

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille E. P. Cassee
Auteur: J. van Heusden
Telefoon 5113545 E-mail: j.v.heusden@haarlem.nl
STZ/RB 2012/98382
GEEN bijlagen kopiëren
B & W-vergadering van 3 april 2012.

Onderwerp

Conceptontwerpbestemmingsplan Spaar en Hout

DOEL: Besluiten

Het conceptontwerpbestemmingsplan is de eerste stap in de bestemmingsplanprocedure. Met dit besluit wordt het conceptontwerpbestemmingsplan vrijgegeven voor het overleg zoals genoemd in art 3.1.1. lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening, het vroegere wettelijk vooroverleg. Tevens vormt dit besluit de aftrap van het participatietraject voor de wijkraad.

B&W

1. Het college stemt in met het conceptontwerpbestemmingsplan Spaar en Hout met identificatienummer nl.imro.0392bp4080005-001;
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
3. De betrokkenen (waaronder de wijkraad) ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit;
4. Het besluit wordt ter kennisname gezonden aan de commissie ontwikkeling.

Collegebesluit

Onderwerp: Conceptontwerpbestemmingsplan Spaar en Hout
Reg. Nummer: STZ/RB/2012/98382

1. Inleiding

Er wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid, omdat voor het gebied een aantal bestemmingsplannen geldt dat tenminste meer dan vijf jaar onherroepelijk is geworden voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008.

Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Kleine Houtweg, aan de noordzijde door de Rustenburgerlaan, aan de oostzijde door het Zuider Buiten Spaarne en aan de zuidzijde door de Oosterhoutlaan.

Procesverloop

Het opstellen van het conceptontwerp is onderdeel van de voorbereidingsfase van het bestemmingsplan. Hierna pleegt de gemeente 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 en maatschappelijke organisaties gelegenheid geboden op het conceptontwerp te reageren.

2. Besluitpunten college

1. Het college stemt in met het conceptontwerpbestemmingsplan Spaar en Hout met identificatienummer nl.imro.0392bp4080005-001;
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
3. De betrokkenen (waaronder de wijkraad) ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit;
4. Het besluit wordt ter kennisname gezonden aan de commissie ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

Het conceptontwerpbestemmingsplan is de eerste stap in de bestemmingsplan-procedure. Het (uiteindelijke) bestemmingsplan Spaar en Hout richt zich voornamelijk op het beheer van de bestaande situatie en biedt een actueel juridisch-planologisch kader. Er wordt ruimte geboden voor voorzienbare ontwikkelingen in de komende 10 jaar.

4. Argumenten

Hiermee kan de raad aan haar verplichting voldoen.

Op grond van artikel 9.1.4 van het overgangsrecht van deze Wet zijn gemeenten verplicht binnen vijf jaar na de inwerkingtreding van de Wro een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

Binnen het plangebied geen zijn geen concrete bouwplannen voorgenomen, zoals genoemd in artikel 6.2.1 Bro. Een exploitatieplan is derhalve niet vereist.

5. Kanttekeningen

- De bebouwing langs de Kleine Houtweg is reeds sinds 5 december 1990 aangewezen als beschermd stadsgezicht. Het deel van het plangebied dat ten zuiden van de Spijkermanslaan ligt is betrokken in de aanwijzing tot beschermd stadgezicht betreft Haarlem-Zuid, d.d. 5 oktober 2011.
- Planologisch wordt ruimte geboden voor de bouw van kantoorruimte op het voormalige terrein van de Mariastichting aan de Kamperlaan zoals mogelijk gemaakt in het Uitwerkingsplan Mariastichting uit 2003.

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 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 Spaar en Hout met identificatienummer; nl.imro.0392.4080005-0001 (**ter inzage**)
- b. verbeelding (plankaart).

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

Spaar en Hout

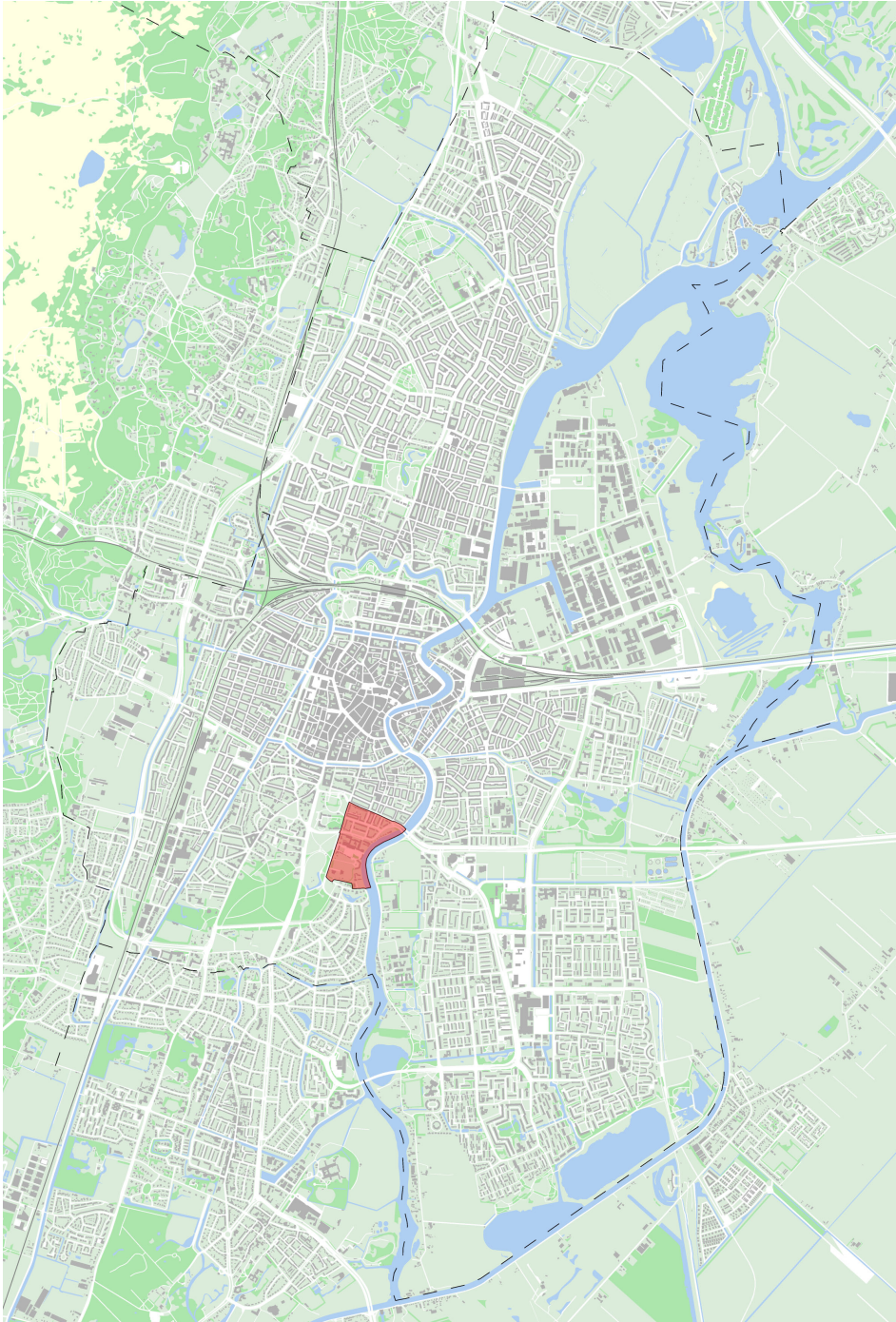
Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	INLEIDING	7
1.1	Begrenzing van het plangebied	7
1.2	Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan	8
1.3	Doel van het bestemmingsplan	8
1.4	Geldende planologische regelingen	9
1.5	Bestemmingsplanprocedure	9
1.6	Leeswijzer plantoelichting	10
Hoofdstuk 2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	13
2.1	Korte historische schets	13
2.2	Ruimtelijke structuur	15
2.3	Functionele structuur	18
Hoofdstuk 3	BELEIDSKADER	25
3.1	Rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid	25
3.2	Gemeentelijk beleid	27
Hoofdstuk 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	41
4.1	Milieuzonering	41
4.2	Geluid	43
4.3	Bodem	44
4.4	Water	46
4.5	Luchtkwaliteit	50
4.6	Natuurwaarden	51
4.7	Cultuurhistorie	54
4.8	Archeologie	57
4.9	Duurzaamheid en energie	59
4.10	Vliegverkeer	61
4.11	Externe veiligheid	62
4.12	Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen	63
4.13	Milieu Effect Rapportage	63
Hoofdstuk 5	PLANBESCHRIJVING	65
5.1	Visie op het plangebied	65
Hoofdstuk 6	JURIDISCHE ASPECTEN	69
6.1	Inleiding	69
6.2	Juridische planopzet	69
6.3	Hoofdstuk 1: Inleidende regels	70
6.4	Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels	70
6.5	Hoofdstuk 3: Algemene regels	77
6.6	Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels	78
6.7	Hoofdopzet verbeelding	79
6.8	Hoofdopzet waarderingkaart	81
Hoofdstuk 7	UITVOERBAARHEID, OVERLEG EN INSPRAAK	83
7.1	Economische uitvoerbaarheid	83
7.2	Uitkomsten overleg	83
7.3	Rapportering zienswijzen	83
7.4	Handhaving	84

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		87
Bijlage 1	Methodiek waarderingskaart en redengevende omschrijving orde 2	89
Bijlage 2	Wateradvies Hoogheemraadschap van Rijnland	91
Bijlage 3	Bodem- en akoestisch onderzoek	93
Bijlage 4	Deelnemers, reacties en verwerking reacties uit 3.1.1 Wro fase	103
Bijlage 5	Ingekomen zienswijzen en verwerking zienswijzen	105
Regels		107
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	109
Artikel 1	Begrippen	109
Artikel 2	Wijze van meten	119
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	123
Artikel 3	Gemengd - 2	123
Artikel 4	Gemengd - 4	127
Artikel 5	Gemengd - 5	131
Artikel 6	Groen	135
Artikel 7	Maatschappelijk	137
Artikel 8	Tuin - 1	141
Artikel 9	Tuin - 2	143
Artikel 10	Verkeer	147
Artikel 11	Water	149
Artikel 12	Wonen	151
Artikel 13	Waarde - Archeologie	155
Artikel 14	Waarde - beschermd stadsgezicht	159
Artikel 15	Leiding - water	165
Hoofdstuk 3	Algemene regels	167
Artikel 16	Antidubbeltelregel	167
Artikel 17	Algemene afwijkingsregels	169
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	171
Artikel 18	Overgangsrecht	171
Artikel 19	Slotregel	173
Bijlagen bij de regels		175
Bijlage 1	Staat van functiemenging	177
Bijlage 2	Zoneringslijst	185

Toelichting

Afbeelding 1 Ligging van het bestemmingsplangebied

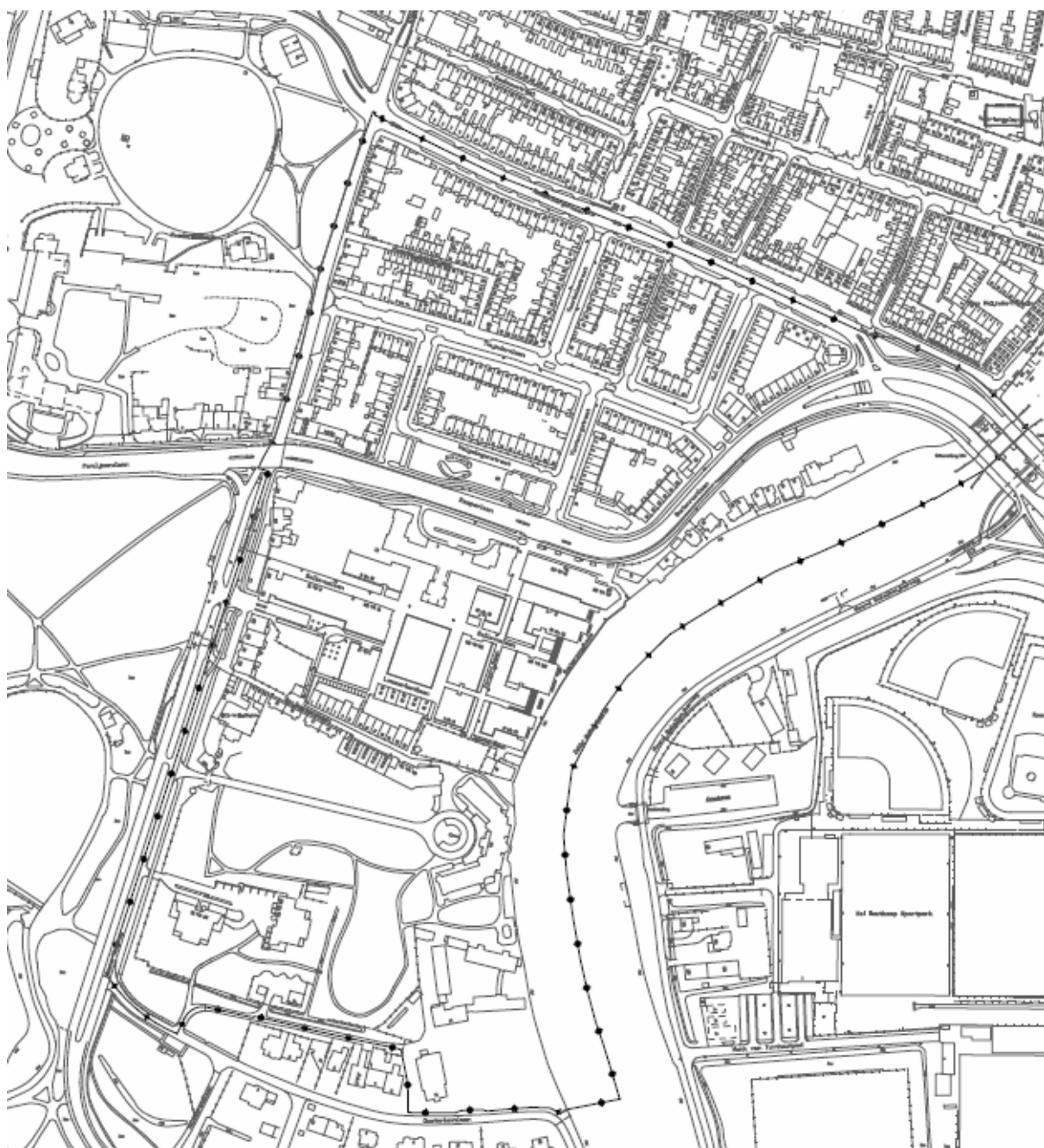


Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan Spaar en Hout ligt ten zuiden van de binnenstad van Haarlem en beslaat een oppervlakte van circa 16 hectare. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Kleine Houtweg, aan de noordzijde door de Rustenburgerlaan, aan de oostzijde door het Zuider Buiten Spaarne en aan de zuidzijde door de Oosterhoutlaan (zie afbeelding 1 en 2).

Afbeelding 2 Plangebied



1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

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

1. Er is een verouderd bestemmingsplan van kracht. Dit biedt onvoldoende rechtszekerheid en onvoldoende bescherming tegen ongewenste ontwikkelingen. Daarom dienen bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar te worden geactualiseerd.
2. Planologisch wordt ruimte geboden voor de bouw van kantoorruimte op het voormalige terrein van de Mariastichting aan de Kamperlaan zoals mogelijk gemaakt in het Uitwerkingsplan Mariastichting uit 2003.
3. De bebouwing langs de Kleine Houtweg is 5 december 1990 aangewezen als beschermd stadsgezicht. Per 5 oktober 2011 is ook het zuidelijk deel van het plangebied aangewezen als beschermd stadsgezicht.

1.3 Doel van het bestemmingsplan

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

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

Tweede doel van het bestemmingsplan is aan te geven waar (in beperkte mate) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, zowel wat betreft gebruik als wat betreft 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 hoeft te worden aangepast.

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

wordt een bestemmings- of bouwverruiming toegepast.

1.4 Geldende planologische regelingen

Binnen het plangebied Spaar en Hout gelden de volgende bestemmingsplannen (aangevuld met de zogeheten 'aanvullende bebouwingsvoorschriften' uit 1974):

Tabel 1 Vigerende bestemmingsplannen op moment van opstellen bestemmingsplan Spaar en Hout:

nr.	Naam van het plan	Vastgesteld	Goedgekeurd
406/3	Spaar en Hout	19 september 2001	16 april 2002
406/4	Uitwerkingsplan Mariastichting	7 oktober 2003	9 december 2003

Bij het van kracht worden van het bestemmingsplan Spaar en Hout zullen de in tabel 1 genoemde plannen hun rechtskracht verliezen binnen het plangebied Spaar en Hout. Dat geldt eveneens voor van de in tabel 1 afwijkende bouwmogelijkheden zoals die op basis van afgeronde procedures, projectbesluiten en omgevingsvergunningen mogelijk werden gemaakt.

1.5 Bestemmingsplanprocedure

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

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

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

Na aanpassing van het bestemmingsplan met inachtneming van de door de raad aangebrachte wijzigingen wordt het vastgestelde bestemmingsplan wederom zes weken ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn). Belanghebbenden die een zienswijze bij de gemeenteraad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van

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

1.6 Leeswijzer plantoelichting

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

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

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

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

In hoofdstuk 5 wordt de visie op het plangebied beschreven waarbij ingegaan wordt op de ontwikkelingen die momenteel in het plangebied spelen.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de juridische aspecten waarbij een toelichting op de planregels, bedrijvenlijst, verbeelding, waarderingskaart en de regeling voor bebouwing wordt gegeven.

In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid, uitkomsten van de watertoets, uitkomsten van overleg en inspraak. Het tweede deel van hoofdstuk 7 wordt geschreven na afronding van inspraak en vooroverleg en is daarom pas in het ontwerpbestemmingsplan aanwezig.

In de bijlagen zijn opgenomen :

1. Methodiek waarderingskaart en redengevende omschrijving orde 2
2. (na reactie op waterparagraaf) Wateradvies Hoogheemraadschap van Rijnland
3. Bodem- en akoestisch onderzoek
4. Deelnemers, (na reacties) reacties en verwerking reacties van wettelijk vooroverleg

5. Inspraakplan, (na reacties) inspraakreacties en verwerking inspraakreacties

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 **BESCHRIJVINGBESTAANDE SITUATIE**

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

2.1 **Korte historische schets**

De Kleine Houtweg als westelijke begrenzing van het plangebied vormde vroeger een belangrijke route vanuit de stad naar de Haarlemmerhout. Al vroeg ontstond hier lintbebouwing. De vruchtbare en vochthoudende grond werd vanaf de zestiende eeuw voor tuinderijen gebruikt. In de zeventiende eeuw werden deze tot buitenhuizen en buitenplaatsen ontwikkeld. Het Hofje van Heijthijzen uit 1651 aan de Kleine Houtweg vormt de oudste bebouwing van het plangebied. Het Zuider Buiten Spaarne als oostelijke begrenzing van het plangebied vormt een barrière in het Haarlemse stadsgebied. De rivier vormt de grens tussen de oude stad en de nieuwere oostelijk van het Spaarne gelegen stadswijken. De nabijheid van bos en water waren de belangrijkste vestigingsfactoren voor het stichten van buitenplaatsen in dit gebied. Van de 17 buitenplaatsen in het plangebied zijn alleen Buitenrust, Vlietsorg en Oosterhout overgebleven. Hoewel een gezamenlijke ontwikkeling van de tuinen van de buitenplaatsen en de Haarlemmerhout voor de hand lijkt te liggen, zijn ze gescheiden van elkaar ontworpen en beheerd: de Haarlemmerhout door de gemeente Haarlem en de tuinen door particulieren.

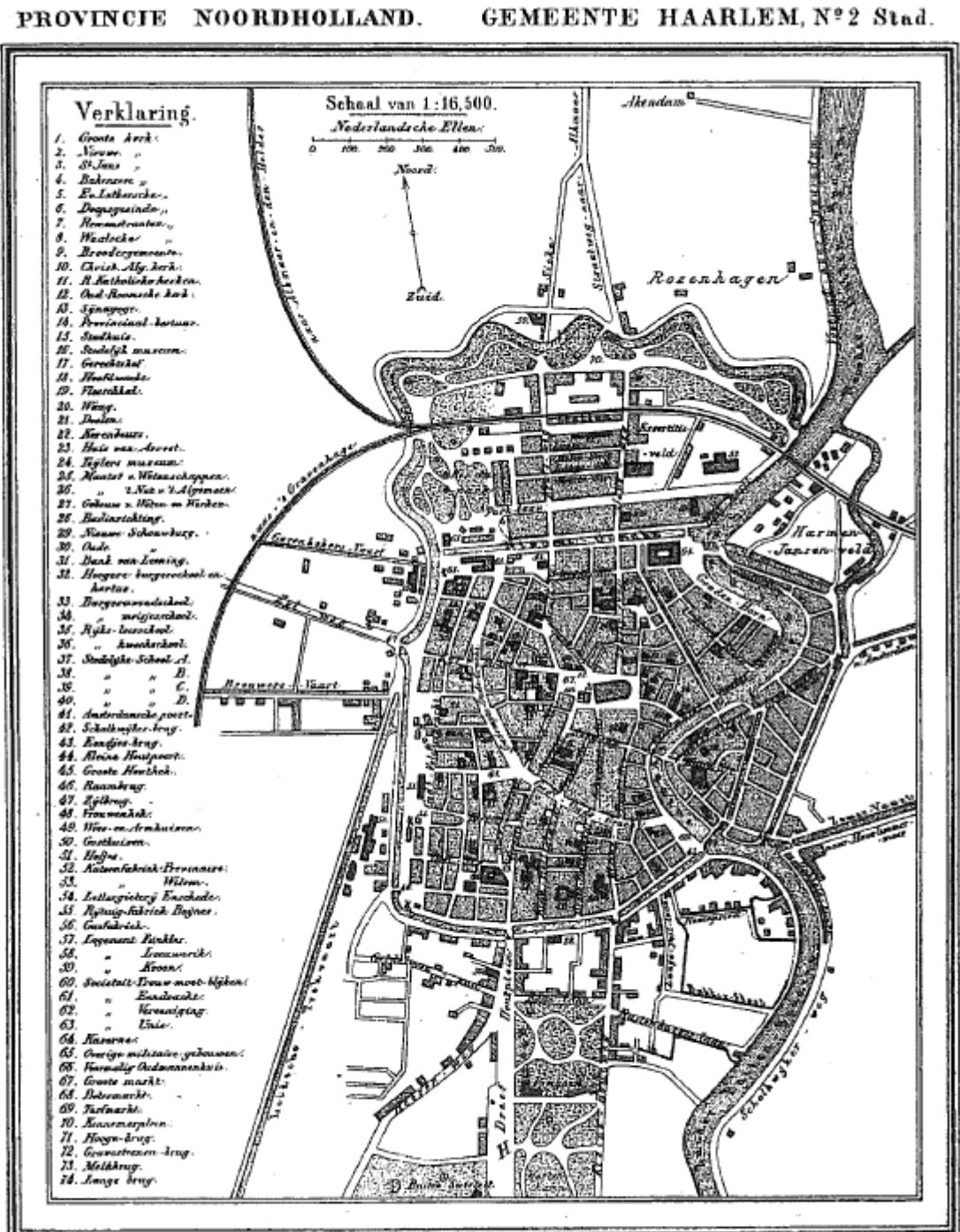
Toen halverwege de negentiende eeuw de vraag naar woningen begon te groeien vond naast invulling van open plekken in de stad uitbreiding plaats in zuidelijke richting. In eerste instantie vond deze uitbreiding plaats in het gebied rond de Kleine Houtweg, Twijnderslaan en de Mr. Joostenlaan. Rond 1870 vond in het Rozenprieel de eerste speculatieve bouw plaats. Een uitloper hiervan is de Esschilderstraat die met name herkenbaar is aan het afwijkende smalle profiel en het eenvoudiger woningtype.

Voor het noordelijk deel van het plangebied was door de gemeente in het Algemeen Uitbreidingsplan van 1918 al een plan ontwikkeld. Dit is echter nooit zo uitgevoerd. In de periode 1920-1930 werd door een particulier de buurt gebouwd op basis van een nieuw ontworpen stratenplan. In tegenstelling tot de Esschilderstraat werd de buurt opgezet met brede straatprofielen en een groter woningtype.

Met de vestiging van het Franciscaner ziekenhuis de Mariastichting (later het Spaarne Ziekenhuis) werd het buitenplaatskarakter verder aangetast. Het door architect A.A.N. Bruning ontworpen ziekenhuis werd in 1899 ingewijd. Tussen 1907 en 1910 vonden enkele uitbreidingen plaats, waaronder een zuidvleugel die dwars op de oostvleugel aan het gebouw werd toegevoegd. In de loop der tijd werden door het ziekenhuis steeds meer grond en huizen opgekocht om zo ruimte te reserveren voor verdere uitbreidingen.

In het zuidelijk deel van het plangebied zou Spaar en Hout aanvankelijk als villapark ingericht worden, maar deze plannen vonden geen doorgang. Het 17e eeuwse huis Spaar en Hout werd in 1929/1930 verbouwd tot Doopsgezind Bejaardentehuis. L.A. Springer maakte het tuinontwerp met behoud van oude tuinornamenten en historische flora.

Afbeelding 3 Historische kaart van Haarlem



Geteekend door J. Kuyper.

Uitgave van Hugo Springer te Leeuwarden.

Door de sterke groei in de vraag naar ziekenhuisdiensten werd in de jaren vijftig en zestig op de locatie van de voormalige Mariastichting flink gebouwd, vernieuwd en herbestemd. In 1971 werd de hoogbouw in gebruik genomen. Aansluitend werd het oude gebouw aan de Kamperlaan gerenoveerd. De hoogbouwflat van het ziekenhuis had 14 bouwlagen en ging sterk het beeld in de omliggende omgeving beheersen.

Ter verbetering van de verbinding tussen Amsterdam en Zandvoort werden de Buitenrustlaan en de Kamperlaan verbreed en geasfalteerd. Na de bouw van Schalkwijk, de aansluiting van de Buitenrustlaan en Kamperlaan op het nationale verkeersnetwerk (via de Schipholweg) en de verdubbeling van de Buitenrustbrug nam de verkeersdruk in de buurt sterk toe.

In 1997 zijn op de locatie van de voormalige kwekerij (hoek Kleine Houtweg en Oosterhoutlaan) twee stadsvilla's gerealiseerd met 35 seniorenappartementen. Deze gebouwen zijn beheersmatig en functioneel verbonden met het verzorgingstehuis.

Na vertrek van het ziekenhuis is het oudste gebouw aan de Kamperlaan bewaard gebleven en verbouwd tot appartementen en zijn ook de historische kleinschalige gebouwen aan de Kleine Houtweg behouden. De overige bebouwing van het ziekenhuis is gesloopt. Op basis van het uitwerkingsplan Mariastichting is in 2009 nieuwbouw van appartementen gerealiseerd, waaronder een woontoren van 60 meter. Op basis van het uitwerkingsplan kan aan de Kamperlaan ten westen van het bewaard gebleven hoofdgebouw bebouwing van 12 tot 15 meter hoog worden gerealiseerd, waaraan de bestemming Gemengd 5 is toegekend, waarin onder andere de functie kantoor is opgenomen..

Afbeelding 4: Invulling terrein voormalige Mariastichting



2.2 Ruimtelijke structuur

Het bestemmingsplangebied valt grofweg uiteen in drie delen:

1. Het noordelijk deel bestaat uit een buurt met gesloten blokverkeering met

open hoeken van voornamelijk woonhuizen uit de jaren twintig en verspreid enkele bedrijven en kantoren. Er bevinden zich enkele monumentale woonhuizen in dit deel van het plangebied.

2. Centraal in het plangebied ligt het terrein van het voormalige ziekenhuis. Beeldbepalend is het oude hoofdgebouw van de voormalige Mariastichting. De nieuwe bebouwing sluit met een hoogte van 9 tot 15 meter aan op de bouwhoogte in de omgeving van het plangebied. Alleen de nieuwe woontoren op de plek van de voormalige hoogbouwflat van het ziekenhuis vormt met een hoogte van 60 meter een beeldbepalend element. De behouden bebouwing aan de Kleine Houtweg geeft samen met de boombeplanting en aangrenzende parken een historische sfeer die kenmerkend is voor het gebied van de Haarlemmerhout en de villaparken in Haarlem Zuid. Mede vanwege de betekenis die de bebouwing heeft als afsluiting van het Frederikspark en (in geringe mate) de Haarlemmerhout maakt de betreffende strook deel uit van het beschermd stadsgezicht van Haarlem. De langs het Spaarne gelegen voormalige buitenverblijven bepalen samen met de rest van de bebouwing langs de Buitenrustlaan het karakter van dit deel van het Spaarne: groen afgewisseld met vrijstaande villabebouwing. Vormgeving en situering van deze panden langs de Buitenrustlaan zijn afgestemd op de gebogen belijning van de Spaarne-oever.
3. Het zuidelijk deel van het plangebied wordt gekenmerkt door een versnippering van de bebouwing in een groene omgeving en maakt sinds 5 oktober 2011 deel uit van het beschermd stadsgezicht. Zo liggen er verspreid door het park Spaar en Hout enkele grote monumentale panden. Het park is eigendom van het verzorgingstehuis Spaar en Hout, waarvan het monumentale hoofdgebouw aan de Spaarne-oever is gelegen.

In de ruimtelijke geleding van het gebied zijn een aantal elementen van belang. Binnen het plangebied loopt als oude structuurbepalende oost-westas de Kamperlaan en de Buitenrustlaan.

Verkeer

De verschillende delen van het plangebied zijn goed ontsloten voor het gemotoriseerd verkeer. De Buitenrustbrug is een belangrijke toegangspoort voor Haarlem. Verkeer uit het oosten komt via de Schipholweg en Europaweg over de brug het centrale deel van de stad binnen. Het verkeer op de Buitenrustlaan-Kamperlaan betreft vooral bovenwijks verkeer.

Het noordelijk deel van het plangebied wordt voor fietsers ontsloten via de Buitenrustlaan-Kamperlaan, Rustenburgerlaan en Kleine Houtweg; het midden en zuidelijk deel via de Buitenrustlaan-Kamperlaan en Kleine Houtweg. Over het algemeen kunnen voetgangers zich goed redden door de fijnmazige structuur van de wijk en brede trottoirs. Het openbaar vervoer draagt bij aan een goede ontsluiting van het plangebied met een busroute door de Rustenburgerlaan. Het betreft een regionale verbinding naar Amsterdam die onderdeel uitmaakt van het Rnet (Regionet 2015)

Groen

Een gedeelte van het plangebied maakt onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur van Haarlem: het Spaarne en dwars daarop de grote groene gebieden (oost-west-dwarsverbanden). Hoewel het oppervlak openbaar groen in het noordelijk deel van het plangebied minimaal is heeft deze woonbuurt dankzij de aanwezigheid van voortuinen en kastanjabomen toch een tamelijk groen karakter. Deze betrekkelijk kleine woonbuurt heeft brede trottoirs maar beschikt vrijwel niet over groen- en speelvoorzieningen op openbaar terrein. Voor een deel kan de nabijgelegen Haarlemmerhout hierin voorzien. Langs de Kamperlaan is een openbaar plantsoen dat vooral een functie heeft als kijkgroen.

