. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de contour van een dakopbouw:
  - van maximaal 70 graden aan de voorzijde en een geveloptrekking aan de achterzijde of;
  - van maximaal 70 graden aan de achterzijde en een geveloptrekking aan de voorzijde of;
  - een geveloptrekking aan voor- en achterzijde;
- e. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de kapverplichting waarbij aan de achterzijde een geveloptrekking tot maximaal de hoogte van de nok is toegestaan;

Bij de toepassing van de bovenstaande afwijkingsbevoegheden wordt getoetst of er geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de privacy en bezonning van de omwonenden
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

#### **8.4 Specifieke gebruiksregels**

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

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



## Artikel 9 Gemengd - 2

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

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

begane grond:

- a. wonen al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;
- b. detailhandel;
- c. kantoor;
- d. dienstverlening;
- e. maatschappelijke voorzieningen;
- f. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten en bijbehorende voorzieningen die in de bij deze regels behorende bedrijvenlijst vallen onder categorie A en B voor zover passend binnen de bestemming;
- g. horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca' op de verbeelding en maximaal tot de op de verbeelding aangeduide categorie;
- h. wonen uitgesloten ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen uitgesloten';
- i. bijbehorende wegen en paden;
- j. bijbehorende waterlopen en waterpartijen;
- k. bijbehorende tuinen en erven;
- l. bijbehorende voorzieningen;

overige verdiepingen

- m. wonen al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep.

### 9.2 Bouwregels

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

Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' op de verbeelding onderdoorgangen zijn toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximale bebouwingspercentage" is ten hoogste het aangegeven maximale bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- d. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- e. ter plaatse van de aanduiding "maximale goothoogte" is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan;
- f. dakhelling overeenkomstig hetgeen is aangegeven ter plaatse van de aanduiding "minimale-maximale dakhelling".
- g. de verticale diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 7

meter bedragen;

#### Andere bouwwerken

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

#### kapverplichting

- k. boven de maximale goothoogte moet worden afgedekt met een kap waarvan:
  - 1. de maximale bouwhoogte 4 meter bedraagt, verticaal gemeten vanaf de goothoogte, tenzij op de verbeelding anders staat aangegeven;
  - 2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 30 en niet meer dan 60 graden;

#### dakkapellen

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

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

#### dakterrassen

- q. dakterrassen zijn toegestaan op aan- en uitbouwen onder de voorwaarden dat de bouwhoogte van de afscheidingen op dakterrassen niet meer mag bedragen dan 1,20 meter en met een diepte van maximaal 2,5 meter achter de achtergevelrooilijn;

#### dakopbouw

- r. Bij de specifieke bouwaanduiding 'dakopbouw' mag de maximale

goothoogte worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits de hoogte van de extra bouwlaag maximaal 3 meter boven de goothoogte bedraagt waarbij de contour mede gevormd wordt door een dakvlak met een maximale hellingshoek van 70 graden.

### **9.3 Afwijken van de bouwregels**

- a. Burgemeester en wethouder kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor een dakkapel die in of binnen 0,5 meter van de dakvoet geplaatst wordt;
- b. Burgemeester en wethouder kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor een dakkapel die in of binnen 0,5 meter van de daknok geplaatst wordt;
- c. Burgemeester en wethouder kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor een dakterras op de hoofdbebouwing;
- d. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de contour van een dakopbouw:
  - van maximaal 70 graden aan de voorzijde en een geveloptrekking aan de achterzijde of;
  - van maximaal 70 graden aan de achterzijde en een geveloptrekking aan de voorzijde of;
  - een geveloptrekking aan voor- en achterzijde;
- e. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de kapverplichting waarbij aan de achterzijde een geveloptrekking tot maximaal de hoogte van de nok is toegestaan;

Bij de toepassing van de bovenstaande afwijkingsbevoegheden wordt getoetst of er geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de privacy en bezonning van de omwonenden
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

### **9.4 Specifieke gebruiksregels**

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

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

### **9.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 1:

- a. om bedrijven toe te laten uit een hogere categorie dan in lid 1 genoemd voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op

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

met dien verstande dat:

- c. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- d. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
- e. geluidszoneringsplichtige inrichtingen, als bedoeld in artikel 2.4 en bijlage I van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer, niet zijn toegestaan.

## Artikel 10 Gemengd - 3

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

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

begane grond:

- a. bedrijven en bijbehorende voorzieningen die in de bij deze regel behorende zoneringslijst vallen onder categorie A en B, voor zover passend binnen de bestemming;
- b. kantoor;
- c. dienstverlening;
- d. wonen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd 3: wonen';
- e. bijbehorende wegen en paden;
- f. bijbehorende waterlopen en waterpartijen;
- g. bijbehorende tuinen en erven;
- h. bijbehorende voorzieningen;

overige verdiepingen

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

### 10.2 Bouwregels

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

Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bebouwingspercentage' is ten hoogste het aangegeven maximale bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' op de verbeelding onderdoorgangen zijn toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan;
- f. de verticale diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 7,0 meter bedragen;

Andere bouwwerken

- g. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- h. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet

- meer dan 2 m bedragen;
- i. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen;

#### kapverplichting

- j. boven de maximale goothoogte moet worden afgedekt met een kap waarvan:
  - 1. de maximale bouwhoogte 4 meter bedraagt, verticaal gemeten vanaf de goothoogte, tenzij op de verbeelding anders staat aangegeven;
  - 2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 30 en niet meer dan 60 graden;

#### dakkapellen

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

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

#### dakterrassen

- p. dakterrassen zijn toegestaan op aan- en uitbouwen onder de voorwaarden dat de bouwhoogte van de afscheidingen op dakterrassen niet meer mag bedragen dan 1,20 meter en met een diepte van maximaal 2,5 meter achter de achtergevelrooilijn;

#### dakopbouw

- q. Bij de specifieke bouwaanduiding 'dakopbouw' mag de maximale goothoogte worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits de hoogte van de extra bouwlaag maximaal 3 meter boven de goothoogte bedraagt waarbij de contour mede gevormd wordt door een dakvlak met een maximale hellingshoek van 70 graden.

