

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille E. Cassee
Auteur Dhr. J van der Lee
Telefoon 0235113547 E-mail: jvdlee@haarlem.nl
STZ/Ruimtelijk Beleid Reg.nr. 2013/42729
Bijlagen: bestemmingsplan en verbeelding
B & W-vergadering van 19 februari 2013

Onderwerp

Slachthuisterrein: vrijgave ontwerp bestemmingsplan

DOEL: Besluiten

Het vaststellen van bestemmingsplannen is ingevolge artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een bevoegdheid van de raad. Het college is belast met de voorbereiding van beslissingen van de raad. Het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan en het vrijgeven daarvan voor het indienen van zienswijzen is onderdeel van de voorbereiding (art. 3.8 Wro). Op grond van artikel 3, lid 1 Protocol actieve informatieplicht wordt het ontwerp vooraf met de commissie Ontwikkeling besproken.

B&W

1. Het college besluit het ontwerpbestemmingsplan Slachthuisterrein met identificatienummer NL.IMRO.0392. BP3080003-002 ter inzage te leggen nadat de commissie Ontwikkeling is gehoord;
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
3. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit;

Collegebesluit

Onderwerp: vrijgave ontwerp bestemmingsplan Slachthuissterrein
Reg. Nummer: 2013/ 42729

Inleiding

Er wordt voor het Slachthuissterrein een nieuw bestemmingsplan voorbereid, omdat voor het gebied een bestemmingsplan vigeert dat verouderd is. Hiervoor geldt een actualisatieplicht. Daarnaast is voor het gebied de Stedenbouwkundige visie Slachthuissterrein (2012) vastgesteld. Het nieuwe bestemmingsplan is de juridische vertaling van het genoemde document.

Begrenzing plangebied

Het gebied wordt aan de westzijde begrensd door de Pladellastraat, aan de noordzijde door de Slachthuisstraat, aan de oostzijde door de Richard Holkade/Gouwwetering en aan de zuidzijde door de Hannie Schaftstraat.

Procesverloop

Het bestemmingsplan bevat een rechtstreekse vertaling van gebiedsvisie en stedenbouwkundige visies. Hiervoor zijn meerdere participatiebijeenkomsten en een inspraakbijeenkomst georganiseerd. Er heeft in het kader van het onderhavige bestemmingsplan overleg plaatsgevonden met de wijkraad. Het punt waarop de wijkraad blijft ageren is het ontbreken van een supermarkt in het plan. De wijkraad is gevraagd of er behoefte bestaat aan een bewonersavond in het kader van het bestemmingsplan. Omdat er geen inhoudelijke wijzigingen zijn ten opzichte van de stedenbouwkundige visie is hierop ontkennend geantwoord.

Het opstellen van het ontwerp is onderdeel van de voorbereidingsfase van het bestemmingsplan. De gemeente heeft ter voorbereiding van het bestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overleg gepleegd met de Rijksdiensten en bestuursorganen waarvan de belangen van het plan in het geding zijn. De gemaakte opmerkingen zijn verwerkt.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit het ontwerpbestemmingsplan Slachthuissterrein met identificatienummer NL.IMRO.0392. BP3080003-002 ter inzage te leggen nadat de commissie Ontwikkeling is gehoord;
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
3. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit;

3. Beoogd resultaat

Het ontwerpbestemmingsplan richt zich op de ontwikkeling het Slachthuissterrein en biedt daarvoor een actueel juridisch-planologisch kader.

4. Argumenten

Hiermee kan de gewenste ontwikkeling van het Slachthuissterrein worden gerealiseerd.

Voor de ontwikkeling van het Slachthuissterrein is een gebiedsvisie opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan is een vertaling van de visie en voorziet in een planologische titel voor de ontwikkeling.

Het deelgebied aan de Hannie Schaftstraat, het zuidelijk deel van het plangebied, waar nu woningen staan) is nog in bezit van Ymere. Deze zal de woningen voorlopig nog exploiteren. Er is daarom gewerkt met een wijzigingsbevoegdheid gericht op de ontwikkeling van deze fase in de toekomst.

Samenhang met erfpacht beëindiging

Op 20 december 2012 heeft de raad definitief besloten om over te gaan tot beëindiging van de erfpachtovereenkomst met De Haarlemse Slachlijn BV. Dit besluit is 31 januari 2013 bevestigd. Het bestemmingsplan Slachthuisterrein kan in de betreffende procedure als nadere onderbouwing dienen.

Hiermee kan de raad aan haar verplichting voldoen.

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

Hiermee sluiten we aan bij het 'Meerjarenplan bestemmingsplannen'.

De gemeente Haarlem actualiseert in overeenstemming met het door de raad op 26 mei 2011 vastgestelde Meerjarenplan Bestemmingsplannen (Reg.nr. 2011/103298) alle verouderde plannen.

Financiële paragraaf

Een aantal percelen is in vol eigendom bij de gemeente. Bij herontwikkeling van de in erfpacht uitgegeven gronden zal het erfpachtrecht beëindigd worden, waarna de grond zal kunnen worden uitgegeven. De procedure voor de beëindiging van het erfpachtrecht "Haarlemse Slachlijn" loopt. Voor de gemeentelijke gronden is een grondexploitatie, Slachthuisterrein, complex 142 geopend. Het geprognosticeerd eindresultaat van de grondexploitatie is een kostendekkende ontwikkeling. Met de overige (volle)eigenaren is een anterieure overeenkomst afgesloten. Kostenverhaal vindt plaats door gronduitgifte en reeds afgesloten anterieure overeenkomsten. Er zal derhalve geen exploitatieplan worden opgesteld.

5. Kanttekeningen

Geen supermarkt opgenomen

De raad heeft een motie aangenomen, waarin het college opdracht kreeg om in overleg met de eigenaar van de opstallen én met de corporaties een plan voor het Slachthuisterrein te maken, waarbij de vestiging van een buurtsupermarkt betrokken was. Na intensief ambtelijk en bestuurlijk overleg bleek het niet mogelijk om tot overeenstemming te komen. Uiteindelijk zal er wel een supermarkt (Dekamarkt) gevestigd worden in de plint van blok V (project Slachthuisterrein Zuidstrook) aan de Schipholweg – Merovingenstraat. In de rapportage Marktanalyse dagelijkse winkelvoorzieningen Haarlem-Oost wordt geconcludeerd dat er maar beperkt ruimte is voor additioneel winkeloppervlak. Met de vestiging van de zojuist aangehaalde supermarkt is de overgebleven ruimte opgevuld. Bij het vaststellen van de stedenbouwkundige visie heeft de gemeenteraad detailhandel in het slachthuiscomplex uitgesloten.

6. Uitvoering

- Het ontwerpbestemmingsplan wordt door het college vrijgegeven voor de terinzagelegging, nadat de commissie Ontwikkeling hiermee heeft ingestemd.
- Communicatie:
 - Er wordt voorafgaand aan de terinzagelegging een kennisgeving geplaatst in de stadskrant en de Staatscourant;

- Aan betrokkenen (Bro-partners, wijkraad etc.) wordt een elektronische kennisgeving toegezonden;
- Er wordt een persbericht uitgegeven;
- Het ontwerpbestemmingsplan wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website beschikbaar gesteld;
- 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

1. Ontwerpbestemmingsplan Slachthuisterrein met identificatienummer NL.IMRO.0392. BP3080003-002;
2. verbeelding (plankaart)

Het college van burgemeester en wethouders
de secretaris de burgemeester

Slachthuisterrein

bestemmingsplan "Slachthuisterrein" (ontwerp)

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	INLEIDING	6
1.1	Begrenzing van het plangebied	6
1.2	Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan	7
1.3	Doel van het bestemmingsplan	7
1.4	Geldende planologische regelingen	7
1.5	Bestemmingsplanprocedure	8
1.6	Leeswijzer plantoelichting	8
Hoofdstuk 2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	11
2.1	Korte historische schets	11
2.2	Ruimtelijke structuur	12
2.3	Functionele structuur	13
Hoofdstuk 3	BELEIDSKADER	15
3.1	Rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid	15
3.2	Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4	PLANBESCHRIJVING	25
4.1	Uitwerking van de visie op het plangebied	25
Hoofdstuk 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	31
5.1	Inleiding	31
5.2	Milieuzoneringen	31
5.3	Geluid	31
5.4	Bodem	32
5.5	Luchtkwaliteit	32
5.6	Waterparagraaf	32
5.7	Natuurwaarden	34
5.8	Cultuurhistorie	35
5.9	Archeologie	36
5.10	Vliegverkeer	38
5.11	Externe veiligheid	38
5.12	Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen	39
5.13	MER (milieueffectrapportage)	39
Hoofdstuk 6	JURIDISCHE ASPECTEN	41
6.1	Inleiding	41
6.2	Juridische planopzet	41
6.3	Inleidende regels	41
6.4	Bestemmingsregels	42
6.5	Algemene regels	49
6.6	Overgangs- en slotregels	50
6.7	Hoofdopzet verbeelding	51
Hoofdstuk 7	UITVOERBAARHEID, OVERLEG EN INSPRAAK	55
7.1	Economische uitvoerbaarheid	55
7.2	Uitkomst watertoets	56
7.3	Uitkomsten overleg	56
7.4	Rapportering inspraak	56
7.5	Handhaving	57

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Overig (rijks en provinciaal) beleid