Het bomenbestand in het noordelijk deel van het plangebied heeft een goede boombeplanting van roodbloeiende kastanjes in de Voorhelmstraat en de H.J. Koenenstraat en een redelijke beplanting in de Twijderslaan. Langs de Kamperlaan en de Rustenburgerlaan is het bomenbestand kwalitatief onvoldoende en ontbreekt voldoende regelmaat in de bomenrij. De Kleine Houtweg heeft in het verleden door een profielverbreding aan kwaliteit verloren. Toch wordt deze weg door de aanwezigheid van laan- en bembepanting in de beschrijving van het Beschermd Stadsgezicht van betekenis geacht.

Het centrale deel van het plangebied heeft (behalve het kijkgroen op de parkeergarage) vooral een stenig karakter. Op enkele plaatsen staan grote bomen.

Het zuidelijk deel van het plangebied vormt een groene zone die wordt begrensd door het Zuider Buiten Spaarne, de Oosterhoutlaan, de Kleine Houtweg en de Spijkermanslaan, en is 5 oktober 2011 aangewezen als beschermd stadsgezicht. Dit waardevol cultuurhistorisch park is een rijksmonument en vormt door het aaneengesloten en kwalitatief hoogwaardig bomenbestand een belangrijk groengebied dat kan worden beschouwd als uitloper van de Haarlemmerhout. Uit ecologisch oogpunt is de oost-westverbinding bij de appartementen van het verzorgingstehuis Spaar en Hout geconsolideerd. Daarbij ligt de prioriteit bij de zuidelijk gelegen brede singel met zeer hoge bomen aan de Oosterhoutlaan.

Water

Aan de oostkant van het plangebied ligt het Zuider Buiten Spaarne die door de open verbinding met het boezemwater van de Ringvaart Haarlemmermeer wordt gerekend tot boezemwater. Binnen het plangebied vindt de afvoer van water plaats via een gemengd rioleringsstelsel. Aan de zuidkant van het plangebied zijn enkele sloten die niet in verbinding staan met het Zuider Buiten Spaarne maar met waterpartijen die ten zuiden van het plangebied liggen. De bestaande waterlopen worden conform het huidig gebruik, profiel en liggen in het plan opgenomen.

Recreatie

Toegankelijke parken en recreatieve fiets- en wandelpaden zijn binnen het plangebied niet aanwezig. Het Zuider Buiten Spaarne heeft grote recreatieve mogelijkheden die nauwelijks worden benut. De oevers zijn vrijwel niet toegankelijk en weinig recreatief. Privéterreinen zoals tuinen en niet-openbare parken ontnemen op veel plaatsen het zicht op en de toegang tot het water. Met de nieuwbouw op het terrein van de voormalige Mariastichting is het terrein

vrijwel geheel autovrij gemaakt, is een groot grasveld van 50 bij 85 meter (de Kloosterhof) op de parkeergarage gerealiseerd en is de oever van het Zuider Buiten Spaarne openbaar toegankelijk gemaakt met een voor fietsers toegankelijk wandelpad. Een voorgenomen steiger met uitkijkpunt is nog niet gerealiseerd.

Natuur

Het plangebied ligt op de overgang van de hoge zandige Haarlemmerhout naar het Spaarne op een vruchtbare en gevarieerde bodem met van oorsprong soortenrijke gradiënten. Als gevolg daarvan komen ook nu nog zeldzame planten voor langs de Kleine Houtweg en op het landgoed Spaar en Hout. De tuin van Spaar en Hout vormt een belangrijk onderdeel van een ecologisch waardevolle oost-westzone van aaneengesloten groengebieden die zich grofweg uitstrekt van Eindhovenout via de Haarlemmerhout tot en met Spaar en Hout.

2.3 Functionele structuur

2.3.1 Wonen

In de afbeeldingen 5 t/m 8 worden op basis van gegevens van Onderzoek en Statistiek van de gemeente Haarlem enkele verschillen tussen Spaar en Hout, Haarlem Zuid (Bosch en Vaart, Koninginnebuurt, Rozenprieel, Welgelegen en Zuiderhout/Vredenhof) en Haarlem in 2011 weergegeven. In januari 2011 stonden er in Spaar en Hout 1242 inwoners geregistreerd in 775 woningen. De gemiddelde woningbezetting komt daarmee op 1,60 personen per woning. Haarlem heeft per januari 2011 150.695 inwoners in 71.251 woningen ofwel 2,11 personen per woning.

Van de woningvoorraad in Spaar en Hout betreft 51 procent koopwoningen, 47 procent particuliere huurwoningen en 2 procent sociale huurwoningen. In de gemeente Haarlem is het aandeel koopwoningen 51 procent, het aandeel particuliere huurwoningen 16 procent en het aandeel sociale huurwoningen 33 procent. Het aandeel particuliere huurwoningen is daarmee in Spaar en Hout veel groter en het aandeel sociale huurwoningen veel kleiner dan in Haarlem. In Spaar en Hout is het aandeel eengezinswoningen met 35 procent kleiner dan in Haarlem waar dit 52 procent betreft. De woningvoorraad in Spaar en Hout is voor de helft gebouwd vóór 1920 en voor de helft na 1990.

Tabel 2 Woningvoorraad naar bouwperiode

	Voor 1920	1920-1940	1940-1960	1960-1980	1980-1990	1990-2011	totaal
Haarlem	23 %	26 %	10 %	20 %	10 %	11 %	71.251
Spaar en Hout	21 %	26 %	1 %	0 %	2 %	50 %	775

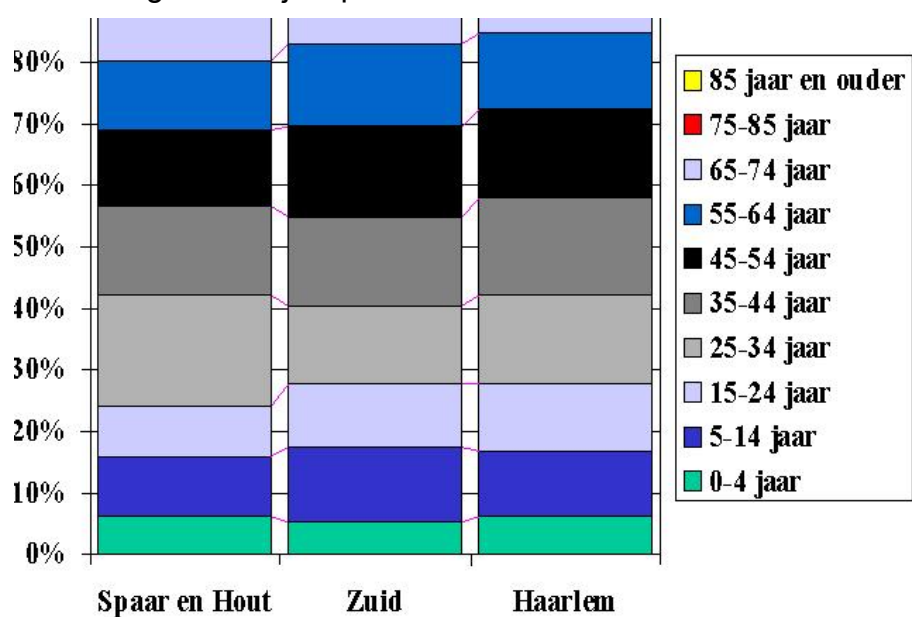
In Spaar en Hout ligt een iets grotere nadruk op 25 tot 35 jarigen en 85 jaar en

ouder met een aandeel van respectievelijk 18 en 5 procent (Haarlem 14 en 2 procent) en minder 15 tot 25 en 45-55 jarigen met een aandeel van respectievelijk 8 en 12 procent (Haarlem 11 en 14 procent).

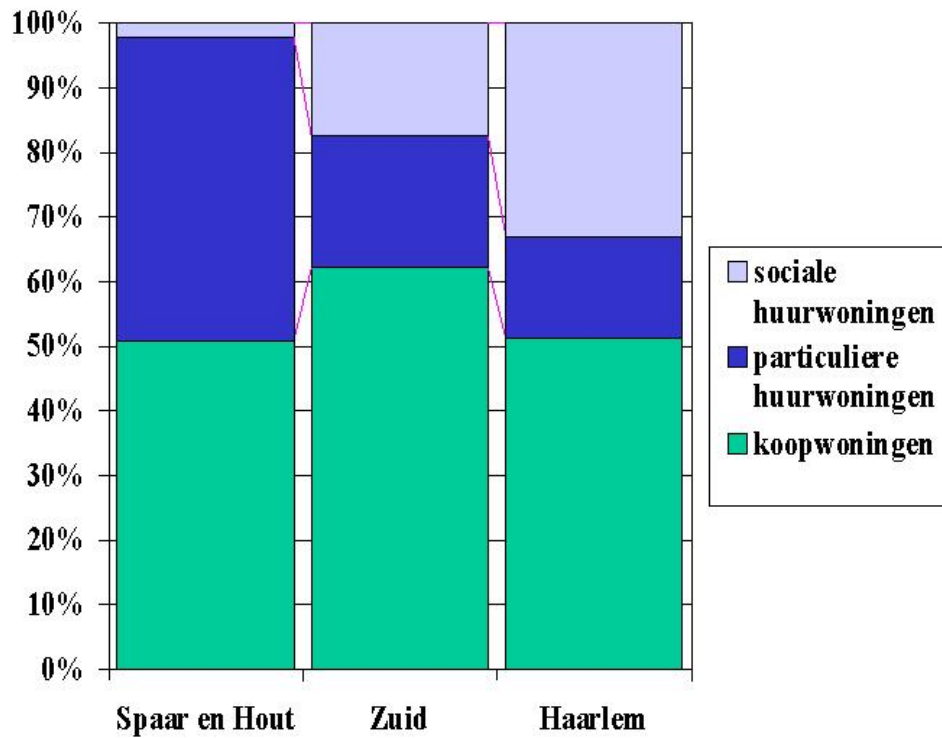
Tabel 3 Inwoners naar leeftijdscategorie

	0-5	5-15	15-25	25-35	35-45	45-55	55-65	65-75	75-85	85+	totaal
Haarlem	6%	11%	11%	14%	16%	14%	13%	8%	5%	2%	150.695
Spaar en Hout	6%	10%	8%	18%	14%	12%	12%	9%	6%	5%	1.242

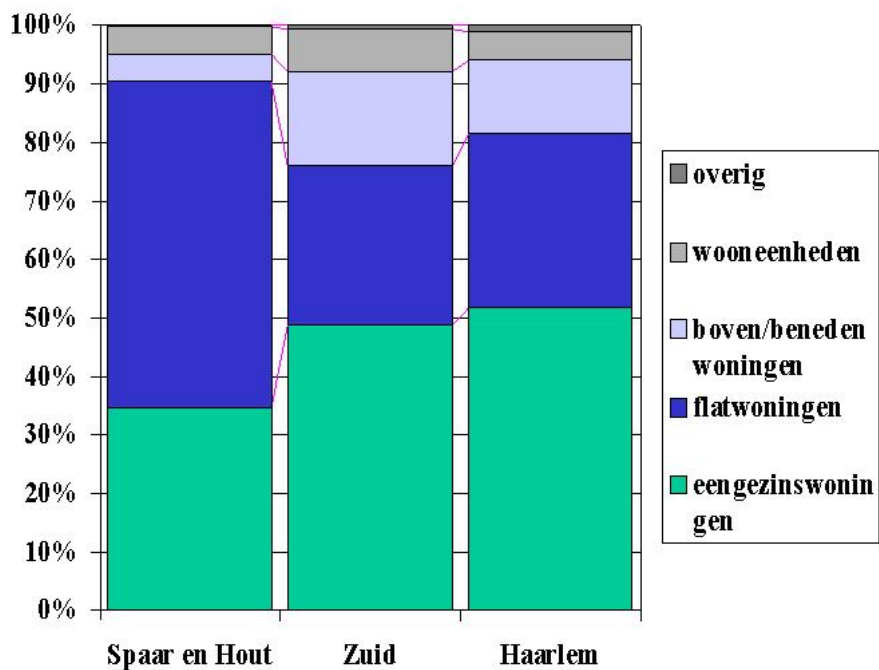
Afbeelding 5: Leeftijdsofbouw in 2011



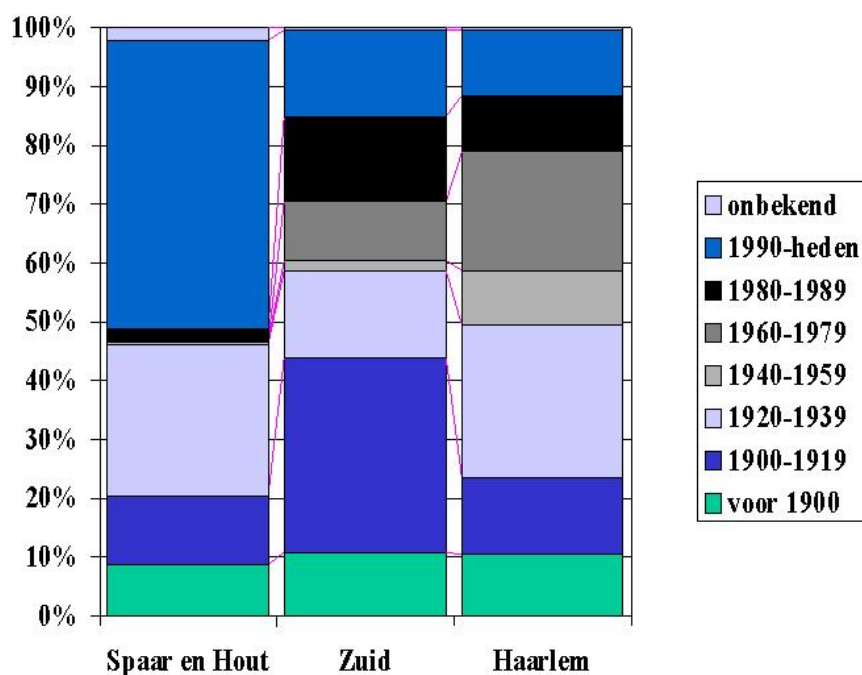
Afbeelding 6: Eigendom woningen in 2011



Afbeelding 7: Type woningen in 2011



Afbeelding 8: Bouwjaar woningen in 2011

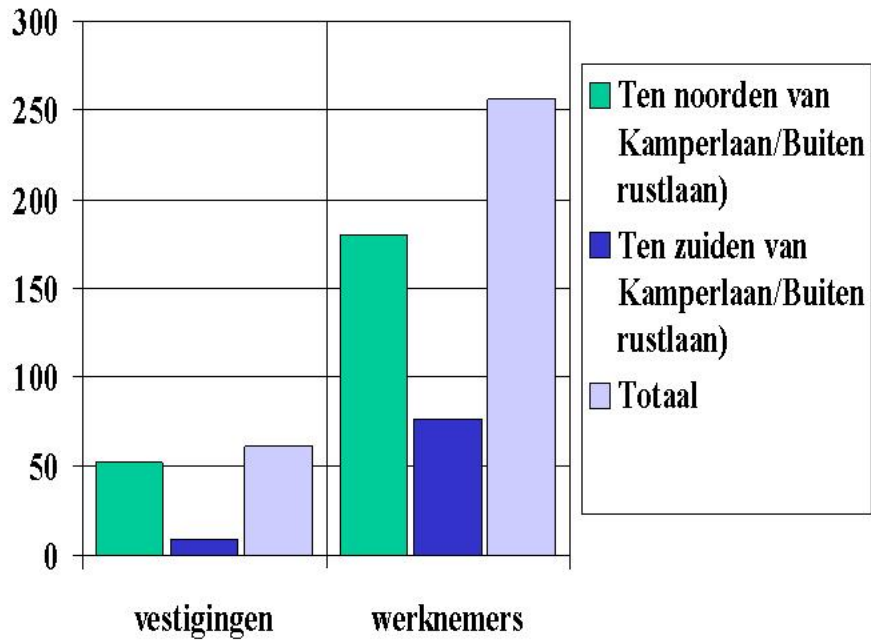


De woningen in de buurt ten noorden van de Kamperlaan hebben over het algemeen twee bouwlagen plus kap. Een uitzondering hierop is de Mr. Joostenlaan waar woningen staan met slechts één bouwlaag plus kap. Dit straatje met een smal profiel en oudere woningen bevindt zich binnen een groter bouwblok en staat door het besloten karakter in sterk contrast met de rest van de buurt. De bebouwingsdichtheid in het noordelijk woongebied is 39 woningen per hectare. Ten zuiden van de Kamperlaan is door omzetting van het hoofdgebouw van de Mariastichting naar appartementen en de nieuwbouw van appartementen in 2 tot 5 lagen en een woontoren van 21 lagen een nieuwe woonbuurt ontstaan met 385 woningen en een dichtheid van circa 130 woningen per hectare.

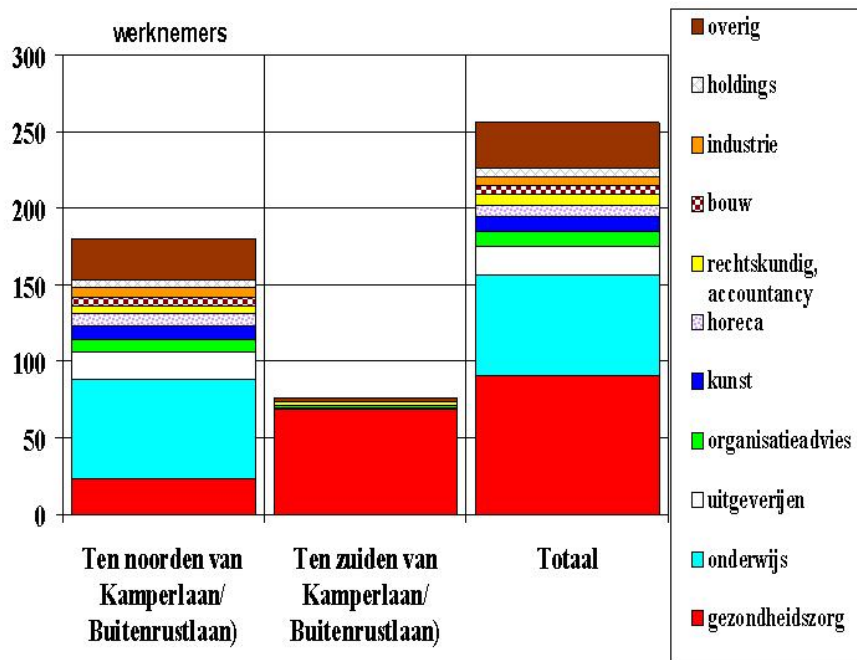
2.3.2 Bedrijvigheid en voorzieningen

In de afbeeldingen 9 en 10 wordt op basis van gegevens van Onderzoek en Statistiek van de gemeente Haarlem (gebaseerd op gegevens van de Kamer van Koophandel) ingegaan op enkele kenmerken van de werkgelegenheid in Spaar en Hout. In 2010 stonden in het plangebied 61 bedrijven ingeschreven met 256 werknemers (inclusief zelfstandigen). Daarvan betroffen 35 bedrijven eenpersoonsbedrijven (vaak aan huis gevestigd) en waren er 5 ondernemingen ingeschreven met meer dan 10 werknemers. Onderverdeeld naar de deelbuurten ten noorden en ten zuiden van de Kamperlaan/Buitenrustlaan kan de werkgelegenheid worden getypeerd naar aantal vestigingen, aantal werknemers en type werkgelegenheid.

Afbeelding 9: Werkgelegenheid in 2010



Afbeelding 10: Werkgelegenheid in 2010 naar type activiteit



Van de werkgelegenheid in Spaar en Hout betreft een kwart het Verzorgingstehuis Spaar en Hout en een kwart de onderwijsfuncties van het Nova College ROC/Bestuur Nova academie. Aan de Vlietsorgstraat staat een kantoorverzamelgebouw waarin De Zaak (het blad van de Kamer van Koophandel) en Medi Wellness zijn gevestigd. De overige werkgelegenheid betreft met name kleine bedrijfjes in de commerciële en niet-commerciële dienstverlening, waaronder aan de Kleine Houtweg en de Twijnderslaan. Verspreid door de buurt zijn diverse praktijken aan huis (waaronder artsen,

fysiotherapeuten en paramedische praktijken). In het plangebied zijn vrijwel geen detailhandelsvestigingen gevestigd. Aan horecavestigingen zijn er in het plangebied een café, een restaurant en een snackbar-grillroom gevestigd.

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het gemeentelijke beleid belicht voor zover dat leidend is voor het bestemmingsplan. Eerst wordt kort ingegaan op de relevante (ruimtelijke) beleidskaders van Rijk en Provincie. Het rijks- en provinciaal beleid ten aanzien van archeologie wordt samen met het gemeentelijk beleid beschreven in de paragraaf archeologie. Het rijks- en provinciaal beleid met betrekking tot water en het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland wordt samen met het gemeentelijk beleid beschreven in de paragraaf water.

3.1 Rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Een belangrijk basisprincipe is het leggen van verantwoordelijkheden en bevoegdheden op het juiste niveau. Rijk, provincie en gemeente zijn verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er is pas sprake van bemoeienis van rijk of provincie met het gemeentelijk ruimtelijk beleid indien dat noodzakelijk is vanwege onderscheiden "nationale", respectievelijk "provinciale" belangen.

Nota ruimte

De Nota Ruimte bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid in Nederland of specifieke gebieden binnen Nederland. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het beleid zich vervolgens op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie, bevorderen van krachtige steden en vitaal platteland, borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke natuurlijke en cultuurhistorische waarden en borgen van de veiligheid.

Haarlem maakt deel uit van een belangrijk stedelijk netwerk: de Randstad. Het ontwikkelingsperspectief is gericht op de ruimtelijke, culturele en economische diversiteit van de Randstad te behouden en te versterken.

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

(Ontwerp) Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De nota Ruimte zal vervangen worden door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;

- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

De belangen van het nationale ruimtelijke beleid worden geborgd in de AmvB Ruimte, een juridische vertaling van het rijksbeleid. De nationale ruimtelijke belangen omvatten globaal de nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking, de ontwikkeling van de mainports, het kustfundament, de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën en ruimtelijke garanties m.b.t. defensiedoeleinden en energieproductie en -voorziening.

Voor onderhavig bestemmingsplan is vooral relevant de bevordering van krachtige steden. Behoud van het stedelijk draagvlak voor voorzieningen en van voldoende stedelijke "massa" en de daarbij horende economische agglomeratievoordelen is van groot belang. In dit bestemmingsplan zijn geen nationale belangen in het geding.

Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de provinciale structuurvisie 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.

Bestaande stedelijke woonmilieus dienen waar mogelijk verder te transformeren tot hoogstedelijke milieus. 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.

Om het toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de Provincie Noord-Holland provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen: ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. Deze zijn verankerd in de provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie. De structuurvisie en de provinciale verordening vormen enerzijds het toetsingskader voor de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van Noord-Holland (ruimtelijke kwaliteit) en anderzijds de juridische beleidsuitwerking.

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.

Het plangebied behoort tot het BBG. Voor ontwikkelingen binnen bestaand bebouwd gebied gelden geen aanvullende eisen uit de provinciale ruimtelijke verordening. Dit bestemmingsplan is niet in strijd met het provinciale beleid zoals vervat in de structuurvisie en met provinciale belangen zoals verwoord in de verordening.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurplan

De gemeenteraad van Haarlem heeft op 20 april 2005 het Structuurplan Haarlem 2020 vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen de ruimtelijke ontwikkeling van de stad voor de komende 15 jaar. Ambities en wensen over gebruik van de (beperkte) ruimte zijn hierin vastgelegd. In de toekomst wil Haarlem de bestaande aantrekkelijkheid behouden en verder uitbouwen. Haarlem wil voor zijn inwoners een levendige en veilige stad zijn met veel aandacht voor een leefbare woonomgeving en voldoende voorzieningen voor alle leeftijdsgroepen. Voor bedrijven moet Haarlem nog interessanter worden als vestigingsplaats. De strategische ligging vlakbij Schiphol, Amsterdam en IJmond, de goede bereikbaarheid over de weg en per openbaar vervoer, en de aanwezigheid van een hoogopgeleide beroepsbevolking spelen daarbij een cruciale rol.

Buurtidentiteit

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

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. Dit kan groeien tot as met een stedelijk karakter en een kenmerkend profiel. Binnen het plangebied is de Buitenrustlaan-Kamperlaan aangewezen als woonwerk-as.

Groen

De doelstelling voor de ontwikkeling van het groen netwerk in Haarlem is tweevoudig: versterking van groen met vooral ecologische waarden en versterking van groen met vooral stedelijke waarden.

Verkeer

In het Structuurplan wordt aangegeven dat een nieuwe rechtstreekse verbinding tussen de Westelijke Randweg en Schipholweg nader moet worden uitgewerkt. In het Haarlems Verkeers- en Vervoersplan (HVVP) is deze directe verbinding als rekenmodel opgenomen. De verbinding is nog niet als project benoemd voor daadwerkelijke realisering. Het rekenmodel toont aan dat de directe wegverbinding van de westelijke Randweg met de Schipholweg van belang is om de doorstroming van het verkeer in Haarlem Zuid te bevorderen en de verkeers- en milieudruk op de Kamperlaan drastisch te verlagen. Ook geeft die verbinding kans op een kwaliteitsverbetering van de Haarlemmerhout (ontlasting Fonteinlaan en Dreef). De feitelijke haalbaarheid is lastig op grond van financiën en ruimtegebrek. Een uitwerking van het Structuurplan in samenhang met het HVVP zullen wenselijkheid en haalbaarheid (maatschappelijk, financieel, tracé, dimensionering, boven/ondergronds, oplossing doorkruisen bestaande sportcomplexen e.d.) moeten aantonen. Ook de rol van deze verbinding in regionaal verband als langetermijnoplossing (project bereikbaarheid kust) zal hieruit moeten blijken. Haarlem zal daarbij gaan onderzoeken of deze verbinding in een gezamenlijke inspanning van regiogemeenten en provincie haalbaar kan worden.

3.2.2 Wonen

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

- Haarlem zet in op het opvoeren van de woningbouwproductie. Haarlem wil de woningvoorraad onder andere uitbreiden door het mogelijk maken en

stimuleren van meervoudig ruimtegebruik en menging van de woonfunctie met werkfuncties. Het eventueel omzetten van een werkfunctie naar een woonfunctie is ook denkbaar, maar dit mag niet ten koste gaan van de spreiding van de werkfuncties.

- Een betere woningvoorraad heeft 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.
- Het bouwen van woningen voor senioren zorgt voor de meeste doorstroming op de Haarlemse woningmarkt. Daarnaast wil Haarlem inspelen op de behoefte van bewoners die weliswaar zorg nodig hebben maar desondanks zelfstandig willen blijven wonen (dus niet in een instelling).
- Haarlem wil de betaalbaarheid van woningen waar mogelijk garanderen. Dit kan door goede afspraken te maken met corporaties en een betere spreiding van de kernvoorraad door bouw en herstructurering.

Het gemeentelijk woningbeleid heeft op het plangebied Spaar en Hout maar een beperkt effect omdat er (na de nieuwbouw op het terrein van de Mariastichting) geen ruimte is voor grootschalige nieuwbouw of herstructureringsprojecten en behoud van de huidige hoogwaardige stedenbouwkundige kwaliteit voorop staat.

Een nieuwe Woonvisie Haarlem is in de maak, waarin de nadruk wordt gelegd op kwaliteit in plaats van kwantiteit. Het aanbod moet (meer) aansluiten op de woonwensen van huidige en toekomstige bewoners. Duurzaamheid en de aanpak van de particuliere woningvoorraad zijn andere thema's die in de nieuwe woonvisie nader worden uitgewerkt.

3.2.3 Detailhandel

Het winkelbeleid is vastgelegd in de Detailhandelsnota, Haarlem Winkelstad 2002-2012 (2002). Haarlem is de afgelopen jaren een paar keer verkozen tot de beste winkelstad van Nederland. De aantrekkingskracht op dagjesmensen en toeristen is daarom groot. Tegenover dit positieve beeld staat echter dat het aantal bezoekers daalt. Het beleid van de gemeente heeft tot doel de positie te verstevigen en hieraan bekendheid te geven binnen en buiten de regio. Daarnaast wil de gemeente het fijnmazige netwerk van winkels handhaven zodat iedere Haarlemmer binnen een redelijke afstand van zijn woning de dagelijkse boodschappen kan doen.

Binnen het plangebied komen nauwelijks winkels voor. Omdat het gebied een beperkt draagvlak heeft voor eigen voorzieningen zijn de inwoners van Spaar en Hout grotendeels aangewezen op voorzieningen elders en dan met name op de nabijgelegen zuidelijke binnenstad.

3.2.4 Maatschappelijk

In het Structuurplan Haarlem 2020 zijn gebieden aangewezen die in potentie geschikt of kansrijk zijn om (nieuwe) sociaal-maatschappelijke voorzieningen te vestigen of te clusteren. Haarlem Maatschappelijk op de Kaart (2010) geeft inzicht in de ontwikkeling van aanbod en spreiding van de sociaal maatschappelijke voorzieningen. Tevens geeft het een handvat voor de ontwikkeling of bijstelling van het eigen gemeentelijk accommodatiebeleid, met aanbevelingen voor nieuwe vormen van gecombineerd gebruik of andere keuzen voor locaties en gebruik op het gebied van welzijn, onderwijs, zorg, cultuur en sport.

Vanuit diverse invalshoeken worden die met elkaar verbonden en wordt een richting gegeven voor ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende jaren. Daarmee wordt een koppeling tot stand gebracht tussen sociaal en fysiek.

Concrete keuzen moeten worden uitgewerkt in gebiedsvisies. De visie is een instrument om op meer planmatige wijze maatschappelijke voorzieningen plek te geven in de stad en professionele partijen (veelal uitvoerder) te verleiden en te committeren om er invulling aan te geven.

In het kader van duurzaamheid is meervoudig ruimtegebruik uitgangspunt. Zo is er is niet alleen maar sprake van een bouwopgave met uitbreidingsbehoefte. Kansen liggen er om de voorzieningenstructuur anders te organiseren waarbij de inzet van multifunctionele accommodaties een belangrijke rol speelt.

Het Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs (SHO) geeft richtlijnen voor de verbetering van de onderwijshuisvesting en heeft als doelstelling te komen tot goede voorzieningen op de juiste locaties. Andere doelen zijn verbreding van de functies van de gebouwen en functionele flexibilisering van de gebouwen. Voor het vaststellen van de toekomstige investeringsbehoefte voor de schoolgebouwen zijn in het Strategisch Huisvestingsplan – Uitvoeringsplan 2007-2010 acht programmalijnen vastgesteld, waaronder de programmalijn Voortgezet Onderwijs. Binnen het plangebied wordt geen vernieuwing en uitbreiding voorzien van de onderwijsactiviteiten.

3.2.5 Verkeer en vervoer

Het Haarlems Verkeers- en Vervoersplan (HVVP) beschrijft het beleid op het gebied van verkeer en vervoer voor een periode van 10 jaar. Het HVVP is een plan op hoofdlijnen. In het plan wordt een beschrijving gegeven van de hoofdstructuren voor het autoverkeer, openbaar vervoer en langzaam verkeer.

Het HVVP heeft twee belangrijke doelstellingen: het vergroten van de leefbaarheid en het verbeteren van de bereikbaarheid. Dit betekent het aantrekkelijk maken van het gebruik van alternatieven voor de auto (fietsen en het gebruik van het openbaar vervoer) en geen nieuwe wegen in de wijken.