### 10.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouder kunnen een omgevingsvergunning verlenen

voor een dakkapel die in of binnen 0,5 meter van de dakvoet geplaatst wordt;

- b. Burgemeester en wethouder kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor een dakkapel die in of binnen 0,5 meter van de daknok geplaatst wordt,
- c. Burgemeester en wethouder kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor een dakterras op de hoofdbebouwing;
- d. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de contour van een dakopbouw:
  - van maximaal 70 graden aan de voorzijde en een geveloptrekking aan de achterzijde of;
  - van maximaal 70 graden aan de achterzijde en een geveloptrekking aan de voorzijde of;
  - een geveloptrekking aan voor- en achterzijde;
- e. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de kapverplichting waarbij aan de achterzijde een geveloptrekking tot maximaal de hoogte van de nok is toegestaan;

Bij de toepassing van de bovenstaande afwijkingsbevoegheden wordt getoetst of er geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de privacy en bezonning van de omwonenden
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

#### **10.4 Specifieke gebruiksregels**

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

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

#### **10.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 1:

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

met dien verstande dat:

- c. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- d. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
- e. geluidszoneringsplichtige inrichtingen, als bedoeld in artikel 2.4 en bijlage I van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer, niet zijn toegestaan.

## Artikel 11 Gemengd - 5

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. kantoor;
- b. dienstverlening;
- c. bedrijven en bijbehorende voorzieningen die in de bij deze regel behorende zoneringslijst vallen onder categorie A en B, voor zover passend binnen de bestemming;
- d. aan de hoofdbestemming ondergeschikte en daarmee verbonden maatschappelijke voorzieningen en horeca-activiteiten. Deze ondergeschikte functies mogen gezamenlijk tot maximaal 40% van het bruto vloeroppervlak innemen;
- e. horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca' op de verbeelding en maximaal tot de op de verbeelding aangeduide categorie;
- f. bijbehorende parkeervoorzieningen;
- g. bijbehorende wegen en paden;
- h. bijbehorende tuinen en erven;
- i. bijbehorende voorzieningen.

### 11.2 Bouwregels

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

#### Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' op de verbeelding onderdoorgangen zijn toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximale bebouwingspercentage" is ten hoogste het aangegeven maximale bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- d. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- e. ter plaatse van de aanduiding "maximale goothoogte" is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan;
- f. de verticale diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 7 meter bedragen;

#### Andere bouwwerken

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

bedragen;

### **11.3 Specifieke gebruiksregels**

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

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

### **11.4 Afwijken van de gebruiksregels**

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

met dien verstande dat:

- c. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- d. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
- e. geluidszoneringsplichtige inrichtingen, als bedoeld in artikel 2.4 en bijlage I van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer, niet zijn toegestaan.

## **Artikel 12 Groen**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

### **12.2 Bouwregels**

#### Andere bouwwerken

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

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b. de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 7,0 m bedragen.

### **12.3 Specifieke gebruiksregels**

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

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



## Artikel 13 Maatschappelijk

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel en horeca-activiteiten ten dienste van deze voorzieningen met niet meer dan 40% van het bruto vloeroppervlak;
- c. maatschappelijke voorzieningen en zorgwoningen ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk: zorgwoningen';
- d. speelvoorzieningen na schooltijden ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk: speelvoorzieningen';
- e. begraafplaats ter plaats van de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk: begraafplaats';
- f. bijbehorende tuinen, erven en terreinen;
- g. bijbehorende waterlopen en waterpartijen;
- h. bijbehorende groenvoorzieningen
- i. bijbehorende wegen en paden;
- j. bijbehorende voorzieningen.

### 13.2 Bouwregels

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

#### Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' op de verbeelding onderdoorgangen zijn toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding ""maximale bebouwingspercentage"" is ten hoogste het aangegeven maximale bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- d. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- e. ter plaatse van de aanduiding "maximale goothoogte" is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan;
- f. dakhelling overeenkomstig hetgeen is aangegeven ter plaatse van de aanduiding "minimale-maximale dakhelling".
- g. de verticale diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 7 meter bedragen;

#### Andere bouwwerken

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

- j. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **13.3 Specifieke gebruiksregels**

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

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

## Artikel 14 Recreatie

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van activiteiten gericht op dagrecreatie;
- b. speelvoorzieningen;
- c. volkstuin ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie: volkstuin';
- d. gemaal ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie: gemaal';
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. bij de bestemming behorend(e) groenvoorzieningen, wegen en paden, (ondergrondse) nutsvoorzieningen, (ondergrondse) kabels- en leidingenstroken, water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- g. bijbehorende voorzieningen.

### 14.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Recreatie' mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden opgericht, onder de volgende voorwaarden:

#### Gebouwen

- h. de verticale diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 7,0 meter bedragen;

#### Andere bouwwerken

- i. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- j. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen.

### 14.3 Afwijken bouwregels

Ten behoeve van één volkstuin is een gebouw toegestaan met een maximale bouwhoogte van 2 meter met een maximum oppervlakte van 4 m<sup>2</sup>.

Bij de toepassing van de bovenstaande afwijkingsbevoegheden wordt getoetst of er geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de privacy en bezonning van de omwonenden
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

### 14.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. prostitutie en seksinrichtingen;
- b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen,

grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud;

- c. permanente bewoning van recreatiewoningen;
- d. stacaravans.