Bijlage 2 Milieuonderzoeken

Bijlage 3 Deelnemers, reacties en verwerking reacties van wettelijk vooroverleg

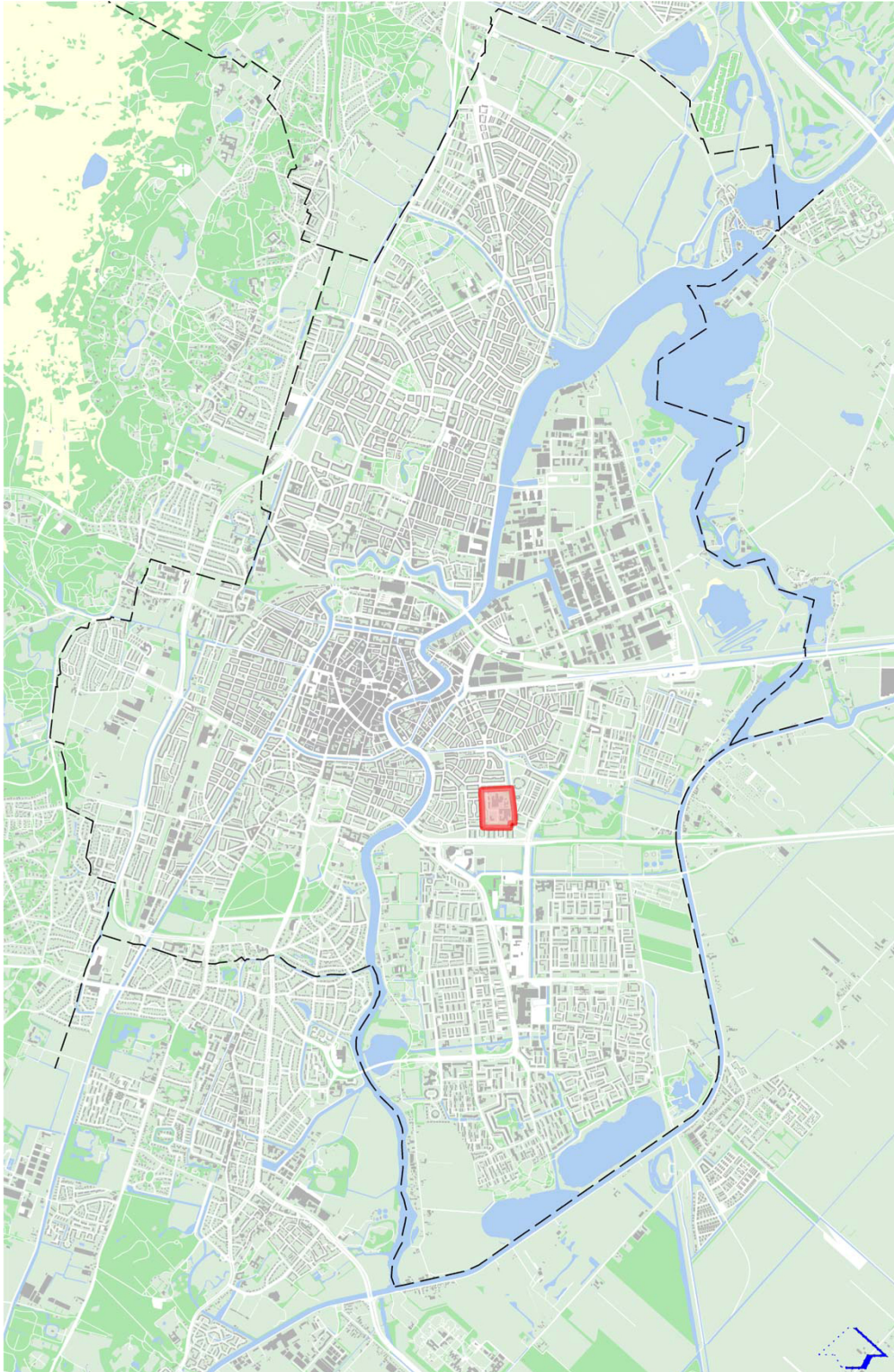
Bijlage 4 Inspraakplan, inspraakreacties en verwerking inspraakreacties

Bijlage 5 Bedrijvenlijst

Bijlage 6 Bouwtabellen

Bijlage 7 Natuurtoets

Toelichting

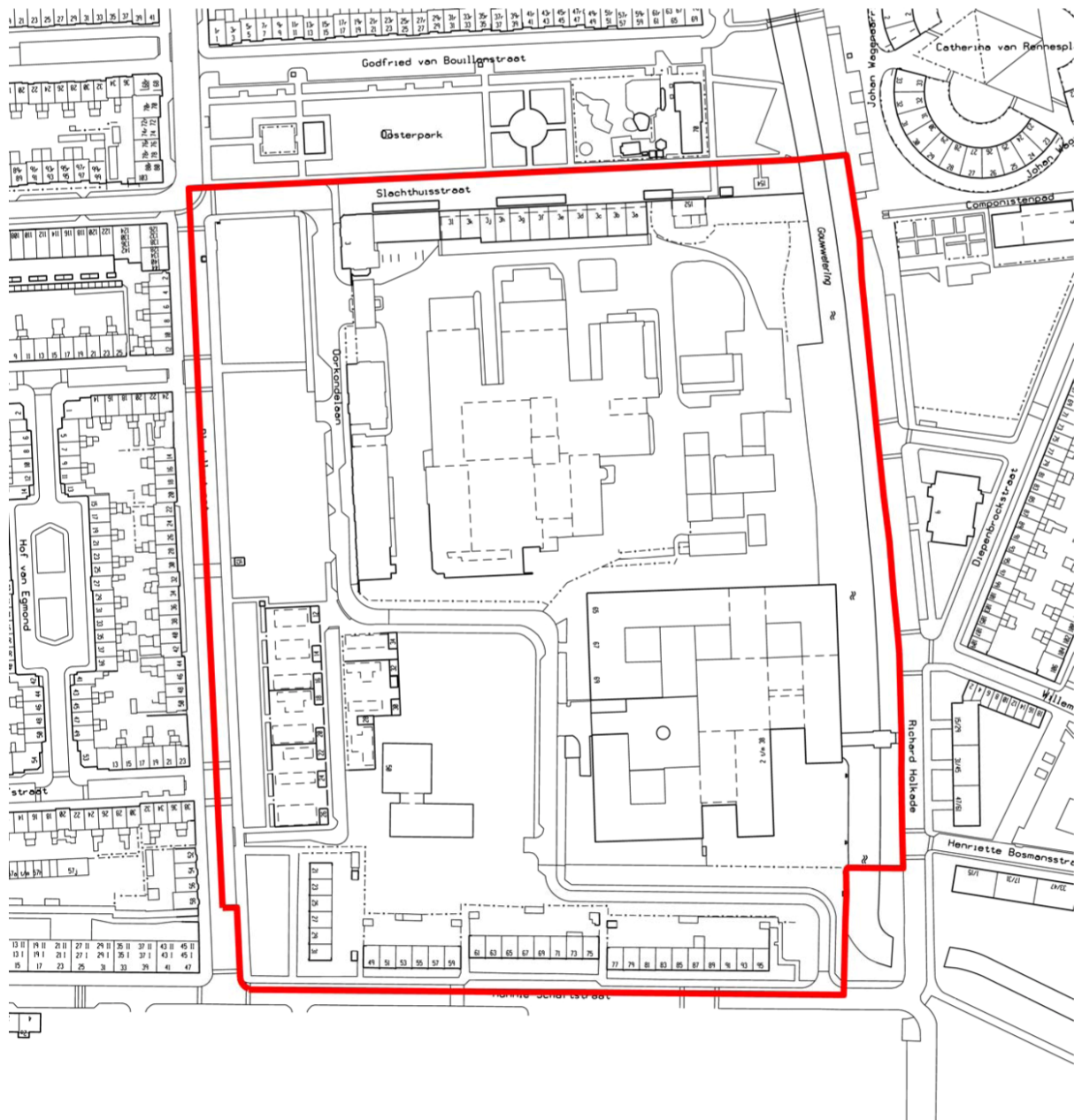


Afbeelding 1 Ligging van het bestemmingsplangebied

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Slachthuisterrein ligt in Haarlem Oost in de nabijheid van de Schipholweg en Prins Bernhardlaan en beslaat een oppervlakte van bijna 8 ha. Het gebied wordt aan de westzijde begrensd door de Pladellastraat, aan de noordzijde door de Slachthuisstraat, aan de oostzijde door de Richard Holkade/Gouwwetering en aan de zuidzijde door de Hannie Schaffstraat.



Afbeelding 2 Plangebied

1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

1. Voor het plangebied is in 2012 door de gemeenteraad een Stedenbouwkundige visie Slachthuisterrein vastgesteld als kader voor ontwikkelingen binnen het gebied.
2. Planologisch wordt ruimte gereserveerd voor nieuwe ontwikkelingen binnen het gebied.
3. Er is een verouderd bestemmingsplan van kracht en voor een deel van het plangebied geldt zelfs geen enkel bestemmingsplan. Dit biedt onvoldoende rechtszekerheid en onvoldoende bescherming tegen ongewenste ontwikkelingen.

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Hoofddoel van het bestemmingsplan is aan te geven waar ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, zowel wat betreft gebruik als wat betreft bebouwingmogelijkheden.

Tweede doel van het nieuwe bestemmingsplan Slachthuisterrein is het opstellen van een actueel juridisch kader, waarbinnen de bestaande (monumentale) situatie adequaat wordt geregeld. 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.

Het bestemmingsplan Slachthuisterrein 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, tenslotte, is de onderbouwing van regels en verbeelding.

1.4 Geldende planologische regelingen

Binnen het plangebied Slachthuisterrein geldt voor het zuid- en zuidwestelijk gedeelte (langs de Pladellastraat en Hannie Schaftstraat) het volgende bestemmingsplan (aangevuld met de zogenaamde 'aanvullende bebouwingsvoorschriften' uit 1974):

Tabel 1. Vigerend bestemmingsplan op moment van opstellen bestemmingsplan Slachthuisterrein

nr.	Naam van het plan	Vastgesteld	Goedgekeurd
312-2	Uitbreidingsplan Afronding Haarlem Zuid-Oost Partiële wijziging 1	1-8-1962	3-12-1963

1.5 Bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan Slachthuissterrein doorloopt de wettelijk vereiste procedure. Het concept ontwerp bestemmingsplan is uitgezet voor het wettelijk vooroverleg 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 zijn betrokken bij de aanpassingen. Vervolgens geeft het college van Burgemeester en Wethouders na bespreking in de commissie Ontwikkeling het ontwerp bestemmingsplan 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 waarin het plan wordt toegelicht.

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

In het eerste deel van de toelichting (hoofdstuk 2) is de bestaande ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied beschreven. 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 passeert het voor het plangebied relevante beleid de revue.

In hoofdstuk 4 wordt de visie op het plangebied beschreven waarbij ingegaan wordt op de ontwikkelingen die momenteel in het plangebied spelen.

Hoofdstuk 5 bevat een inventarisatie van de verschillende planologisch relevante milieu- en omgevingsaspecten en de resultaten van de verschillende onderzoeken. Het gaat hierbij om alle zaken die kunnen leiden tot ruimtelijke beperkingen.