Langzaam verkeer

Het HVVP gaat uit van het creëren van verblijfsgebieden met een 30 km/uur beperking, waarbij de doorstroming van het verkeer ondergeschikt is. De fiets neemt in het Haarlemse verkeersbeleid een belangrijke plaats in. De fiets moet voor verplaatsingen binnen Haarlem een groter aandeel krijgen en dat moet ertoe leiden dat de auto voor korte afstanden niet hoeft te worden gebruikt. Hiervoor zet het HVVP in op drie beleidspunten: verbetering van bestaande fietsroutes en voorzieningen, bij kruisingen voorrang geven aan de fiets boven het autoverkeer en uitbreiding van het fietsnetwerk.

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

Binnen het bestemmingsplangebied maken de Buitenrustlaan-Kamperlaan, Rustenburgerlaan en Kleine Houtweg deel uit van het fietsnetwerk HVVP.

Openbaar vervoer

Het HVVP gaat uit van verbetering van de bereikbaarheid door versterking van het regionale openbaar vervoernetwerk, een snellere doorstroming van bussen, het waar nodig faciliteren van de bus in wijken, en behoud van de goede multimodale regionale bereikbaarheid (per fiets, openbaar vervoer en auto).

De Rustenburgerlaan is in het OV-net HVVP opgenomen wegtype 30 km/uur met een bustracé ontsluitende lijn. Het betreft een regionale verbinding naar Amsterdam die onderdeel uitmaakt van het toekomstige Rnet (Regionet 2015)

Autoverkeer

Het autoverkeer wordt via ontsluitingswegen zo direct mogelijk vanuit de verblijfsgebieden naar de randen van het gebied geleid. Dit houdt in dat het verkeer zo snel mogelijk uit de 30 km-gebieden richting de 50 km/u wegen wordt geleid. Doorgaand verkeer zal zoveel mogelijk langs de rand van de stad worden afgewikkeld.

De wijk wordt voornamelijk ontsloten via de Buitenrustlaan-Kamperlaan die in het HVVP (2003) is aangeduid als gebiedsontsluitingsweg A 50 km/h. Dit type heeft een belangrijke functie voor de ontsluiting van het verblijfsgebied maar heeft ook een functie voor het doorgaand verkeer. In de Regionale bereikbaarheidsvisie Zuid-Kennemerland (2011) maakt de Buitenrustlaan-Kamperlaan onderdeel uit van de Centrum- en Parkeerroute Haarlem.

In het HVVP wordt -ter voorkoming van sluipverkeer en ter ontlasting van de aansluiting bij de Buitenrustbruggen- voorgesteld om om de Rustenburgerlaan niet meer voor autoverkeer aan te sluiten op de Buitenrustbruggen. Dit is onderwerp van discussie bij de gebiedsvisie Houtplein-Dreef en het inrichtingsplan Houtplein.

3.2.6 Water

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.

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 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 overstromingsrisico'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.

Waterbeheerplan Rijnland 2010-2015 (2009)

Onder het motto 'droge voeten en schoon water' staat al het werk van het Hoogheemraadschap van Rijnland in het teken van de drie hoofddoelen veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Het Hoogheemraadschap van Rijnland kiest voor een gebiedsgerichte aanpak met een pakket aan maatregelen en uitvoeringsprogramma om de drie hoofddoelen tijdens de planperiode te verwezenlijken.

De bescherming van inwoners en voorzieningen in het beheergebied tegen overstroming behoort tot één van de kerntaken van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Cruciaal hiervoor is dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn en blijven. In de planperiode van 2010-2015 zal de focus primair op de regionale keringen liggen, waarbij alle regionale keringen zullen worden getoetst. Het streven is dat in 2020 alle regionale keringen voldoen aan de gestelde normen en de primaire keringen in 2015. Ook de 'veiligheidsketen' staat in het kader van bescherming als hoofdpunt op de agenda. Hier geldt dat per 2015 een beproefde aanpak voor noodsituaties beschikbaar en operationeel moet zijn.

Bij het tweede hoofddoel 'voldoende water' gaat het er om het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Binnen dit kader is het baggeren een belangrijke opgave voor deze planperiode. De inzet is dat uiterlijk in 2020 alle wateren in het beheergebied de vereiste diepte hebben. Dit is enerzijds van belang om de wateraanvoer en de waterafvoer naar de gemalen veilig te stellen en anderzijds om een gezond en schoon watersysteem te krijgen en te behouden. Een andere belangrijke kerntaak van het Hoogheemraadschap van Rijnland is peilbeheer. Om de

watersystemen op orde te krijgen, moeten peilbeheer, berging en afvoer integraal worden beschouwd. Het is daarom zaak om in sommige gebieden maatregelen te nemen zoals voor waterberging, maar ook in het beheer van grondwater ligt hier een taak voor het Hoogheemraadschap van Rijnland. Tot slot is het binnen dit kader noodzakelijk om gedurende de planperiode alle polder- en boezemgemalen te renoveren waar nodig is.

Als beheerder van de waterkwaliteit is het Hoogheemraadschap van Rijnland ervoor verantwoordelijk dat het watersysteem zowel chemisch als ecologisch in een goede toestand verkeert (waaronder helder water, natuurvriendelijke oevers en gezonde visstand). Het eerste kernpunt is te voorkomen dat er te veel voedingsstoffen in het watersysteem terechtkomen. Het Hoogheemraadschap van Rijnland zal er op toezien dat de lozing van voedingsstoffen door Rijnlands eigen afvalwaterzuiveringsinstallaties in ieder geval tot een minimum te beperken en het beheer van de waterketen integraal te benaderen (samenwerking met andere overheden, zoals gemeente). Ten tweede zal het Hoogheemraadschap van Rijnland zich richten op ecologische uitgangspunten en randvoorwaarden, zoals het aanleggen van natuurlijke oevers. Ten slotte speelt de verziltingsproblematiek, waarbij het Hoogheemraadschap van Rijnland een pro-actieve rol moet spelen om het onderwerp nadrukkelijker op de (politieke) agenda te zetten bij de verschillende overheden en belangengroepen.

Integraal waterbeheer

De gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben eind 2004 het Integraal Waterplan Haarlem vastgesteld. Centrale doelstelling van het Integraal Waterplan is het creëren van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. Om ervoor te zorgen dat het Haarlemse waternetwerk bestand is tegen klimaatsverandering (hoger zeeniveau, toename van de hoeveelheid en intensiteit van de neerslag), inklinking van de bodem, en verstedelijking (toename verhard oppervlak) is ruimte voor oppervlaktewater nodig. Ruimte voor extra oppervlaktewater kan worden gevonden door het verbreden van bestaande watergangen, het graven van nieuwe watergangen en het weer open leggen van gedempte grachten.

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

Compensatieregeling

Een algemene regel met betrekking tot de waterkwantiteit is het compenseren van een eventuele toename van verharding (wegen, gebouwen). Indien verharding in een gebied toeneemt zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezwaar als gevolg van de toegenomen verharding te voorkomen. Gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van

Rijnland stelt als richtlijn dat - indien er gebouwd wordt en hierbij meer dan 500 m² onverhard oppervlak omgezet wordt naar verhard oppervlak - minimaal 15 procent van de toename aan verharding gecompenseerd dient te worden in de vorm van opervlaktewater. Het uiteindelijk te compenseren oppervlak hangt af van overige maatregelen die de waterhuishouding in een gebied ten goede kunnen komen, zoals het vertraagd afvoeren van hemelwater. Voorbeelden zijn grasdaken en ontkoppeling van het rioolstelsel, waarbij het ontkoppelde water in de bodem geïnfilterd wordt. Tevens onderschrijft het Waterplan de noodzaak op het vlak van baggeren, afkoppelen, saneren overstorten, inrichten natuurvriendelijke oevers, en afkoppelen schone verharding.

3.2.7 Groen

Het Groenstructuurplan (1991) is erop gericht de groenstructuur vast te leggen en te versterken. De hoofdgroenstructuur is tevens vastgelegd in het Structuurplan Haarlem 2020. Doelstelling is zowel versterking van groen met ecologische waarde als van groen met stedelijke waarde. Dit wordt bereikt door het in stand houden en versterken van de bestaande stedelijke hoofdgroenstructuur en de hoofdbomenstructuur; door uitbreiding van (kleinschalig) groen vooral in dichtbebouwde laagbouwwijken met een tekort aan buurtgroen, door het vergroten van de gebruiksintensiteit van het bestaande groen door de inrichting beter af te stemmen op recreatief gebruik en door het verbeteren van de toegankelijkheid en bereikbaarheid voor langzaam verkeer; en door herkenbare, aantrekkelijke en doorgaande recreatieve routes voor langzaam verkeer.

Het zuidelijk deel van het plangebied maakt onderdeel uit van een van de groene dwarsverbanden die door Haarlem loopt. De oost westverbindingen hebben een landschappelijke basis en vormen de groene en blauwe aders (de sporten van de ladderstructuur).

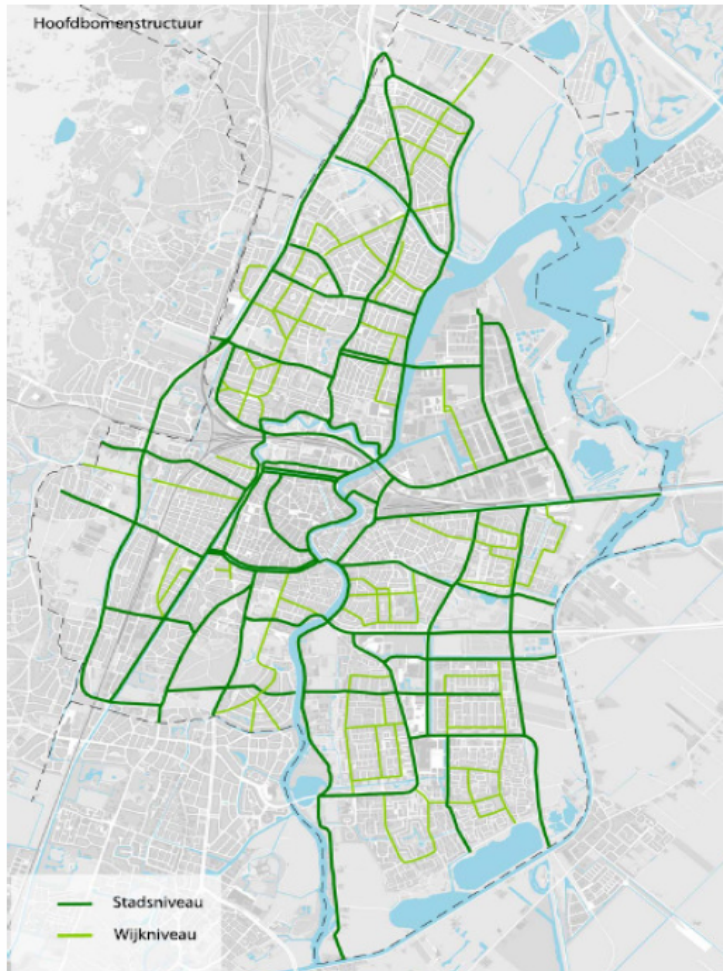
Bomen vormen een belangrijk tegenwicht voor de verstening van onze leefomgeving, scheppen geborgenheid en maken de stad tot een plek waar mensen willen zijn en elkaar willen ontmoeten. In Haarlem zijn in totaal 58.000 bomen die staan in de plantsoenen, parken en langs straten, begraafplaatsen, kinderboerderijen, sportcomplexen en openbare speelgelegenheden. Het bomenbeleid geeft de visie van de gemeente Haarlem op bomen en scheidt samenhang in de uitvoering van het bomenbeleid. Doel is te komen tot een gezond, veilig en goed onderhouden bomenbestand. Met het Bomenbeleidsplan 2009-2019 (2010) zijn de hoofdbomenstructuur en de monumentale bomenlijst vastgesteld.

Gezien de tekorten aan stedelijk groen, gerelateerd aan het landelijke gemiddelde dient hoge prioriteit te worden gegeven aan uitbreiding enerzijds en instandhouding anderzijds van het groenareaal. Uitgangspunten voor de bomenstructuur is het maken van een samenhangend structuurbeeld als toetsingskader en als streefbeeld voor een verdere uitbouw en verbetering van het Haarlemse bomenbestand. De kwaliteit van het bomenbestand dient te

worden verbeterd. Dit betekent onder meer het toepassen van ecologisch waardevolle soorten met een lange looptijd, het verbeteren van de standplaatsen en het uitbreiden van de onderhoudsintensiteit.

De bomen langs de Rustenburgerlaan, Kleine Houtweg en Kamperlaan-Buitenrustlaan maken onderdeel uit van de hoofdbomenstructuur. Dit zijn lijnen die ruimtelijk en functioneel van belang zijn. Gelet op bovenstaande doelstelling is het van belang deze groenstructuur te behouden.

Afbeelding 11: Hoofdbomenstructuur

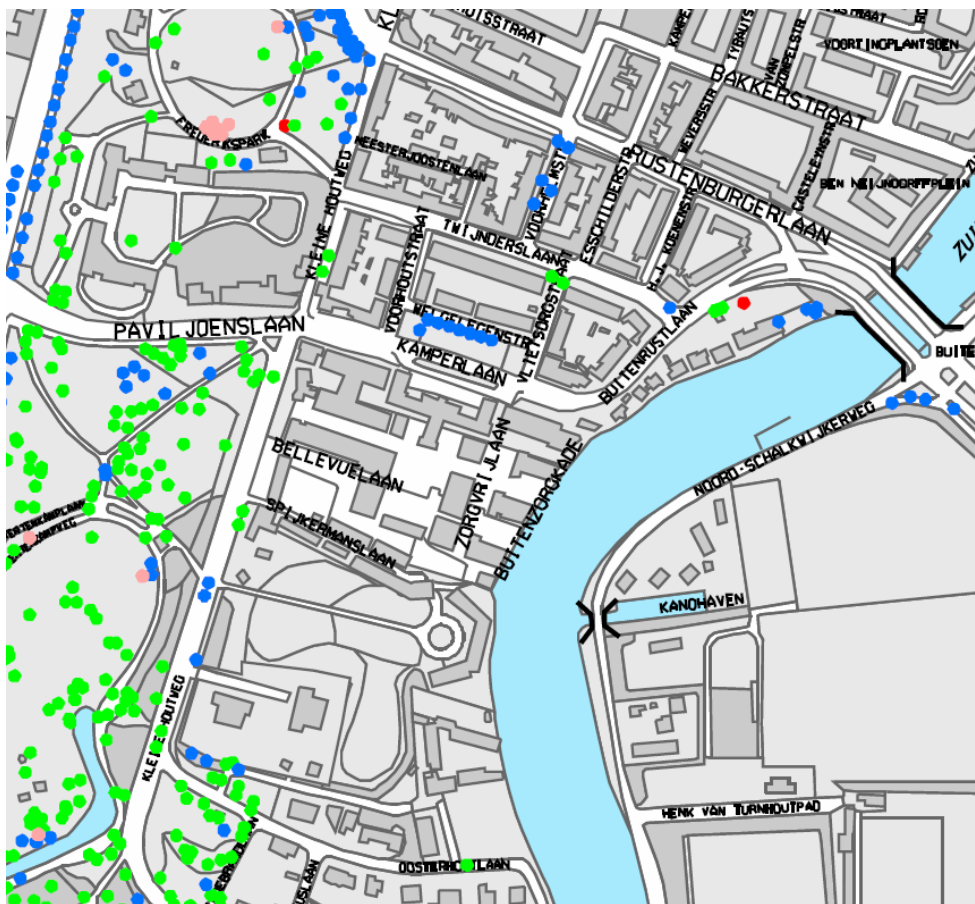


Oude en bijzondere bomen zijn zeer beeld- en sfeerbepalend en geven een extra dimensie aan de openbare ruimte. Oude bomen dragen de omgevingsgeschiedenis van vele jaren met zich mee. Daarom wil gemeente Haarlem deze monumentale bomen extra beschermen. Hiervoor zijn alle gemeentelijke monumentale bomen geïnteriseerd en op de Haarlemse Monumentale Bomenlijst (2009) geplaatst. Het betreft bomen van minimaal 80 jaar dan wel herdenkingsbomen of bomen met een grote dendrologische waarde (zeldzame soort of variëteit of bijzondere natuurlijke groeivorm). De bomen zijn beeldbepalend en/of hebben een cultuurhistorische waarde (herdenkingsbomen, markeringsbomen, kruis/kapelbomen, bijzondere snoeivormen) en/of natuurwaarde (er leven zeldzame planten of dieren in), en de

minimale levensverwachting is 10 jaar.

Vanwege de waarden van monumentale bomen zal in beginsel geen kapvergunning worden verleend, tenzij sprake is van een ernstige bedreiging van de openbare veiligheid, noodtoestand of bijzondere situatie (zie artikel 5.1 Bomenverordening Haarlem). In bestemmingsplannen kunnen de kroonprojecties van monumentale bomen worden opgenomen met een dubbelbestemming, waarbij ze extra beschermd zijn tegen graaf- en bouwwerkzaamheden binnen de kroonprojectie.

Afbeelding 12 Monumentale bomen in de openbare ruimte van Spaar en Hout



De Monumentale bomen zijn onderverdeeld in vier categorieën en als zodanig ook op kaarten terug te vinden door middel van gekleurde stippen.

Een A-boom (rood) is een boom van 80 jaar of ouder die op de landelijke lijst van de Bomenstichting staat of daarvoor aangemeld is (landelijk monumentaal). Een B-boom (groen) is een boom van 80 jaar of ouder die van Haarlems belang is (plaatselijk monumentaal) plus de gedenkbomen. Een C-boom (blauw) is een boom van 50 jaar tot 80 jaar met potentie om monumentaal te worden (waardevol). Een D-boom (roze) is een boom die aangeplant wordt om minstens 100 jaar te worden. Buitengewone aandacht is hierbij besteed aan groeiplaatsomstandigheden om de boom te helpen oud te worden (aankomend monumentaal).

Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt in de praktijk via de verplichte groentoets erg zorgvuldig met monumentale bomen omgegaan. Aan de hand van deze groentoets kan de raad zorgvuldig afwegen of een ruimtelijke ontwikkeling onevenredig schade aan het monumentale bomenbestand aanricht. In tegenstelling tot het bestemmingsplan geeft een groentoets gedetailleerde informatie over het bestaande groen in een plangebied en de consequenties voor het groen als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast worden in een groenparagraaf op basis van een definitief planontwerp de consequenties wat betreft handhaven, kappen, verplanten en herplanten van bomen aangegeven.

3.2.8 Sport en recreatie

Recreatie speelt een belangrijke rol in onze samenleving. De gemeente richt zich hierbij op de zorg voor voldoende recreatievoorzieningen dicht bij huis en de bereikbaarheid van recreatievoorzieningen voor de gebruikers. In de Recreatienota (1997) wordt langzaam verkeer voor recreatieve doeleinden gestimuleerd. Haarlem is omgeven door waardevolle natuur- en recreatiegebieden. De duingebieden, het recreatiegebied Spaarnwoude en het groengebied Haarlemmermeer vervullen een belangrijke functie voor de recreërende Haarlemmer. Met betrekking tot het ontwikkelen van recreatieve waarden sluit de Recreatienota aan op de uitgangspunten van het Groenstructuurplan.

Binnen het plangebied zijn geen recreatieve voorzieningen aanwezig.

Haarlem stimuleert een gezonde en verantwoorde sportbeoefening. Sport wordt ingezet als middel om een aanvullende bijdrage te leveren aan de sociaalmaatschappelijke cohesie en op beleidsterreinen als volksgezondheid, jeugd- en jongerenwerk en integratie. De afgelopen jaren heeft de gemeente Haarlem veel geïnvesteerd in haar sportbeleid om sporten voor Haarlemmers toegankelijk, laagdrempelig en uitdagend te maken. De gemeente zal zich op basis van Haarlem Sport! Agenda voor de Sport 2010-2014 (2010) vanuit de volgende invalshoeken inzetten op het vergroten van de sportparticipatie:

- Breedtesportontwikkeling: Hierbij wordt de nadruk gelegd op specifieke doelgroepen (ouderen, kinderen uit aandachtswijken, allochtone vrouwen, VMBO-scholieren, kinderen op het speciaal onderwijs) en op de ondersteuning van het sportverenigingsleven, de samenwerking met het onderwijs, schoolsporttoernooien en de organisatie van (breedte)sport-evenementen;
- Topsport en talentontwikkeling;
- Commerciële sport: Hierbij gaat de aandacht uit naar het stimuleren van het gebruik van sportfaciliteiten binnen de eigen wijk;
- Sport, recreatie en gezondheid: Hierbij wordt de nadruk gelegd op gezondheid. Zo zal een minimale beweegnorm in het basisonderwijs gehaald moeten worden, en zal de gemeente zorg moeten dragen voor goede en aantrekkelijke (hard)loop-, fiets- en kanoroutes zodat de

- Haarlemmer op een recreatieve manier kan bewegen;
- Optimalisering sportaccommodaties: Hierbij geldt dat er aandacht moet zijn voor de kwaliteit en gevarieerdheid van het aanbod, aanbod in de wijk en multifunctionele inzetbaarheid van accommodaties. Zowel spreiding van de accommodaties en faciliteiten over de stad en onder de verenigingen als het gedrag van de gebruikers zijn van belang.

Binnen het plangebied zijn geen sportvoorzieningen aanwezig.

Een goed spreiding van speelvoorzieningen zowel op buurt-, wijk- als stadsdeelniveau is gewenst. In het Speelruimteplan Haarlem (2000) wordt in eerste instantie gemikt op bespeelbare open ruimte, in tweede instantie gaat het om speeltoestellen. Formele speelplaatsen zijn vooral gewenst waar de informele speelruimte onvoldoende aanwezig is of de openbare ruimte ongeschikt is om te spelen. In het noordelijk deel van het plangebied zijn vaak brede stoepen aanwezig; de nieuwbouw op het terrein van de voormalige Mariastichting is grotendeels verkeersvrij gerealiseerd.

3.2.9 Archeologie

Rijksbeleid

De belangrijkste uitgangspunten van de wetgeving voor de archeologische monumentenzorg zijn:

- Het behoud van archeologische waarden in de bodem;
- De initiatiefnemer van het project dat tot bodemverstoring leidt, betaalt de kosten van archeologisch onderzoek; en
- De zorg voor het archeologisch erfgoed wordt vroegtijdig geïntegreerd in de procedures van de ruimtelijke ordening.

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) beheert de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). Deze kaart bevat een overzicht van belangrijke archeologische terreinen in Nederland. De terreinen zijn beoordeeld op verschillende criteria en ingedeeld in diverse categorieën archeologische waarden. In aanvulling op de AMK is er de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). De IKAW geeft voor heel Nederland, inclusief de bodems van grote wateren, de kans aan op het aantreffen van archeologische resten bij werkzaamheden in de bodem. Die trefkans is aangegeven in vier categorieën: een hoge, matige, lage en zeer lage trefkans.

Provinciaal beleid

Het archeologisch beleid van het provinciaal bestuur van Noord-Holland is vastgelegd in het Cultuurconvenant tussen het rijk en de provincie Noord-Holland, de Provinciale Cultuurnota en de Cultuurhistorische Regio-profielen. Het beleid is gebaseerd op wettelijke verplichtingen en autonoom cultuurhistorisch provinciaal beleid.

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

Gemeentelijk beleid

Met de goedkeuring van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg heeft de gemeente er vanaf 1 september 2007 een aantal nieuwe verplichtingen bij gekregen met betrekking tot de zorg voor het archeologische erfgoed. In de wetgeving is opgenomen dat gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening moeten houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Ook is bepaald dat in een bestemmingsplan regelingen kunnen worden opgenomen ten behoeve van het beschermen van archeologische waarden. Aangezien de verantwoordelijkheid voor het archeologische erfgoed wordt gedecentraliseerd dienen de gemeenten hun eigen beleid te ontwikkelen. In dit kader heeft de gemeente Haarlem het initiatief genomen tot de ontwikkeling van diverse maatregelen waardoor archeologie meer onderdeel van het planologische instrumentarium wordt. De uitgangspunten voor gemeentelijke beslissingen om op een werkbare en doelmatige manier zorg te dragen voor het Haarlemse bodemarchief zijn vastgelegd in de Beleidsnota Archeologie (2009) met bijbehorende beleidskaart.

Hoofdstuk 4 MILIEU-EN OMGEVINGSASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, alsmede resultaten van de verschillende milieuonderzoeken (in bijlage 3 wordt nader ingegaan op bodem- en akoestisch onderzoek). Daarbij komen aspecten aan de orde zoals geluid, lucht- en bodemkwaliteit, natuurwaarden en externe veiligheid. Het gaat hier om zaken die kunnen leiden tot ruimtelijke beperkingen in het plangebied. Gestreefd wordt om voor buurten of straten waar nu te hoge milieuhinder aanwezig is dit te verlagen en voor nieuwe situaties milieuhinder te voorkomen. Door middel van zoning en specifieke (her)bestemmingsregelingen kan hieraan vorm worden gegeven.

Bestaande milieuhinder, zoals geluidhinder van bestaande wegen of bestaande legale bedrijvigheid, kan in beginsel niet via het bestemmingsplan worden verminderd voor zolang de bestaande situatie wordt gehandhaafd. Pas als nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het bestemmingsplan worden nagestreefd - bijvoorbeeld nieuwe woningen, nieuwe bedrijfsfuncties (al dan niet in een bestaand bedrijfsgebouw) of een nieuwe wegconstructie - kan dit worden vastgelegd met een bestemming die past binnen de (ruimtelijk relevante) milieunormen.

4.1 Milieuzonering

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

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

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

Categorisering van bedrijven in het plangebied

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones. Deze opdeling is bepaald door specifieke kenmerken van die gebieden (waaronder aanwezige functies, bebouwingsdichtheid, ligging ten opzichte van wegen en stations e.d.). Het plangebied Spaar en Hout valt volgens de milieuzonering in

de gebiedstypering wonen met een maximaal toegestane hindercategorie B (wonen met overwegend laagbouw in een lage dichtheid). Langs de corridors ofwel doorgaande verkeersroutes is sprake van een menging van wonen en werken. Hierbij past een maximaal toegestane hindercategorie C (corridors/gemengd gebied met hoofdfunctie werken; bedrijven zijn gemengd met woningen en/of werkfuncties langs stadsstructuurwegen). Voor categorie C bedrijven geldt in principe een indicatieve afstand van 50 meter.

Toetsing bestaande bedrijven aan beoogde milieuzonering

Aan de hand van een lijst met bedrijven, vallend onder de Wet milieubeheer (Wm) die binnen het plangebied zijn gelegen kan een onderzoek worden uitgevoerd naar de potentiële hinder daarvan. Per bedrijf wordt onderzocht welke categorie van toepassing is. Deze categorieën worden bepaald aan de hand van de zoneringlijst.

De zoneringlijst is opgenomen in bijlage 1 van de regels en geeft – voor zover passend binnen de bestemming – op basis van de hindercategorie aan welk type activiteiten zijn toegestaan. Activiteiten die niet in de lijst omschreven staan kunnen – voor zover passend binnen de bestemming – worden beoordeeld op basis van de hinder die ze (kunnen) veroorzaken. Naast deze planologische toetsing vindt ook altijd een toetsing plaats in het kader van de Wet milieubeheer (onder meer het verlenen van een milieuvergunning) wanneer een nieuw bedrijf (de wet spreekt over een inrichting) gevestigd wordt.

In het plangebied zijn een aantal bedrijven gevestigd die belastend zouden kunnen zijn voor het milieu:

Twijnderslaan 33: loodgieter

Twijnderslaan 7-9: restaurant

Twijnderslaan 3: loodgieter

Twijnderslaan 1: autoreparatie

Kleine Houtweg 83: café

Kleine Houtweg 71: onroerend goed adviseur

Buitenrustlaan 26: timmerbedrijf

Buitenrustlaan 20: bouwnijverheid

Rustenburgerlaan 4: tandtechnische werkplaats

Rustenburgerlaan 46: snackbar-grillroom

Voorhoutstraat 12: loodgieter

Uit controles is gebleken dat geen sprake is van (ernstige) klachten van milieuhygiënische aard. De gecontroleerde bedrijven beschikken over een geldende vergunning op grond van de Wet milieubeheer of vallen geheel onder een Algemene Maatregel van bestuur. De in het plangebied gevestigde

bedrijven zijn passend en worden als zodanig bestemd.

4.2 Geluid

In de Wet Geluidhinder (WGH) zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig is en deze locatie binnen de geluidszone van een 50 km/u weg (of hogere snelheid) valt moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Onder meer woningen, scholen en ziekenhuizen worden als geluidsgevoelige bestemming aangemerkt. In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt in een 'voorkeursgrenswaarde' en een 'maximum ontheffingswaarde'. Wanneer het geluidsniveau ter plaatse van een geluidsgevoelige functie niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde kan via een wettelijk geregelde procedure ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden aangevraagd zolang het geluidsniveau niet hoger is dan de maximum ontheffingswaarde. Binnen het plangebied is alleen sprake van geluidhinder ten gevolgen van wegverkeerslawaaï.

Geluidhinder ten gevolge van wegverkeer

Volgens de Wet Geluidhinder geldt voor wegverkeerslawaaï een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mag het gemeentebestuur een hogere waarde vaststellen. De maximale ontheffingswaarde voor "nieuwe situaties" in stedelijk gebied bedraagt 63 dB, voor bestaande situatie is dat 68 dB. Nieuwe situaties zijn situaties waar door het gewijzigde bestemmingsplan geluidgevoelige bestemmingen mogelijk zijn.

Conform artikel 110g uit de Wet Geluidhinder mag voor de toetsing bij wegen met een maximum snelheid van 70 km/uur 2dB worden afgetrokken en bij overige wegen 5 dB.

Binnen het bestemmingsplan zijn een aantal wegen van belang voor de geluidbelasting voor de nieuwe situaties. Het gaat om de wegen Rustenburgerlaan, Buitenrustlaan-Kamperlaan en Kleine Houtweg. De voertuigverdeling op deze wegen is ontleend aan de verkeersmilieukaart, de verkeersintensiteiten van deze wegen zijn ontleend aan de verkeersstudie HMR214 voor het peiljaar 2020. De gegevens zijn omgerekend naar 2021 door rekening te houden met 1 procent autonome groei van het verkeer per jaar. De maximaal toegestane rijsnelheid bedraagt op deze wegen 50 km/uur.

Binnen het plangebied wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde voor bestaande situaties van 68 dB wordt niet overschreden. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe situaties van 63 dB wordt bij de Buitenrustlaan (65 dB en Kamperlaan (64 dB) wel overschreden. Voor nieuwe situaties moet akoestisch onderzoek uitgevoerd worden waarin de afweging tussen bron- en overdrachtsmaatregelen gemaakt wordt. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mag de gemeente een hogere waarde vaststellen waarbij de "Beleidsregels Hogere Waarden Wet

Geluidhinder" gevolgd moeten worden.

Gezien de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde dient bij nieuwe situaties tevens naar maatregelen te worden gekeken. Het toepassen van een stil wegdek zoals dunne deklagen levert een verlaging van de geluidbelasting op. Het toepassen van een type dunne deklaagverharding zorgt voor een verlaging van circa 2 a 3 dB. Daarnaast kan bij of voor opdrachtverstrekking om het asfalt te vervangen door een stil wegdektype aanvullende eisen worden gesteld en berekeningen worden uitgevoerd. Het aanbrengen van geluidsschermen ten behoeve van de woningen in het bestemmingsplan is gezien stedenbouwkundige bezwaren niet gewenst. Naast bron- en overdrachtmaatregelen zijn ontvangermaatregelen mogelijk, zoals geluidsisolerende voorzieningen aan de gevel.