#### **14.5 Omgevingsvergunning**

1. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Recreatie zonder een 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, 'ander bouwwerk', of van werkzaamheden' de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
  - a. het ontgronden, vergraven , afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
  - b. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
  - c. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
  - d. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
  - e. het aanleggen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en / of kappen van bos of andere houtgewassen;
  - f. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
2. Het verbod als bedoeld in dit artikel is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
  - a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
  - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
  - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning. mits door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de landschappelijke en/of natuurwaarden van de gronden ontstaan of kan ontstaan.

## Artikel 15 Sport

### 15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen;
- b. verenigingsleven;
- c. aan de hoofdbestemming ondergeschikte en daarmee verbonden horeca (tot en met horeca categorie 2) en maatschappelijke activiteiten ten dienste van deze voorzieningen. Deze ondergeschikte functie mogen gezamenlijk tot maximaal 40% van het bvo innemen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. wegen, voet- en fietspaden;
- h. voorzieningen van algemeen nut;
- i. antenne-installaties;
- j. bijbehorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, fietsstallingen, tribunes, lichtmasten, ballenvangers, dug-outs, vlaggemasten, slagkooien, backstops, hekwerken.

### 15.2 Bouwregels

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

#### Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van dug-outs;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximale bebouwingspercentage" is ten hoogste het aangegeven maximale bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan, met uitzondering van dug-outs waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding "maximale goothoogte" is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan;
- e. dakhelling overeenkomstig hetgeen is aangegeven ter plaatse van de aanduiding minimale-maximale dakhelling;
- f. de verticale diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 7,0 meter bedragen;

#### Andere bouwwerken

- g. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- h. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 15 m bedragen;
- i. de bouwhoogte van ballenvangers mag niet meer dan 10 m bedragen;
- j. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 8 m bedragen;

- k. de bouwhoogte van scoreborden mag niet meer dan 8 m bedragen;

### **15.3 Specifieke gebruiksregels**

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

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

## **Artikel 16 Tuin - 1**

### **16.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen bebouwing;
- b. waterlopen en waterpartijen.

### **16.2 Bouwregels**

Binnen de bestemming 'Tuin - 1' mogen 'andere bouwwerken' worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is;
- b. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de hoogte van andere bouwwerken' mag niet dan 3 m bedragen;
- d. de gronden mogen voor niet meer dan 20% bebouwd worden tot een maximum van 15 m<sup>2</sup>.

### **16.3 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

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



## Artikel 17 Tuin - 2

### 17.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen, erven en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen bebouwing;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken;
- c. garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin 2: garage';
- d. bijbehorende waterlopen en waterpartijen.

### 17.2 Bouwregels

#### Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 50% van het bouwperceel met een maximum oppervlakte van 40 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 3 m, gemeten vanaf het aansluitend peil;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 8 m bedragen;
- e. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'garage' is maximaal 5 m bedragen, de goothoogte ligt maximaal op 3 meter.

#### Andere bouwwerken

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

### 17.3 Afwijken van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor een dakterras bij het ontbreken van buitenruimte op aan- en uitbouwen onder de volgende voorwaarden:

- a. indien de afstanden tussen de achtergevelrooilijn van de hoofdbebouwing en de achtergevelrooilijn van de daar tegenover liggende hoofdbebouwing minder is dan 15 m, dan geldt voor het dakterras een maximale diepte van 2,5 m, gemeten vanaf de achtergevelrooilijn van de hoofdbebouwing;
- b. dakterrassen zijn toegestaan op aan- en uitbouwen onder de voorwaarde dat de bouwhoogte van afscheidingen op dakterrassen niet meer mag bedragen dan 1.2 m.

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

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

#### **17.4 Specifieke gebruiksregels**

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

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

## Artikel 18 Tuin - 3

### 18.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen, erven en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken;
- c. garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin 3: garage' op de verbeelding;
- d. parkeren;
- e. bijbehorende waterlopen en waterpartijen.

### 18.2 Bouwregels

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

#### Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- a. het bestemmingsvlak mag volledig worden bebouwd;
- b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 3 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'garage' is maximaal 5 m bedragen, de goothoogte ligt maximaal op 3 meter;
- e. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 8,0 meter bedragen.

### 18.3 Afwijken van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor een dakterras bij het ontbreken van buitenruimte op aan- en uitbouwen onder de volgende voorwaarden:

- a. indien de afstanden tussen de achtergevelrooilijn van de hoofdbebouwing en de achtergevelrooilijn van de daar tegenover liggende hoofdbebouwing minder is dan 15 m, dan geldt voor het dakterras een maximale diepte van 2,5 m, gemeten vanaf de achtergevelrooilijn van de hoofdbebouwing;
- b. dakterrassen zijn toegestaan op aan- en uitbouwen onder de voorwaarde dat de bouwhoogte van afscheidingen op dakterrassen niet meer mag bedragen dan 1.2 m.

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

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

#### **18.4 Specifieke gebruiksregels**

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

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

## Artikel 19 Verkeer

### 19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en voet- en fietspaden;
- b. garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - garage' op de verbeelding;
- c. fly-over uitsluitend ter plaats van de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer: fly-over';
- d. kiosk ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel: kiosk';
- e. (ondergrondse) parkeervoorzieningen
- f. ondergrondse of halverdiepte parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer: ondergrondse parkeergarage'
- g. in- en uitgangparkeergarage voor ondergrondse, halfverdiepte en parkeergarages op maaiveld uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer: in- uitgangparkeergarage';
- h. ondergrondse tunnel ter plaats van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer: tunnel';
- i. (ondergronds) parkeren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer: parkeren'
- j. parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer: parkeergarage';
- k. openbaar vervoerstation ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer: openbaar vervoerstation';
- l. standplaatsen;
- m. speel- en groenvoorzieningen;
- n. geluidwerende voorzieningen;
- o. voorzieningen van algemeen nut;
- p. waterlopen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- q. oeververbindingen (bruggen);
- r. bijbehorende voorzieningen, waaronder straatmeubilair, geluidwerende voorzieningen, kunstwerken,abri's, (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval- en recyclecontainers en (ondergrondse) bergbezinkbassins.