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

Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid, uitkomsten van de watertoets, uitkomsten van overleg en inspraak.

bestemmingsplan "Slachthuisterrein" (ontwerp)

bestemmingsplan "Slachthuisterrein" (ontwerp)

Hoofdstuk 2 **BESCHRIJVINGBESTAANDE SITUATIE**

2.1 **Korte historische schets**

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

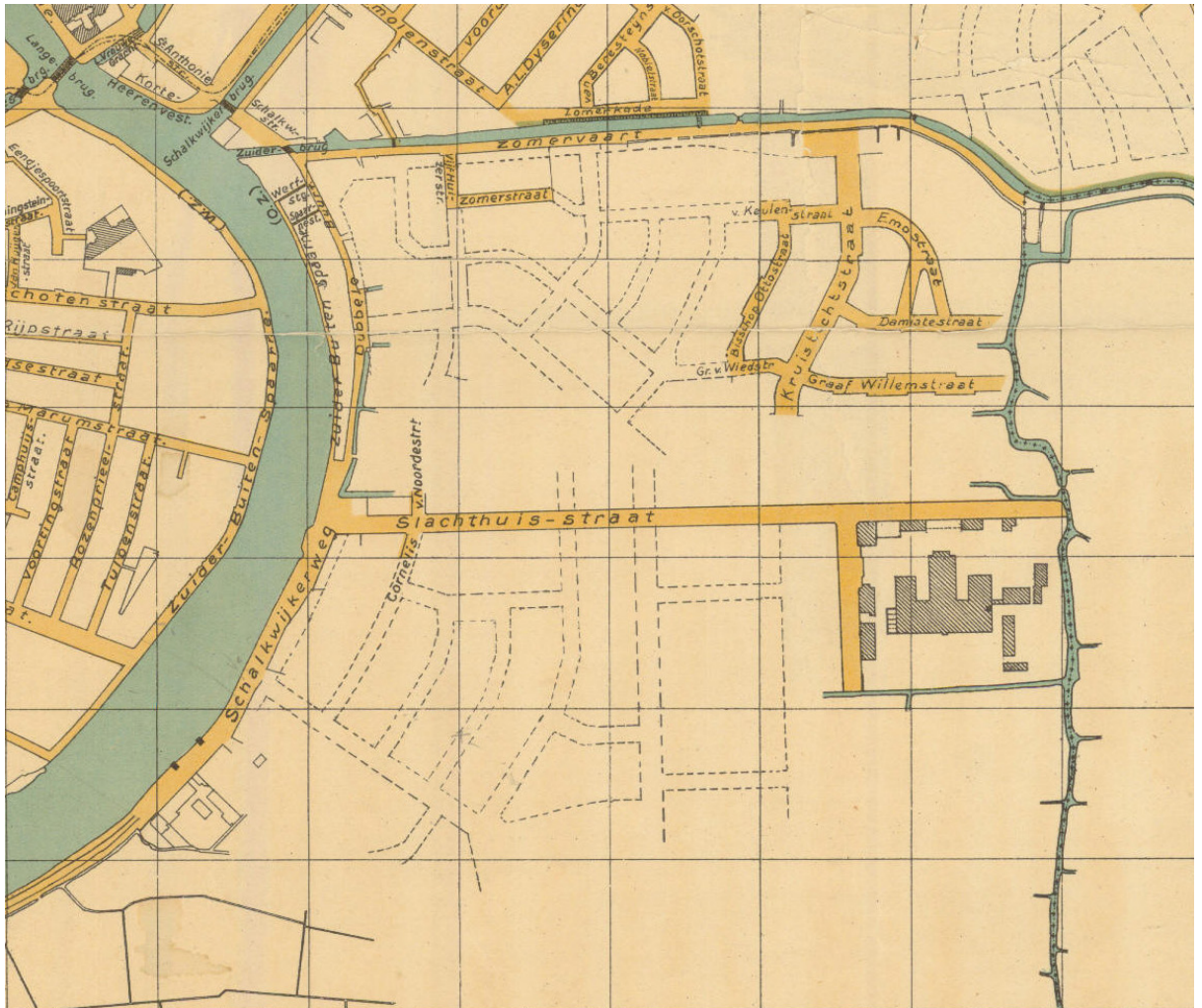
Aan het eind van de 19e eeuw begon de snelle industriële expansie in Haarlem. De belangrijkste groeisectoren waren de typografische industrie, machinebouw, metaal-, textiel-, voedings- en genotsmiddelenindustrie. De groeiende industrie oefende een grote aantrekkingskracht uit op de bevolking. Tussen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

Ten behoeve van de huisvesting van deze groeiende bevolking is in 1905 onder leiding van ir. Dumont het Haarlemse uitbreidingsplan opgesteld. Eerder al werden er al plannen gemaakt voor het centraliseren van de slachtactiviteiten in Haarlem, vanuit het oogpunt van hygiëne en kwaliteit van het vlees. Tot die tijd gebeurde dit in zo'n 150 particuliere slachterijen, verdeeld over de stad, wat de controle lastig maakte. Dit leidde tot de bouw van het Gemeentelijk Slachthuis in de periode 1906-1907. Het gebouw verrees als een eenzaam gebouw in de Romolenpolder, ver buiten de stad. Het complex werd voor aan- en afvoer via de Slachthuisstraat verbonden met het Spaarne. In 2010 zijn het slachthuis en de gebouwen waarmee het een ensemble vormt, vanwege de belangrijke cultuurhistorische waarde, aangewezen als gemeentelijk monument.

De bebouwing in Haarlem-Oost is in de laatste honderd jaar stukje voor stukje tot stand gekomen. De Slachthuisbuurt is grotendeels gerealiseerd in de jaren '20 ten behoeve van de arbeiders- en lage middenstandsklasse. De later ontstane woonbebouwing om het slachthuiscomplex heen werd op enige afstand gerealiseerd.

Ten zuiden van het slachthuis, aan de Gouwwetering, werd in de jaren tachtig het gebouw van de Rijksgeologische Dienst gebouwd, dat tegenwoordig als het ICT-gebouw bekend staat. In de zuid-westhoek van het plangebied, midden op een braakliggend terrein, bevindt zich het transformatorhuis van Liander. Op het Slachthuisterrein zelf zijn er in de loop der jaren nieuwe delen aan het slachthuis toegevoegd. Voorts is in de jaren negentig tegen de noordelijke ommuring van het terrein een rij bedrijfunits in twee lagen gebouwd.

Aan de Pladellastraat ligt sinds de jaren tachtig een woonwagenvak. Het is enkele jaren geleden, conform de Gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt, iets in zuidelijke richting verplaatst en biedt plaats aan 12 woonwagens. De ontsluiting hiervan vindt plaats via een binnenstraat parallel aan de Pladellastraat.



Afbeelding 3 Kaartfragment Slachthuisbuurt 1920

2.2 Ruimtelijke structuur

Vergeleken met zijn omgeving heeft het slachthuiscomplex een zeer autonome ontwikkeling gekend. Vanaf het ontstaan bezat het gebied de sfeer van een restzone waar functies konden landen die op geen andere plek in de stad gewenst waren. Op die manier zijn er allerlei functies en gebruikers in het gebied gekomen die zich als incidenten tot elkaar en tot hun omgeving verhouden. Hierdoor is de oorspronkelijke eenheid van het gebied verloren gegaan.

Het Slachthuissterrein ligt centraal in Haarlem Oost en heeft een gunstige ligging ten opzichten van het historisch stadscentrum. Daarnaast is het gelegen in de nabijheid van grote groen-blauwe structuren met een belangrijke recreatieve functie zoals het Spaarne, de Zomervaart, de Gouwwetering, het in renovatie zijnde Reinaldapark en het buitengebied aan de oostrand van Haarlem. De toegankelijkheid van deze gebieden is niet optimaal, zo functioneert de Prins Bernhardlaan als een barrière die de relatie tussen de Slachthuisbuurt en het Reinaldapark verstoort. Op kleinere schaal ontbreken eveneens recreatieve verbindingen zoals tussen de groene parkstrook rond het slachthuis en het Henriëtte Bosmansplantsoen en de Gouwwetering aan de oostzijde van het

Slachthuisterrein. Door de ligging nabij de Schipholweg en de Prins Bernhardlaan is het gebied goed ontsloten voor het autoverkeer. Met haltes voor bussen in de Slachthuisstraat, Schipholweg en Prins Bernhardlaan ligt het openbaar vervoer op loopafstand. Het gebied is goed verbonden met het zeer fijnmazige Haarlemse fietsnetwerk en is daardoor goed bereikbaar met de fiets.

2.3 Functionele structuur

Het plangebied is nog in overwegende mate een gebied met een bedrijfsmatig karakter. De tijd dat het slachthuis nog die functie had, ligt alweer jaren achter ons. In een deel van de opstallen op het eigenlijke slachthuisterrein hebben zich diverse kleine bedrijfjes gevestigd. Wonen bevindt zich aan de zuid en westrand van het plangebied.

Wonen

Aanvang 2012 stonden er binnen het plangebied 123 inwoners geregistreerd die in 54 woningen woonden. Daarin begrepen 12 woonwagens. Het aandeel koopwoningen bedraagt slechts 6 procent.

Bedrijvigheid

De werkfuncties zijn voornamelijk verbonden aan het kantoorgebouw 'ICT-centrum' aan de Oorkondelaan en de diverse bedrijfsunits op het Slachthuisterrein. In 2012 waren in het plangebied ca. 15 bedrijven ingeschreven met in totaal ca. 100 werkzame personen (inclusief zelfstandigen). Verreweg het grootste aantal werknemers telt het kantoor van woonstichting Ymere met meer dan 70 werknemers. Verder betreffen het vooral eenpersoonsbedrijven.

bestemmingsplan "Slachthuisterrein" (ontwerp)

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 met betrekking tot archeologie en water en het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland wordt beschreven in bijlage 1 van deze toelichting.

3.1 Rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040. 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 met betrekking tot 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 Noord-Holland 2040 zijn de uitgangspunten van de Nota Ruimte verder uitgewerkt. De provincie zet in op "kwaliteit door veelzijdigheid".

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.

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). Kernbegrippen hierbij zijn: innovatief ruimtegebruik, intensiveren en herstructureren, mengen wonen en werken, kwaliteitsverbetering, kennisintensieve en creatieve milieu's.

Het plangebied behoort tot het Bestaand Bebouwd Gebied. 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 2020 (structuurvisie)

Het structuurplan legt voor de periode 2005 tot 2020 op hoofdlijnen de ambities en wensen vast die alles te maken hebben met de ruimte en de verdeling van de ruimte in Haarlem. In de toekomst wil Haarlem de bestaande aantrekkelijkheid behouden en verder uitbouwen. Relevante speerpunten van beleid voor het plangebied zijn in ieder geval de profilering op een duurzaam goed woonklimaat en een intensiever gebruik van de beschikbare ruimte door functiemenging. Belangrijk uitgangspunt is ook een uitbreiding van het aantal woningen zonder de leefbaarheid van buurten aan te tasten.

Woongebied met functiemenging

Het westelijk deel van de Slachthuisbuurt waarbinnen het plangebied is gelegen, wordt gezien als kansrijk voor functiemenging. Het plangebied wordt aangemerkt als (stedelijk) woongebied. Functiemenging met kleinschalige voorzieningen en passende bedrijvigheid levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid en dynamiek in de stad en creëert mogelijkheden voor werken aan of bij huis. Daarnaast betekent functiemenging een intensiever gebruik van de beschikbare ruimte met ook vormen van gemeenschappelijk gebruik.