Conclusie

Uit de resultaten blijkt dat de geluidsgevoelige bestemmingen binnen het bestemmingsplan een geluidbelasting ondervinden ten gevolge van wegverkeer. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt langs de beschouwde wegen overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB voor bestaande situaties wordt niet overschreden. De geluidbelasting is maximaal 65 dB. De geluidbelasting binnen het plangebied overschrijdt alleen langs de Buitenrustlaan en Kamperlaan de maximale ontheffingswaarde voor nieuwe situaties.

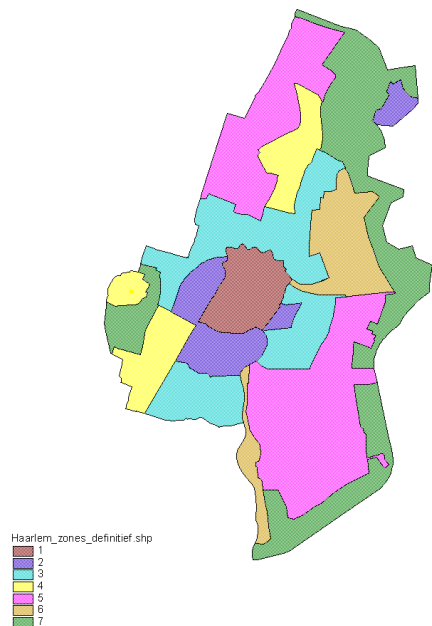
4.3 Bodem

In de Wet bodembescherming zijn bepalingen opgenomen ter behoud en verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Wanneer (graaf)werkzaamheden worden uitgevoerd is een (verkennend) bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of het nodig is om eventuele vervuilde grond te saneren. Dit heeft met name gevolgen voor het bestemmingsplan voor zover nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan.

Bodemkwaliteit

Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld (zie afbeelding). In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per deelgebied is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. Het noordelijk en centrale deel van het plangebied is gelegen in de bodemkwaliteitszone 2; het zuidelijke deel in bodemkwaliteitszone 3.

Afbeelding 13 Bodemkwaliteitskaart Haarlem



Het bestemmingsplangebied is gelegen in de bodemkwaliteitszones 2 en 3. In de bodemkwaliteitszone 2 is de bovengrond (tot 0,5 meter onder 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 komen uitschieters voor van sterke verontreinigingen met lood en zink. Koper en PAK komen plaatselijk als matige verontreiniging voor. De ondergrond (0,5 – 2,0 meter onder maaiveld) is gemiddeld licht verontreinigd met kwik, koper, lood, zink, PAK en minerale olie. In de ondergrond komen uitschieters voor van sterke verontreinigingen met koper, zink en lood. In de bodemkwaliteitszone 3 is de bovengrond gemiddeld licht verontreinigd met koper, lood, zink, minerale olie en PAK (teerachtige stoffen in bijvoorbeeld koolas). Er komen plaatselijk uitschieters voor van sterke verontreinigingen met lood en zink. PAK komt plaatselijk als matige verontreiniging voor. De ondergrond is gemiddeld licht verontreinigd met kwik, koper, lood, zink, PAK en minerale olie. Ook in de ondergrond komen uitschieters tot matige verontreinigingen met koper, zink en lood voor.

Bodemonderzoek

Algemeen geldt dat bij bestemmingswijzigingen of verbouwingen een bodemonderzoek uitgevoerd zal moeten worden. In geval 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 wanneer ter plaatse grondverzet plaatsvindt en/of nieuwe functies gerealiseerd worden.

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

De P95 waarden geven aan dat binnen het bestemmingsplangebied overschrijdingen van de interventiewaarde voorkomen. Voor stedelijke gebieden met ophooglagen met een langdurig gebruik is dit een normaal beeld. Naast deze verontreinigingen zijn in het bestemmingsplangebied ook verontreinigingen aanwezig die gerelateerd worden aan (vroegere) bedrijfsactiviteiten. De achtergrondverontreinigingen en de gevallen van ernstige verontreinigingen in het bestemmingsplangebied vormen geen belemmeringen voor de huidige functies binnen het gebied. In geval van grondverzet, moet voorafgaand aan het grondverzet de kwaliteit van de bodem worden onderzocht. Indien sprake is van een ernstige verontreiniging (meer dan 25 m³ grond verontreinigd boven de interventiewaarde) dan is een saneringsplan nodig.

In het bestemmingsplan gebied zijn een aantal saneringen uitgevoerd. Deze sanering zijn nodig geweest om bouwplannen te realiseren. Het betreft onder andere gevallen van ernstige verontreinigingen met metalen. Uit de inventarisatie van de ondergrondse brandstoftanks blijkt dat de in onbruik zijnde ondergrondse tanks zijn gesaneerd. De eventuele bodemverontreiniging in het gebied als gevolg van deze ondergrondse tanks is in voldoende mate gesaneerd. Binnen het gebied zijn geen gevallen van ernstige verontreiniging bekend. Incidenteel worden afwijkende waarden in de bodem en/of het grondwater aangetroffen. Deze verontreinigingen vormen geen belemmering voor het huidige gebruik. Overige bodemonderzoeken die zijn uitgevoerd laten resultaten zien die passen binnen het beeld van de bodemkwaliteitskaart, de aangetoonde verontreinigingen uit deze onderzoeken vormen geen belemmering voor het beoogde gebruik in het gebied.

Conclusie

De nu bekende bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het huidige gebruik. Indien bestemmingen worden gewijzigd of nieuwe bestemmingen worden toegevoegd moet een onderzoek worden uitgevoerd.

4.4 Water

Het Hoogheemraadschap van Rijnland zal voor het concept ontwerp bestemmingsplan om een wateradvies worden gevraagd.

Oppervlaktewater

Het open water dat in het plangebied is opgenomen betreft het Zuider Buiten Spaarne en behoort tot het boezemstelsel van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Naast een bergende functie heeft het water in de buurt ook een esthetische en een ecologische functie. Het Zuider Buiten Spaarne is niet van ecologisch groot belang.

Overeenkomstig het Rijnlands Keur moet aan weerszijden van de watergangen een obstakelvrije strook grond aanwezig zijn met een breedte van 2,5 m ten behoeve van het uitvoeren van het onderhoud aan en ter bescherming van het profiel van de watergangen, alsmede voor de inspectie.

Voor het vergroten van de hoeveelheid oppervlaktewater zijn in het bestemmingsplangebied nauwelijks mogelijkheden. Daarbij dient opgemerkt te worden dat op de plaatsen waar nieuwbouw is voorzien al bestaande bebouwing en/of verharding aanwezig is. Er is dus geen sprake van het uitbreiden van verhard oppervlak. Derhalve is aanleg van oppervlaktewater bij wijze van compensatie niet aan de orde.

Grondwater

De grondwaterstanden in Haarlem zijn over het algemeen vrij hoog. Om grondwateroverlast te voorkomen zijn dan ook onder een groot aantal wijken drainagesystemen aangelegd. Deze systemen hebben grote invloed op het functioneren van het lokale grondwatersysteem. Het is binnen het plangebied gewenst om onder de openbare weg een grondwaterniveau aan te houden van gemiddeld 70 centimeter onder de kruin van de weg.

Waterketen

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

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

De bouwverordening is bindend bij het toetsen van bouwaanvragen, net als een bestemmingsplan en het bouwbesluit.

Watertoets

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

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

Voor het oppervlaktewaterkwantiteits- en kwaliteitsbeheer van het onderhavige plangebied is het Hoogheemraadschap van Rijnland verantwoordelijk. Ten aanzien van riolering is de gemeente Haarlem verantwoordelijk.

Waterkwantiteit

Het boezemstelsel heeft op de eerste plaats een belangrijke functie voor het op orde houden van de waterkwantiteit. In een situatie van wateroverschot wordt in het boezemstelsel water afgevoerd via het Spaarne en bij Spaarndam uitgemalen op het Noordzeekanaal. In een situatie van watertekort wordt water via de Ringvaart vanuit de Hollandsche IJssel aangevoerd. Vanwege het zoutgehalte wordt geen water ingelaten vanuit het Noordzeekanaal.

In Rijnlands boezem wordt het waterpeil 0,60m - NAP gehandhaafd.

Een algemene regel met betrekking tot de waterkwantiteit is het compenseren van een toename van verharding (wegen, gebouwen). Indien verharding in een plangebied toeneemt zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezwaar als gevolg van toegenomen verharding te voorkomen. Wanneer meer dan 500 m² onverhard oppervlak omgezet wordt naar verhard oppervlak, dient 15 procent van dit verhard oppervlak als oppervlaktewater te worden aangebracht. In het bestemmingsplan Spaar en Hout wordt niet voorzien in een toename van verharding. Er worden dan ook geen compenserende maatregelen opgenomen op het gebied van waterhuishouding.

Waterkwaliteit

Het Spaarne heeft niet alleen een belangrijke functie voor het op orde houden van de waterkwaliteit. Het water vervult ook een functie voor de recreatie- en beroepsvaart. De waterbodems van de Haarlemse boezemwateren zijn over het algemeen matig tot zwaar verontreinigd. De kwaliteit valt voor het grootste deel in verontreinigingsklasse 3 en 4. De klassebepalende parameter betreft in de meeste gevallen de gehalten zware metalen, met name zink. De belangrijkste

emissies die debet zijn aan de verontreinigingen in de waterbodems zijn de riooloverstorten, directe lozings, oeverbeschoeiing, uitloging bouwmetalen, afspoeling van verhard oppervlak en inlaatwater.

Watervergunning

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is integraal waterbeheerder in haar beheersgebied. Daarbij wordt rekening gehouden met zowel de (interne) relaties tussen kwantiteits- en kwaliteitsaspecten van het oppervlakte- en grondwater (inclusief ecologische kwaliteit en natte natuurwaarden) en de externe relaties tussen waterbeheer en andere beleidsterreinen zoals ruimtelijke ordening, milieu, natuur en landschap, landbouw en recreatie. Voor aanpassing van de waterhuishouding moet bij de waterbeheerder een watervergunning worden aangevraagd op grond van de Keur. De Keur van Rijnland bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot het onderhoud en gebruik van het watersysteem en waterkeringen. In de Keur is opgenomen dat een aantal activiteiten met betrekking tot de aanleg cq. inrichting van oppervlaktewateren en kunstwerken in beginsel verboden is. Onder welke voorwaarden deze activiteiten wel mogen plaatsvinden is beschreven in de Beleidsregels en Algemene Regels Inrichting Watersysteem. Nadere informatie hierover is beschikbaar via de website van Rijnland (www.rijnland.net).

Afkoppeling verhard oppervlak

Enkele malen per jaar treden bij piekbelasting (extreme regenbuien) riooloverstorten in werking. Aangezien dit de waterkwaliteit niet ten goede komt, stimuleert het Hoogheemraadschap van Rijnland het afkoppelen van verharde oppervlakken.

Dit is in lijn met de gezamenlijke doelstelling van het rijk, provincies, gemeenten en waterschappen om het water eerst vast te houden, dan te bergen en vervolgens af te voeren. Voor het afkoppelen van wegen en overig verhard oppervlak hanteert Rijnland de 'Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakten' van de Werkgroep Riolerings West-Nederland als richtlijn. Bij het afkoppelen van schoon hemelwater van dakoppervlakken en bij (nieuw)bouwactiviteiten hanteren Rijnland en de gemeente Haarlem de uitgangspunten van nationale pakketten duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen. Van belang is bijvoorbeeld het uitgangspunt dat bij de bouw de toepassing van uitloegbare metalen zoveel mogelijk voorkomen dient te worden zodat minder verontreinigde stoffen in het watersysteem terecht komen.

4.5 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit is van belang voor de gezondheid van mens en dier en voor de kwaliteit van het milieu. In de Europese Unie zijn daarom grenswaarden afgesproken waaraan de concentraties van een aantal stoffen vanaf bepaalde ingangsdata moeten voldoen. Die grenswaarden en regelgeving om ze tijdig te bereiken en te handhaven zijn in Nederland opgenomen in de Wet milieubeheer, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. Indien een bestemmingsplan vastgesteld of gewijzigd wordt dient vast te staan dat de gevolgen voor de luchtkwaliteit voldoen aan die eisen (als gevolg van art. 5.16 lid 1 en 2). Die gevolgen worden bepaald door de verandering in gebruik en functies die door het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt ten opzichte van de bestaande (toegestane) functies. Maatgevend is de met de veranderingen samenhangende groei van het autoverkeer en de daardoor veroorzaakte uitstoot van de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Indien met inbegrip van de door het plan mogelijk gemaakte functies wordt voldaan aan de grenswaarden vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan Spaar en Hout is in hoofdzaak consoliderend. Er vinden geen voor de luchtkwaliteit relevante wijzigingen van toegestane functies plaats die niet al in het vorige bestemmingsplan, vrijstellingen of projectbesluiten ruimtelijk zijn vastgelegd. Om de bestaande en te verwachten luchtkwaliteit te beoordelen is de zogeheten NSL-Monitoringstool geraadpleegd (www.nsl-monitoring.nl). Met dit Monitoringstool stelt de Rijksoverheid jaarlijks de luchtkwaliteit langs (ondermeer) relevante wegen in Nederland vast. Deze gegevens vormen ook de basis voor de verplichte rapportage van de luchtkwaliteit aan de EU. De berekeningen en prognoses voldoen aan alle voorschriften voor de berekening van de luchtkwaliteit (Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007). Zij worden jaarlijks geactualiseerd, met controle door de wegbeheerder (in dit geval de gemeente Haarlem). In de onderliggende verkeersmodelgegevens zijn alle bekende lopende en toekomstige projecten en ontwikkelingen in en rond Haarlem en regio verwerkt.

De hoogst belaste wegen in en rond het plangebied zijn (delen van) de Buitenrustlaan, Kamperlaan, Rustenburgerlaan en Kleine Houtweg. De Monitoringtool geeft aan dat de hoogste concentraties in de rekenjaren 2011, 2015 (ingangsjaar grenswaarde NO₂) en 2020 optreden langs de Buitenrustlaan. Deze hoogst voorkomende concentraties NO₂ en fijnstof zijn overgenomen in tabel xxx. Langs de andere wegen en elders in het plangebied zijn de concentraties in de betreffende jaren lager.

Tabel 4. Berekende hoogste concentratie NO₂ en PM₁₀ (fijnstof) (na wettelijke correctie voor 6 µg/m³ aandeel zeezout) binnen en rond bestemmingsplan Spaar en Hout volgens Monitoringtool versie 2010

Stof	Eenheid	2011	2015	2020	Norm	Locatie (weg)
NO ₂	µg/m ³ als jaargemiddelde	42	40	31	60 tot 2015 40 miv 2015	Buitenrustlaan

PM ₁₀	µg/m ³ als jaargemiddelde	21	20	19	40 miv 2011	Buitenrustlaan
------------------	--------------------------------------	----	----	----	-------------	----------------

Hieruit volgt dat de hoogst berekende concentraties in en rond het plangebied de grenswaarden van NO₂ en PM₁₀ (fijnstof) niet overschrijden. Opgemerkt wordt dat tevens voldaan wordt aan de eis die geldt voor de etmaalgemiddelde concentratie fijnstof. Een etmaalgemiddelde waarde van 50 µg/m³ mag maximaal 35 keer per jaar overschreden worden. Uit het wettelijk vastgelegde rekenverband met het jaargemiddelde volgt dat aan deze norm voldaan wordt bij een jaargemiddelde concentratie van 26,5 µg/m³ (na correctie voor aandeel zeezout). Met een maximale concentratie van 20 µg/m³ (2011) wordt ook die waarde niet overschreden of benaderd.

Conclusie

Uit de Monitoringtool blijkt dat de luchtkwaliteit in het plangebied Spaar en Hout voldoet aan de grenswaarden in alle relevante beoordelingsjaren. Daarmee voldoet het bestemmingsplan aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.6 Natuurwaarden

Algemene richtlijnen

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

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

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

De soortenbescherming in Nederland is wettelijk geregeld in de Flora- en faunawet. Het doel van deze wet is het beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten en hun leefgebieden. In de Flora en Faunawet is het soortenbeschermingsdeel van de Habitat- en Vogelrichtlijn

geïmplementeerd. In bovengenoemde wet is bepaald dat alle in Nederland van nature voorkomende soorten vallen onder de algemene zorgplicht. Dat wil zeggen, dat een soort in een gunstige staat van voortbestaan moet blijven. Bij menselijk handelen, beheerswerk, nieuwbouw en planologische ontwikkelingen dient een ieder hiermee rekening te houden.

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

Daarnaast geldt extra bescherming voor de met name genoemde wettelijke beschermde soorten in de afzonderlijke lijsten 1 en 2 t/m 4. Voor de soorten van lijst 1 geldt geen ontheffingsverplichting meer, maar de aanwezige exemplaren van deze soorten mogen niet worden gedood, voor zover dat in redelijkheid kan worden voorkomen. Voor de soorten van de lijsten 2 t/m 4 moet altijd een ontheffing worden aangevraagd, wanneer exemplaren van die soorten door een voorgenomen activiteit zouden kunnen worden beschadigd of gedood. 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 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 juridische status als wettelijk beschermde soort. Wel geldt uiteraard de algemene zorgplicht dat de soort in ieder geval niet lokaal mag worden uitgeroeid. Concrete voorschriften of criteria ontbreken. Per geval kan de rechter worden gevraagd te beslissen, welke maatregelen noodzakelijk zijn om aan de zorgplicht te voldoen.

Gebiedsbescherming

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

Soortenbescherming

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn geraadpleegd de brochure van de provincie Noord-Holland 'Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord-Holland' en het voorkomen van soorten in de database van www.waarneming.nl. Daarnaast zijn de waarnemingen van de stadsecoloog en de resultaten van een quickscan verwerkt. 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. Wanneer deze soorten aanwezig zijn in een af te breken of een te renoveren pand, dient ontheffing van de beschermingsverplichting te worden aangevraagd bij het ministerie LNV. Aan de ontheffing worden vaak voorwaarden gesteld van te nemen compenserende en beschermende maatregelen. Er zijn [nog] geen beschermde muurplanten of andere wettelijk beschermde planten in het bestemmingsplangebied waargenomen.

De gegevens wijzen uit dat er beschermde soorten kunnen voorkomen. Bij ruimtelijke ingrepen en bij (ver)bouwactiviteiten zal aan de hand van veldonderzoek nader geïnventariseerd moeten worden of gierzwaluwen en eventueel dwergvleermuizen inderdaad aangetroffen worden. Mocht dat het geval zijn dan zal de initiatiefnemer van de betreffende ruimtelijke ingreep een ontheffing van de Flora- en faunawet moeten aanvragen, waarin onder andere aangegeven wordt welke compenserende maatregelen genomen gaan worden.

Concrete richtlijnen voor bestemmingsplan

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

De egel en andere algemeen voorkomende kleine zoogdieren en de bruine kikker, kleine watersalamander en gewone pad komen voor in binnentuincomplexen. Deze soorten zijn wel wettelijk beschermd, maar niet meer ontheffingsplichtig. Voor deze soorten geldt nog wel de zwaardere beschermingsverplichtingen dan de algemene zorgplicht. Zij mogen niet worden gedood of verstoord in hun winterslaap en hun voortplantingsplekken mogen niet worden vernietigd, voor zover die in redelijkheid bekend (kunnen) zijn en voor zover in redelijkheid uitvoerbaar is om schade te voorkomen. Men is wel verplicht bij de vernietiging van een leefgebied de dieren door iemand met een daartoe strekkende vergunning te laten verplaatsen naar een ander geschikt leefgebied, voor zover het in redelijkheid mogelijk is de bedreigde exemplaren te vangen.

Voorafgaand aan ruimtelijke ingrepen en bij (ver)bouwactiviteiten zal in opdracht van de initiatiefnemer aan de hand van veldonderzoek nader geïnventariseerd moeten worden of zwaluwen en eventueel vleermuizen en andere wettelijk beschermde soorten inderdaad aanwezig zijn. Mocht dat het geval zijn dan zal de initiatiefnemer van de betreffende ruimtelijke ingreep of verbouwing een

onthefving van de Flora- en faunawet moeten aanvragen, waarin onder andere aangegeven wordt welke compenserende maatregelen genomen gaan worden.

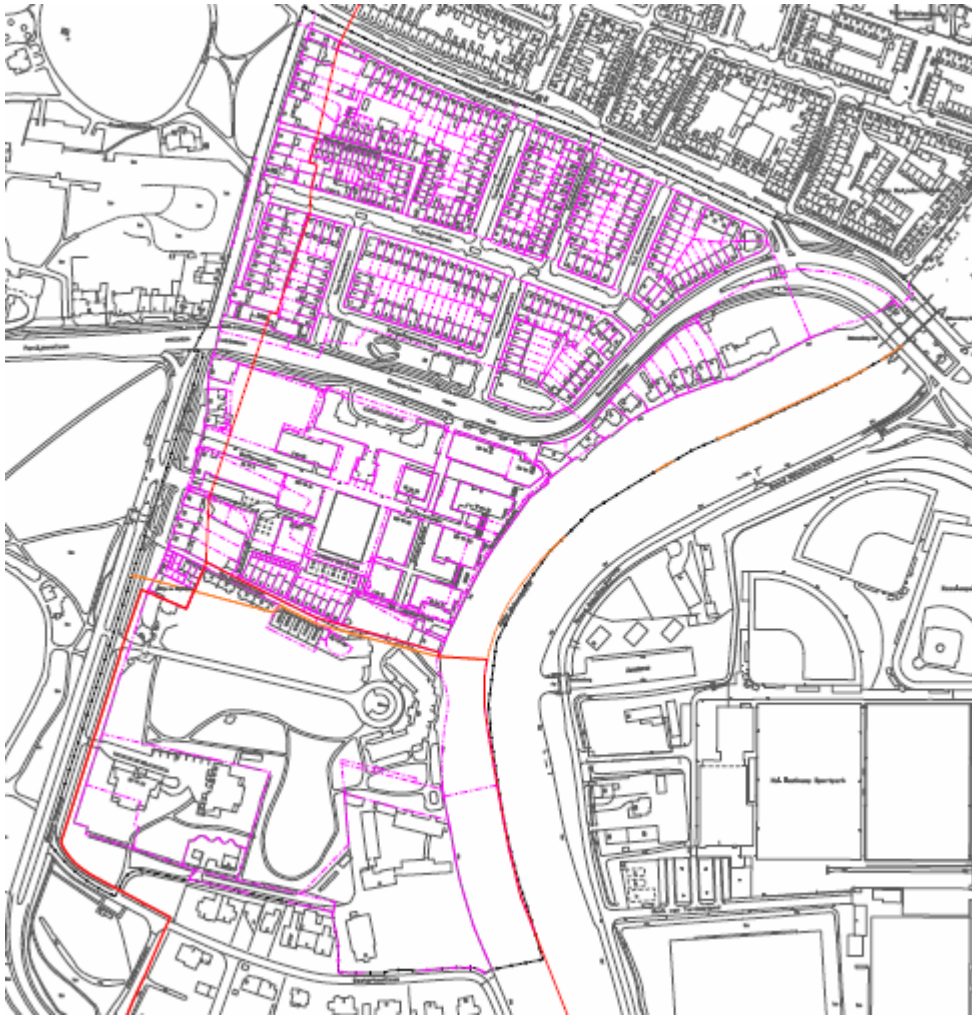
Het landgoed Spaar en Hout in het zuidelijk deel van het plangebied vormt onderdeel van een ecologisch waardevolle aaneengesloten oost-westzone die zich uitstrekt van Eindhovenout via de Haarlemmerhout tot in de Groene Zoom van Schalkwijk. Op het landgoed Spaar en Hout is een uitermate waardevolle flora aanwezig. Op dit landgoed en in de bermen van de Kleine Houtweg komen bijzondere in het voorjaar bloeiende zogeheten Stinse planten voor, alsmede andere zeldzame soorten zoals het Haarlems Klokkenspel, Bosgeelster en Weidegeelster.

4.7 Cultuurhistorie

Aanwijzing beschermd stadsgezicht, waarderingskaart en wijzigingsbevoegdheid

Sinds 5 december 1990 is de binnenstad van Haarlem en de Haarlemmerhout aangewezen als 'beschermd stadsgezicht' in de zin van de Monumentenwet 1988. De bebouwing langs de Kleine Houtweg is daarbij eveneens aangewezen tot beschermd stadsgezicht. Het zuidelijk deel van het plangebied is 5 oktober 2011 eveneens aangewezen als beschermd stadsgezicht. De beschermende werking van het 'beschermd stadsgezicht' wordt in dit bestemmingsplan ingepast door het consoliderende karakter van het plan en de opname van de waarderingskaart als onderdeel van de verbeelding. Dat betekent dat het bijzondere ruimtelijke en functionele karakter van het gebied in een bestemmingsplan zal moeten worden beschermd (ex art 36 van de Monumentenwet). Aspecten van toetsing, uitvoering en afstemming van deze waarderingskaart zijn opgenomen in de beschrijving in hoofdlijnen van de regels.

Afbeelding 14 Beschermd stadsgezicht Spaar en Hout per januari 2012



Waarderingskaart

Op de waarderingskaart (PM) zijn alle gebouwen in het plangebied voor zover gelegen binnen beschermd stadsgezicht gewaardeerd. Doel van deze kaart is de beschermende werking van het beschermd stads- en dorpsgezicht in het bestemmingsplan handen en voeten te geven. Gewerkt wordt met drie orden, nieuwbouw, ensembles & seriebouw en stedenbouwkundige accenten. Deze worden door de waarderingskaart gekoppeld aan de mate van bescherming in de planregels. Zo is bijvoorbeeld voor orde 3 panden een marge van een minimale en een maximale goothoogte aangegeven, terwijl voor orde 1 en 2 panden de bestaande goothoogte is vastgelegd op de verbeelding. De methodiek die gebruikt is bij het opstellen van de orden staat omschreven in bijlage 1, waar eveneens de redengevende omschrijving (PM) is opgenomen van de orde 2 gebouwen. De Waarderingskaart Beschermd Stadsgezicht (PM) heeft tevens een communicatieve waarde naar bewoners en gebruikers van het plangebied over de waarde van het Beschermd Stadsgezicht op perceelsniveau

Monumenten

Het plangebied bevat 26 rijksmonumenten en 2 gemeentelijke monumenten. De

gemeentelijke en rijksmonumenten worden op de waarderingskaart weergegeven als orde 1. Deze aanduiding heeft voornamelijk een informatieve waarde. De bescherming zelf is geregeld in de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening. Het bestemmingsplan heeft geen directe invloed op de bescherming, onderhoud en herstel van het monument. Wel zal bij het bestemmen van de betreffende gebouwen 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.

Tabel 5 Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten in bestemmingsplangebied

Buitenrustlaan 09	RM/18997
Buitenrustlaan 29 en 31	RM/18998
Kleine Houtweg 063	RM/19438
Kleine Houtweg 065	RM/19439
Kleine Houtweg 067 t/m 71	RM/513379
Kleine Houtweg 073	RM/19440
Kleine Houtweg 103	RM/19441
Kleine Houtweg 113	RM/19442
Kleine Houtweg 119 (Koepel anno 1801; arch. A.van der Hart) verw. Kleine Houtweg 113	RM/19442
Kleine Houtweg 127	RM/394046
Kleine Houtweg 129	RM/19443
Kleine Houtweg 131	RM/19444
Kleine Houtweg 133	RM/19445
Kleine Houtweg 135 A t/m K	RM/19446
Kleine Houtweg 139	RM/19447
Kleine Houtweg 0 ong. (complex Spaarn en Hout)	RM/513462
Kleine Houtweg 139 (hoofdgebouw - behoort bij complex Spaarn en Hout)	RM/513463
Kleine Houtweg 139 bij nr. (Poortcomplex - behoort bij complex Spaarn en Hout)	RM/513464
Kleine Houtweg 139 bij nr. (Autogarage - b ehoor bij complex Spaarn en Hout)	RM/513465
Kleine Houtweg 139 bij nr. (Lantaarnpaal - b ehoor bij complex Spaarn en Hout)	RM/513467
Kleine Houtweg 139 bij nr. (Lantaarnpaal - behoort bij complex Spaarn en Hout)	RM/513468
Kleine Houtweg 139 bij nr. (Lantaarnpaal - behoort bij complex Spaarn en Hout)	RM/513469
Kleine Houtweg 139 bij nr. (Lantaarnpaal - behoort bij complex Spaarn en Hout)	RM/513470
Kleine Houtweg 139 bij nr. (Lantaarnpaal - behoort bij complex Spaarn en Hout)	RM/513471
Kleine Houtweg 139 bij nr. (Tuinaanleg - behoort bij complex Spaarn en Hout)	RM/513472

Kleine Houtweg 245	GM 59-0242
Spijkermanslaan 10 t/m 16 (Dienstwoningen - behoort bij complex Spaarn en Hout)	RM/513466
Spijkermanslaan 27 (alleen het tuinhuis in de tuin bij nr. 27)	GM 59-0144

4.8 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 boerderijen. Vele eeuwen later, in de Karolingische tijd (7^e-8^e eeuw n. Chr.), onstond op een strategische plek aan het Spaarne 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 natuurlijke processen en kunstmatige ophogingen verborgen geraakt in de Haarlemse bodem. Zo is Haarlemse bodem een opeenstapeling geworden van diverse lagen van 56 eeuwen bewoningsgeschiedenis.

Beleid ten aanzien van archeologie

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 zijn vastgelegd in een beleidsnota archeologie. De archeologische verwachtingen die voor het Haarlems grondgebied gelden zijn vertaald naar de 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 zogeheten 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 omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen;
- een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk binnen beschermd stadsgezicht.

De gebieden die zijn weergegeven op de ABH worden in bestemmingsplannen

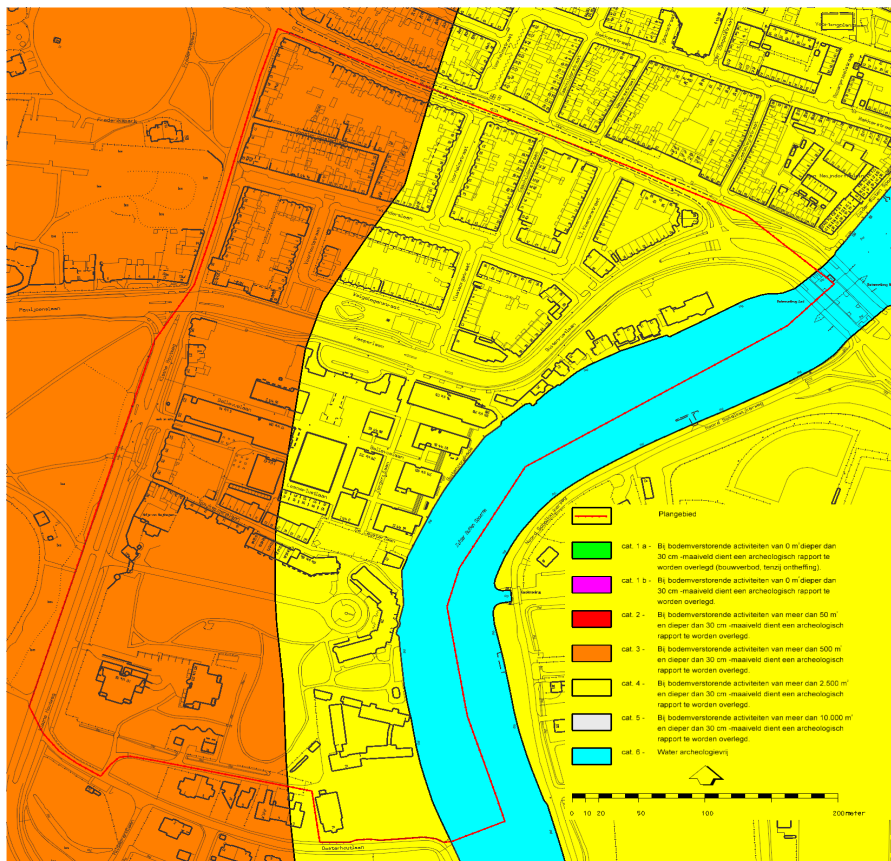
opgenomen met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie'. In de planregels worden de relevante begrippen gedefinieerd en wordt aangegeven welke archeologische voorwaarden aan een reguliere omgevingsvergunning of aanlegvergunning kunnen worden verbonden.