### 19.2 Bouwregels

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

#### Gebouwen

- a. er mogen uitsluitend garageboxen, kiosken en gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- a. de garageboxen mogen uitsluitend worden bebouwd ter plaatse van de aanduiding "garage" op de verbeelding;
- b. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'garage' dient maximaal 5 m bedragen, de goothoogte dient maximaal 3 meter te bedragen.
- c. de maximale oppervlakte van kiosken bedraagt (optie: 10 m<sup>2</sup> / 30 m<sup>2</sup> )

Andere bouwwerken

- d. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 5 m bedragen;

**19.3 Specifieke gebruiksregels**

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

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

## Artikel 20 Water

### 20.1 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. oevers;
- f. bijbehorende voorzieningen, waaronder meerpalen, bruggen, sluizen, stuwen, dammen, steigers, duikers, gemalen en overige kunstwerken.

### 20.2 Bouwregels

#### Andere bouwwerken

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

- a. de bouwhoogte van gemalen mag niet meer dan 3 m bedragen en de oppervlakte mag niet meer dan 5 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de bouwhoogte van meerpalen mag maximaal 1,5 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van bruggen mag maximaal 9 m bedragen;
- d. de lengte van een steiger, gemeten langs de waterlijn, mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- e. de breedte van een steiger, gemeten haaks op de waterlijn, mag niet meer dan 1/10 van de breedte van het oppervlaktewater bedragen;
- f. de oppervlakte van een steiger mag maximaal 5 m<sup>2</sup> bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tot 20 meter, maximaal 10 m<sup>2</sup> indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tussen de 20 en 50 meter en maximaal 15m<sup>2</sup> indien gesitueerd in oppervlaktewater breder dan 50 meter;
- g. de bouwhoogte van bijbehorende voorzieningen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- h. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 1 m bedragen;

### 20.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

- c. als ligplaats voor woonschepen;
- d. prostitutie en seksinrichtingen.

## Artikel 21 Wonen

### 21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden-beroep;
- b. garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen: garagebox' op de verbeelding;
- c. wegen en paden;
- d. tuinen en erven;
- e. bijbehorende waterlopen en waterpartijen;
- f. bijbehorende voorzieningen;

### 21.2 Bouwregels

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

#### Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' op de verbeelding onderdoorgangen zijn toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximale bebouwingspercentage" is ten hoogste het aangegeven maximale bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- d. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- e. ter plaatse van de aanduiding "maximale goothoogte" is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan;
- f. de verticale diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 7 meter bedragen;
- g. op de plat afgedekte woningen in de Corrie ten Boomstraat mag een plat afgedekte dakopbouw worden gerealiseerd tot 20-30%. Het overige gedeelte van de derde bouwlaag mag worden ingericht als dakterras met een terrasafscheiding van niet hoger dan een 1,2 meter;

#### Andere bouwwerken

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

#### kapverplichting

- k. boven de maximale goothoogte moet worden afgedekt met een kap waarvan:
  - 1. de maximale bouwhoogte 4 meter bedraagt, verticaal gemeten vanaf de goothoogte, tenzij op de verbeelding anders staat aangegeven;
  - 2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 30 en niet meer dan 60 graden;

#### dakkapellen

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

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

#### dakterrassen

- q. dakterrassen zijn toegestaan op aan- en uitbouwen onder de voorwaarden dat de bouwhoogte van de afscheidingen op dakterrassen niet meer mag bedragen dan 1,20 meter en met een diepte van maximaal 2,5 meter achter de achtergevelrooilijn;

#### dakopbouw

- r. Bij de specifieke bouwaanduiding 'dakopbouw' mag de maximale goothoogte worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits de hoogte van de extra bouwlaag maximaal 3 meter boven de goothoogte bedraagt waarbij de contour mede gevormd wordt door een dakvlak met een maximale hellingshoek van 70 graden.

#### Lessenaarsdak

- s. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'lessenaarsdak' mag de voor- of achtergevel worden opgetrokken tot een hoogte van maximaal 4 meter boven de goothoogte, tenzij de aanduiding maximale bouwhoogte is opgenomen.

### 21.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouder kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor een dakverhoging. De verhoging van de goot is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  - de onderzijde van de dakverhoging moet boven de dakvoet geplaatst worden met een tussen 0,75 en 1,00 meter;
  - de dakverhoging is maximaal 1.50 meter;
  - de dakhelling van het verhoogde dakvlak dient gelijk te zijn aan de oorspronkelijke dakhelling;
- b. Burgemeester en wethouder kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor een dakkapel die in of binnen 0,5 meter van de dakvoet geplaatst wordt;
- c. Burgemeester en wethouder kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor een dakkapel die in of binnen 0,5 meter van de daknok geplaatst wordt;
- d. Burgemeester en wethouder kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor een dakterras op de hoofdbebouwing;
- e. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de contour van een dakopbouw:
  - van maximaal 70 graden aan de voorzijde en een geveloptrekking aan de achterzijde of;
  - van maximaal 70 graden aan de achterzijde en een geveloptrekking aan de voorzijde of;
  - een geveloptrekking aan voor- en achterzijde;
- f. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de kapverplichting waarbij aan de achterzijde een geveloptrekking tot maximaal de hoogte van de nok is toegestaan;

Bij de toepassing van de bovenstaande afwijkingsbevoegheden wordt getoetst of er geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de privacy en bezonning van de omwonenden
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

### 21.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

- d. bijgebouwen als zelfstandige woning.