Verandergebied Schipholweg

Het structuurplan geeft inzicht in de verandergebieden en de gebieden die consolideren. Het Slachthuissterrein valt in het structuurplan binnen het verandergebied Schipholweg. Daarbij wordt voor het Slachthuissterrein uitgegaan van een ontwikkeling tot woon/werkgebied met een stedelijk karakter. De Pladellastraat, die het plangebied aan de westzijde begrenst, dient een nieuwe langzaam verkeersroute te worden.

3.2.2 Stedenbouwkundige visie Slachthuissterrein

Om te komen tot de herstructurering van het Slachthuissterrein, zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld in de Stedenbouwkundige visie Slachthuissterrein (2012, zie bijlage..). Deze randvoorwaarden vinden hun grondslag in de Gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt (2005) en de stedenbouwkundige visie Slachthuisbuurt-Zuid (2008).

De Gebiedsvisie Middengebied definieert in het plangebied 2 zones: de Oorkondelaan en het Slachthuissterrein. Het gebied Oorkondelaan wordt beschreven als een overgangszone tussen enerzijds de intensief bebouwde Schipholwegzone en anderzijds het Slachthuissterrein en de Slachthuisbuurt. De opgave ligt voor een belangrijk deel in de inpassing van het ICT-gebouw, het Liander 50 kV-station en een nieuwe locatie voor woonwagens.

Uitgangspunt voor het Slachthuissterrein is behoud van de oorspronkelijke gebouwen en herbestemming tot wonen van het terrein uit oogpunt van cultuurhistorie, architectuur, identiteit en sfeer. Het Slachthuissterrein dient te worden omgevormd tot een binnenhof rond het historische slachthuis en wordt voor de auto in zuidelijke richting ontsloten via de verlegde Oorkondelaan en verbonden met een nieuwe ventweg langs de Schipholweg. Hierdoor wordt een directe zichtrelatie vanaf de Schipholweg met het slachthuis gecreëerd, wat de iconische waarde en identiteitsdragende functie van het slachthuis benadrukt.

Ter plaatse van de voormalige woonwagenlocatie komen grondgebonden woningen. Behalve wonen kunnen op het Slachthuissterrein enkele passende niet-woonfuncties komen op maatschappelijk en op economisch vlak (lichte bedrijsvormen), excl. detailhandel.

De Gouwwetering krijgt een recreatief karakter met openbare ruimte langs het water. Ook langs de Hannie Schaftstraat en Pladellastraat komen brede, groene wandelzones.

De Stedenbouwkundige Visie Slachthuisbuurt-Zuid (2008) is een verdere uitwerking van de Gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt voor het zuidelijke deel de Schipholwegzone. De in de stedenbouwkundige visie voorgestelde woonbebouwing voor de noordelijke blokken aan de Hannie Schaftstraat vormen een uitgangspunt voor de stedenbouwkundige visie Slachthuissterrein.

3.2.3 Ruimtelijke kwaliteit en verkeer

In de nota Ruimtelijke Kwaliteit (2012) wordt een integrale stadsbrede visie gegeven op ruimtelijke kwaliteit die voor ieder nieuw ruimtelijk plan de basis vormt. Met de visie wil Haarlem kernachtig uitdragen waar haar kracht en haar ambitie ligt. De relatie tussen duurzaamheid, in de zin van toekomstbestendigheid en de kwaliteit van de leefomgeving, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit is een belangrijk thema van de visie. Er zijn tien gouden regels geformuleerd die een prioriteit voor ruimtelijke ontwikkeling in Haarlem uitspreken.

Het plangebied ligt in de Slachthuisbuurt dat behoort tot de "geconsolideerde stad". De geconsolideerde stad omvat de gebieden in Haarlem waar niet zo snel iets zal veranderen aan de stedelijke structuur. Wat betreft ruimtelijke

kwaliteit gaat het letterlijk om de hoofdlijnen: de hoofdstructuren die de woonbuurten begrenzen, bv. de Zomerkade. Daar moet de ruimtelijke kwaliteit in orde zijn. In de woonvelden achter deze hoofdstructuren is het van belang het onderscheiden karakter van elke woonbuurt te behouden. Daarbinnen is een grote vrijheid aan individuele invulling. Dit geldt ook voor het plangebied zelf dat behoort tot het gebiedstype "diverse bebouwing". Het gaat om gebieden die ooit een duidelijke bebouwing hadden, maar volop aan verandering onderhevig zijn. Dat kan betekenen dat de ruimtelijke structuur ingrijpend gewijzigd kan worden. Toetsing blijft gericht op instandhouding van de bestaande kwaliteiten bv. historische structuren en erfgoed. Daarvoor zijn in de beoordelingskaders criteria opgenomen. Bij transformatie is duurzaamheid (waterhuishouding, materiaalkeuze etc.) een nieuwe opgave.

Verkeer

Het Haarlemse verkeersbeleid 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) in de stad te stimuleren en het autoverkeer in de wijken zoveel mogelijk terug te dringen.

Een van de uitgangspunten in de Gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt is de ontwikkeling van het slachthuissterrein tot autoluw gebied. Het autoverkeer dient via ontsluitingswegen zo direct mogelijk vanuit de verblijfsgebieden, met een 30 km/uur beperking, naar de randen van het gebied te worden geleid.

Binnen het bestemmingsplangebied maken de Richard Holkade en de Pladellastraat als secundaire routes deel uit van het stedelijk fietsnetwerk. Het parkeren van auto's dient waar mogelijk uit het zicht te gebeuren in of onder de woning danwel op eigen binnenterreinen.

De regionale en stedelijke bereikbaarheid van het plangebied met openbaar vervoer is goed. De afstand tot het dichtstbijzijnde knooppunt van openbaar vervoer (Zuidtangent Europaweg) is hemelsbreed circa 350 tot 750 meter. Het plangebied wordt omsloten door een goed buslijnnennet voornamelijk over de grotere ontsluitingswegen.

3.2.4 Wonen

Haarlem kiest in de Woonvisie Haarlem 2012-2020 (2012) voor behoud en versterking van de aantrekkelijkheid van Haarlem als kwalitatieve goede woonstad. Wonen vormt een belangrijke factor bij de duurzame stedelijke ontwikkeling in Haarlem. Ruimtelijke kwaliteit geldt als uitgangspunt. In de Woonvisie zijn uiteenlopende maatregelen opgesomd die een bijdrage moeten leveren aan de doelstellingen. Daarbij wordt zorgvuldig omgegaan met behoud en versterking van historisch interessante woonwijken en beschermde stadsgezichten.

Haarlem is onderdeel van de Metropoolregio Amsterdam. In dat verband zijn afspraken gemaakt over de regionale woningbouwopgave in het Regionaal Actie Programma (RAP). Hieraan zal Haarlem ook moeten bijdragen. Gelet op de ruimtelijke beperking die Haarlem heeft, betekent dit dat woonruimte binnen het bestaande stedelijk gebied moet worden gerealiseerd.

De grootste uitdaging ligt binnen de bestaande woningvoorraad. Het gaat om verduurzaming van deze voorraad en van de openbare ruimte, leefbaarheid en mobiliteit. Een kleinschaliger, meer organische aanpak past hierbij, met stapsgewijze, flexibele verbeteringen in plaats van grote masterplannen.

In de Stedenbouwkundige visie Slachthuissterrein zijn randvoorwaarden opgenomen om het plangebied om te vormen tot een gemengde woonbuurt. Met een uitbreiding van tenminste 140 woningen wordt in kwantitatieve zin bijgedragen aan de regionale woningopgave. Ook anderszins heeft het gemeentelijk woningbeleid op het bestemmingsplangebied direct effect. Bestaande woningen zullen worden vervangen waardoor wordt bijgedragen aan een verdere verduurzaming van de woningvoorraad. Ook wat betreft de differentiatie wordt aansluiting gezocht bij de gewenste grotere differentiatie in de wijk: nadruk op grondgebonden woningen in diverse prijssegmenten.

3.2.5 Economie en maatschappij

De nieuwe Economische Agenda (2012) benadrukt de groeimogelijkheden bij de topsectoren in de stad: toerisme, creatieve industrie, zakelijke dienstverlening en zorg. De creatieve bedrijvigheid kan lege bedrijfsgebouwen tijdelijk of permanent gebruiken voor uitbreiding, terwijl in bestaande kantoorgebouwen duurzame concepten zoals het nieuwe werken worden gestimuleerd. Door de overcapaciteit aan kantoorruimte op dit moment in de Metropool Amsterdam, is de behoefte aan uitbreiding van kantoorruimte sterk teruggelopen.

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

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

- Vanwege de trends in de detailhandel en in het moderne consumentengedrag en rekeninghoudend met het distributieve draagvlak in Haarlem-Oost wordt richting toekomst ingezet op twee krachtige wijkwinkelcentra met perspectief: de Amsterdamstraat en het Zuiderpark (Beatrixplein).

- Door de inzet op twee sterke (wijk)winkelcentra (Amsterdamstraat en Zuiderpark) met perspectief, zijn nieuwe ontwikkelingen met een vergelijkbaar karakter elders in Haarlem-Oost niet wenselijk. Dit leidt tot een versnippering van het aanbod en clusters met onvoldoende massa.

Een in 2010 uitgevoerde geactualiseerde marktanalyse bevestigt de conclusie dat er geen distributie planologische ruimte is voor een extra supermarktvestiging. Met het vaststellen van de uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Slachthuissterrein is detailhandel op deze locatie expliciet uitgesloten.

Maatschappelijk

De in 2010 vastgestelde nota Haarlem Maatschappelijk op de Kaart geeft een beschrijving van de gewenste maatschappelijke voorzieningenstructuur in

Haarlem tot 2020. De nota geeft diverse locaties aan waar kansen liggen om de sociaal-maatschappelijke voorzieningen naar een hoger plan te tillen. Samenhang, multifunctionaliteit en clustering zijn daarbij uitgangspunten.