Archeologische verwachting plangebied

Rijks- en provinciale kaarten archeologie

Het plangebied staat vermeld op de Archeologische Monumenten Kaart van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed vermeld als een terrein van archeologische waarde. Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden van de Rijksdienst heeft het plangebied een middelhoge verwachtingswaarde, dat wil zeggen dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden gemiddeld hoog wordt geacht.

Afbeelding 15 Detail Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH)



Rood: grens plangebied

Oranje: categorie 3; Geel: categorie 4; Blauw: water, archeologievrij

Het plangebied behoort volgens de voorlopige Archeologische Beleidskaart Haarlem tot categorie 3 en 4.

Categorie 3

Het westelijk deel van het plangebied behoort volgens de ABH tot categorie 3. Categorie 3 is onder meer van toepassing op terreinen die op de Haarlemse strandwal gelegen zijn. De begrenzing van deze strandwal in detail is complex. Onderzoek noordelijker op de strandwal heeft aangetoond dat de Haarlemse strandwal en omgeving een intensieve bewoning heeft gekend. Op verschillende locaties in de directe nabijheid van het plangebied zijn sporen uit de prehistorie en romeinse tijd gevonden. Op een aantal andere locaties nabij het plangebied zijn vondsten uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd aangetroffen. Voor categorie 3 geldt dat bij plannen waarbij bodemverstorende activiteiten plaatsvinden met een oppervlakte van 500 m² en groter en dieper dan 30 cm onder het maaiveld archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.

Categorie 4

Het oostelijk deel van het plangebied behoort volgens de ABH tot categorie 4. Het betreft de oostelijk gelegen strandvlakte die grenst aan de Haarlemse strandwal. De vondsten zijn aanwezig in een relatief lagere dichtheid. Om die reden geldt hier een regime door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw- en aanlegvergunning bij bodemverstorende activiteiten met een oppervlakte van 2.500 m² en groter en dieper dan 30 cm onder het maaiveld.

4.9 Duurzaamheid en energie

Duurzame stedelijke ontwikkeling

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

Duurzaam bouwen

De gemeenteraad heeft op 15 november 2005 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:

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

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

De Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Duurzaam Bouwen (GPR) is het resultaat van praktijkervaringen in de gemeente Tilburg en 80 andere gemeenten. Met het rekeninstrument kunnen projecteigenaren zelf een alternatief maatregelenpakket samenstellen. GPR Gebouw zet ontwerpgegevens van een gebouw om naar prestaties op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid. Ter toelichting hierop het volgende: Invullen van maatregelen conform het Bouwbesluit levert een score van 5 op. Invullen van de voorkeurslijst levert een 6 op. (Zie voor meer informatie www.gprgebouw.nl)

Haarlem Klimaatneutraal

In maart 2007 heeft de Haarlemse gemeenteraad in meerderheid uitgesproken dat Haarlem in 2030 een klimaatneutrale stad moet zijn. Voor de eigen organisatie geldt dit al vanaf 2015. Hiertoe heeft de gemeenteraad op 9 oktober 2008 een plan van aanpak vastgesteld. Kern van de aanpak is dat bij ieder (nieuw)bouwproject het energieaspect nader aandacht moet krijgen, waarbij in eerste instantie het gebruik van energie zo beperkt mogelijk moet worden gemaakt via bijvoorbeeld isolatie en zuinige apparatuur. Daarnaast dient zo veel mogelijk van duurzame energie gebruik te worden gemaakt, door bijvoorbeeld door situering en door zonne-energie in combinatie met 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.

4.10 Vliegverkeer

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

- Industrie in de voedselsector met extramurale opslag of overslag;
- viskwekerijen met extramurale bassins;
- opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
- natuurreservaten en vogelreservaten;
- moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare.

Voor het bestemmingsplangebied gelden hoogtebeperkingen. Van noord naar zuid loopt een hoogtebeperking die oploopt van 100 meter aan de Buitenrustlaan tot 120 meter aan de Kleine Houtweg. Daarbij moet bedacht worden dat de hoogtematen gerelateerd worden aan de referentiehoogte van de luchthaven: -4.00 meter N.A.P. Dat betekent dat een hoogtemaat van 100 meter een hoogtebeperking oplevert van 96 meter N.A.P.

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

Voor het bestemmingsplan heeft de hoogtebeperking gezien de gehanteerde maximale bouwhoogten geen gevolgen en is ook geen sprake van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik.

Afbeelding 16: Hoogtebeperkingen in verband met vliegverkeer



4.11 Externe veiligheid

Externe veiligheid inrichtingen

Voor het beschouwen van de Externe veiligheid is een tweetal Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) relevant, te weten het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) en het Bevb (Besluit externe veiligheid buisleidingen). Daarnaast is een AMvB Besluit Transportroutes externe veiligheid in voorbereiding. In deze AMvB's staat beleid waarmee de risico's rondom risicobronnen tot maatschappelijk aanvaardbare proporties kunnen worden beperkt. Risicobronnen kunnen inrichtingen zijn (bedrijven waar gewerkt wordt met gevaarlijke stoffen) of transportassen (zoals buisleidingen of wegen waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd).

De meest effectieve manier om de risico's te beperken is het ruimtelijk scheiden van risicobron en risico-ontvanger. Concreet betekent dit hoe groter de afstand, hoe minder risico. Als de afstand tot de risico-ontvanger groot genoeg is, daalt de invloed van de risicobron voor de ontvanger tot 0: er is dan geen externe veiligheidsrisico meer. De hiervoor bedoelde afstand markeert de grens van het invloedsgebied van de risicobron. Het invloedsgebied is een belangrijk begrip om te beoordelen of externe veiligheid voor een plangebied een te beschouwen aspect is.

Plangebied Spaar en Hout

Het plangebied Spaar en Hout bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van een risicobron. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} kan daarmee niet over de planlocatie vallen. Toetsing van grens- en richtwaarden is dan ook niet aan de orde. Het verantwoorden van het groepsrisico is, omdat de planlocatie buiten het invloedsgebied valt, niet nodig.

4.12 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen

Er liggen geen hoofdgasleidingen of landelijke/regionale leidingstroken in of in de nabijheid van het plangebied. In dit licht zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4.13 Milieu Effect Rapportage

In de Wet milieubeheer zijn bepalingen opgenomen voor het behoud en het verbeteren van de milieukwaliteit. Dit heeft uiteraard raakvlakken met het bestemmingsplan, waarin de milieukwaliteit een belangrijk onderdeel is van de ruimtelijke belangenafweging. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de bepaling in de Wet milieubeheer dat voor (bepaalde) inrichtingen een milieuvergunning vereist is. De Wet milieubeheer bevat bepalingen die een rechtstreekse relatie hebben met bestemmingsplannen. In de Wet milieubeheer en het op grond van deze wet vastgestelde Besluit milieu-effectrapportage 1994 is bepaald dat voor een bestemmingsplan in bepaalde gevallen een milieu-effectrapportage (mer) moet worden opgesteld. Volgens het Besluit milieueffectrapportage 1994 bestaat er een mer-beoordelingsplicht voor de uitvoering of wijziging van een stadsproject. Er is sprake van een stadsproject wanneer een nieuwbouw project de omvang heeft van 100 hectare of meer of wanneer wordt voorzien in de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 m² of meer. Volgens het Besluit milieu-effectrapportage 1994 moet er voor een ruimtelijk plan (zoals een bestemmingsplan of een uitwerkingsplan), dat de nieuwbouw van 2.000 woningen of meer mogelijk maakt in een aaneengesloten gebied binnen de bebouwde kom, worden beoordeeld of er een milieueffectrapportage (mer) opgesteld dient te worden. De MER wetgeving is in 2011 aangepast (Besluit van 21 februari 2011). De verandering gaat om de D-lijst met activiteiten, plannen en besluiten, waarvan het uitvoeren van een MER-beoordeling verplicht is. Dit geldt voor zover de drempel, zoals bij iedere activiteit genoemd, wordt overschreden. Is dit niet het geval dan moet een zogeheten vormvrije MER-beoordeling worden uitgevoerd. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarde vallen moet een toets worden uitgevoerd.

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

Hoofdstuk 5 PLANBESCHRIJVING

5.1 Visie op het plangebied

Het bestemmingsplan Spaar en Hout is in hoofdzaak een consoliderend bestemmingsplan om daarmee de kwaliteit in het plangebied te handhaven. Dat houdt in dat de stedenbouwkundige structuur qua rooilijn, maximale goothoogten en maximaal aaneengesloten gevelbreedte uitgangspunt is bij het juridisch vastleggen van het bestemmingsplan. Het consoliderende karakter van dit plan krijgt vooral juridisch gestalte door voor percelen op de verbeelding voortzetting van het huidig gebruik de bebouwing (veelal) gedetailleerd aan te geven.

Het noordelijk woongebied tussen Rustenburgerlaan en Kamperlaan, het middengebied met het voormalig ziekenhuisterrein en het groengebied ten zuiden van de Spijkermanlaan zijn vrijwel ongewijzigd in de huidige ruimtelijke verschijningsvorm vastgelegd. De bestaande woningen zijn als zodanig bestemd. Waar mogelijk wordt de mogelijkheid geboden om bestaande woningen uit te breiden (dakopbouwen, aan- en uitbouwen en dakkapellen). Bestaande bedrijfjes en voorzieningen zijn zo bestemd dat bij beëindiging van deze functies de betreffende gebouwen ook als woning in gebruik kunnen worden genomen. Verspreid tussen de woningen zijn diverse kleine bedrijven en winkels gevestigd die als gemengde bestemming in het bestemmingsplan zijn opgenomen. De onderwijsvoorzieningen, het verzorgingstehuis Spaar en Hout met bijbehorende gebouwen, en het posthuis Spaar en Hout zijn in het bestemmingsplan opgenomen als Maatschappelijk. Het bestaande openbare groen is bestemd als groen. De bijzondere waarde van de tuinen van het voormalig buiten Spaar en Hout zijn als monument op de verbeelding aangeduid. Voortuinen bij woningen hebben de bestemming Tuin 1. Om de karakteristiek van de Spaarneoever (afwisseling van groen en vrijstaande villabebouwing) te behouden hebben ook de tuinen van de woningen aan de Buitenrustlaan (aan de oeverzijde) een bestemming Tuin 1 gekregen. Dat geldt eveneens voor de monumentale tuinen van Spaar en Hout. Hiermee wordt de bouw van schuurtjes en aanbouwen zoveel mogelijk voorkomen. De overige achtertuinen hebben de bestemming Tuin 2.

Na de recente nieuwbouw van woningen op het voormalige ziekenhuisterrein zal aan de Kamperlaan tussen het hoofdgebouw en de gebouwen aan de Kleine Houtweg nog 8.000-10.000 m² kantoorruimte worden gerealiseerd met een bouwhoogte van 12 meter nabij de Lindenhoek en de centrale as die van de Kleine Houtweg naar de Spaarne loopt, en een bouwhoogte van 15 meter naast het hoofdgebouw aan de Kamperlaan. Deze kantoorontwikkeling is mogelijk gemaakt in het vastgestelde Uitwerkingsplan Mariastichting uit 2003. Op de verbeelding is de bestemming van deze ontwikkeling verruimd tot Gemengde Doeleinden 5 (meer gebruiksmogelijkheden dan alleen kantoren, maar geen wonen).

Het recreëren langs het Spaarne zou gestalte kunnen krijgen door een combinatie met een kleine horecagelegenheid en een

waterrecreatievoorziening in de vorm van een aanlegsteiger voor de pleziervaart. In de recreatienota Haarlem (1997) wordt de oost-westroute beschreven als verbinding tussen het Westelijk Tuinbouwgebied, de Haarlemmerhout, de noordelijke schil van Schalkwijk, het Reinaldapark en de Zuidpolder. Een tweede hoofdroute is de Spaarneroute die als uitwerking kan worden gezien van het Spaarneplan waarbij de visie dat de oevers recreatief toegankelijk dienen te zijn wordt uitgewerkt. De route heeft een toeristisch recreatief karakter. Gedeeltelijk zijn reeds vrijliggende paden langs het Spaarne aanwezig.

In het verlengde van de centrale as wordt op basis van het Uitwerkingsplan Mariastichting (2003) uitgegaan van een steiger met een uitkijkpunt.

Uitbreiding/aanpassing van de woning

Bij bestaande woningen neemt in de regel de wens tot veranderingen in en aan de woning toe naarmate de woning ouder is. Aanvragen hebben meestal betrekking op de uitbreiding van de woonruimte, luxier maken van de woning, dan wel een grotere berging/garageruimte in de achter- of zijtuin. Nieuwe wensen hangen voor een groot deel samen met een verandering van levensfase (bijvoorbeeld kinderen krijgen of de deur uit, hoger inkomen, pensionering). Ook maatschappelijke veranderingen, zoals de wens om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen, kunnen een reden zijn voor aanpassing.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is onderzocht of uitbreiding van de woningen in Spaar en Hout mogelijk en gewenst is. Bij deze afweging spelen diverse aspecten een rol, zoals stedenbouw, architectuur, welstand en cultuur historische waarde. De wijk dankt de grote cultuurhistorische waarde vooral aan het feit dat de wijk nagenoeg oorspronkelijk is. Om de huidige kwaliteit van de wijk te bewaren, is vergroting van de woning dan ook slechts beperkt toegestaan.

Beroepsmatige activiteiten aan huis

Werken aan huis kan een bijdrage leveren aan het plaatselijk (met name dienstverlenend) voorzieningenniveau. Het toestaan van beroepsmatige activiteiten aan huis kan een stimulans geven aan de economische ontwikkeling, het starten van een bedrijf is op deze wijze heel laagdrempelig. Veel ondernemers zijn op deze manier begonnen. Binnen de ruimtelijk-functionele opzet van bestaande woonwijken zijn de mogelijkheden van het toestaan van beroepsmatige activiteiten aan huis uiteraard beperkt. Overlast voor het wonen moet voorkomen worden, omdat bijvoorbeeld het verkeerssysteem en de verkaveling niet inspelen op andere functies en de gevolgen van die andere functies. Ook mag het werken de woonfunctie niet verdrijven. Kortom: de gemeente staat in principe positief tegenover deze ontwikkeling zonder de mogelijke nadelen uit het oog te verliezen.

Het gebruiken en inrichten van woningen en bijgebouwen voor beroepsmatige activiteiten aan huis is mogelijk mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Zo zijn alleen dienstverlenende beroepen mogelijk en mag er geen overlast voor de woonomgeving ontstaan. Bovendien geldt als uitgangspunt dat de

woonfunctie gehandhaafd dient te blijven. De omvang van de beroepsmatige activiteiten wordt daarom in de regels gelimiteerd: 35 procent van het brutovloeroppervlak van een woning tot een maximum van 50 m² mag voor beroepsmatige activiteiten aan huis worden gebruikt.

Bedrijven

Op de structuurplankaart (2005) is de Buitenrustlaan-Kamperlaan aangeduid als woon-werkas. De bestaande detailhandel-, horeca-, dienstverlening- en/of kantoorfuncties worden door verschillende bestemmingen dan wel als 'gemengde doeleinden' in het plan opgenomen. Voor wat betreft de begane grondverdieping geeft dat enige flexibiliteit en biedt dit ruimte voor functieverandering in die gebouwen. De bebouwingsmogelijkheden behorende bij de 'oude' functie blijven gelden. Op deze wijze wordt voorkomen dat zich ongewenste grootschalige ontwikkelingen zullen voordoen.

In het bestemmingsplan worden alleen die bedrijven, (kleine) kantoren, (zakelijke) dienstverlenende en ideële bedrijven bestemd die zich duidelijk onderscheiden van de woonfunctie. In de toekomst blijft handhaving van de huidige karakteristiek (de overwegende woonfunctie met verspreid enige bedrijvigheid) uitgangspunt. In het plan wordt behalve voor nieuwbouw van kantoren aan de Kamperlaan geen ruimte geboden voor de vestiging van detailhandel, dienstverlening of horeca op nieuwe locaties.

Wat betreft ontwikkelingsmogelijkheden per bedrijfslocatie wordt aangesloten bij de milieuzonering. Uitbreiding van een bedrijf kan slechts beperkt zijn of zelfs geheel uitgesloten als er sprake is van een uit milieuhygiënisch en ruimtelijk oogpunt niet-optimale situatie. Vergroting van de milieuhygiënische problemen is in elk geval ongewenst. Een verdere toelichting wordt in de milieuparagraaf gegeven. De bestaande bedrijven die onder een hogere categorie vallen dan in het bestemmingsplan wordt toegelaten worden specifiek als bedrijf bestemd en in de regels benoemd. Op die manier kan - bijvoorbeeld na vertrek van het zittende bedrijf – alleen een identieke bedrijfssoort òf een lagere categorie bedrijf zich op die plaats vestigen.

Indien een bestaande maatschappelijke voorziening zijn functie verliest is het wenselijk dat in hetzelfde pand een andere maatschappelijke voorziening gevestigd kan worden (bijvoorbeeld een culturele voorziening in een leegstaande school). In de regels wordt gelimiteerd welke maatschappelijke functies mogelijk zijn. Om die reden hoeven maatschappelijke voorzieningen in de regel niet specifiek benoemd te worden, zodat enige ruimte blijft voor uitwisseling van (maatschappelijke) functies.

Hoofdstuk 6 JURIDISCHEASPECTEN

6.1 Inleiding

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

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

6.2 Juridische planopzet

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

De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (hierna SVBP) maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde 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: inleidende regels

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

Hoofdstuk 3: algemene regels.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels.

6.3 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Op de artikelen in de regels kan de volgende toelichting worden gegeven:

Artikel 1 Begrippen

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.

Artikel 2 Wijze van meten

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

Artikel 4-6 Gemengd 1-3

De bestemming 'Gemengde Doeleinden' wordt gebruikt voor gebouwen waarin een menging van wonen en werken aanwezig of gewenst is. Voor een aantal typen Gemengde Doeleinden is monofunctioneel gebruik toegestaan, maar uitgangspunt blijft het stimuleren van functiemenging ter bevordering van de leefbaarheid van de buurt. Waar wonen en werken gemengd voor kunnen komen moeten de werkfuncties die toegestaan worden passen binnen de woonomgeving.

Binnen de bestemming Gemengde Doeleinden worden 5 standaard typen onderscheiden, variërend van woongebouwen met beperkte mogelijkheden voor economische functies tot gebouwen waarin alleen een menging van werkfuncties is toegestaan. In Gemengde Doeleinden 6 kan indien gewenst (nader te omschrijven) maatwerk worden toegepast. Binnen het plangebied komen de typen Gemengde Doeleinden 2, 4 en 5 voor.

GD 2: (wonen en op begane grond meer verkeeraantrekkende functies): Deze bestemming wordt vooral gebruikt voor gebouwen in aanloopstraten naar het centrum waar op de begane grond zowel wonen als (beperkt dan wel meer verkeeraantrekkende) kleinschalige functies

zijn toegestaan, zoals detailhandel, kantoor, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en kleinschalige bedrijven. Op de overige verdiepingen is uitsluitend wonen toegestaan. Beroepsuitoefening aan huis behoort tot de mogelijkheden.

GD 4: (wonen en werken): Deze bestemming wordt gebruikt voor gebouwen waar op de begane grond én op de overige verdiepingen zowel wonen als werkfuncties zijn toegestaan zoals kantoor, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening. Vaak gaat het om gebouwen die (onder meer door hun ligging, grootte en/of monumentale status) een bijzonder uitstraling hebben. Detailhandel en bedrijven zijn niet toegestaan. Beroepsuitoefening aan huis behoort tot de mogelijkheden.

GD 5: (geen wonen): Deze bestemming wordt gebruikt voor gebouwen waar niet mag worden gewoond maar uitsluitend werkfuncties zijn toegestaan zoals kantoor, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en bedrijven. Vaak gaat het om gebouwen die (onder meer door hun ligging, grootte en/of monumentale status) een bijzonder uitstraling hebben. Detailhandel is niet toegestaan, bedrijven alleen op de begane grond.

Het is mogelijk om binnen Gemengde Doeleinden functies toe te laten dan wel uit te sluiten door middel van een aanduiding. Op deze manier kunnen bestaande of gewenste situaties die niet binnen de systematiek passen wel positief bestemd worden. Horecafuncties worden niet standaard binnen de bestemming gemengd toegestaan, maar altijd met een aanduiding op de verbeelding weergegeven. Waar horeca niet staat aangeduid wordt Horeca 1 door middel van een afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakt binnen de bestemmingen GD2 en Horeca 4 binnen GD4 en GD5. Bij het toepassen van deze bevoegdheid zal een nadere afweging worden gemaakt.

Tabel 6 Gebruiksmogelijkheden Gemengde Doeleinden

GD1	GD2	GD3	GD4	GD5
Begane grond				
Wonen	Wonen		Wonen	
Kantoor (zonder loketfunctie)	Kantoor (eventueel met loketfunctie)	Kantoor (eventueel met loketfunctie)	Kantoor (eventueel met loketfunctie)	Kantoor (eventueel met loketfunctie)
Praktijkruimte/ atelierruimte	Praktijkruimte/ atelierruimte	Praktijkruimte/ atelierruimte	Praktijkruimte/ atelierruimte	Praktijkruimte/ atelierruimte
	Dienst- verlening	Dienst- verlening	Dienst- verlening	Dienst- verlening
				Maatschap- pelijke voorzieningen
	Detailhandel	Detailhandel		
Bedrijven	Bedrijven			Bedrijven

Horeca (indien op verbeelding aangeduid)	Horeca (indien op verbeelding aangeduid)	Horeca (indien op verbeelding aangeduid)	Horeca (indien op verbeelding aangeduid)	Horeca (indien op verbeelding aangeduid)
Parkeer-voorzieningen	Parkeer-voorzieningen	Parkeer-voorzieningen	Parkeer-voorzieningen	Parkeer-voorzieningen
Tuinen	Tuinen	Tuinen	Tuinen	Tuinen
Bijbehorende voorzieningen	Bijbehorende voorzieningen	Bijbehorende voorzieningen	Bijbehorende voorzieningen	Bijbehorende voorzieningen
Overige verdiepingen				
Wonen	Wonen	Wonen	Wonen	
			Kantoor (eventueel. met loketfunctie)	Kantoor (eventueel. met loketfunctie)
			Praktijkruimte/ atelierruimte	Praktijkruimte/ atelierruimte
			Dienstverlening	Dienstverlening
				Maatschappelijke voorzieningen
			Horeca (indien op verbeelding aangeduid)	Horeca (indien op verbeelding aangeduid)
Ondergrondse parkeer-voorzieningen	Ondergrondse parkeer-voorzieningen	Ondergrondse parkeer-voorzieningen	Ondergrondse parkeer-voorzieningen	Ondergrondse parkeer-voorzieningen
Daktuinen	Daktuinen	Daktuinen	Daktuinen	Daktuinen
Bijbehorende voorzieningen	Bijbehorende voorzieningen	Bijbehorende voorzieningen	Bijbehorende voorzieningen	Bijbehorende voorzieningen
Afwijkingsbevoegdheid				
	Horeca 1 (bg)	Horeca 1 (bg)	Horeca 4 (logies)	Horeca 4 (logies)

Maatschappelijke functies zijn nader omschreven in artikel 7.

In het bestemmingsplan Spaar en Hout zijn binnen de bestemmingen Gemengde Doeleinden op de verbeelding enkele gebouwen aangeduid als horeca. Binnen de bestemming 'Horeca' (hotel-restaurant-café) worden binnen het plangebied de volgende drie typen onderscheiden:

H1: horecabedrijven die hoofdzakelijk overdag eenvoudige etenswaren verstrekken en als nevenactiviteit licht- en niet-alcoholische dranken verstrekken, zoals lunchrooms, ijssalons, koffie/theehuizen en gelijkwaardige horecabedrijven. Deze horecabedrijven (complementaire daghoreca) hebben openingstijden die meestal gerelateerd zijn aan winkeltijden. Dit wil niet zeggen dat de daghoreca exact ook deze tijden moet hanteren, maar het moet hier wel een relatie mee hebben, het gaat erom dat er geen publiek naar de locatie getrokken wordt specifiek voor de horecafunctie.

H2: horecabedrijven die hoofdzakelijk maaltijden verstrekken en als nevenactiviteit alcoholische en niet-alcoholische dranken verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van maaltijden, zoals restaurants en eethuisjes en gelijkwaardige horecabedrijven. Deze horecabedrijven (maaltijdverstrekking onafhankelijk van winkeltijden) onderscheiden zich door aard van de functie en openingstijden, hebben in de regel vooral fiets- en voetgangersverkeer en maar een beperkte verkeersaantrekkende werking voor autoverkeer.

H3: horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken en eten verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van dranken, zoals cafés en eetcafés en gelijkwaardige horecabedrijven. Horecabedrijven zoals cafés (verkoop alcohol als hoofdactiviteit, muziek/dansen en eten bijkomstig) onderscheiden zich door openingstijden (vroeg open en laat dicht), normaliter een geleidelijker instroom en uitstroom van bezoekers dan discotheken, minder verkeersaantrekkende werking (meer fiets/voetgangers verkeer), vaak een beperkte omvang, veel alcoholgebruik, potentieel zware overlast voor directe omgeving doordat alcoholverstrekking hoofddoel is.

Binnen het plangebied is Horeca 2 toegestaan op de begane grond van Twijnderslaan 7-9 en Rustenburgerlaan 46 en Horeca 3 op de begane grond van Kleine Houtweg 83ZW. Om binnen de horeca een functiewisseling naar minder overlast gevende typen horeca mogelijk te maken is functiewisseling van Horeca 3 naar Horeca 2 en Horeca 1 toegestaan, en van Horeca 2 naar Horeca 1.

Artikel 6 Groen

De (openbare) groengebieden van structurele aard zijn specifiek bestemd als 'Groen'; bermen en bomen langs wegen maken onderdeel uit van de bestemming 'Verkeer'.

Binnen de bestemming 'Groen' is de bouw van gebouwen ten behoeve van groenvoorzieningen toegestaan, waaronder nutsgebouwtjes,abri's, (ondergrondse) afval- en recyclebakken, lichtmasten, reclameborden en andere bouwwerken zoals fietsenrekken. De oppervlakte van gebouwen mag per gebouw niet meer bedragen dan 10 m² en de hoogte niet meer dan 3 meter.

Binnen de bestemming 'Groen' zijn speelvoorzieningen toegestaan en is ruimte voor waterlopen, zoals slotjes.

Artikel 7 Maatschappelijk

Met de bestemming 'Maatschappelijk' wordt bedoeld op activiteiten, gebouwen of terreinen met een functie op het gebied van onderwijs, openbaar bestuur, cultuur, welzijn, religie, maatschappelijke opvang en/of gezondheid(szorg). De bestemming 'Maatschappelijk' is bedoeld voor gebouwen die geheel worden gebruikt ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen. Per voorziening zijn, voor zover ruimtelijk mogelijk en wenselijk, onder voorwaarden uitbreidingen toegestaan. Binnen deze bestemming bestaat flexibiliteit om andere maatschappelijke functies toe te staan. Het soort maatschappelijke voorzieningen is gelimiteerd in de regels.

Artikel 8 Tuin 1

De in het gebied niet voor gebouwen bedoelde gronden behorende bij onder andere woningen en gemengde doeleinden worden bestemd als 'Tuin 1'. Binnen deze bestemming zijn slechts erkers, tuinen en verhardingen toegestaan. Onder voorwaarden kunnen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden toegestaan zoals erfafscheidingen en vlaggenmasten. Een aan- of uitbouw of een bijgebouw zoals een berging kan niet binnen deze bestemming worden gebouwd. Deze bestemming komt vaak voor aan de voorzijde van woningen. Bebouwing aan de voorzijde van woningen geeft een rommelig beeld en kan met name bij hoekwoningen het uitzicht voor automobilisten verminderen waardoor gevaarlijke situaties kunnen ontstaan.

Parkeren in tuinen met bestemming 'Tuin 1' is slechts toegestaan waar dit met een aanduiding in de verbeelding is aangegeven. Dit geldt ook voor verharding ten behoeve van het parkeren van voertuigen.

Artikel 9 Tuin 2

De onder andere bij de bestemming wonen en gemengde doeleinden behorende gronden waar wel gebouwen zijn toegestaan worden bestemd als 'Tuin 2'. Deze bestemming komt met name voor in tuinen aan de achterkant van gebouwen, de zogeheten erven. Op deze gronden mogen onder voorwaarden aan- en uitbouwen en bijgebouwen 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. In de planregels zijn daarom maxima bouwregels opgenomen. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 procent van het bestemmingsvlak met een maximum oppervlakte van 40 m². Dakterrassen zijn toegestaan op aan- en uitbouwen.

Parkeren in tuinen met bestemming 'Tuin 2' is (behalve in gebouwde voorzieningen) slechts toegestaan waar dit met een aanduiding in de verbeelding is aangegeven.

Artikel 10 Verkeer

De in het plangebied voorkomende wegen, met bijbehorende bermen, parkeerplaatsen, bomen, 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, waaronder nutsvoorzieningen,abri's, (ondergrondse) afval- en recyclebakken, verkeers- en lichtmasten, reclameborden en andere bouwwerken zoals fietsenrekken. Tenzij anders aangegeven op de verbeelding mag de hoogte van gebouwen niet meer bedragen dan 3 meter en mag de oppervlakte (met uitzondering van autostalling) niet meer bedragen dan 10 m².

Binnen de bestemming 'Verkeer' moet ruimte gelaten worden om zonodig veranderingen te kunnen aanbrengen in de inrichting van de openbare ruimte,

afgestemd op wijzigende behoeften. Gedacht kan worden aan ruimte voor diverse verkeerstechnische aanpassingen (zoals veiligere inrichtingen), goede inrichting voor fietsers en voetgangers, goede en voldoende parkeervoorzieningen, verkeersremmende maatregelen in woonstraten (drempels, 30-kilometer zones), stallingmogelijkheden voor fietsen en aanleg van kleine groen- en speelvoorzieningen. Bij de inrichting van de openbare ruimte moeten gebruik, veiligheid en beeldkwaliteit samengaan. In de regels wordt de bestemming 'verkeer' zodanig ruim omschreven dat deze wijzigingen in de openbare ruimte doorgevoerd kunnen worden zonder dat het bestemmingsplan gewijzigd hoeft te worden.