## **Artikel 22 Wonen- Woonwagenstandplaats**

### **22.1 Bestemmingsomschrijving**

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden-beroep;
- b. wegen en paden;
- c. tuinen en erven;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. bijbehorende voorzieningen, zoals bergingen, sanitaire ruimten en andere nevenruimten.

### **22.2 Bouwregels**

Op de gronden met de bestemming 'Wonen- Woonwagenstandplaats' mogen standplaatsen worden gerealiseerd en gebouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

#### Standplaatsen, woonwagens, bijgebouwen

- a. woonwagens en bijbehorende gebouwen mogen uitsluiten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd;
- b. er mogen maximaal 6 woonwagen worden gerealiseerd, waarbij geldt dat op iedere standplaats slechts 1 woonwagen is toegestaan;
- c. de bouwhoogte van woonwagens mag niet meer dan 5 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van aan- en bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- e. de maximale bebouwingspercentage van de standplaatsen inclusief de aan en bijgebouwen mag niet meer dan 65 % bedragen;
- f. boven de goothoogte moeten gebouwen worden afgedekt met een kap;

#### Andere bouwwerken

- g. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- h. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- i. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

### **22.3 Nadere eisen**

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

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

## **22.4 Specifieke gebruiksregels**

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

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

## **Artikel 23 Leiding - Gas**

### **23.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Leiding - gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. een ondergrondse aardgastransportleiding , met een veiligheidsstrook ter breedte van vijf meter aan weerszijde van de hartlijn van de leiding ter plaatse van de aanduiding gasleiding;
- b. het beheer en onderhoud van de leiding;
- c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding; met bijbehorende andere bouwwerken.

De dubbelbestemming Leiding - gas is primair ten opzichte van de daar voorkomende andere bestemmingen. Voor zover op de verbeelding nog andere dubbelbestemmingen voor deze gronden zijn aangegeven, is de voorrangsregel zoals opgenomen als specifieke procedureregulering in lid 4 van dit artikel van toepassing.

### **23.2 Bouwregels**

Op of in de lid 1 bedoelde gronden mogen ten dienste van de bedoelde leiding(en) andere werken worden gebouwd. Gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen zijn uitsluitend toelaatbaar indien de belangen in verband met de betrokken leiding(en) zich hier niet tegen verzetten.

### **23.3 Omgevingsvergunning-aanlegvergunning**

1. Voor de volgende werken of werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist:
  - a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
  - b. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
  - c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
  - d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
  - e. het uitvoeren van heilwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
  - f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
  - g. diepploegen;
  - h. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
  - i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
  - j. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
2. Geen aanlegvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden die:
  - a. het onderhoud en beheer betreffen, passend in het normale gebruik,

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

#### **23.4 Specifieke procedureregels**

Voor zover de dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk samenvalt met andere dubbelbestemmingen die op deze gronden rusten, gelden in de eerste plaats de regels van de dubbelbestemming Waterstaat - waterstaatkundige functies, in de tweede plaats de regels van de dubbelbestemming Waarde - archeologie, in de derde plaats de dubbelbestemming Leiding - gas en/of Leiding - water en in de vierde plaats de regels van de dubbelbestemming Waarde - beschermd stadsgezicht.

Voordat Burgemeester en wethouders besluiten omtrent het al dan niet verlenen van een bouw- en/of omgevingsvergunning op de bestemming Leiding - gas met veiligheidsafstanden winnen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder(s) omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

## **Artikel 24 Leiding - Water**

### **24.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Leiding - water aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. een ondergrondse drinkwaterleiding met een veiligheidsstrook ter breedte van vijf meter aan weerszijde van de hartlijn van de leiding ter plaatse van de aanduiding waterleiding;
- b. het beheer en onderhoud van de leiding;
- c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding; met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De dubbelbestemming Leiding - water is primair ten opzichte van de daar voorkomende andere bestemmingen. Voor zover op de verbeelding nog andere dubbelbestemmingen voor deze gronden zijn aangegeven, is de voorrangregel zoals opgenomen als specifieke procedureregulering in lid 4 van dit artikel van toepassing.

### **24.2 Bouwregels**

Op of in de lid 1 bedoelde gronden mogen ten dienste van de bedoelde leiding(en) andere werken worden gebouwd. Gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen zijn uitsluitend toelaatbaar indien de belangen in verband met de betrokken leiding(en) zich hier niet tegen verzetten.

### **24.3 Omgevingsvergunning-aanlegvergunning**

1. Voor de volgende werken of werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist:
  - a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
  - b. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
  - c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
  - d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
  - e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
  - f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
  - g. diepploegen;
  - h. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
  - i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
  - j. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
2. Geen aanlegvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden die:
  - a. het onderhoud en beheer betreffen, passend in het normale gebruik,

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

#### **24.4 Specifieke procedureregels**

Voor zover de dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk samenvalt met andere dubbelbestemmingen die op deze gronden rusten, gelden in de eerste plaats de regels van de dubbelbestemming Waterstaat - waterstaatkundige functies, in de tweede plaats de regels van de dubbelbestemming Waarde - archeologie, in de derde plaats de dubbelbestemming Leiding - gas en/of Leiding - water en in de vierde plaats de regels van de dubbelbestemming Waarde - beschermd stadsgezicht.