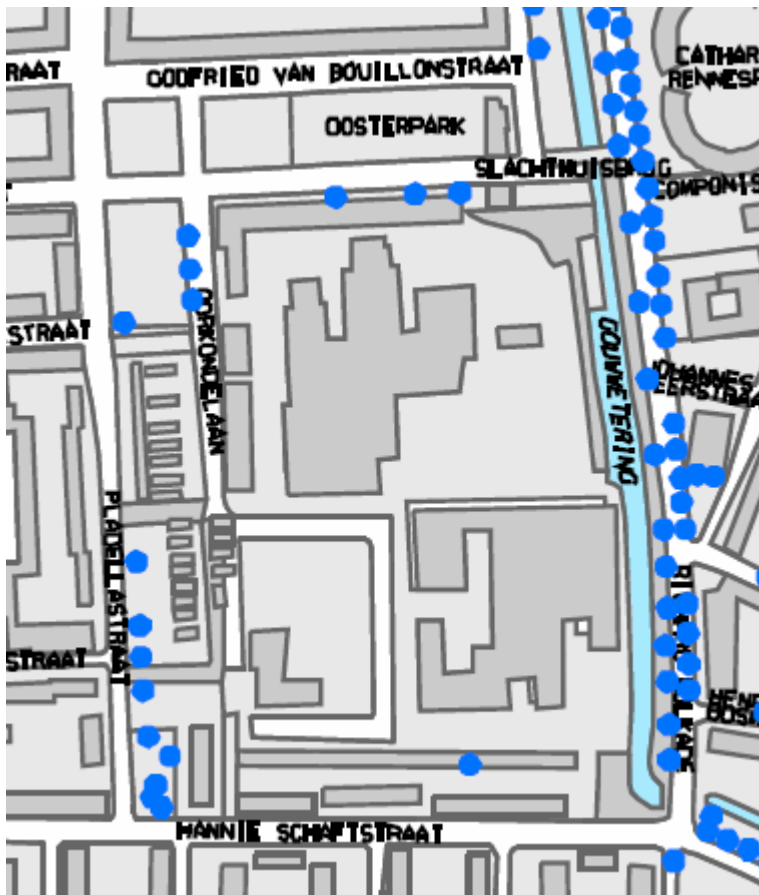
Het plangebied wordt in de nota gezien als potentiële locatie van een 1e lijns gezondheidscentrum, kleinschalige woonzorg, ateliers/oefenruimtes en/of jongerencentrum. Dat heeft zich in dit bestemmingsplan vertaald in de bestemmingen die aan de gronden zijn toegekend.

3.2.6 Groen en water

De hoofdgroenstructuur is vastgelegd in het Structuurplan Haarlem 2020 en de Structuurvisie Openbare Ruimte (2012). 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 groene gebieden en lijnen. Uitgangspunt is verder de versterking van de beleving van groen in Haarlem. De versterking ligt in eerste instantie in de toevoeging van een groen, recreatief netwerk in de stad. Daarnaast wordt meervoudig ruimtegebruik met ecologische meerwaarde toegepast door middel van het realiseren van groene daken, groene gevels en waterpleinen.

Het plangebied is geen onderdeel van de stedelijke hoofdgroenstructuur. De randen van het plangebied echter vormen belangrijke elementen van de groenstructuur op wijkniveau. Het plangebied is gelegen in de Slachthuisbuurt waarbinnen uitbreiding van het buurtgroen gewenst is.

Het Bomenbeleidsplan 2009-2019 (2010) geeft de visie van de gemeente Haarlem op bomen en schept samenhang in de uitvoering van het bomenbeleid. Doel is te komen tot een gezond, veilig en goed onderhouden bomenbestand. Met het Bomenbeleidsplan zijn de hoofdbomenstructuur en de monumentale bomenlijst vastgesteld. De monumentale bomen verdienen extra bescherming.



Afbeelding 4: Monumentale bomen in de openbare ruimte van het Slachthuissterrein

De Monumentale bomen zijn onderverdeeld in vier categorieën en als zodanig ook op kaarten terug te vinden door middel van gekleurde stippen. Bomen van de twee hoogste categorieën komen niet voor in het plangebied. Wel staan er diverse bomen van 50 jaar tot 80 jaar met potentie om monumentaal te worden (waardevol).

De bomen langs de Pladellastraat, Slachthuisstraat en Hannie Schaftstraat maken onderdeel uit van de wijk bomenstructuur. Dit zijn lijnen die ruimtelijk en functioneel van belang zijn. Dat geldt eveneens voor de groenstructuur langs de Gouwewetering/Richard Holkade. Gelet op bovenstaande doelstelling is het van belang deze groenstructuur te behouden.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt in de praktijk via de verplichte groentoets erg zorgvuldig met monumentale bomen omgegaan. Aan de hand van deze groentoets kan zorgvuldig afgewogen worden of een ruimtelijke ontwikkeling onevenredig schade aan het monumentale bomenbestand aanricht.

Water

Het watersysteem van Haarlem heeft een tweeledige functie. Enerzijds vervult het zichtbare water een belangrijke rol voor de kwaliteit en beleving van de openbare ruimte. Uitgangspunt in de Structuurvisie Openbare Ruimte is deze bijdrage verder te versterken.

Anderzijds is het watersysteem van groot belang voor het watermanagement van

Haarlem en regio. Centrale doelstelling van het Integraal Waterplan (2004) is het ontwikkelen en behouden van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. Om ervoor te zorgen dat het Haarlemse waternetwerk bestand is tegen klimaatsverandering (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.

Met het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) beschikt de gemeente over een instrument om systematisch inzicht te krijgen in de te beheren en onderhouden rioleringsobjecten en de wijze waarop de gemeente invulling geeft aan de wettelijke (milieu)eisen. Door het opstellen van het GRP wordt het verbreed rioleringsbeleid inzichtelijk en toetsbaar. Er zijn vier doelstellingen voor het GRP van toepassing, te weten:

- het doelmatig inzamelen van het afvalwater en het hemelwater.
- het transporteren van het rioolwater naar een geschikt lozingspunt.
- Het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast.
- Het beperken van vervuiling door overstorten middels aanleg van randvoorzieningen (o.a. bergbezinkbassins) en afkoppelen.

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. Richtlijn is 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 oppervlaktewater. 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.

3.2.7 Archeologie

Gemeenten zijn wettelijk verantwoordelijk voor het behoud van het eigen bodemarchief. Bij haar ruimtelijk beleid dient de gemeente rekening te houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

De uitgangspunten voor gemeentelijke beslissingen in Haarlem zijn vastgelegd in een beleidsnota archeologie. De archeologische verwachtingen die voor Haarlems grondgebied gelden zijn vertaald naar de Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH). 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 waardestellend archeologisch rapport, het zogenaamde regime.

Voor dit plangebied is relevant dat 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;
- een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

3.2.8 Duurzaamheid en energie

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

In de checklist zijn naast de wettelijke maatregelen (watertoets) een groot aantal (vrijwillig te nemen) maatregelen beschreven op het gebied van verkeer/vervoer (parkeren ondergronds), afval (het plaatsen van ondergrondse containers), water en energie (zuid gerichte verkaveling zonoriëntering). De vrijwillig te nemen maatregelen zorgen ervoor dat een ruimtelijk plan aan de streefkwaliiteit kan voldoen. Dat is dus een kwaliiteit die verder gaat dan wettelijke regelingen ofwel de basiskwaliiteit.

Op 15 november 2005 heeft de gemeenteraad het beleid voor duurzame woningbouw vastgesteld. Bij alle nieuwe woningbouwprojecten waar de gemeente direct bij betrokken is moet de zogenoemde basiskwaliiteit Duurzaam bouwen (Dubo) worden toegepast. Deze basiskwaliiteit kan worden bereikt door het toepassen van kostenneutrale duurzame maatregelen. De basiskwaliiteit is gebaseerd op een voortschrijdende normstelling en zal worden aangescherpt.

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

- Het toepassen van de voorkeurslijst duurzaam bouwen maatregelen nieuwbouw.
- Door het instrument Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Duurzaam Bouwen (GPR-gebouwen) toe te passen. Met dit rekeninstrument kunnen projecteigenaren zelf een alternatief maatregelenpakket samenstellen.

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

Haarlem Klimaatneutraal

In maart 2007 heeft de Haarlemse gemeenteraad in meerderheid uitgesproken dat Haarlem in 2030 een klimaatneutrale stad moet zijn. Kern van de aanpak is

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

Duurzaamheid is in dit bestemmingsplan ingeweven in de vezels van de stedenbouwkundige visie onder andere door het hergebruik van gebouwen, inbrengen van extra water, rondom liggende groene zones. In het ontwerpen van gebouwen liggen kansen om verdergaande duurzaamheidsmaatregelen te nemen.

Hoofdstuk 4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Uitwerking van de visie op het plangebied

De integrale Stedenbouwkundige visie Slachthuisterrein is als bijlage opgenomen bij deze toelichting. In dit hoofdstuk wordt volstaan met een weergave van de hoofdlijnen van deze visie.

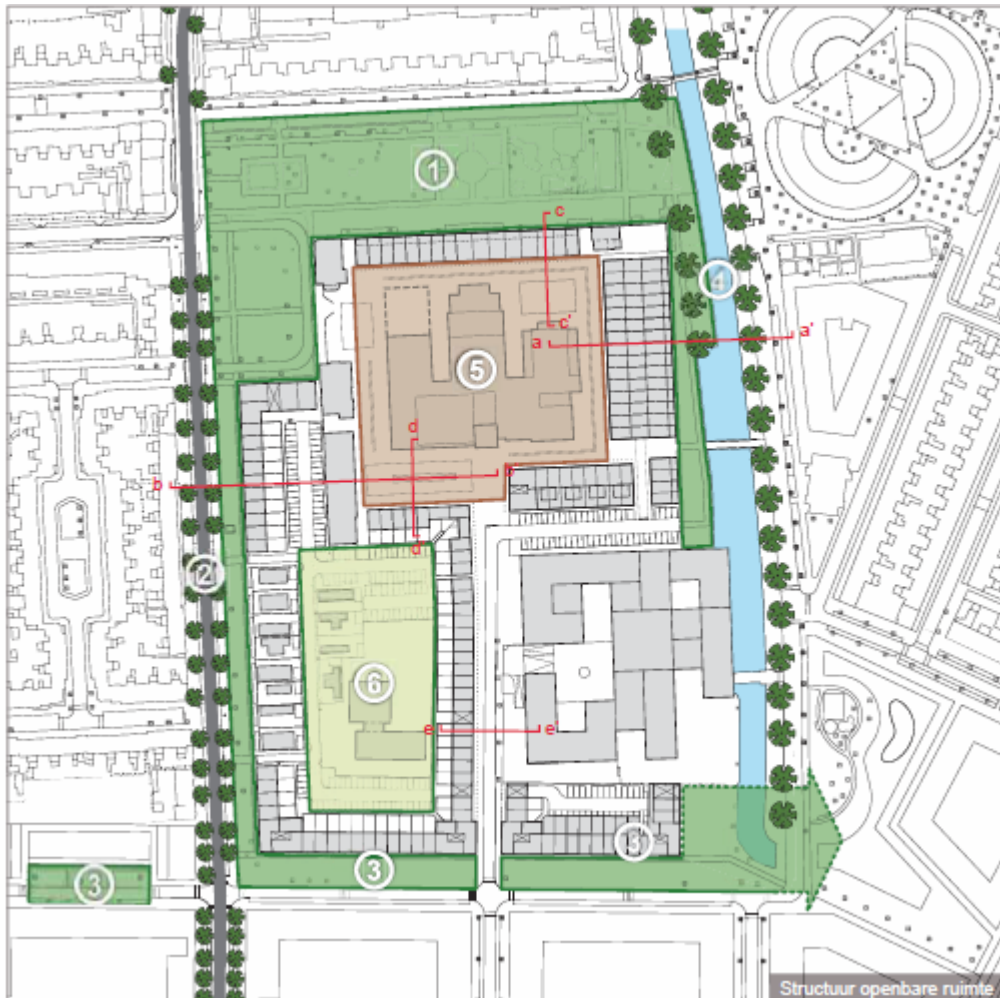
4.1.1 Ruimtelijke aspecten

Het Slachthuisterrein is een bijzonder element in de stedelijke structuur van Haarlem. De aanwezige landschappelijke structuren en monumentale bebouwing vormen de basis van het stedenbouwkundig plan. Het Slachthuisterrein wordt een plek met een sterke historische identiteit, met een menging van functies en een gevarieerd aanbod aan woonsferen.