Artikel 11 Water

De in het plangebied voorkomende waterlopen, waterwegen en waterpartijen, en bijbehorende voorzieningen zijn ondergebracht in de bestemming 'Water'. Deze gronden zijn bestemd voor verkeer over water, waterberging en de waterhuishouding, waterlopen en waterpartijen, groenvoorzieningen, oevers, kunstwerken en bijbehorende voorzieningen, zoals bruggen, sluisen, stuwen, dammen, steigers, duikers, gemalen. Op gronden met de bestemming 'Water' mag niet worden gebouwd, behoudens waar het gaat om het veranderen of vernieuwen van bestaande beschoeiingen, kaden, aanlegplaatsen, remmingen, meerpalen en dukdalven. Woonschepen, hotel- en horecaschepen zijn niet toegestaan.

Voor het oprichten van een steiger groter dan toegestaan onder de bouwregels is een omgevingsvergunning van de gemeente én een keurvergunning van het Hoogheemraadschap van Rijnland nodig.

Artikel 12 Wonen

De bestemming 'Wonen' is bedoeld voor gebouwen binnen het plangebied die uitsluitend voor woningen worden gebruikt. Op enkele plaatsen is (beperkte) uitbreiding van de bestaande woningen toegestaan.

Beroepsmatige activiteiten aan huis zijn toegestaan onder de voorwaarde dat deze activiteiten ondergeschikt zijn aan het wonen en niet meer ruimte in beslag nemen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak van een woning met een maximum van 50 m². Aan huis verbonden dienstverlenende beroepen kunnen bijvoorbeeld zijn: kleine adviesbureaus, kleine financiële instellingen, pedicures en praktijkruimten voor de zogenaamde vrije beroepen zoals arts, tandarts en notaris. Voorts is gastouderopvang toegestaan.

Artikel 13 Waarde – archeologie (dubbelbestemming)

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.

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de Archeologische Beleidskaart Haarlem. Voor categorie 1a geldt een bouwverbod tenzij ontheffing wordt verleend. Voor categorie 6 (water) gelden geen bestemmingsplanregels ten aanzien van waarde-archeologie. Voor de overige categorieën dient een archeologisch rapport te worden overlegd bij de volgende bodemversturende activiteiten dieper dan 30 centimeter onder maaiveld:

Categorie	bij een oppervlak
1b	> 0 m ²
2	> 50 m ²
3	> 500 m ²
4	> 2.500 m ²
5	> 10.000 m ²
6	n.v.t.

In het bestemmingsplan Spaar en Hout komen de categorieën 3 en 4 voor. Voor een nadere omschrijving wordt verwezen naar paragraaf 4.8.

Categorie 3: Op de standwallen en de zandopduikingen in de gemeente Haarlem kunnen relatief veel sporen van bewoning uit de prehistorie worden verwacht. In de periode na het Late Neolithicum zijn deze hoger gelegen gebieden in een vrij nat landschap geschikt geweest voor bewoning. Gezien de aard van deze archeologische waarden geldt hier een regime dat door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw- en/of aanlegvergunning bij bodemroerende activiteiten met een oppervlak groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld van toepassing is.

Categorie 4: Het betreft de standvlakte gelegen tussen de oudste en de op een na oudste strandwal. Ook de strandvlakte westelijk van de op een na oudste strandwal (waaronder de Leidse Buurt) valt binnen deze categorie. Archeologische vondsten hier hebben aangetoond dat in deze zones archeologische waarden te verwachten zijn in een relatief lagere dichtheid. Om die reden geldt hier een regime dat door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw- en/of aanlegvergunning bij bodemroerende activiteiten met een oppervlak groter dan 2.500 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld van toepassing is.

Artikel 14 Waarde – beschermd stadsgezicht (dubbelbestemming)

Bij de Hoofdopzet waarderingskaart (zie paragraaf 6.8) wordt uitgebreid ingegaan op de regeling zoals die geldt voor gebieden die zijn aangewezen tot beschermd stadsgezicht. Voor dit gebied gelden naast de bouwregels zoals weergegeven onder de afzonderlijke bestemmingen, met voorrang de bouwregels zoals genoemd onder dit artikel.

Artikel 15 Leiding – water (dubbelbestemming)

Ondergrondse drinkwatertransportleidingen zijn op de verbeelding aangeduid als dubbelbestemming 'Leiding-water' met een veiligheidsstrook ter breedte van

2,5 meter aan weerszijde van de hartlijn van de leiding. Het betreft waterleidingen gelegen onder de Kamperlaan en Kleine Houtweg. Deze dubbelbestemming is leidend ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen. Op deze gronden mag in principe niet worden gebouwd. Voor bepaalde werken is een omgevingsvergunningstelsel ten behoeve van het aanleggen van werken opgenomen.

6.5 Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 16 Anti-dubbelregel

Deze bepaling in de regels houdt in dat dezelfde oppervlakte van gronden, die als maatstaf heeft gediend voor het bepalen van de toelaatbare oppervlakte van (bijvoorbeeld) bouwwerk A, niet nog eens mag dienen als maatstaf voor het bepalen van de toelaatbare oppervlakte van bouwwerk B, voor zover daardoor de oppervlakte van bouwwerk A niet meer aan de betreffende planbepaling voldoet. Deze bepaling dient dus om te voorkomen dat door het 'verschuiven' van gronden tussen percelen (met name via al of niet tijdelijke eigendomsoverdrachten) op een van de of op alle betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte ontstaat, die groter is dan het plan blijkens de regels beoogt toe te staan. Ook de oppervlaktebepaling van bijvoorbeeld de functie 'praktijkruimte' als percentage van de oppervlakte van de woning plus bijbehorende bijgebouwen valt binnen het bereik van deze anti-dubbelregel.

Artikel 17 Algemene afwijkingsregels

Het bestemmingsplan als bindende verordening is opgebouwd uit objectief vastgelegde ruimtelijke begrenzingsen. De mogelijkheden en onmogelijkheden voor het bouwen en het gebruik zijn nauwkeurig vastgelegd. Die ruimtelijke begrenzing is een afgeleide van kadastrale gegevens en de lijnen van de grootschalige basiskaart. Die gegevens in combinatie met planontwikkelingen, kunnen in de praktijk maatafwijkingen opleveren. Ook kan, gelet op voortschrijdende ontwikkelingen toch behoefte zijn een aan grotere hoogte van bouwwerken ten behoeve van algemeen nut. Starheid van bestemmingsregels mag niet de oorzaak zijn van gekunstelde oplossingen, waarmee de kwalitatieve doelstelling van het bestemmingsplan niet gediend is. Binnen een kader van bescherming van belangen, is door middel van dit artikel enigermate van flexibiliteit mogelijk. Vrijstelling verlenen gebeurt altijd met inachtneming van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, zodat belanghebbenden de mogelijkheid tot bezwaar/beroep hebben wanneer op grond van dit artikel van het plan wordt afgeweken. Een aantal van de gegeven maxima kan op grond van dit artikel in beperkte mate worden overschreden.

6.6 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsregels

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

Artikel 19 Slotregel

Het laatste artikel van de regels geeft aan hoe dit bestemmingsplan kan worden aangehaald, namelijk als de regels van het bestemmingsplan "Spaar en Hout".

Bijlage 1 Zoneringslijst

De zoneringslijst is opgenomen in bijlage 1 van de regels en geeft – voor zover passend binnen de bestemming – op basis van de hindercategorie aan welk type activiteiten zijn toegestaan. Activiteiten die niet in de lijst omschreven staan kunnen – voor zover passend binnen de bestemming – worden beoordeeld op basis van de hinder die ze (kunnen) veroorzaken. Vanuit milieuoverwegingen (zoals lawaai en stank) zowel als vanuit ruimtelijke overwegingen (een bedrijf met een vloeroppervlak van 90 m² ziet er geheel anders uit dan een bedrijf met een vloeroppervlak van 350 m²) is het wenselijk niet alle werkfuncties toe te laten. Daarom is als bijlage achter de regels een zogeheten Bedrijvenlijst opgenomen. Deze lijst vormt het planologische toetsingskader bij het al dan niet toelaten van een nieuw bedrijf. In deze bijlage wordt uiteengezet hoe de lijst is samengesteld en hoe de toetsing aan de Bedrijvenlijst verloopt. Hierbij moet worden opgemerkt dat naast deze planologische toetsing ook altijd een toetsing in het kader van de Wet milieubeheer (onder meer het verlenen van een milieuvergunning) plaatsvindt wanneer een nieuw bedrijf (de wet spreekt over een inrichting) gevestigd wordt. Naast deze planologische toetsing vindt ook altijd een toetsing plaats in het kader van de Wet milieubeheer (onder meer het verlenen van een milieuvergunning) wanneer een nieuw bedrijf (de wet spreekt over een inrichting) gevestigd wordt.

Milieuzonering is het waar nodig ruimtelijk scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies. De in het gebied voorkomende activiteiten zijn overeenkomstig het huidige gebruik en bouw mogelijkheden in dit bestemmingsplan opgenomen. Voor bestaande werkfuncties die een hogere milieucategorie hebben dan het bestemmingsplan toelaat worden geen uitbreidingsmogelijkheden geboden. De milieuhinder van de bedrijfsfuncties moet passen binnen de voor het gebied geldende categorieën van de bedrijvenlijst. Bedrijven met een hogere milieuhindercategorie zijn slechts toegestaan waar dat nader is aangeduid op de verbeelding.

6.7 Hoofdopzet verbeelding

In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van behoud van de bestaande situatie waarbij vervanging binnen grenzen mogelijk wordt gemaakt. Voor wat betreft de voor- en achtergevelrooilijnen wordt in het bestemmingsplan aangesloten op de systematiek van het laatst geldende bestemmingsplan.

Regeling voor huidige bebouwing, bouw- en goothoogte

Bebouwingsgrenzen

Uitgaande van de bestaande bebouwing en bestaand gebruik zijn op de verbeelding bebouwingsgrenzen en in de regels bebouwingsregelingen aangegeven. De bebouwingsgrenzen geven het gebied aan waarbinnen mag worden gebouwd. In de meeste gevallen laten de bebouwingsgrenzen op de verbeelding en de bebouwingsregelingen in de regels, verbetering, vernieuwing, bescheiden vergroting of vervanging met gelijkwaardige bouw toe. Daarbij is rekening gehouden met de nodige flexibiliteit, de nodige kwaliteitseisen voor de bebouwing, de woonomgeving en bereikbaarheid ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen. Zo is er voor woningen in het noordelijk deelgebied (buiten beschermd stadsgezicht) gesteld dat zij waar mogelijk een bouwdiepte van 12 meter hebben en anders minimaal 10 meter diep moeten kunnen zijn.

Over het algemeen zijn de bebouwingsgrenzen van de vigerende bestemmingsplannen overgenomen. Voor woningen wordt uitgegaan van de algemene 'basiswoning' waarbij de grootte van het bouwblok bepalend is. Behalve de bebouwingsgrenzen bevinden zich op de verbeelding tevens hoogtescheidingsgrenzen en bestemmingsgrenzen. Zowel de bebouwingsgrens als de hoogtescheidingsgrens geven een overgang in goothoogte en/ of bebouwingshoogte aan. Op deze manier kunnen bijvoorbeeld twee verschillende bestemmingen die naast elkaar gesitueerd zijn dezelfde bouwhoogte hebben, die maar één keer wordt weergegeven. De bestemmingen worden gescheiden door de bestemmingsgrens.

Binnen een aantal percelen is een bebouwingspercentage opgenomen. Deze bebouwingspercentages zijn waar wenselijk ten opzichte van de bestaande bebouwing verruimd, zodat ook daar enige ruimte voor uitbreiding van de bebouwing wordt geboden. Binnen de bebouwingsgrenzen mag voor het

aangegeven percentage aan bebouwing worden opgericht.

Bouwhoogte

De bestaande goothoogte van gebouwen, buiten het beschermd stadsgezicht is op de verbeelding aangegeven als maximale goothoogte.

Boven de goothoogte is een kap verplicht met een maximale hoogte van 4 meter, gemeten vanaf de goothoogte.

Voor bestaande bebouwing binnen beschermd stadsgezicht, die om stedenbouwkundige redenen niet mag worden verhoogd, is geregeld dat de hoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte.

Ten aanzien van de vormgeving van de daken, de hellingshoek van de kap en het aanbrengen van dakkapellen en dakopbouwen zijn stedenbouwkundige bepalingen in de regels opgenomen. Bij specifieke bouwaanvragen zal de gemeentelijke schoonheidscommissie een welstandstoets uitvoeren.

Voor gebouwen die op de waarderingskaart zijn aangeduid als orde 1 of orde 2 is de bestaande goothoogte vastgelegd op de verbeelding. Voor orde 3 gebouwen en nieuwbouw is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor een afwijkende goothoogte, dakhelling of plat dak. Voordat deze afwijkingsbevoegdheid wordt toegepast zal getoetst moeten worden aan aspecten zoals het straat- en bebouwingsbeeld en de bezonningssituatie op aangrenzende bouwpercelen. Ook kan via een afwijkingsbevoegdheid de goothoogte van orde 3 gebouwen, gebouwen die op de verbeelding staan aangeduid als nieuwbouw of in wanneer er sprake is van nieuwbouw worden verhoogd. Hiertoe zijn voorwaarden opgenomen in de regels.

De bouw van dakterrassen is uitsluitend toegestaan op aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen. Dakterrassen dienen in verband met de beeldkwaliteit van het bestemmingsplangebied niet zichtbaar te zijn vanaf de openbare weg.

Daarnaast dient het terras minimaal 3 meter vanaf de voorgevel gesitueerd te zijn. Hiernaast is het mogelijk om op een erker een dakterras te realiseren. In situaties van bijvoorbeeld een bovenwoning geeft dit de gelegenheid voor de bewoners van die bovenwoning een buitenruimte te creëren. Overigens gelden er privaatrechtelijke regels met betrekking tot de aan te houden afstand tot perceels- en erfgrenzen in geval van aanleg van een dakterras.

6.8 Hoofdopzet waarderingskaart

Een gedeelte van het bestemmingsplangebied Spaar en Hout is aangewezen als beschermd stadsgezicht in de zin van artikel 35 van de Monumentenwet op handen. Doel van de aanwijzing is de karakteristieke met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te behouden en een nadrukkelijke plaats te geven bij de verdere ontwikkeling binnen het gebied. In het geheel als beschermd stadsgezicht aan te wijzen gebied is het patroon van straten en waterlopen in samenhang met de schaal van de bebouwing van belang. In het grootste deel van het beschermd stadsgezicht is het historisch karakter in sterke mate bewaard gebleven. Ook de profilering en inrichting van de openbare ruimten en de structuur van verkaveling en bebouwing is in een groot deel van het gebied nog blijven bestaan.

Voor het als beschermd Stadsgezicht aangewezen deel van het plangebied is een waarderingskaart voor de gebouwde omgeving opgesteld. De waarderingskaart is een combinatie van de afzonderlijke gebouwen met de waardering van de stedenbouwkundige structuur. Doel van deze kaart is de beschermende werking van het beschermd stads- en dorpsgezicht in het bestemmingsplan juridisch en planologisch te regelen. De waarderingskaart vormt juridisch onderdeel van de verbeelding. De waarderingskaart is door middel van een indeling in drie verschillende orden, ensembles en seriebouw gekoppeld aan een mate van bescherming in de planregels. Zo is bijvoorbeeld voor orde 3 gebouwen een maximale goothoogte aangegeven, terwijl voor orde 1 en 2 gebouwen de bestaande goothoogte is vastgelegd op de verbeelding.

Daarnaast heeft de waarderingskaart tevens een informatieve waarde naar bewoners en gebruikers van het plangebied. De waarderingskaart geeft immers inzicht in verschillende aspecten van het beschermd stadsgezicht op perceelniveau.

- orde 1: Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten, beschermd door de Monumentenwet; De lijst met monumenten is opgenomen in paragraaf 4.7.
- orde 2: beeldbepalende bouwwerken ouder dan 50 jaar, die op grond van hun architectonische kwaliteit, op grond van hun plaats in de stedenbouwkundige structuur of als toonaangevend element behoudenswaardig zijn; De lijst met de redengevende omschrijving per orde 2 bouwwerk is opgenomen in bijlage 2.
- orde 3: bouwwerken ouder dan 50 jaar die geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben;
- nieuwbouw: nieuwbouw jonger dan 50 jaar;
- ensembles: in de vormgeving van verschillende gebouwen wordt de suggestie gewekt dat het om een groter gebouw gaat;
- seriebouw: een aantal gebouwen naast elkaar die in dezelfde architectuur zijn uitgevoerd.

In de Monumentenwet 1988 is onder meer bepaald dat het verboden is om monumenten af te breken of te wijzigen. De aangewezen beschermde

monumenten dienen daarom conserverend te worden opgenomen in het bestemmingsplan. Aangewezen gemeentelijke en rijksmonumenten worden op de waarderingskaart voorzien van de aanduiding 'Orde 1'. Dit heeft voornamelijk een informatieve waarde. De bescherming zelf is geregeld in de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening. Het bestemmingsplan heeft geen directe invloed op de bescherming, onderhoud en herstel van het monument. Wel zal bij het bestemmen van de betreffende gebouwen en directe omgeving in het bestemmingsplan waar nodig rekening worden gehouden met de cultuurhistorische waarde.

Op de verbeelding zijn over het algemeen de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik met bebouwingsgrenzen en bebouwingsregels aangegeven. De bebouwingsgrenzen geven het gebied aan waar binnen mag worden gebouwd. Naast de verbeelding is er een waarderingskaart. Op deze kaart worden stedenbouwkundige lijnen en gebouwen gewaardeerd. Het doel van deze kaart is de beschermende werking van het aankomende beschermd stads- en dorpsgezicht in het bestemmingsplan juridisch en planologisch te regelen. De verbeelding heeft een indirecte koppeling met de waarderingskaart. Op de verbeelding zijn gebouwen met Orde 1 en Orde 2 (Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en kandidaat monumenten) strak bestemd. Dat wil zeggen dat de oorspronkelijke bebouwing hier is overgenomen. Voor gebouwen met Orde 3 en Nieuwbouw zijn ruimere contouren aangehouden daar waar het stedenbouwkundig ruimtelijk toelaatbaar is.

Behalve bebouwingsgrenzen bevinden zich op de verbeelding tevens maatvoeringsvlakken. Op deze manier kunnen bijvoorbeeld binnen één bestemming op een pand twee verschillende bouwhoogten worden bepaald.

De bestemmingen worden gescheiden door bestemmingsgrenzen.

Hoofdstuk 7 UITVOERBAARHEID, OVERLEG EN INSPRAAK

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan voorziet niet in grote stedenbouwkundige veranderingen binnen het plangebied. De fysieke bouw mogelijkheden binnen het plangebied zijn reeds mogelijk binnen het laatst geldende bestemmingsplan waarbij met name het gebied rond de voormalige Mariastichting nog een aantal mogelijkheden biedt. Wel is met het nieuwe bestemmingsplan binnen dit deelgebied meer de nadruk komen te liggen op functiemenging door de monobestemming Kantoor te vervangen door de bestemming Gemengd-5. 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.

7.2 Uitkomsten overleg

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan:

PM

De volgende instanties hebben niet gereageerd:

PM

De volgende instanties hebben schriftelijk aangegeven geen opmerkingen op het ontwerp-bestemmingsplan te hebben:

PM

De volgende instanties hebben schriftelijk hun opmerkingen kenbaar gemaakt:

PM

Hieronder volgt een reactie daarop van het gemeentebestuur. De ingezonden reacties zijn samengevat.

7.3 Rapportering zienswijzen

De schriftelijk en via de website ingekomen zienswijzen zijn hieronder samen met de reactie van het gemeentebestuur samengevat.

PM

7.4 Handhaving

Met dit bestemmingsplan beoogt de gemeenteraad een voor de burgers duidelijk en herkenbaar ruimtelijk beleid te formuleren. Op grond daarvan mag dan ook verwacht worden dat het college van burgemeester en wethouders handhavend optreedt als iemand de regels van het bestemmingsplan niet naleeft. Immers, de ruimtelijke kwaliteit van het gebied loopt gevaar als men in strijd met het bestemmingsplan een bouwwerk bouwt of als men in strijd met het bestemmingsplan gronden of bouwwerken gebruikt. Het achterwege laten van handhaving kan ertoe leiden dat zich ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen voordoen, die negatieve gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit en de veiligheid. Daarom wordt hier het beleid inzake de handhaving uiteengezet en aangegeven hoe de handhaving van de bestemmingsplanregels wordt opgepakt. Volgens vaste jurisprudentie bestaat er een beginselplicht om handhavend op te treden. Dit houdt in dat, gelet op het algemeen belang dat gediend is met de handhaving, in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift of regel het bestuursorgaan dat bevoegd is om met bestuursdwang of een last onder dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moet maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd dit niet te doen. Dit kan zich voordoen als er concreet zicht op legalisatie bestaat. Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien. De gemeente Haarlem voldoet aan deze beginselplicht door daadkrachtig en consequent op te treden.

Eens in de vier jaar stelt de gemeente Haarlem een integraal handhavingsbeleid vast waarin de projecten staan aangegeven die worden opgepakt. De opzet is dat de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving niet alle illegale situaties tegelijk aanpakt, maar wel een werkbaar aantal zaken, hetgeen een uitstralend effect zal hebben. Nieuw vastgestelde bestemmingsplannen lenen zich bij uitstek voor deze projectmatige aanpak. Uiteraard wordt bij calamiteiten altijd opgetreden. Handhaving van de regels van bestemmingsplannen vindt in de gemeente Haarlem plaats langs bestuursrechtelijke weg. Rechtszekerheid en gelijke behandeling van burgers staan hierbij voorop. Daarbij is ook communicatie belangrijk. Hier kan bovendien een preventieve werking van uitgaan. De gemeente brengt met name de relatie met de na te streven beleidsdoelstellingen onder de aandacht, zodat voor iedere inwoner, eigenaar en ondernemer duidelijk mag zijn hoe en wanneer het college handhaaft.

Ook voor dit plangebied zal de handhaving van de kaders van het bestemmingsplan tevens plaatsvinden na het verstrekken van omgevingsvergunningen voor de activiteiten 'bouwen', 'het uitvoeren van een werk' en 'het gebruiken van gronden en bouwwerken'. Want niet alleen handelingen zonder vergunning zijn onderwerp van handhaving, maar ook handelingen in afwijking van een omgevingsvergunning vormen een overtreding. Het gemeentelijk toezicht tijdens de vergunningplichtige activiteiten is gewaarborgd doordat inspecteurs in Haarlem volgens het Landelijk

Toezichtprotocol werken. Deze inspecteurs classificeren projecten volgens het protocol, waarmee zij de noodzakelijke frequentie en het niveau van de controles tijdens de bouw bepalen. De rapportage van deze controles slaan zij digitaal op. Aldus draagt het college zorg voor de handhaving van de bestemmingsplanregels.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Methodiek waarderingskaart en redengevende omschrijving orde 2

PM

Bijlage 2 Wateradvies Hoogheemraadschap van Rijnland

Bijlage 3 Bodem- en akoestisch onderzoek

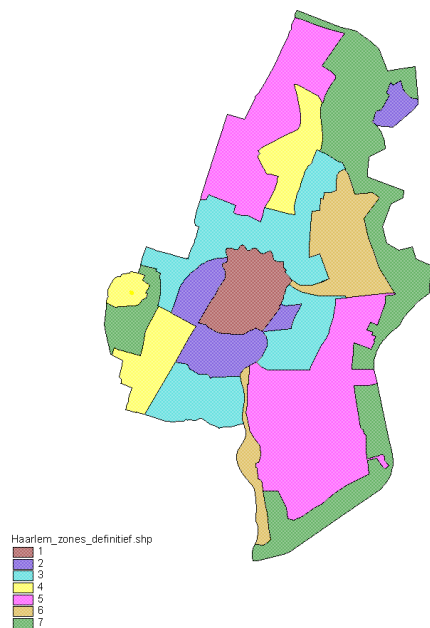
1 Bodemkwaliteit

In de Wet bodembescherming zijn bepalingen opgenomen ter behoud en verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Wanneer (graaf)werkzaamheden worden uitgevoerd is een (verkennend) bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of het nodig is om eventuele vervuilde grond te saneren. Dit heeft met name gevolgen voor het bestemmingsplan voor zover nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan.

Bodemkwaliteit

Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld (zie afbeelding). In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per deelgebied is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. Het noordelijk en centrale deel van het plangebied is gelegen in de bodemkwaliteitszone 2; het zuidelijke deel in bodemkwaliteitszone 3. In de tabel zijn de gemiddelden en de P95-waarden van de betreffende bodemkwaliteitszones weergegeven.

Afbeelding 1 Bodemkwaliteitskaart Haarlem



Tabel 1a Bodemkwaliteitszone 2: Stof mg/kg ds

bestemmingsplan "Spaar en Hout" (concept)

Ar- seen	Cad- mium	Chro- om	Ko- per	Kwik	Lood	Nikkel	Zink	Pak's	EOX	mo
-------------	--------------	-------------	------------	------	------	--------	------	-------	-----	----

P95 bovengrond

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

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)

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)

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
------	---	------	---	-------	---	-------	---	------	---	--------	---	------	---	--------	---	------	---	------	---	--------	---

Tabel 1b Bodemkwaliteitszone 3: Stof mg/kg ds

Ar- seen	Cad- mium	Chro- om	Ko- per	Kwik	Lood	Nikkel	Zink	Pak's	EOX	mo
-------------	--------------	-------------	------------	------	------	--------	------	-------	-----	----

P95 bovengrond

10,45	-	0,84	s	17,78	-	55,35	s	0,6	s	371,89	i	12,63	-	479,76	i	25,82	t	0,7	s	261,94	s
-------	---	------	---	-------	---	-------	---	-----	---	--------	---	-------	---	--------	---	-------	---	-----	---	--------	---

P95 ondergrond

17,11	-	0,77	s	20,95	-	102,52	t	1,29	s	323,48	t	20	s	350,82	t	17	s	0,53	s	305,41	s
-------	---	------	---	-------	---	--------	---	------	---	--------	---	----	---	--------	---	----	---	------	---	--------	---

Gemiddelde bovengrond (achtergrondgehalte)

5,58	-	0,35	-	10,84	-	19,8	s	0,2	-	105,04	s	6,9	-	129,66	s	5,16	s	0,21	-	94,73	s
------	---	------	---	-------	---	------	---	-----	---	--------	---	-----	---	--------	---	------	---	------	---	-------	---

Gemiddelde ondergrond (achtergrondgehalte)

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)

Het bestemmingsplangebied is gelegen in de bodemkwaliteitszones 2 en 3. In de bodemkwaliteitszone 2 is de bovengrond (tot 0,5 meter onder 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 komen uitschieters voor van sterke

verontreinigingen met lood en zink. Koper en PAK komen plaatselijk als matige verontreiniging voor. De ondergrond (0,5 – 2,0 meter onder maaiveld) is gemiddeld licht verontreinigd met kwik, koper, lood, zink, PAK en minerale olie. In de ondergrond komen uitschieters voor van sterke verontreinigingen met koper, zink en lood. In de bodemkwaliteitszone 3 is de bovengrond gemiddeld licht verontreinigd met koper, lood, zink, minerale olie en PAK (teerachtige stoffen in bijvoorbeeld koolas). Er komen plaatselijk uitschieters voor van sterke verontreinigingen met lood en zink. PAK komt plaatselijk als matige verontreiniging voor. De ondergrond is gemiddeld licht verontreinigd met kwik, koper, lood, zink, PAK en minerale olie. Ook in de ondergrond komen uitschieters tot matige verontreinigingen met koper, zink en lood voor.

Bodemonderzoek

Algemeen geldt dat bij bestemmingswijzigingen of verbouwingen een bodemonderzoek uitgevoerd zal moeten worden. In geval 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 wanneer ter plaatse grondverzet plaatsvindt en/of nieuwe functies gerealiseerd worden.

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

De P95 waarden geven aan dat binnen het bestemmingsplangebied overschrijdingen van de interventiewaarde voorkomen. Voor stedelijke gebieden met ophooglagen met een langdurig gebruik is dit een normaal beeld. Naast deze verontreinigingen zijn in het bestemmingsplangebied ook verontreinigingen aanwezig die gerelateerd worden aan (vroegere) bedrijfsactiviteiten. De achtergrondverontreinigingen en de gevallen van ernstige verontreinigingen in het bestemmingsplangebied vormen geen belemmeringen voor de huidige functies binnen het gebied. In geval van grondverzet, moet voorafgaand aan het grondverzet de kwaliteit van de bodem worden onderzocht. Indien sprake is van een ernstige verontreiniging (meer dan 25 m³ grond verontreinigd boven de interventiewaarde) dan is een saneringsplan nodig.

In het bestemmingsplan gebied zijn een aantal saneringen uitgevoerd. Deze sanering zijn nodig geweest om bouwplannen te realiseren. Het betreft onder andere gevallen van ernstige verontreinigingen met metalen. Uit de inventarisatie van de ondergrondse brandstoftanks blijkt dat de in onbruik zijnde ondergrondse tanks zijn gesaneerd. De eventuele bodemverontreiniging in het

gebied als gevolg van deze ondergrondse tanks is in voldoende mate gesaneerd. Binnen het gebied zijn geen gevallen van ernstige verontreiniging bekend. Incidenteel worden afwijkende waarden in de bodem en/of het grondwater aangetroffen. Deze verontreinigingen vormen geen belemmering voor het huidige gebruik. Overige bodemonderzoeken die zijn uitgevoerd laten resultaten zien die passen binnen het beeld van de bodemkwaliteitskaart, de aangetoonde verontreinigingen uit deze onderzoeken vormen geen belemmering voor het beoogde gebruik in het gebied.

Conclusie

De nu bekende bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het huidige gebruik. Indien bestemmingen worden gewijzigd of nieuwe bestemmingen worden toegevoegd moet een onderzoek worden uitgevoerd.

2. Geluid

2.1 Wettelijk kader en Geluidzones

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

Zones wegverkeer

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

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

Tabel 2: Zonebreedte wegverkeer Wet Geluidhinder

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

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

Zones spoorwegverkeer

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

Zones industrieterrein

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

2.2 Geluidbelasting

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

- het equivalente geluidsniveau gedurende de dagperiode (7.00-19.00 uur);
- het equivalente geluidsniveau gedurende de avondperiode (19.00-23.00 uur), vermeerderd met 5 dB(A);
- het equivalente geluidsniveau gedurende de nachtperiode (23.00-7.00 uur), vermeerderd met 10 dB(A).

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

- het equivalente geluidsniveau gedurende de dagperiode (7.00-19.00 uur);
- het equivalente geluidsniveau gedurende de avondperiode (19.00-23.00 uur), vermeerderd met 5 dB(A);
- het equivalente geluidsniveau gedurende de nachtperiode (23.00-7.00 uur), vermeerderd met 10 dB(A).

2.3 Geluidsnormen

Normering wegverkeerslawaai

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

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

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

Normering spoorweglawaai

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

Normering industrielawaai

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

2.4 Toepassingsvolgorde geluidsreducerende maatregelen

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

Eerst worden bronmaatregelen beoordeeld. Vervolgens maatregelen in de

overdrachtsweg; Als laatste komen geluidwerende maatregelen in of aan de gevel aan de orde.

Bronmaatregelen

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

Maatregelen in de overdrachtsweg

Voorbeelden van maatregelen in de overdrachtsweg zijn geluidsschermen of geluidswallen.

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

Geluidwerende maatregelen

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

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

2.5 Uitgangspunten

Het bestemmingsplan Spaar en Hout is in voorbereiding en er zijn geen nieuwe ontwikkelingslocaties of wijzigingsbevoegdheden opgenomen in het bestemmingsplan. Het plangebied is binnen de geluidzones van diverse stedelijke wegen gesitueerd. Het bestemmingsplan valt niet binnen de geluidzone van een spoortraject en het gezoneerde industrieterrein.