Voordat Burgemeester en wethouders besluiten omtrent het al dan niet verlenen van een bouw- en/of omgevingsvergunning op de bestemming Leiding - water met veiligheidsafstanden winnen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder(s) omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

## **Artikel 25 Waarde - Archeologie**

### **25.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde- Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

### **25.2 Bouwregels**

1. In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden de volgende regels:
  - a. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Archeologie' 1B dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken in geval de oppervlakte van het project meer dan 0 m<sup>2</sup> betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld plaatsvinden, een archeologisch rapport te overleggen;
  - b. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Archeologie' 2 dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 50 m<sup>2</sup> betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld plaatsvinden, een archeologisch rapport te overleggen;
  - c. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Archeologie' 4 dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 2500 m<sup>2</sup> betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld plaatsvinden, een archeologisch te overleggen;
2. Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
  - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - b. het doen van opgravingen;
  - c. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.
3. Het bepaalde in lid 2 sub 1 is niet van toepassing op een bouwplan dat betrekking heeft op vervanging van een reeds bestaand bouwwerk waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.

### **25.3 Nadere eisen**

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

### **25.4 Afwijken van de bouwregels**

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels.
2. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in dit lid, wordt verleend indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van:
  - a. 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;
  - b. andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

### **25.5 Omgevingsvergunning-aanlegvergunning**

1. Voor de volgende werken of werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist:
  - a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
  - b. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
  - c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
  - d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
  - e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
  - f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
  - g. diepploegen;
  - h. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
  - i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
  - j. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
2. Geen aanlegvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden die:
  - a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
  - b. dan wel de oppervlakte- dan wel de dieptemaat niet overschrijdt, behorende bij de categorie 'Waarde - Archeologie' genoemd in lid 2 die

- voor die gronden van toepassing zijn;
  - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
  - d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning, zoals in lid 4 bedoeld, is verleend;
  - e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
3. Een aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend, indien:
- a. de aanvrager aan de hand van archeologisch onderzoek of een rapport kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
  - b. de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
  - c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op:
    - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    - het doen van opgravingen;
    - begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch.

## **25.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in die zin, dat de verbeelding wordt gewijzigd door van één of meerdere bestemmingsvlakken de begrenzing te veranderen of de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' toe te voegen of te verwijderen, dan wel deze bij een ander archeologiecategorie, zoals vermeld in lid 2, in te delen, als archeologische bevindingen daar aanleiding toe geven.



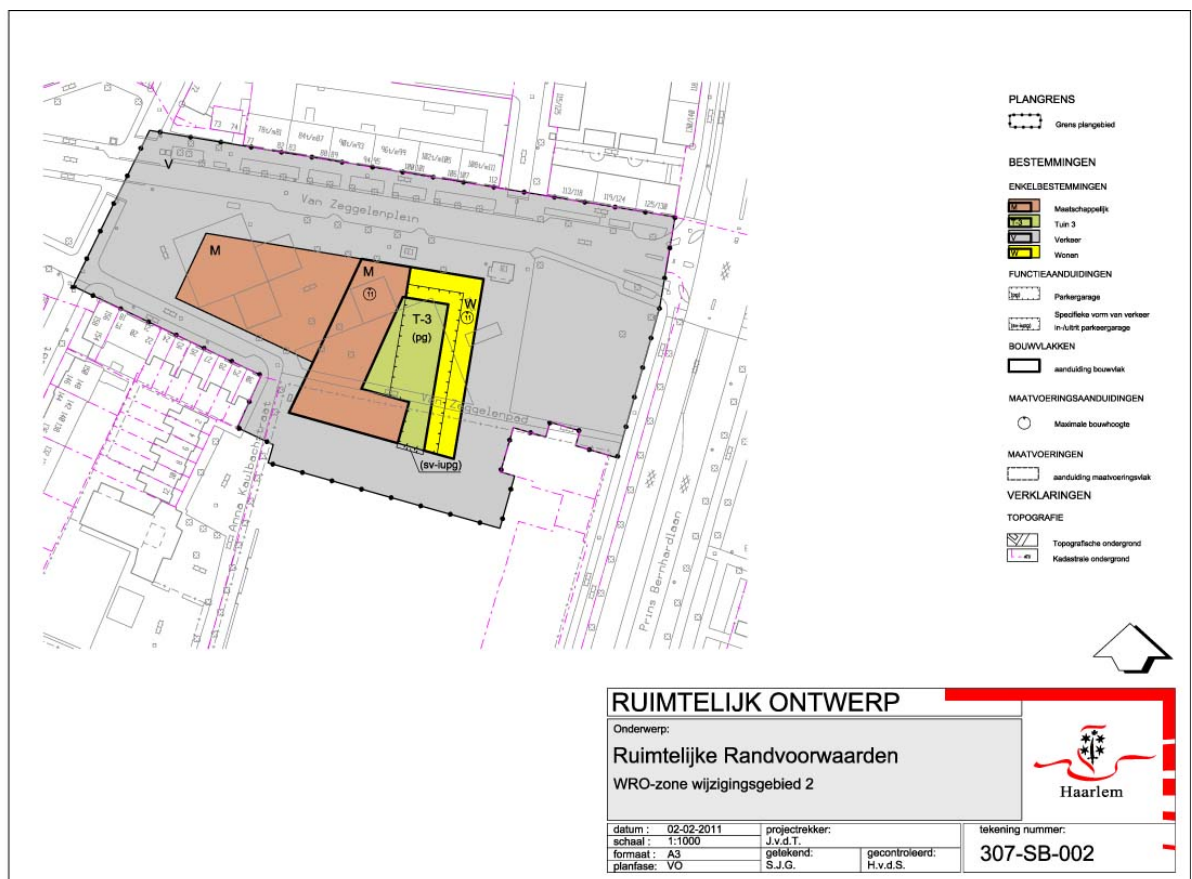
## **Artikel 26 Wijzigingsbevoegdheid 1**

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met de gebiedsaanduiding 'Wro-zone- wijzigingsgebied 1' te wijzigen van 'Verkeer' en 'Groen' in de bestemming 'Maatschappelijk', zoals opgenomen in het artikel maatschappelijk.