Ruimtelijke structuur en openbare ruimte

Kenmerkend voor het Slachthuisterrein is de groene zoom rond het gebied. Met de functieverandering van het Slachthuisterrein van een bedrijventerrein naar een gevarieerde woonbuurt verandert ook de functie van de groene zoom. Van een bufferzone in verband met stank- en geluidshinder krijgt het veel meer een gebruiksfunctie als parkzone om te wandelen en te verpozen.

De noordzijde grenst aan het Oosterpark. De groenzone tussen de Pladellastraat en de nieuwe bebouwing zal ingericht worden als grasvlak met bomen. De oostzijde is onderdeel van de Gouwweteringstructuur. Het oeverprofiel bestaande uit gras en grote bomen wordt vanuit het noorden zoveel mogelijk doorgezet en openbaar toegankelijk gemaakt. Een andere belangrijke ruimte in het gebied is 'de binnentuin' weliswaar niet strikt openbaar maar semiopenbaar en in beheer bij een vereniging van eigenaren.



Afbeelding 5: structuur openbare ruimte

Het oppervlak aan groen is in dit plan, ondanks dat er meer bebouwing in het gebied komt, toegenomen van 20.735 m² in de huidige situatie tot 21.082 m².

Om de ontwikkeling in het gebied mogelijk te maken moeten er bomen worden gekapt. Enerzijds is dit om ruimte te maken voor bebouwing, anderzijds om groenstructuren, zoals de Gouwwetering voort te zetten. In het totale plangebied worden ca. 39 bomen gekapt en worden er ca. 68 teruggeplant.

Om de relatie met de omliggende buurten te verbeteren is het belangrijk om het gebied te openen naar zijn omgeving. Hierbij is het belangrijk dat er routes ontstaan naar en via het Slachthuissterrein. Centraal in het gebied op de plek waar veel nieuwe routes samenkomen ligt het plein. Het plein kan zich hierdoor ontpoppen tot centrale ontmoetingsruimte in de buurt en de wijk.

Waterstructuur

In het stedenbouwkundig ontwerp neemt het onverharde oppervlak af van 22.474 m² naar 21.741 m². In het ontwerp zijn aanvullende maatregelen genomen die de waterbergende capaciteit van het gebied bevorderen. Uitgangspunt is verder een duurzaam watersysteem waarbij het schone regenwater wordt afgekoppeld van het riool en wordt opgevangen en vastgehouden in de openbare ruimte waarna het via een gescheiden systeem wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het centrale plein krijgt naast een

verblijfs- en ontmoetingsfunctie ook een functie in het watersysteem als zogenaamd "waterplein". Voor de buitenrand van het Slachthuisterrein wordt onderzocht of hier een wadisysteem kan worden aangelegd.

Verkeersstructuur

Een van de uitgangspunten voor het Slachthuisterrein is om het te ontwikkelen als een autoluw gebied. Alleen ten noorden van het Slachthuis is laad en losverkeer toegestaan. De toegang tot het Slachthuisterrein voor auto's vindt alleen plaats via de Pladellastraat en Hannie Schaftstraat.

Voor de openbare ruimte rondom het slachthuis geldt een parkeerverbod. Parkeren van auto's gebeurt zoveel mogelijk uit het zicht, in of onder de woning danwel op eigen binnenterreinen. De piek van de parkeerbelasting zal in de avond vallen. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen bedraagt 265. Dit staat tegenover een berekende piekvraag van 254 parkeerplaatsen. Er wordt derhalve ruimschoots voldaan aan de norm.

Het Slachthuisterrein is door het autoluwe karakter voornamelijk het domein voor de voetganger en fietser. Een langzaam-verkeersbrug over de Gouwwetering opent het gebied naar de oostzijde en legt een verbinding met de kerk aan de Richard Holkade, het Reinaldapark en het buitengebied. De voormalige hoofdingang van het Slachthuisterrein wordt afgesloten voor auto's maar blijft een belangrijke entree voor langzaam verkeer. Tussen de Gouwwetering en de nieuwe bebouwing komt een openbaar wandelpad.

Wat betreft de verhouding tussen ontsluiting en programma is rekening gehouden met de aanbevelingen uit het ASVV (Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen) van het CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechiek).

Het ASVV is het handboek met aanbevelingen voor de inrichting van wegen binnen de bebouwde kom. Hierin is onder andere opgenomen in welke situaties bepaalde maatregelen effectief zijn en hoe ze het beste uitgevoerd kunnen worden.

Criteria voor Ruimtelijke Kwaliteit

De criteria voor ruimtelijke kwaliteit voor het Slachthuisterrein zijn erop gericht om bij te dragen aan de eenheid van het complex. Om deze eenheid te krijgen wordt een beperkt aantal elementen ingezet, de rest is vrij vorm te geven.

Gevelopbouw en plastic

De gebouwen staan in de rooilijn, op een aantal plaatsen is deze rooilijn dwingend weergegeven op de verbeelding. De gevelindeling is vrij. De plastic is beperkt; geen verspringingen door erkers of aangehangen balkons (met uitzondering van de plekken waar zich kolommen en margestroken bevinden). Grote terrassen buiten de gevel zijn toegestaan langs de Gouwwetering.

Kolommen

Kolommen worden ingezet rond het plein en definiëren op deze manier de woonsfeer 'rondom het slachthuis'. Het zorgvuldig vormgeven van de overgang tussen privéruimte en openbare ruimte is zeker bij intensief gebruikte openbare ruimten als het centrale plein van groot belang voor de woonkwaliteit. Door de

kolommen op enige afstand voor de rooilijn van de woning te plaatsen ontstaat er een margezone die zorgt voor privacy. Deze ruimte kan in gebruik worden genomen door de bewoners voor het plaatsen van bijvoorbeeld bankjes en planten, wat voor levendigheid en variatie langs de gevel zorgt. In deze zone tussen de gevel en de kolommen zijn balkons toegestaan. Dit is met name wenselijk voor de nieuwe bebouwing aan de noordrand van het Slachthuissterrein aangezien daar geen andere privé buitenruimte voorkomt.

Plint

De nieuwe bebouwing heeft eenzijdige oriëntatie met levendige plinten op de begane grond en entrees aan alle zijden. Gebouwen gaan de hoek om, geen grote gesloten gevelvlakken. Werfuncties op de begane grond dienen een uitstraling naar de openbare ruimte te hebben.

Daken

Alle gebouwen krijgen een kap in de vorm van een lessenaarsdak, altijd met de lage zijde naar de openbare ruimte gekeerd. De dakhelling is overal gelijke en heeft een hoek van circa 20 graden met het horizontale vlak. Deze dakhelling refereert aan de flauwe dakhellingen zoals die historisch gezien op het slachthuis aanwezig waren. Daarnaast kent deze dakvorm een tweetal praktische bijkomstigheden. Allereerst zorgt de vorm van het dak ervoor dat regenwater afstroomt in de richting van de openbare ruimte waar het, afgekoppeld en over het maaiveld afgevoerd, een onderdeel vormt van het watersysteem. Daarnaast zijn grote dakvlakken met een flauwe hellingshoek ideaal voor het plaatsen van zonnecellen. Dakkapellen of loggias zijn toegestaan maar dienen sterk ondergeschikt te zijn aan het dakvlak.

Materiaalgebruik

Om te zorgen voor eenheid wordt er voor één baksteensoort gekozen in een kleurstelling die refereert aan het slachthuis, één dakpansoort en één soort kolom. De materialisatie en het kleurenpalet van ramen en deuren dient voor alle nieuwe bebouwing op elkaar afgestemd te worden.

Ontwikkelscenario's

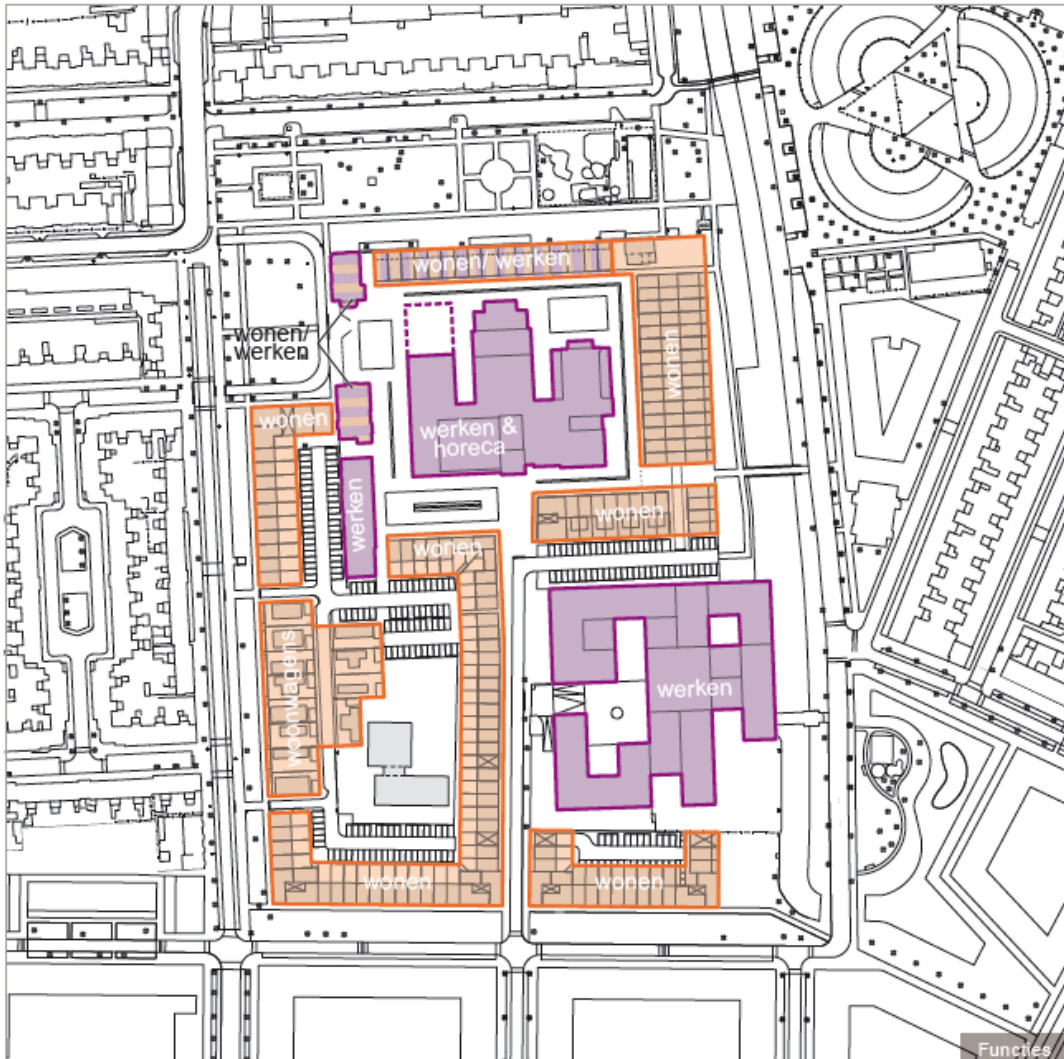
Het bestemmingsplan is zo opgesteld dat er - binnen de kaders van de vastgestelde stedenbouwkundige visie - gekozen kan worden voor een invulling met modules. Dit kan resulteren in een intensief model met meer woningen waarbij de woningen voorzien zijn van daktuinen op een gebouwde parkeervoorziening. Er is ook rekening gehouden met een meer 'ontspannen' model met traditionele woningen met tuin. Een combinatie is ook mogelijk.