Binnen het bestemmingsplan is dus alleen sprake van wegverkeerslawaaï.

Rekenmethode

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

Verkeersgegevens

Voor de verkeersgegevens is uitgegaan van de verkeersgegevens voor 2020 van de verkeersstudie HMR214. Voor de verkeersgegevens voor 2021 is uitgegaan van 1 % autonome groei per jaar. De voertuigverdeling is afkomstig uit de verkeersmilieukaart (variant 2010HVVP van VMK Haarlem).

De gehanteerde busintensiteiten zijn afkomstig uit het busboekje (2010-2011). Voor de intensiteit in 2021 is uitgegaan van dezelfde intensiteiten omdat er in de nieuwe Openbaar Vervoer concessie geen ruimte is voor meer bussen.

Per wegvak is in onderstaande tabel de verkeersintensiteit en voertuigverdeling in 2021 aangegeven.

Tabel 3: verkeersintensiteiten 2021, snelheid, wegdek, periode- en voertuigverdeling

Tabel 1: Verkeersintensiteiten 2021, snelheid, wegdek, periode- en voertuigverdeling

Wegvak	Etmaal-intensiteit [mvt/etm]	Snelheid [km/uur]	Weg-dek	Verdeling [%]			Voertuigverdeling [%]			Busintensiteit [mvt/etm]
				Dag	Avond	Nacht	LV	MV	ZV	
Rustenburgerlaan	8282	50	Dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	437
Buitenrustlaan	25957	50	Dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	0
Buitenrustbrug	34861	50	Dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	437
Kamperlaan	25957	30	Dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	0
Kleine Houtweg t.N.v. Kamperlaan	4242	50	Dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	361
Kleine Houtweg t.Z.v. Kamperlaan	20200	50	Dab	6,5	3,9	0,8	98	2	0	125

Tabel 4: Verdeling openbaar vervoer over etmaalperioden

Etmaalintensiteit	% daguur	% avonduur	% nachtuur
437	6,0	4,3	1,3
361	6,5	3,0	1,2
125	6,3	3,4	1,3

Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van het beschikbare digitale kaartmateriaal van de Vastgoed Raadpleeg Applicatie van de gemeente

Haarlem. Langs de relevante wegvakken is steeds op de meest kritische woning de geluidbelasting berekend.

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

2.6 Resultaten

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

Tabel 5: Berekende geluidbelastingen dB

Wegvak	Rekenafstand [m]	Geluidbelasting [dB]
Rustenburgerlaan	9	63
Buitenrustlaan	12	65
Kamperlaan	14	64
Kleine Houtweg t.N.v. Kamperlaan	6,5	62
Kleine Houtweg t.Z.v. Kamperlaan	10,5	63

De voorkeursgrenswaarde (48 dB) wordt ter hoogte van de bestaande situaties overschreden. De maximale ontheffingswaarde voor bestaande situaties (68 dB) wordt niet overschreden. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe situaties (63 dB) wordt wel overschreden.

2.7 Maatregelen

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

Het toepassen van een type dunne deklaagverharding zorgt voor een verlaging van circa 2 a 3 dB. Daarnaast kan bij of voor opdrachtverstrekking om het asfalt te vervangen door een stil wegdektype aanvullende eisen worden gesteld en berekeningen worden uitgevoerd.

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

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

2.8 Conclusie

Uit de resultaten blijkt dat de geluidsgevoelige bestemmingen binnen het

bestemmingsplan een geluidbelasting ondervinden ten gevolge van wegverkeer. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt langs de beschouwde wegen overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB voor bestaande situaties wordt niet overschreden. De geluidbelasting is maximaal 65 dB. De geluidbelasting binnen het plangebied overschrijdt alleen langs de Buitenrustlaan en Kamperlaan de maximale ontheffingswaarde voor nieuwe situaties.

Bijlage 4 Deelnemers, reacties en verwerking reacties uit 3.1.1 Wro fase

Bijlage 5 Ingekomen zienswijzen en verwerking zienswijzen

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 aanlegvergunning:

omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.6 achtergevelrooilijn:

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

1.7 agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of overwegend afhankelijk is van het voortbrengingsvermogen van de grond, door middel van het telen van gewassen en/of het houden van vee.

1.8 ander bouwwerk:

een bouwwerk geen gebouw zijnde.

1.9 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.

- 1.10 archeologisch deskundige:**
professioneel archeoloog die op basis van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologische onderzoek uit te voeren en programma's van eisen op te stellen en te toetsen.
- 1.11 archeologisch onderzoek:**
diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarde binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
- 1.12 archeologisch rapport:**
in rapportvorm vevat 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.
- 1.13 archeologisch waardevol gebied:**
gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.
- 1.14 archeologische waarde:**
vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.
- 1.15 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.
- 1.16 bebouwingspercentage:**
een op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.
- 1.17 bed & breakfast:**
het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de (bedrijfs)woning met behoud van de woonfunctie.
- 1.18 bedrijf:**
een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.
- 1.19 bedrijfswoning:**
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor één huishouden, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.
- 1.20 begane grond:**
een bouwlaag waarvan het vloerniveau (nagenoeg) ter hoogte van het aansluitende peil ligt.

- 1.21 begeleid wonen:**
vormen van wonen waarbij de begeleiding door externen plaatsvindt, zodat zelfstandig wonen mogelijk wordt of blijft, met dien verstande dat de externen niet voortdurend of nagenoeg voortdurend aanwezig zijn en in de woning geen afzonderlijke ruimte voor de begeleiding aanwezig is.
- 1.22 beschermd stads- of dorpsgezicht:**
beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 1, onder g, van de Monumentenwet 1988.
- 1.23 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.24 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO..... met de bijbehorende regels.
- 1.25 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.26 bevoegd gezag:**
bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.
- 1.27 bijgebouw:**
een gebouw dat, zowel in bouwkundige als in functionele zin ondergeschikt is aan en ten dienste staat van een hoofdgebouw.
- 1.28 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.
- 1.29 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak.
- 1.30 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.

- 1.31 bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.
- 1.32 bouwmarkt:**
een detailhandelsbedrijf met een overdekt verkoopvloeroppervlak (VVO) van minimaal 1000 meter, waarop een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouw- en doe-het-zelf producten uit voorraad wordt aangeboden.
- 1.33 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.34 bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel.
- 1.35 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten.
- 1.36 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.
- 1.37 bruto vloeroppervlak (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.
- 1.38 cultuurhistorische waarde:**
de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.
- 1.39 dakhelling:**
de hoek die een dakvlak maakt met het horizontale vlak.
- 1.40 dakkapel:**
een zich in een dakvlak bevindende uitbouw.
- 1.41 dakopbouw:**
een extra bouwlaag boven de goot met een platte afdekking.

- 1.42 dakterras:**
een met een omheining afgezette buitenruimte op een gebouw.
- 1.43 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.
- 1.44 dienstverlening:**
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord worden gestaan en geholpen.
- 1.45 ensemble:**
twee of meer gebouwen die samen een bouwkundige eenheid vormen, waarbij de suggestie wordt gewekt dat het één gebouw betreft.
- 1.46 evenement:**
periodieke en/of incidentele manifestaties zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, tentoonstellingen, shows, thematische beurzen en thematische markten.
- 1.47 gastouderopvang**
gastouderopvang als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet kinderopvang en kwaliteitseisen peuterspeelzalen, die 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.
- 1.48 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.49 hoofdgebouw:**
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
- 1.50 hoogtescheidingslijn:**
een op de verbeelding aangegeven lijn die de grens vormt tussen de gedeelten van een bestemmingsvlak, waarbinnen verschillende goot- en bouwhoogten zijn toegestaan.

1.51 horeca 1:

een horecabedrijf met als hoofdactiviteit het hoofdzakelijk overdag verstrekken van dranken en etenswaren, zoals onder andere een koffie-/theehuis, ijssalon, croissanterie, lunchroom, dagcafé, dagrestaurant en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstrekkende functies.

1.52 horeca 2:

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

1.53 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.

1.54 horecaschip:

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

1.55 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.

1.56 hoveniersbedrijf:

een bedrijf, gericht op de aanleg, de inrichting en het onderhoud van tuinen en groen, met gebruikmaking van de daarbij behorende materialen en gereedschappen, zonder dat detailhandel wordt uitgeoefend.

1.57 kamerverhuurbedrijf:

het exploiteren van onroerende zaken door bedrijfsmatige verhuur van in hoofdzaak afzonderlijke kamers ten behoeve van bewoning.

1.58 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.

1.59 kantoor:

een gebouw voor het verlenen van diensten en het uitvoeren van handelingen, waarbij de nadruk ligt op de administratieve afwikkeling van die handelingen.

- 1.60 kap**
een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek met het horizontale vlak.
- 1.61 kas:**
een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van gewassen.
- 1.62 kiosk:**
klein gebouw in de openbare ruimte waar goederen of diensten te koop worden aangeboden of verstrekt.
- 1.63 kunstwerk:**
civieltechnisch werk voor de infrastructuur van wegen, water, spoorbanen, waterkeringen en/of leidingen niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf.
- 1.64 natuurwaarden:**
de aan een landschap toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende geologische, bodemkundige, biologische en ecologische elementen.
- 1.65 nieuwbouw:**
nieuwbouw betreft bouwwerken jonger dan 50 jaar.
- 1.66 oeverlijn**
de scheidingslijn tussen water en land.
- 1.67 onderdoorgang/overbouwning:**
een op de verbeelding aangegeven gebied waar binnen het bouwvlak een doorgang mogelijk is, waarboven bebouwing mag worden opgericht.
- 1.68 orde 1 bouwwerken:**
orde 1 betreft bouwwerken die beschermd zijn op grond van de Monumentenwet 1988, de provinciale of gemeentelijke Monumentenverordening.
- 1.69 orde 2 bouwwerken:**
orde 2 betreft bouwwerken ouder dan 50 jaar die op grond van hun architectonische kwaliteit, op grond van hun plaats in de stedenbouwkundige structuur of als toonaangevend element behoudenswaardig zijn.
- 1.70 orde 3 bouwwerken:**
orde 3 betreft bouwwerken ouder dan 50 jaar die geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben.

1.71 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 plaatselijk gemiddelde waterpeil.

1.72 perifere detailhandel:

detailhandel die moeilijk inpasbaar is in bestaande winkelgebieden vanwege de volumineuze aard en de bevoorrading (zoals auto's, boten, caravans, tuincentra artikelen, bouwmarkt, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair en woninginrichting).

1.73 plan:

het bestemmingsplanvan de gemeente Haarlem.

1.74 plat dak:

een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden ten opzichte van het horizontale vlak.

1.75 prostitutie:

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

1.76 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.

1.77 seriebouw:

twee of meer gebouwen naast elkaar die in dezelfde architectuur zijn uitgevoerd.

1.78 sloopvergunning:

omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder g van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.79 standplaats:

een plaats in de openbare ruimte waar met een voertuig, een kraan, 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.

1.80 straatmeubilair:

andere bouwwerken die zijn bedoeld als openbare voorziening, zoals draagconstructies voor reclame, voorwerpen van beeldende kunst, vitrines, urinoirs, zitbanken, bloemen- en plantenbakken, prullenbakken, gedenktekens, speeltoestellen, straatverlichting,abri's en bouwwerken van beperkte omvang ten dienste van verkeer, waterhuishouding en voorzieningen van openbaar nut.

1.81 verbeelding:

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

1.82 verkooppunt van motorbrandstoffen:

een inrichting waar door middel van een of meer pompinstallaties motorbrandstoffen worden verkocht en geleverd.

1.83 verkoopvloeroppervlakte:

het voor publiek toegankelijke deel van de winkelvloeroppervlakte, inclusief etalageruimte en de ruimte achter de toonbank dan wel kassar ruimte.

1.84 voorgevelrooilijn:

de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.

1.85 voorzieningen van openbaar nut:

voorzieningen ten behoeve van openbare verlichting, telecommunicatie, gas-, water- en electriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen ondergrondse kabels en leidingen, transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

1.86 waterberging:

een aangewezen gebied waarbinnen incidenteel of permanent het teveel aan water wordt vastgehouden op het ene moment totdat er water nodig is op een later moment.

1.87 wet:

de Wet ruimtelijke ordening.

1.88 windmolen:

inrichting bestemd en geschikt voor het benutten van windkracht.

- 1.89 windturbine:**
een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalinginstallaties ten behoeve van de waterhuishouding.
- 1.90 woning:**
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een huishouden.
- 1.91 woonschepenligplaats:**
de op de verbeelding aangegeven ruimte, waarop een woonschip ligplaats mag hebben.
- 1.92 woonschip:**
een vaartuig, uitsluitend of in hoofdzaak als woning gebruikt of tot woning bestemd.
- 1.93 woonwagen:**
een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.
- 1.94 woonwagenstandplaats:**
een kavel, in hoofdzaak bestemd voor het plaatsen van een woonwagen.
- 1.95 zorgwoning:**
een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven; verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn.

Artikel 2 Wijze van meten

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

- a. afstand tot de bouwperceelsgrens:
tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;
- b. bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte onderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderdelen. Siergevels zoals trapgevels, halsgevels, klokgevels en lijstgevels worden niet meegerekend bij het bepalen van de bouwhoogte.
- 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 driuplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Siergevels zoals trapgevels, halsgevels, klokgevels en lijstgevels worden niet meegerekend bij het bepalen van de bouwhoogte.
- e. de goothoogte bij dakkapellen en gedeeltelijke geveloptrekkingen:
indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen of gedeeltelijke geveloptrekkingen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte, wordt de hoogte vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel van de dakkapel of geveloptrekking als goothoogte aangemerkt;
- f. verticale diepte van een ondergronds bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenzijde van de laagstgelegen vloer;
- g. inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- h. oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- i. de hoogte van een windturbine:
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;
- j. breedte dakvlak bij dakdoorbreking:
de meetlijn wordt gelegd op de helft van de hoogte van de dakdoorbreking.

2.2 Overschrijden bouwgrenzen

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

- a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 m;
- b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10 % van de breedte van de aangrenzende straat en met een maximum van 1 m. Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4,2 m boven de rijweg met inbegrip van een strook van 0,6 m breedte ter weerszijde van de rijweg, dan wel 2,2 m boven een fiets- en/of voetpad;
- c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m en deze werken niet lager zijn gelegen dan 5 m boven peil.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 2

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

3.1.1 Begane grond

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, bed & breakfast of gastouderopvang;
- b. detailhandel, dienstverlening, praktijkruimte, bedrijven, kantoor en atelier;
- c. horeca indien en zoals aangegeven op de verbeelding;
- d. bij de bestemming behorende voorzieningen, groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding.

3.1.2 Overige verdiepingen

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, bed & breakfast of gastouderopvang;
- b. bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Gemengd 2' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

3.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal bebouwingspercentage' is ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouw- /goothoogte' is ten hoogste de aangegeven bouw-/goothoogte toegestaan;
- d. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen;
- e. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:
 1. de dakkapel in het voordakvlak niet breder is dan de helft van de breedte van het dakvlak;
 2. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 m onder de noklijn is gelegen;
 3. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
 4. de dakkapel in of binnen 0,5 m van de dakvoet wordt geplaatst, waarbij de breedte van de dakkapel niet meer bedraagt dan 1,5 m en niet breder is dan een derde van de breedte van het dakvlak;
 5. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;

6. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen en de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50% van het dakvlak bedraagt.

kap

- f. boven de goothoogte mag worden gebouwd binnen de contouren van een kap, mits:
 1. de maximale bouwhoogte 4 m bedraagt , verticaal gemeten vanaf de goothoogte;
 2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 35 en niet meer dan 70 graden;
 3. zowel de voor als achterzijde worden voorzien worden van een dakvlak;

dakopbouw

- g. de maximale goothoogte mag worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits:
 1. de hoogte van de extra bouwlaag maximaal 3 m boven de goot bedraagt waarbij de hellingshoek van het voor- en achterdakvlak maximaal 70 graden bedraagt;
 2. de achterzijde mag recht worden opgetrokken indien:
 - de tegenoverliggende achtergevelrooilijnen minimaal op een afstand van 20 m liggen;
 - niet wordt gebouwd in de hoek van een bouwblok binnen 15 m van het snijpunt van de oorspronkelijke achtergevels.
 3. de zijgevel van een hoekwoning gelegen aan openbaar toegankelijk gebied dan wel gelegen op een afstand van minder dan 10 m tot naastgelegen hoofdbebouwing wordt afgedekt met een dakvlak onder een hoek van maximaal 70 graden.

3.2.2 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen.
- d. 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;
- e. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen.

oppervlakte andere bouwwerken

- f. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m² bedragen;
- g. de oppervlakte van ondergrondse rioolgemaal, mag niet meer dan 20 m²

- bedragen. Het ondergrondse rioolgemaal, mag afgedekt worden met een verhoogd maaiveld van 0,5 m;
- h. de oppervlakte van ondergrondse bergbezinkbassins mag niet meer bedragen dan 100 m²;

overig

- i. 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

3.3 Afwijken van de bouwregels

dakkapellen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 en toestaan dat:

- a. een dakkapel in of binnen 0,5 meter van de dakvoet geplaatst wordt, mits deze dakkapel een maximale breedte heeft van 1,5 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 30% van de breedte van de betreffende pandbreedte;
- b. de bovenzijde van de dakkapel in of binnen 0,5 meter onder de noklijn geplaatst wordt, mits het dakvlak een hellingshoek heeft die kleiner is dan 45 graden;
- c. bredere dakkapellen in het voordakvlak worden geplaatst, mits ze onder de maximale goothoogte blijven waarbij tevens de dakkapel in de goot mag worden geplaatst.

toetsingscriteria

Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in lid 3 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. het historisch daklandschap;
3. de bezonningssituatie;
4. de verkeerssituatie ter plaatse;
5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. 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:
1. prostitutie en seksinrichtingen, tenzij het gebruik expliciet is toegestaan en aangeduid op de verbeelding
 2. 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.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 bepaalde teneinde functies toe te staan die niet zijn genoemd, en die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met functies die ter plaatse bij recht zijn toegestaan;
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

Artikel 4 Gemengd - 4

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

4.1.1 Begane grond

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, bed & breakfast of gastouderopvang;
- b. kantoor;
- c. bij de bestemming behorende voorzieningen, groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding;

4.1.2 Overige verdiepingen

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, bed & breakfast of gastouderopvang;
- b. kantoor;
- c. bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Gemengd 4' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

4.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal bebouwingspercentage' is ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouw- /goothoogte' is ten hoogste de aangegeven bouw-/goothoogte toegestaan;
- d. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen;
- e. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:
 1. de dakkapel in het voordakvlak niet breder is dan de helft van de breedte van het dakvlak;
 2. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 m onder de noklijn is gelegen;
 3. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
 4. de dakkapel in of binnen 0,5 m van de dakvoet wordt geplaatst, waarbij de breedte van de dakkapel niet meer bedraagt dan 1,5 m en niet breder is dan een derde van de breedte van het dakvlak;
 5. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
 6. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand

van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen en de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50% van het dakvlak bedraagt.

kap

- f. boven de goothoogte mag worden gebouwd binnen de contouren van een kap, mits:
1. de maximale bouwhoogte 4 m bedraagt , verticaal gemeten vanaf de goothoogte;
 2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 35 en niet meer dan 70 graden;
 3. zowel de voor als achterzijde worden voorzien worden van een dakvlak;

dakopbouw

- g. de maximale goothoogte mag worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits:
1. de hoogte van de extra bouwlaag maximaal 3 m boven de goot bedraagt waarbij de hellingshoek van het voor- en achterdakvlak maximaal 70 graden bedraagt;
 2. de achterzijde mag recht worden opgetrokken indien:
 - de tegenoverliggende achtergevelrooilijnen minimaal op een afstand van 20 m liggen;
 - niet wordt gebouwd in de hoek van een bouwblok binnen 15 m van het snijpunt van de oorspronkelijke achtergevels.
 3. de zijgevel van een hoekwoning gelegen aan openbaar toegankelijk gebied dan wel gelegen op een afstand van minder dan 10 m tot naastgelegen hoofdbebouwing wordt afgedekt met een dakvlak onder een hoek van maximaal 70 graden.

4.2.2 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- d. 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.
- e. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m² bedragen;
- f. 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

4.3 Afwijken van de bouwregels

dakkapellen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 en toestaan dat:

- a. een dakkapel in of binnen 0,5 meter van de dakvoet geplaatst wordt, mits deze dakkapel een maximale breedte heeft van 1,5 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 30% van de breedte van de betreffende pandbreedte;
- b. de bovenzijde van de dakkapel in of binnen 0,5 meter onder de noklijn geplaatst wordt, mits het dakvlak een hellingshoek heeft die kleiner is dan 45 graden;
- c. bredere dakkapellen in het voordakvlak worden geplaatst, mits ze onder de maximale goothoogte blijven waarbij tevens de dakkapel in de goot mag worden geplaatst.

toetsingscriteria

Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in lid 3 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. het historisch daklandschap;
3. de bezonningssituatie;
4. de verkeerssituatie ter plaatse;
5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. 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:
 1. prostitutie en seksinrichtingen, tenzij het gebruik expliciet is toegestaan en aangeduid op de verbeelding
 2. 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.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 bepaalde teneinde functies toe te staan die niet zijn genoemd, en die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met functies die ter plaatse bij recht zijn toegestaan ;
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 bepaalde teneinde de functie van hotel toe te staan zoals begrepen onder artikel 1 lid 55;
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

Artikel 5 Gemengd - 5

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.1.1 Begane grond

- a. kantoor; praktijkruimte, dienstverlening, maatschappelijk en bedrijven.
- b. horeca indien en zoals aangegeven op de verbeelding;
- c. bij de bestemming behorende voorzieningen, groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding;

5.1.2 Overige verdiepingen

- a. kantoor; praktijkruimte, dienstverlening, maatschappelijk en bedrijven.
- b. horeca indien en zoals aangegeven op de verbeelding;
- c. bijbehorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Gemengd 5' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

5.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal bebouwingspercentage' is ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouw- /goothoogte' is ten hoogste de aangegeven bouw-/goothoogte toegestaan;
- d. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen;
- e. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:
 1. de dakkapel in het voordakvlak niet breder is dan de helft van de breedte van het dakvlak;
 2. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 m onder de noklijn is gelegen;
 3. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
 4. de dakkapel in of binnen 0,5 m van de dakvoet wordt geplaatst, waarbij de breedte van de dakkapel niet meer bedraagt dan 1,5 m en niet breder is dan een derde van de breedte van het dakvlak;
 5. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
 6. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen en de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50% van het dakvlak bedraagt.

kap

- f. boven de goothoogte mag worden gebouwd binnen de contouren van een kap, mits:
 - 1. de maximale bouwhoogte 4 m bedraagt , verticaal gemeten vanaf de goothoogte;
 - 2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 35 en niet meer dan 70 graden;
 - 3. zowel de voor als achterzijde worden voorzien worden van een dakvlak;

dakopbouw

- g. de maximale goothoogte mag worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits:
 - 1. de hoogte van de extra bouwlaag maximaal 3 m boven de goot bedraagt waarbij de hellingshoek van het voor- en achterdakvlak maximaal 70 graden bedraagt;
 - 2. de achterzijde mag recht worden opgetrokken indien:
 - de tegenoverliggende achtergevelrooilijnen minimaal op een afstand van 20 m liggen;
 - niet wordt gebouwd in de hoek van een bouwblok binnen 15 m van het snijpunt van de oorspronkelijke achtergevels.
 - 3. de zijgevel van een hoekwoning gelegen aan openbaar toegankelijk gebied dan wel gelegen op een afstand van minder dan 10 m tot naastgelegen hoofdbebouwing wordt afgedekt met een dakvlak onder een hoek van maximaal 70 graden.

5.2.2 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- d. 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.
- e. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m² bedragen;
- f. 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

5.3 Afwijken van de bouwregels

dakkapellen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 en toestaan dat:

- a. een dakkapel in of binnen 0,5 meter van de dakvoet geplaatst wordt, mits deze dakkapel een maximale breedte heeft van 1,5 meter, waarbij

- de breedte nooit meer mag bedragen dan 30% van de breedte van de betreffende pandbreedte;
- b. de bovenzijde van de dakkapel in of binnen 0,5 meter onder de noklijn geplaatst wordt, mits het dakvlak een hellingshoek heeft die kleiner is dan 45 graden;
 - c. bredere dakkapellen in het voordakvlak worden geplaatst, mits ze onder de maximale goothoogte blijven waarbij tevens de dakkapel in de goot mag worden geplaatst.

toetsingscriteria

Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in lid 3 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
- 2. het historisch daklandschap;
- 3. de bezonningssituatie;
- 4. de verkeerssituatie ter plaatse;
- 5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

5.4 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;

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

- 1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 onder a bepaalde teneinde functies toe te staan die niet zijn genoemd, en die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met functies die ter plaatse bij recht zijn toegestaan;
- 2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'opg' op de verbeelding;
- c. bij de bestemming behorende wegen en paden, speelvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, kunstwerken, kunstobjecten, (ondergrondse) nutsvoorzieningen;
- d. bijbehorende voorzieningen, zoals straatmeubilair, (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval en recyclecontainers en (ondergrondse) bergbezinkbassins.

6.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Groen' mogen 'andere bouwwerken' worden opgericht, onder de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van 'overige andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen.
- d. de oppervlakte van andere bouwwerken mag niet meer dan 10m² bedragen;
- e. de oppervlakte van ondergrondse rioolgemalen, mag niet meer dan 20 m² bedragen. Het ondergrondse rioolgemaal mag afgedekt worden met een verhoogd maaiveld van 0,5 meter;
- f. de oppervlakte van ondergrondse bergbezinkbassins mag niet meer bedragen dan 100 m². Het ondergrondse bergbezinkbassin mag afgedekt worden met een verhoogd maaiveld van 0,5 meter.

erker

- g. het realiseren van een erker mag onder de volgende voorwaarden:
 1. een erker mag tot maximaal 1,5 m uit de voorgevel worden gerealiseerd;
 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag vermeerderd met de hoogte van de verdiepingsvloer met een maximale bouwhoogte van 4 m;
 3. erkers mogen worden voorzien van een hekwerk met een maximale hoogte van 1.2 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 en toestaan dat de bouwhoogte van 'overige andere bouwwerken' maximaal 6 meter bedraagt, mits geen oneveredige aantasting zal plaatsvinden van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;

- b. de bezonningssituatie;
- c. de verkeerssituatie ter plaatse;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

6.4 Specifieke gebruiksregels

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. 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 Maatschappelijk

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bibliotheek, buitenschoolse opvang, culturele voorzieningen, dierenpension, educatieve voorzieningen, gezondheidszorg, kinderdagverblijf, levensbeschouwelijke voorzieningen, openbare dienstverlening, (para)medische voorzieningen, peuterspeelzaalwerk, praktijkruimte, speeltuin, verenigingsleven, welzijnsinstelling, woonzorgvoorzieningen;
- b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel en horeca-activiteiten uit de categorieën 1 en 2, ten dienste van deze voorzieningen met niet meer dan 20 % van het bruto vloeroppervlak,
- c. aan de hoofdfunctie ondergeschikte sportactiviteiten;
- d. bij de bestemming behorend(e) groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen en erven, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, (ondergrondse) nutsvoorzieningen, (ondergrondse) kabels- en leidingenstroken, water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- e. bijbehorende voorzieningen.

7.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

7.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal bebouwingspercentage' is ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouw- /goothoogte' is ten hoogste de aangegeven bouw-/goothoogte toegestaan;
- d. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen;
- e. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:
 1. de dakkapel in het voordakvlak niet breder is dan de helft van de breedte van het dakvlak;
 2. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 m onder de noklijn is gelegen;
 3. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
 4. de dakkapel in of binnen 0,5 m van de dakvoet wordt geplaatst, waarbij de breedte van de dakkapel niet meer bedraagt dan 1,5 m en niet breder is dan een derde van de breedte van het dakvlak;
 5. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
 6. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatig rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand

van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen en de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50% van het dakvlak bedraagt.

kap

- f. boven de goothoogte mag worden gebouwd binnen de contouren van een kap, mits:
 - 1. de maximale bouwhoogte 4 m bedraagt , verticaal gemeten vanaf de goothoogte;
 - 2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 35 en niet meer dan 70 graden;
 - 3. zowel de voor als achterzijde worden voorzien worden van een dakvlak;

7.2.2 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen.
- d. 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.

oppervlakte andere bouwwerken

- e. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m² bedragen;
- f. de oppervlakte van ondergrondse rioolgemalen, mag niet meer dan 20 m² bedragen. Het ondergrondse rioolgemaal, mag afgedekt worden met een verhoogd maaiveld van 0,5 m;
- g. de oppervlakte van ondergrondse bergbezinkbassins mag niet meer bedragen dan 100 m²;

erker

- h. het realiseren van een erker mag onder de volgende voorwaarden:
 - 1. een erker mag tot maximaal 1,5 m uit de voorgevel worden gerealiseerd;
 - 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag vermeerderd met de hoogte van de verdiepingsvloer met een maximale bouwhoogte van 4 m;
 - 3. erkers mogen worden voorzien van een hekwerk met een maximale hoogte van 1.2 m.

overig

- i. 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

7.3 Afwijken van de bouwregels

dakkapellen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 en toestaan dat:

- a. een dakkapel in of binnen 0,5 meter van de dakvoet geplaatst wordt, mits deze dakkapel een maximale breedte heeft van 1,5 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 30% van de breedte van de betreffende pandbreedte;
- b. de bovenzijde van de dakkapel in of binnen 0,5 meter onder de noklijn geplaatst wordt, mits het dakvlak een hellingshoek heeft die kleiner is dan 45 graden;
- c. bredere dakkapellen in het voordakvlak worden geplaatst, mits ze onder de maximale goothoogte blijven waarbij tevens de dakkapel in de goot mag worden geplaatst.

toetsingscriteria

Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in lid 3 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. het historisch daklandschap;
3. de bezonningssituatie;
4. de verkeerssituatie ter plaatse;
5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

7.4 Specifieke gebruiksregels

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 en drugsopvang;
- 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.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 onder a bepaalde teneinde functies toe te staan die niet zijn genoemd, en die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met functies die ter plaatse bij recht zijn toegestaan;
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

Artikel 8 Tuin - 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. parkeren van motorvoertuigen ter plaatse van de aanduiding 'p' op de verbeelding;
- c. ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'opg' op de verbeelding;
- d. garagebox ter plaatse van de aanduiding 'ga' op de verbeelding;
- e. nutsvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'nv' op de verbeelding;
- f. verbindingstunnel ter plaatse van de aanduiding 'tu' op de verbeelding;
- g. bijbehorende voorzieningen.

8.2 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 voorzover deze gelegen zijn voor de voorgevelrooilijn. Achter de voorgevelrooilijn mogen afscheidingen een hoogte hebben van 2 meter.

Verticale diepte

De verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

erker

- c. het realiseren van een erker mag onder de volgende voorwaarden:
 1. een erker mag tot maximaal 1,5 m uit de voorgevel worden gerealiseerd;
 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag vermeerderd met de hoogte van de verdiepingsvloer met een maximale bouwhoogte van 4 m;
 3. erkers mogen worden voorzien van een hekwerk met een maximale hoogte van 1.2 m.