## Artikel 27 Wijzigingsbevoegdheid 2

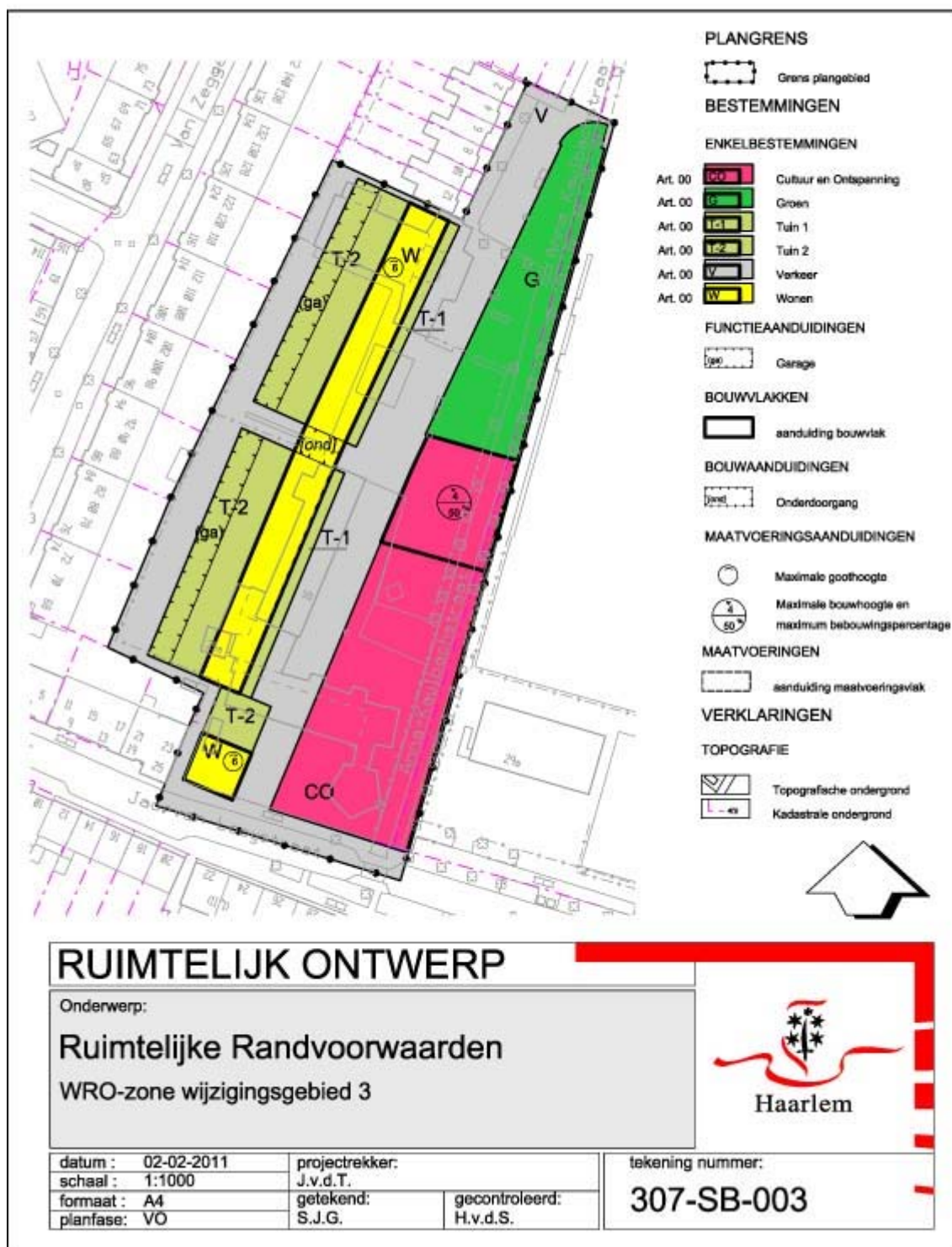
1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met de gebiedsaanduiding "Wro-zone- wijzigingsgebied 2" te wijzigen van 'Verkeer en 'Groen' conform de bijgevoegde verbeelding in de bestemmingen:
  - a. Maatschappelijk met de specifieke aanduiding speelvoorziening;
  - b. Wonen;
    - dakterrassen zijn binnen de bestemming 'Wonen' toegestaan op de hoofdbebouwing;
    - de erfafscheiding van de dakterrassen mag niet hoger zijn dan de bouwhoogte van 11 meter;
  - c. Verkeer;
  - d. Groen;
  - e. Tuin - 3.





## **Artikel 28 Wijzigingsbevoegdheid 3**

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met de gebiedsaanduiding "Wro-zone- wijzigingsgebied 3" te wijzigen van 'Maatschappelijk' en 'Verkeer' conform de bijgevoegde verbeelding in de bestemmingen:
  - a. Verkeer;
  - b. Cultuur en Ontspanning (speeltuin);
  - c. Groen;
  - d. Wonen;
  - e. Tuin - 1;
  - f. Tuin 2;
    - garagebox ter plaats van de aanduiding garage.



## **Artikel 29 Wijzigingsbevoegdheid 4**

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met de gebiedsaanduiding "Wro-zone- wijzigingsgebied 4" te wijzigen van 'Groen' naar GD 5, zoals opgenomen in het artikel GD5.



## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 30   Antidubbelregel**

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



## **Artikel 31 Algemene afwijkingsregels**

1. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksverboden in dit plan indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
2. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:
  - a. de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%;
  - b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
  - c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
  - d. de bouw van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor voorzieningen van algemeen nut, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;
  - e. het overschrijden van de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons en erkers tot een maximum van 1,5 m;
  - f. het overschrijden van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw.
3. Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van een omgevingsvergunning als genoemd in lid 2, sub a tot en met f voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
  - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
  - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
  - e. bestaande monumentale waarden.



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

### Artikel 32 Overgangsbepalingen

#### 32.1 Bouwen

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

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

#### 32.2 Afwijken

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

#### 32.3 Afwijken overgangsrecht bouwwerken

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

#### 32.4 Gebruik

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

#### 32.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 4 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

#### 32.6 Verboden hervatten gebruik

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

#### 32.7 Uitzondering overgangsrecht gebruik

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



### **Artikel 33 Slotbepaling**

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Zomerzone Noord.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van .....

De voorzitter, De griffier,

.....



## **Bijlagen bij de voorschriften**



## Bijlage 1 Zoneringslijst

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
-		
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
014	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m²	B
15		
15	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m²	B
1552	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m²	B
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2500 kg meel/week	B
1584	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m²	B
1584	- Suikerwerfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²	B
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B
17		
17	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	B
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
18		
18	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	Vervaardiging kleding van leer	B
20		
20	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
203, 204, 205	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	B
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	B
22		
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	Uitgeverijen (kantoren)	A
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B
2223	Grafische afwerking	A
2223	Binderijen	B
2224	Grafische reproductie en zetten	B
2225	Overige grafische activiteiten	B

223	Reproductiebedrijven opgenomen media	A
24		
24	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	Farmaceutische produktenfabrieken:	
2442	- verbandmiddelenfabrieken	B
26		
26	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
2615	Glasbewerkingsbedrijven	B
262, 263	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B
267	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	- indien p.o. < 2.000 m²	B
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B
28		
28	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
281	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m²	B
284	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m²	B
2852	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. > 200 m²	C
2852	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. < 200 m²	B
287	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. < 200 m²	B
30		
30	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	Kantoormachines- en computerfabrieken	B
33		
33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	B

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
-		
36		
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m²	A
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
363	Muziekinstrumentenfabrieken	B
3661.1	Sociale werkvoorziening	B
40		
40	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	

40	- < 10 MVA	B
40	Gasdistributiebedrijven:	
40	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	A
40	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	B
40	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	- blokverwarming	B
41		
41	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
41	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	- < 1 MW	B
45		
45	BOUWNIJVERHEID	
45	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m2	B
50		
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B
5020.4	Autobekleiderijen	A
5020.5	Autowasserijen	B
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B
51		
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	A
5134	Grth in dranken	C
5135	Grth in tabaksprodukten	C
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	C
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	C
514	Grth in overige consumentenartikelen	C
5148.7	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	B
5153	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	- algemeen	C
5153	- indien b.o. < 2000 m2	B
5153.4	zand en grind:	
5153.4	- indien b.o. < 200 m²	B
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	- algemeen	C
5154	- indien b.o. < 2.000 m²	B
5156	Grth in overige intermediaire goederen	C
5162	Grth in machines en apparaten, exclusief machines voor de bouwnijverheid	C
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	C
52		
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
52	Detailhandel voor zover n.e.g.	A
5211/2,5 246/9	Supermarkten, warenhuizen	B

5222, 5223	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	A
5224	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	A
5231, 5232	Apotheken en drogisterijen	A
5249	Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	A

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
-		
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A
55		
55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5511, 5512	Hotels en pensions met keukens, conferentie-ruimten en congrescentra	A
553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	A
554	Café's, bars	A
554	Discotheken, muziekcafé's	B
5551	Kantines	A
5552	Cateringbedrijven	B
60		
60	VERVOER OVER LAND	
6022	Taxibedrijven	B
6024	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m²	C
603	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B
61, 62		
61, 62	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A
63		
63	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6321	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	C
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A
633	Reisorganisaties	A
634	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	A
64		
64	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	Post- en koeriersdiensten	C
642	Telecommunicatiebedrijven	A
642	zendinstallaties:	
642	- FM en TV	B
642	- GSM en UMTS-steunzenders	B
65, 66, 67		
65, 66, 67	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN	

65, 66, 67	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B
70		
70	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	A
71		
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	Personenautoverhuurbedrijven	B
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	C
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	C
72		
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
72	Switchhouses	B
73		
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74		
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
75		
75	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
75	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
-		
7525	Brandweerkazernes	C
80		
80	ONDERWIJS	
801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	B
803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	B
85		
85	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	A
8514, 8515	Consultatiebureaus	A
853	Verpleeghuizen	B
853	Kinderopvang	B
9001	rioolgemalen	B

91		
91	DIVERSE ORGANISATIES	
9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A
9131	Kerkgebouwen e.d.	B
9133.1	Buurt- en clubhuizen	B
92		
92	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
9213	Bioscopen	C
9232	Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	C
9234	Muziek- en balletscholen	B
9234.1	Dansscholen	B
9251, 9252	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	A
9261.1	Zwembaden: overdekt	C
9261.2	Sporthallen	B
9261.2	Maneges	C
9261.2	Bowlingcentra	B
9262	Schietinrichtingen:	
9262	- binnenbanen: boogbanen	A
9262	Sportscholen, gymnastiekzalen	B
9271	Casino's	C
9272.1	Amusementshallen	B
93		
93	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	Wasverzendinrichtingen	B
9301.3	Wasserettes, wassalons	A
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A
9303	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	A
9304	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	B
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A

[illegible]