Kansen voor verbetering

Aan de noordzijde van het plangebied is een aantal bedrijfsunits aanwezig. De ruimtelijke kwaliteit van deze gebouwen is niet optimaal. De gemeente is bereid mee te werken aan een verruiming van de bestemming waardoor er bijvoorbeeld gewoond kan worden. Voorwaarde is dat de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd (en eenheid gaat vormen met de nieuwe omgeving).

4.1.2 Functionele aspecten

Het Slachthuisterrein transformeert van een werkgebied naar een gebied met een gemengd programma met voorzieningen die passen bij het mild-stedelijke karakter van dit nieuwe buurtje. Dit betekent voorzieningen op economisch en sociaal-maatschappelijk gebied die zich goed verhouden met het wonen. Genoemd kunnen worden werkplekken voor creatieve bedrijven, praktijk- en kleinschalige kantoorruimtes of (het reeds gevestigde) kinderdagverblijf. Ter versterking van de ontmoetingsfunctie op het centrale plein is ruimte voor een horecavoorziening. Detailhandel op het Slachthuisterrein is uitgesloten.



Afbeelding 6: functies

Het ICT-gebouw blijft in deze visie in zijn huidige vorm gehandhaafd evenals een 50 kV transformatorhuis van Liander. De bedrijfsunits aan de noordrand van het Slachthuisterrein blijven gehandhaafd met mogelijkheden voor transformatie tot woningen.

Woningen

De bestaande 30 woningen aan de zuidkant van het gebied langs de Hannie Schafstraat blijven vooralsnog gehandhaafd. Dit geldt eveneens voor de 12 woonwagens langs de Pladellastraat. Op diverse plaatsen wordt woningbouw

toegevoegd: de parkrand aan de westzijde, rondom het Slachthuis en aan de Gouwwetering. Bij de nieuwbouw ligt het accent op grondgebonden types met een menging van sociale huur en koop plus middeldure huur en koop. Het aantal woningen dat op basis van de voorbeeldverkaveling in het stedenbouwkundig plan zit, is 166. Binnen de woonfunctie zijn, onder zekere voorwaarden, beroepsmatige activiteiten aan huis mogelijk.

Hoofdstuk 5 MILIEU-EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn milieuonderzoeken uitgevoerd. Deze geven een overzicht van mogelijke milieutechnische belemmeringen in het plangebied.

5.2 Milieuzonerings

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. In de milieuzonering staat de typering van (woon)gebieden centraal. Bij het wel of niet toelaten van bepaalde 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.

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. Het plangebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van diverse werkfuncties binnen een woongebied. Het kent verder een lage bebouwingsdichtheid, nabij maar niet direct liggend aan uitvalswegen. Op grond van deze typering wordt het plangebied tot categorie B gerekend. Hier kunnen milieubelastende activiteiten plaatsvinden maar bouwkundig afgescheiden van woningen. Dat zijn bedrijven die vallen onder categorie A en B uit de zoneringslijst (bijlage 1 bij de regels).

Aan de hand van een lijst met bedrijven, vallend onder de Wet Milieubeheer die binnen het plangebied zijn gelegen is een onderzoek uitgevoerd naar de potentiële hinder. In het plangebied vinden uitsluitend bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën A en B uit de zoneringslijst plaats (bijlage 2). Alle bedrijven voldoen dus aan de voorgestane milieuzonering en kunnen daarmee positief bestemd worden.

5.3 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, spoorwegverkeer en/of industrie het (woon)milieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van gevoelige bestemmingen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde.

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidzone van spoorwegen of een industrieterrein. Voor het plangebied geldt een snelheidsbeperking van 30 km/uur waardoor de onderzoeksplicht in het kader van de Wet Geluidhinder vervalt. Het plangebied is wel binnen de geluidzones van een aantal stedelijke wegen gesitueerd die buiten het plangebied liggen. Binnen het bestemmingsplan is dus alleen sprake van wegverkeersgeluid.

In het kader hiervan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 3). Uit de resultaten blijkt dat de geluidsbelasting binnen het plangebied lager is dan de

maximale juridisch ontheffingswaarde voor nieuwe situaties. Na realisatie van de bebouwing aan de Zuidstrook Slachthuisbuurt, wordt voor de woningen aan de Hannie Schaffstraat zelfs voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 db.

5.4 Bodem

In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per bodemkwaliteitszone is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. Het Slachthuissterrein is gelegen in bodemkwaliteitszone 3. Hierin is de boven- en ondergrond gemiddeld genomen licht verontreinigd met zware metalen, olie en teerachtige verbindingen.

In het plangebied is een aantal saneringen uitgevoerd. Deze saneringen zijn nodig geweest om bouwplannen te realiseren. Het betreft onder andere gevallen van ernstige verontreinigingen met metalen. Algemeen geldt dat bij bestemmingswijzigingen of verbouwingen een bodemonderzoek uitgevoerd zal moeten worden.

Binnen het bestemmingsplangebied zijn geen plekken bekend met een ernstige bodemverontreiniging.

Conclusie

De bodemkwaliteit en de gevallen van bodemverontreiniging vormen geen belemmering voor het huidige gebruik. Bij de voorgenomen toevoeging van functies en/of functiewijzigingen dient een onderzoek te worden uitgevoerd.

5.5 Luchtkwaliteit

In het kader van dit bestemmingsplan is onderzocht (bijlage 3) in hoeverre de luchtkwaliteitseisen voor de buitenlucht, zoals beschreven in de Wet luchtkwaliteit (hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer) in acht worden genomen.

Uit het onderzoek blijkt dat de hoogst berekende concentraties nabij het plangebied zeer ruim beneden de grenswaarden van NO₂ en fijnstof liggen. De algemene conclusie is dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de het bestemmingsplan Slachthuissterrein omdat er geen ontwikkelingen met relevant effect op de luchtkwaliteit worden mogelijk gemaakt en tevens omdat voldaan wordt aan de toepasselijke grenswaarden.

5.6 Waterparagraaf

Watertoets

Een belangrijk ordenend principe bij ruimtelijke plannen is het waterbeheer: de zorg voor veiligheid tegen overstromingen en voor voldoende en gezond oppervlaktewater. Waterbeheerders willen in een zo vroeg mogelijk stadium betrokken worden bij het proces van ruimtelijke planvorming. De Watertoets is hiervoor het wettelijk geregelde procesinstrument, zie www.dewatertoets.nl.

De resultaten van het doorlopen van dit proces van afstemming zijn weergegeven in onderhavige waterparagraaf. In het onderhavige plangebied is het Hoogheemraadschap van Rijnland de waterbeheerder.

Er heeft met Rijnland in het kader van de Watertoets afstemming plaatsgevonden. Rijnland heeft geadviseerd over en beoordeeld op het relevante waterbeleid, de wetgeving en de regelgeving zoals opgenomen in hoofdstuk 3 en bijlage 1 van deze toelichting. Rijnland heeft een positief wateradvies gegeven (zie paragraaf 7.2 van deze toelichting).

Bestaande situatie

Oppervlaktewater

Het open water dat in het plangebied is opgenomen betreft de Gouwwetering. In het noorden is deze watergang verbonden met de Zomervaart, in het zuiden via lange duikers met de Amerikavaart en het water tussen het Ripperda sportpark en de Schipholweg. Naast een bergende functie heeft het water in de buurt ook een esthetische en een ecologische functie. Door de Gouwwetering van zachte, begroeide en natuurvriendelijk ingerichte oevers te voorzien kan de ecologische functie worden versterkt. De Gouwwetering maakt deel uit van het boezemstelsel met een waterpeil van 0,60 meter beneden NAP.

Grondwater

De grondwaterstanden in het plangebied bevinden zich ca. 0,7 meter onder maaiveld. Om grondwateroverlast te voorkomen is dan ook een drainagesysteem aangelegd. Dit systeem heeft grote invloed op het functioneren van het lokale grondwatersysteem. Deze manier van water afvoeren kent een aantal voordelen ten opzichte van het traditionele gemengde rioolstelsel.

Waterketen

Het plangebied kent een gemengd rioolstelsel. Hierin wordt zowel het afvalwater als regenwater verzameld en naar de rioolzuivering gevoerd. De nieuwe ontwikkeling biedt kansen voor vervanging van het gemengde stelsel door een verbeterd gescheiden stelsel. Dit betekent dat de mogelijkheden voor het afkoppelen van schone verharding goed onderzocht en benut moeten worden. Bij het afkoppelen van verharding zullen tevens maatregelen ter voorkoming van uitloging door bouwmaterialen (voornamelijk zink en lood) genomen moeten worden. Het afkoppelen van hemelwater kan niet in een bestemmingsplan verplicht worden gesteld. De gemeente neemt afkoppelkansen mee in de uitwerking van het basisrioleringsplan voor het gebied.

Nieuwe situatie

Waterstructuur

Het watersysteem van het Slachthuissterrein wordt opgebouwd uit een aantal elementen, zoals het ondergronds watersysteem, molgoten, het waterplein, wadi's en de Gouwwetering. De belangrijkste functies van het systeem zijn: water bergen, vertraagd afvoeren en zichtbaar maken.