Fietsenberging

- d. het realiseren van een (fietsen)berging in de voor- of zijtuin mag onder de volgende voorwaarden:
 1. er is geen achterom aanwezig bij de woning;
 2. de diepte van de voor- of zijtuin is minimaal 2,5 meter;
 3. de hoogte van de berging mag maximaal 1,3 meter bedragen;
 4. de verticale diepte van een berging mag maximaal 1 meter bedragen ten opzichte van het maaiveld;

5. de oppervlakte van de berging mag maximaal 20% van de oppervlakte van de voor- of zijtuin bedragen met een maximum van 4 m²;
6. de gevels van de berging evenwijdig aan de voorgevel, mogen maximaal een derde van de breedte van die voorgevel beslaan.

8.3 Specifieke gebruiksregels

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, tenzij dit gebruik is toegestaan middels de aanduiding 'p' op de verbeelding, of ingevolge lid 4 onder b.

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 onder a bepaalde teneinde functies toe te staan die niet zijn genoemd, en die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met functies die ter plaatse bij recht zijn toegestaan;
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 onder b bepaalde teneinde parkeren binnen deze bestemming mogelijk te maken, op die plaatsen waar niet de aanduiding 'p' op de verbeelding is weergegeven ;
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

Artikel 9 Tuin - 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwung;
- b. aan-, uit- en bijgebouwen ten dienste van het hoofdgebouw;
- c. parkeren van motorvoertuigen ter plaatse van de aanduiding 'p' op de verbeelding;
- d. ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'opg' op de verbeelding;
- e. garagebox ter plaatse van de aanduiding 'ga' op de verbeelding;
- f. nutsvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'nv' op de verbeelding;
- g. bijbehorende voorzieningen.

9.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Tuin - 2' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

9.2.1 Gebouwen

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50% van het bestemmingsvlak met een maximum van 40 m², tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- b. de bouwdiepte van een aan- en uitbouw mag niet meer bedragen dan 2,5 m gerekend vanaf de achtergevel;
- c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het gemiddeld aansluitend peil, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- e. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7,0 meter bedragen.

Kap

- f. het afdekken van aan-, uit- en bijgebouwen met een kap is toegestaan, mits:
 1. de goothoogte van bijgebouwen niet meer dan 3 m bedraagt;
 2. de bouwhoogte van bijgebouwen niet meer dan 5 m bedraagt.

9.2.2 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 'ander bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen

Dakterras / zonnepanelen

- d. een dakterras is toegestaan, mits:
 - 1. gesitueerd op een erker of een aanbouw;
 - 2. het dakterras niet binnen 2 m van de erfgrrens wordt geplaatst
 - 3. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
 - 4. privacyschermen op aanbouwen niet hoger zijn dan 1.8 m en niet dieper dan 2.5 m;
 - 5. de afstand tussen de achtergevels minimaal 15 m bedraagt;
 - 6. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
 - 7. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 m;
 - 8. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.
- e. zonnepanelen zijn toegestaan op aan-, uit- en bijgebouwen tot de maximaal toegestane bouwhoogte van 5m.

9.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1 sub b voor een aan- en uitbouw tot maximaal 4,5 meter achter de achtergevelrooilijn;
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1 sub d voor het verhogen van de bouwhoogte van bijgebouwen tot 4 meter.
- c. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1 sub d voor het verhogen van de bouwhoogte van bijgebouwen tot 6 meter mits wordt afgedekt met een kap.
- d. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1 sub f voor het afdekken van bijgebouwen met een kap tot maximaal de goothoogte van het hoofdgebouw.
- e. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in lid 3 onder a t/m d, of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de bezonningssituatie;
 - 3. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

9.4 Specifieke gebruiksregels

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. 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, tenzij dit gebruik is toegestaan middels de aanduiding 'p' op de verbeelding, of ingevolge lid 5 onder b.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 onder a bepaalde teneinde functies toe te staan die niet zijn genoemd, en die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met functies die ter plaatse bij recht zijn toegestaan;
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 onder c bepaalde teneinde parkeren binnen deze bestemming mogelijk te maken, op die plaatsen waar niet de aanduiding 'p' op de verbeelding is weergegeven ;
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

Artikel 10 Verkeer

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en paden;
- b. bruggen en bijbehorende voorzieningen zoals brugwachtershuisjes en sanitaire voorzieningen voor de scheep- en pleziervaart ter plaatse van de aanduiding 'br' op de verbeelding;
- c. ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'opg' op de verbeelding;
- d. nutsvoorzieningen, terrassen, standplaatsen (voor ambulante handel), uitstallingen;
- e. bij de bestemming behorend(e) groenvoorzieningen, kunstwerken, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, (ondergrondse) nutsvoorzieningen, (ondergrondse) kabels- en leidingenstroken, speelvoorzieningen, waterlopen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. bijbehorende voorzieningen, zoals straatmeubilair, geluidwerende voorzieningen,abri's, (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval- en recyclecontainers en (ondergrondse) bergbezinkbassins.

10.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Verkeer' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

10.2.1 Gebouwen

- a. er mogen uitsluitend brugwachtershuisjes en gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van brugwachtershuisjes mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7,0 meter bedragen.
- d. de maximale oppervlakte van gebouwen bedraagt niet meer dan 15 m².

10.2.2 Andere bouwwerken

- a. de maximale bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van verkeer en lichtmasten mag 12 m bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van overige 'overige andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen.

Oppervlakte andere bouwwerken

- c. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m² bedragen;
- d. de oppervlakte van ondergrondse rioolgemaal mag niet meer dan 20 m² bedragen. Het ondergrondse rioolgemaal mag afgedekt worden met een verhoogd maaiveld van 0,5 meter;
- e. de oppervlakte van ondergrondse bergbezinkbassins mag niet meer bedragen dan 100 m². Het ondergrondse bergbezinkbassin mag afgedekt worden met een verhoogd maaiveld van 0,5 meter;

erker

- f. het realiseren van een erker mag onder de volgende voorwaarden:
1. een erker mag tot maximaal 1,5 m uit de voorgevel worden gerealiseerd;
 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag vermeerderd met de hoogte van de verdiepingsvloer met een maximale bouwhoogte van 4 m;
 3. erkers mogen worden voorzien van een hekwerk met een maximale hoogte van 1.2 m.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 en toestaan dat de bouwhoogte van 'overige andere bouwwerken' maximaal 6 meter bedraagt, mits geen oneveredige aantasting zal plaatsvinden van:

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

10.4 Specifieke gebruiksregels

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.

Artikel 11 Water

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging, waterbeheer en waterhuishouding;
- b. waterlopen en waterpartijen;
- c. verkeer te water;
- d. waterstaatkundige voorzieningen, zoals bruggen, taluds en oevers, sluisen, stuwen, dammen, kademuren, steigers, duikers, gemalen en kunstwerken;
- e. bij de bestemming behorend(e) groenvoorzieningen, (ondergrondse) nutsvoorzieningen, brugwachtershuisjes, (ondergrondse) kabels- en leidingenstroken;
- f. bijbehorende voorzieningen.

11.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Water' mogen 'andere bouwwerken' worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van gemalen mag niet meer dan 3 m bedragen en de oppervlakte mag niet meer dan 5 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van meerpalen mag maximaal 3,5 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van bruggen mag maximaal 12 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 m² bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tot 20 meter, maximaal 10 m² indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tussen de 20 en 50 meter en maximaal 15m² indien gesitueerd in oppervlaktewater breder dan 50 meter;
- g. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer dan 1 m bedragen;

11.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder d. t/m g., en steigers toestaan die de genoemde maximum afmetingen overschrijden mits daarvoor toestemming is van het Hoogheemraadschap.

11.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van

toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

- b. ligplaats voor hotel- en horecaschepen;
- c. woonschepenligplaats, voorzover dit niet specifiek is aangeduid;
- d. commercieel gebruik of bedrijfsvaartuig, voorzover dit niet specifiek is aangeduid;
- e. prostitutie en seksinrichtingen.

11.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 onder a bepaalde teneinde functies toe te staan die niet zijn genoemd, en die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met functies die ter plaatse bij recht zijn toegestaan;
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

Artikel 12 Wonen

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep, bed en breakfast of gastouderopvang;
- b. ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'opg' op de verbeelding;
- c. onderdoorgang ter plaatse van de aanduiding 'ond' op de verbeelding;
- d. bijbehorende voorzieningen zoals, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, bergingen, tuinen, erven en terreinen.

12.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Wonen' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

12.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal bebouwingspercentage' is ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouw- /goothoogte' is ten hoogste de aangegeven bouw-/goothoogte toegestaan;
- d. er plaatse van de aanduiding 'goothoogte' dient de bestaande goothoogte te worden gehandhaafd;
- e. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen;
- f. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:
 1. de dakkapel in het voordakvlak niet breder is dan de helft van de breedte van het dakvlak;
 2. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 m onder de noklijn is gelegen;
 3. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
 4. de dakkapel in of binnen 0,5 m van de dakvoet wordt geplaatst, waarbij de breedte van de dakkapel niet meer bedraagt dan 1,5 m en niet breder is dan een derde van de breedte van het dakvlak;
 5. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
 6. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen en de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50% van het dakvlak bedraagt.

kap

- g. boven de goothoogte mag worden gebouwd binnen de contouren van een kap, mits:
1. de maximale bouwhoogte 4 m bedraagt , verticaal gemeten vanaf de goothoogte;
 2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 35 en niet meer dan 70 graden;
 3. zowel de voor als achterzijde worden voorzien worden van een dakvlak;

dakopbouw

- h. de maximale goothoogte mag worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits:
1. de hoogte van de extra bouwlaag maximaal 3 m boven de goot bedraagt waarbij de hellingshoek van het voor- en achterdakvlak maximaal 70 graden bedraagt;
 2. de achterzijde mag recht worden opgetrokken indien:
 - de tegenoverliggende achtergevelrooilijnen minimaal op een afstand van 20 m liggen;
 - niet wordt gebouwd in de hoek van een bouwblok binnen 15 m van het snijpunt van de oorspronkelijke achtergevels.
 3. de zijgevel van een hoekwoning gelegen aan openbaar toegankelijk gebied dan wel gelegen op een afstand van minder dan 10 m tot naastgelegen hoofdbebouwing wordt afgedekt met een dakvlak onder een hoek van maximaal 70 graden.

12.2.2 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- d. 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.
- e. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m² bedragen;
- f. overige 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

12.3 Afwijken van de bouwregels

dakkapellen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 en toestaan dat:

- a. een dakkapel in of binnen 0,5 meter van de dakvoet geplaatst wordt, mits deze dakkapel een maximale breedte heeft van 1,5 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 30% van de breedte van de betreffende pandbreedte;
- b. de bovenzijde van de dakkapel in of binnen 0,5 meter onder de noklijn geplaatst wordt, mits het dakvlak een hellingshoek heeft die

kleiner is dan 45 graden;

- c. bredere dakkapellen in het voordakvlak worden geplaatst, mits ze onder de maximale goothoogte blijven waarbij tevens de dakkapel in de goot mag worden geplaatst.

dakterras

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 en toestaan dat: een dakterras is toegestaan op de hoofdbebouwing, mits:

1. het dakterras niet binnen 2 m van de erfgrrens wordt geplaatst;
2. het dakterras niet zichtbaar is vanaf de openbare weg;
3. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
4. privacyschermen niet hoger zijn dan 1.8 m en niet dieper dan 2.5 m;
5. de afstand tussen de tegenoverliggende gevels minimaal 15 m bedraagt;
6. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de gevel;
7. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 m;
8. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

toetsingscriteria

Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in lid 3 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

9. het straat- en bebouwingsbeeld;
10. het historisch daklandschap;
11. de bezonningssituatie;
12. de verkeerssituatie ter plaatse;
13. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

12.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. 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:
 1. prostitutie en seksinrichtingen;
 2. 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;
 3. het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen;
 4. bijgebouwen als zelfstandige woning.

12.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 onder a bepaalde teneinde functies toe te staan die niet zijn genoemd, en die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met functies die ter plaatse bij recht zijn toegestaan;
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

Artikel 13 Waarde - Archeologie

13.1 Bestemmingsomschrijving

- a. de gronden in het plangebied zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen.

13.2 Bouwregels

- a. Ten behoeve van andere, voor de gronden geldende bestemmingen is, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende bouwregels, het volgende van toepassing:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie' 3 dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemversturende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 500 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder maaiveld plaatsvinden, een archeologisch rapport te overleggen;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie' 4 dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemversturende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 2500 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden, een archeologisch rapport te overleggen;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie' 6 gelden geen bijzondere regels betreffende 'Waarde – Archeologie'.
- b. Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.
- c. 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.

13.3 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.

13.4 Afwijken van de bouwregels

- a. 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.
- b. 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:
 - c. 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;
 - a. andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

13.5 Omgevingsvergunning-aanlegvergunning

- a. Het is verboden op of in de gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' zonder een aanlegvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
 1. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
 2. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
 3. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
 4. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 5. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
 6. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 7. diepploegen;
 8. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
 9. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
 10. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
- b. Het verbod is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:
 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 2. de oppervlakte- en dieptematen niet overschrijden, behorende bij de categorie 'Waarde - Archeologie' genoemd in lid 2 die voor die gronden van toepassing zijn;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
 4. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning, zoals in lid 4 bedoeld, is verleend;
 5. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
- c. Een aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend, indien;

1. de aanvrager aan de hand van archeologisch onderzoek of een rapport kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
2. 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;
3. 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.

13.6 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 14 Waarde - beschermd stadsgezicht

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van de in de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

14.2 Bouwregels

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden voor bouwwerken de volgende regels:

bouwvlak / voorgevelrooilijn

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. er moet aangesloten worden op de belendende gebouwen;
- c. gebouwen mogen niet worden samengevoegd;
- d. voorgevels mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht;

goothoogte / bouwhoogte / bebouwingspercentage / ondergronds bouwwerk

- e. ter plaatse van de aanduiding maximum bebouwingspercentage dient binnen het maatvoeringsvlak niet meer oppervlakte gebouwd te worden dan het aangegeven percentage;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bouwhoogte' dient de bestaande bouwhoogte te worden gehandhaafd;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'goothoogte' dient de bestaande goothoogte te worden gehandhaafd;
- h. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

kap / nokrichting / vorm

- i. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduidingen orde 1 en orde 2' dient de bestaande nokrichting en kapvorm gehandhaafd te blijven m.u.v. ondergeschikte onderdelen zoals dakkapellen, dakdoorbrekingen.
- j. behoudens het bepaalde in sub j moet, indien boven de goothoogte wordt gebouwd, worden afgedekt met een kap waarvan:
 1. de maximale hoogte 4 m bedraagt, verticaal gemeten vanaf de goothoogte
 2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 45 en niet meer dan 70 graden. bij een samengestelde kap dient de dakhelling van de bovenste dakvlakken minimaal 20 graden te bedragen.

dakkapellen in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak

- k. dakkapellen mogen in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak worden opgericht, mits:
1. de dakkapel een maximale breedte heeft van 2,5 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 50% van het dakvlak;
 2. de onderzijde van de dakkapel minimaal 0,5 meter en maximaal 1,0 meter boven de dakvoet wordt geplaatst;
 3. de dakkapel in of binnen 0,5 meter van de dakvoet wordt geplaatst, waarbij de breedte van de dakkapel niet meer bedraagt dan 1,5 meter en niet breder is dan een derde van de breedte van het dakvlak;
 4. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de nok minimaal 0,5 meter bedraagt;
 5. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak minimaal 0,9 meter bedraagt.
 6. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,5 meter tussen de afzonderlijke kapellen en de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50% van het dakvlak bedraagt.

dakkapellen in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak

- l. dakkapellen mogen worden opgericht in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, mits:
1. de dakkapel een maximale breedte heeft van 2,5 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 60% van het dakvlak;
 2. de onderzijde van de dakkapel minimaal 0,5 meter en maximaal 1,0 meter boven de dakvoet wordt geplaatst;
 3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de nok minimaal 0,5 meter bedraagt;
 4. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak minimaal 0,5 meter bedraagt.
 5. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,5 meter tussen de afzonderlijke kapellen en de totale breedte van de dakkapellen maximaal 60% van het dakvlak bedraagt.

dakterras / daktuinen

- m. een dakterras is toegestaan, mits:
1. gesitueerd op een erker of een aanbouw;
 2. het dakterras niet binnen 2 m van de erfgrens wordt geplaatst
 3. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
 4. privacyschermen op aanbouwen niet hoger zijn dan 1.8 m en niet dieper dan 2.5 m;
 5. de afstand tussen de achtergevels minimaal 15 m bedraagt;
 6. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
 7. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 m;
 8. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

14.3 Afwijken van de bouwregels

kap

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder j. en een afwijkende kapvorm toestaan, mits deze verandering een herstel of verbetering van het historisch daklandschap betreft.

dakopbouw /gootverhoging

- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder j. en p. en toestaan dat de maximale goothoogte van gebouwen wordt overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits:
 1. het gebouwen betreft die op de verbeelding zijn aangeduid als 'orde 3' of 'nieuwbouw';
 2. de hoogte van de extra bouwlaag maximaal 3 meter boven de minimale of maximale goothoogte bedraagt;
 3. gebouwd wordt binnen de contour mede gevormd door dakvlakken met een maximale hellingshoek van 70 graden;
 4. de zijgevel gelegen aan openbaar toegankelijk gebied dan wel gelegen op een afstand van minder dan 10 meter tot naastgelegen hoofdbebouwing wordt afgedekt met een dakvlak onder een hoek van maximaal 70 graden of recht wordt opgetrokken binnen de contour.

dakkapellen

- c. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder m en n en toestaan dat:
 1. een dakkapel in of binnen 0,5 meter van de dakvoet geplaatst wordt;
 2. een dakkapel in of binnen 0,9 meter van de de zijkant van het dakvlak geplaatst wordt, mits deze dakkapel geplaatst wordt in een dakvlak van een schilddak;
 3. een dakkapel in de goot breder wordt dan $\frac{1}{3}$ van het voor- of zijdakvlak, mits de maximale breedte niet meer bedraagt dan de helft van de breedte van het dakvlak met een maximale breedte van 2,5 meter.

dakkapellen/ dakdoorbreking tussen twee aaneengesloten dakvlakken

- d. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 sub k en toestaan dat een gootverhoging ten behoeve van een dakdoorbreking of dakkapel tussen twee aaneengesloten dakvlakken is toegestaan, mits:
 1. geplaatst in een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak;
 2. de bovenzijde van de dakuitbreiding niet hoger is dan de bouw/nokhoogte van naastgelegen gebouw - 50 cm;
 3. de breedte niet meer bedraagt dan de helft van de diepte van het

- hoofdgebouw;
4. wordt gebouwd op een afstand van ten minste 2 meter gemeten vanaf de voor- en achtergevel;
 5. d afstand van de bovenzijde van de dakdoorbreking tot de nok minimaal 0,5 meter bedraagt.

dakterras

- e. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder o, en toestaan dat:
 1. een dakterras op minder dan twee m van de erfscheiding wordt geplaatst, mits de eigenaar van de aangrenzende grond hier schriftelijk toestemming voor heeft verleend;
 2. een dakterras dieper is dan 2,5 meter mits gesitueerd op een aanbouw;
 3. een dakterras wordt gesitueerd op de hoofdbebouwing met (een gedeeltelijk) plat dak, mits:
 - de afscheiding op een afstand van minimaal 2 m van de dakrand aan de voorzijde wordt geplaatst bij een straatprofielbreedte van minder dan 20 m;
 - de afscheiding op een afstand van minimaal 4 m van de voorgevel wordt geplaatst bij een straatprofielbreedte van meer dan 20 m;
 - de afscheiding aan de achterzijde 2 m voor de dakrand aan de achterzijde wordt geplaatst.

samenvoegen (parcelering)

- f. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder c. en toestaan dat twee gebouwen, worden samengevoegd ten behoeve van functies passend binnen de bestemming, mits:
 1. de gebouwen zijn aangeduid als 'orde 2', 'orde 3', 'nieuwbouw' dan wel als 'herstel stedenbouwkundige structuur op de waarderingkaart';
 2. de totale voorgevelbreedte van twee gebouwen maximaal 15 meter is;
 3. de samenvoeging alleen geldt voor de begane grond;
 4. de individuele voorgevels van de gebouwen, inclusief eventueel aanwezige winkelpuien intact blijven;
 5. de samenvoeging omkeerbaar is;
 6. door het samenvoegen van de gebouwen het aantal opgangen naar bovenwoningen niet afneemt.

onderdoorgang/overbouwing

- g. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder d. en een onderdoorgang/overbouwing toestaan, mits de maximale breedte niet meer bedraagt dan 3 meter.

afwijkingscriteria

- h. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden als bedoeld in lid 3 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- het historisch daklandschap;
- cultuurhistorische waarden;
- de bezonningssituatie;
- de verkeerssituatie ter plaatse;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 15 Leiding - water

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. een ondergrondse drinkwaterleiding met een diameter van ten hoogste <...> inch en een druk van ten hoogste <...> bar en een veiligheidsstrook ter breedte van 5 m aan weerszijde van de hartlijn van de leiding;
- b. bij de dubbelbestemming behorende 'andere bouwwerken'.

15.2 Bouwregels

Binnen de dubbelbestemming 'Leiding - water' mogen 'andere bouwwerken' worden opgericht, onder de volgende voorwaarden:

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

15.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 en toestaan dat wordt gebouwd overeenkomstig de bouwregels van de andere bestemming, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant.

15.4 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 16 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 17 Algemene afwijkingsregels

1. Het bevoegd gezag kan 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. Het bevoegd gezag kan 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' voor voorzieningen van openbaar 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, erkers en buitentrappen tot een maximum van 1,5 m;
 - f. het overschrijden van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van voorzieningen van openbaar 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. Het bevoegd gezag kan 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 plaatsvindt 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 slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 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 tenietgaan 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.

18.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan 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%.

18.3 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.

18.4 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.

18.5 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.

18.6 Verboden hervatten gebruik

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

18.7 Uitzondering overgangsrecht gebruik

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

Artikel 19 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan Spaar en Hout.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter, De griffier,

.....

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van functiemenging

Bijlage 2 Zoneringslijst - Staat bedrijfsactiviteiten functiemenging.xls

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	- Suikerwerkfabrieken 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	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	B
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B
22		
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	Uitgeverijen (kantoren)	A
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	B
2223	Grafische afwerking	A
2223	Binderijen	B
2224	Grafische reproductie en zetten	B
2225	Overige grafische activiteiten	B
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	A
24		
24	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	Farmaceutische productenfabrieken:	
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, in pandig, p.o. > 200 m²	C
2852	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200 m²	B
287	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. < 200 m²	B
30		
30	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	Kantoomachines- en computerfabrieken	B
33		
33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	B

Bijlage 2 Zoneringslijst - Staat bedrijfsactiviteiten functiemenging.xls

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
36		
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	Meubelstoffeerderijen 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 m ²	B
50		
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B
5020.4	Autobeklederijen	A
5020.5	Autowasserijen	B
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B
51		
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	A
5134	Grth in dranken	C
5135	Grth in tabaksprodukten	C
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	C
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	C
514	Grth in overige consumentenartikelen	C
5148.7	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	B
5153	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	- algemeen	C
5153	- indien b.o. < 2000 m2	B
5153.4	zand en grind:	
5153.4	- indien b.o. < 200 m ²	B
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	- algemeen	C
5154	- indien b.o. <2.000 m ²	B
5156	Grth in overige intermediaire goederen	C
5162	Grth in machines en apparaten, exclusief machines voord de bouwnijverheid	C
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	C
52		
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
52	Detailhandel voor zover n.e.g.	A
5211/2,5246/9	Supermarkten, warenhuizen	B
5222, 5223	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	A
5224	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	A
5231, 5232	Apotheken en drogisterijen	A
5249	Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	A

Bijlage 2 Zoneringslijst - Staat bedrijfsactiviteiten functiemenging.xls

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 keuken, conferentie-oorden en congrescentra	A
553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	A
554	Café's, bars	A
554	Discotheken, muziekcafé's	B
5551	Kantines	A
5552	Cateringbedrijven	B
60		
60	VERVOER OVER LAND	
6022	Taxibedrijven	B
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

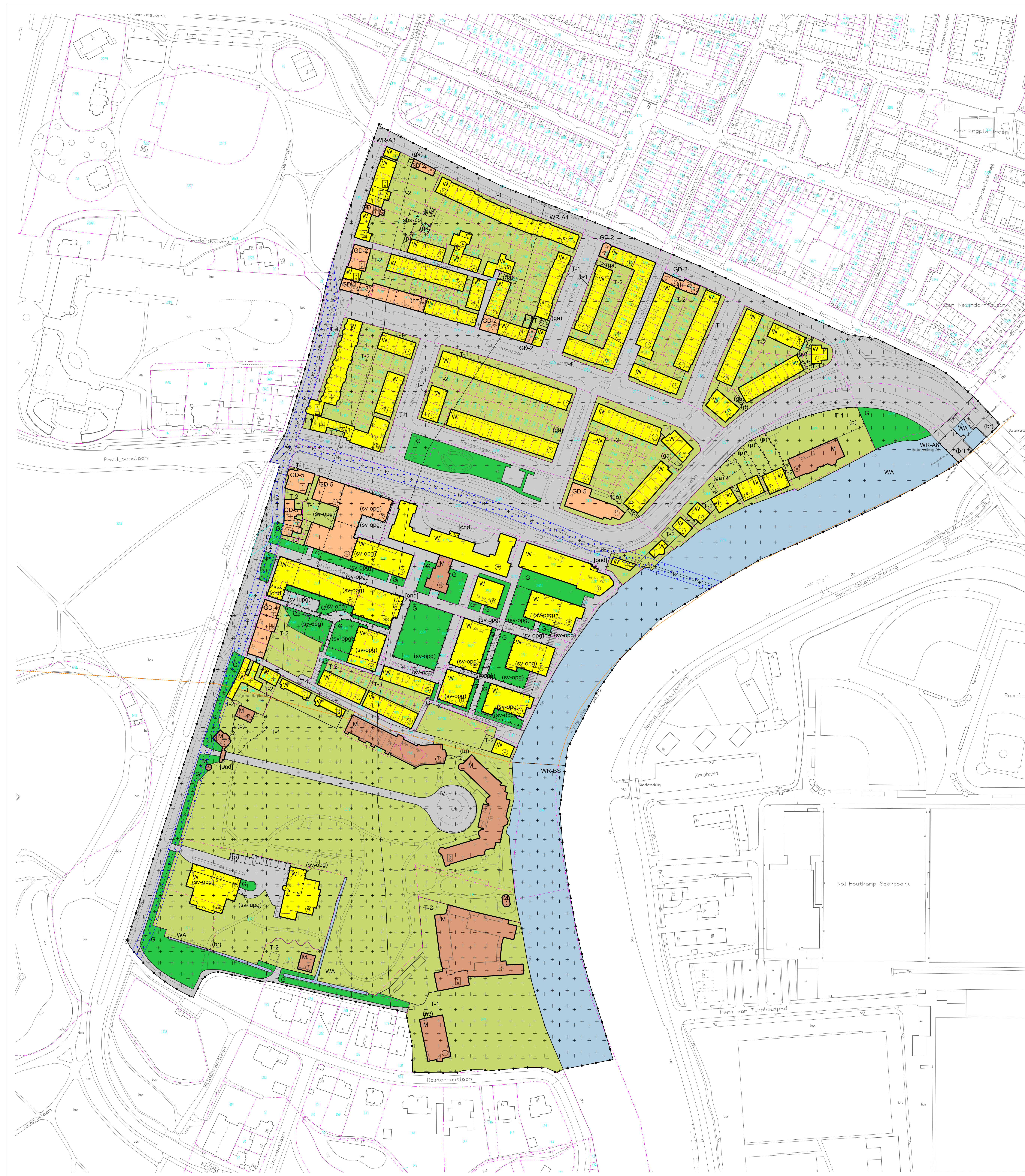
Bijlage 2 Zoneringslijst - Staat bedrijfsactiviteiten functiemenging.xls

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

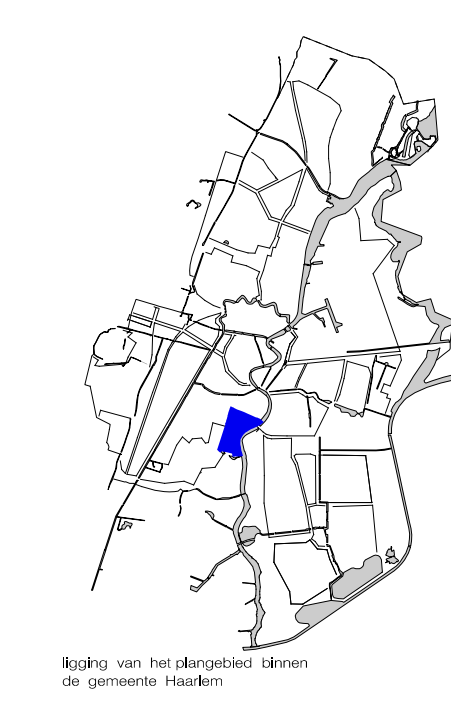
Bijlage 2 Zoneringslijst



Concept ontwerpbestemmingsplan: Spaar en Hout



- Plangebied**
- Plangebiedsgrens
- Bestemmingen**
- Art. 02 **GD-2** Gemengd - 2
 - Art. 03 **GD-4** Gemengd - 4
 - Art. 04 **GD-5** Gemengd - 5
 - Art. 05 **G** Groen
 - Art. 06 **M** Maatschappelijk
 - Art. 07 **T-1** Tuin - 1
 - Art. 08 **T-2** Tuin - 2
 - Art. 09 **T-3** Tuin - 3
 - Art. 10 **V** Verkeer
 - Art. 11 **WA** Water
 - Art. 12 **W** Wonen
- Dubbelbestemmingen**
- Art. 13 **WR-A3** Waarde - Archeologie 3
 - Art. 13 **WR-A4** Waarde - Archeologie 4
 - Art. 13 **WR-A6** Waarde - Archeologie 6
 - Art. 14 **WR-B5** Waarde - Beschermd stadsgezicht
- Gebiedsaanduidingen**
- Art. 15 **v** veiligheidszone - leiding
 - v** veiligheidszone - zichtlijn
- Functieaanduidingen**
- br** brug
 - ga** garage
 - h2** horeca van categorie 2
 - h3** horeca van categorie 3
 - nv** nutsvoorziening
 - p** parkeerterrein
 - sv-ppg** specifieke vorm van verkeer - in- en uitrij parkeergarage
 - sv-ppg** specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage
 - t** tunnel
- Bouwvlak**
- bv** bouwvlak
- Bouwaanduidingen**
- o** onderdoorgang
 - sc** specifieke bouwaanduiding - carport
 - sc-1** specifieke bouwaanduiding - orde 1
 - sc-2** specifieke bouwaanduiding - orde 2
- Maatvoeringsaanduidingen**
- m** maatvoeringsvlak
 - g** maximale goothoogte (m)
 - h** maximale bouwhoogte (m)
 - b** bouwhoogte (m)
 - g** goothoogte (m)
- Figuren**
- w** hardlijn leiding - water
- Topografie**
- o** topografische ondergrond
 - ka** kadastrale ondergrond



RUIMTELIJK BELEID

Concept ontwerpbestemmingsplan:
Spaar en Hout

planfase: concept besluitdatum: besluitnummer: IMRO-nr: NL.IMRO.0392.BP4080005-0001

datum: 28-03-2012 projectleider: J.v.H. schaal: 1:1000 getekend: E.v.W. gecompileerd: H.v.d.S.

formaat: A3 x B0

IMRO-num: 2008