Het hemelwater dat binnen het Slachthuissterrein op de verharding valt wordt door middel van molgoten afgevoerd richting een "waterplein". Het centrale plein krijgt hiermee naast een verblijfs- en ontmoetingsfunctie ook een functie in het watersysteem. Na heftige regen wisselt het waterplein van gedaante en gebruik en wordt het een bassin om regen te verzamelen en tijdelijk vast te houden.

Voor de groene buitenrand van het Slachthuisterrein wordt gedacht aan een wadisysteem. Door het maaiveld van de grasvelden licht te verlagen ontstaat er een natuurlijk reservoir dat na droogval een vanzelfsprekend onderdeel is van de omgeving. Wadi's veranderen met de seizoenen mee. Gedurende de grootste tijd van het jaar staan ze droog en zijn het grasvelden waarop gespeeld kan worden.

Compensatie toename verharding

Het open water dat in het plan is opgenomen betreft de Gouwwetering. In verband met de toename van verharding ($22.474 - 21.741 = 711 \text{ m}^2$) dient 110 m^2 water gecompenseerd te worden. Deze compensatie vindt plaats ter hoogte van het aan het plangebied grenzende Henriëtte Bosmanplantsoen. Ten behoeve van de planontwikkeling van de Slachthuisbuurt Zuidstrook is in het gelijknamige bestemmingsplan ruim 3400 m^2 water opgenomen. In de oude situatie was sprake van 1500 m^2 . Van het verschil van ruim 1900 m^2 , diende 1450 m^2 voor compensatie. Inclusief de compensatie van 110 m^2 voor onderhavig bestemmingsplan, is nog altijd sprake van een overcompensering.

5.7 Natuurwaarden

De natuurwetgeving in Nederland richt zich enerzijds op soortenbescherming en anderzijds op gebiedsbescherming.

Gebiedsbescherming

In het kader van de natuurtoets (bijlage 6) is nagegaan of het plangebied binnen een speciale beschermingszone valt. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd natuurgebied. Ook is er geen relatie met Natura 2000-gebieden of de Ecologische Hoofdstructuur.

Soortenbescherming

Bij elke nieuwe ontwikkeling in een gebied moet in principe altijd worden getoetst of er sprake is van significante negatieve effecten op de aanwezige dier- en plantensoorten. In de Flora- en faunawet is bepaald dat alle in Nederland van nature voorkomende soorten vallen onder de algemene zorgplicht. Voor soorten die een wettelijke beschermde status genieten, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Naar aanleiding van een quick scan onderzoek flora en fauna ten behoeve van het bestemmingsplan 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. In het bestemmingsplangebied komt verder in ieder geval de gierzwaluw voor als beschermde soort, die extra aandacht verdient. Er zijn geen beschermde muurplanten of andere wettelijk beschermde planten in het plangebied waargenomen.

Op grond van de quick scan valt de conclusie te trekken dat voorafgaand aan de voorgenomen ruimtelijke ingrepen en bij (ver)bouwactiviteiten aan de hand van veldonderzoek nader geïnventariseerd moeten worden of de beschermde soorten daadwerkelijk voorkomen. Mocht dat het geval zijn dan dienen beschermende maatregelen genomen te worden of moet ontheffing in het kader

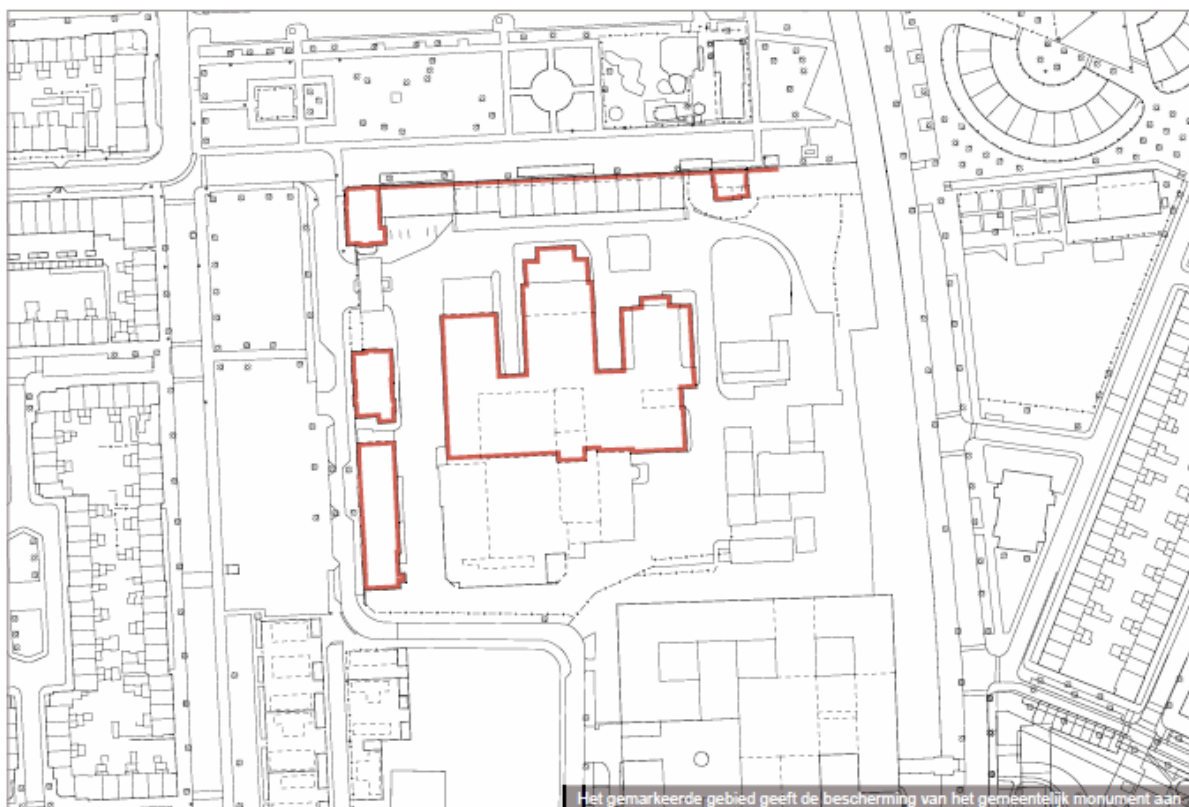
van de Flora- en faunawet worden aangevraagd. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is echter niet in het geding.

5.8 Cultuurhistorie

Het slachthuiscomplex heeft belangrijke architectuurhistorische waarde als een redelijk gaaf bewaard gebleven slachthuiscomplex uit de vroege twintigste eeuw. Ontworpen door de Haarlemse stadsarchitecten J. Leijh en L.C. Dumont als eerste openbare slachthuis van Haarlem heeft het ook cultuurhistorische waarde omdat het de modernisering van de slachtpraktijk laat zien. Tenslotte heeft het ook stedenbouwkundige waarde binnen de later gebouwde Slachthuisbuurt.

Monumenten

In 2010 zijn het slachthuis en de gebouwen waarmee het een ensemble vormt, vanwege deze belangrijke cultuurhistorische waarde, aangewezen als gemeentelijk monument. Moderne uitbreidingen aansluitend op oudere bebouwing of vrijstaand vallen buiten de bescherming.



Afbeelding 7: gemeentelijk monument

Het ontwerp is getekend door stadsarchitect L.C. Dumont. Behalve het eigenlijke slachthuis bevat het complex ook nog een directeurswoning, een kantoor, runderstallen en een keurmeesterswoning. De gebouwen werden uitgevoerd in een overwegend historiserende stijl. Het terrein werd oorspronkelijk behalve door de diverse gebouwen ook bepaald door enige voor het slachtvee bestemde grasvelden. Op het voorste deel van het terrein waren de runderstallen gesitueerd. Het totale complex werd omgeven door hoge bakstenen muren. Daarnaast was er sprake van een monumentale ingangspartij

bestaande uit een door smeedijzeren hekwerken omgeven en decoratief vormgegeven rondboogpoort. Deze tussen de directeurswoning en het kantoor gelegen onderdelen zijn later verdwenen en vervangen door de huidige moderne entree.

De directeurswoning staat op de kop van de Slachthuisstraat, de straat die het slachthuis verbindt met het Spaarne en waarlangs ooit het vee naar het abattoir werd geleid. Het is één van de gebouwen die op het terrein het meest intact zijn gebleven. Gesitueerd op de noordwesthoek van het complex straalt het nog steeds voornaamheid uit.

Ten zuiden van de hoofdentree en ten westen van het hoofdgebouw is het kantoor gelegen. Hoewel minder prominent dan de directeurswoning, is het een fraai gebouw met rijk metselwerk en bijzondere details. Ook het interieur van het kantoorgebouw is nog vrijwel intact.

In de zuid-west hoek van het complex liggen de runderstallen. De stallen zijn herkenbaar aan het lichtgeknikte zadeldak met dakkapellen. In de loop der tijd zijn de stallen naar het zuiden uitgebreid. Van alle slachthuisgebouwen zijn de stallen er in bouwkundig opzicht het slechtst aan toe.

In de noord-oosthoek van het slachthuissterrein staat de keurmeesterswoning. De woning wordt nog steeds bewoond.

Het slachthuis heeft een karakteristieke plattegrond bestaande uit een centraal hoofdvolume met een oost-west gang die toegang biedt aan de verschillende subvolumes van het gebouw. Deze onderdelen variëren in hoogte. Destijds waren alle gebouwen afgedekt door bijzondere afgeplatte zadeldaken met in de lengte-as mooi vormgegeven lichtstraten. Aan de zuidgevel van het hoofdgebouw trekt het torentje met puntdak meteende aandacht. Het torentje is een herkenbaar focuspunt in de omgeving geworden. De hoofdstructuur staat nog steeds overeind en kan het na het ontdoen van de latere aanbouwen weer een krachtig volume worden.

Voor de bescherming van de monumenten geldt primair het regime van de gemeentelijke monumentenverordening. Daarnaast wordt de bescherming in het onderhavige bestemmingsplan ingepast door bij het bestemmen van de betreffende panden en directe omgeving, waar nodig rekening te houden met de cultuurhistorische waarde. Bestaande maten (omvang en (goot)hoogte bebouwing) worden zoveel mogelijk vastgelegd.

5.9 Archeologie

Het plangebied staat niet 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 middelhoog wordt geacht. Er zijn geen vondstmeldingen of onderzoeksmeldingen in dit gebied of de directe omgeving.

Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH)

Het terrein van het plangebied heeft sinds de middeleeuwen lange tijd buiten de

stad Haarlem gelegen en lag nabij het gebied dat zomerland genoemd wordt. Dat is land dat door een zomerdijk wordt beschermd. Een zomerdijk keert het water in de zomermaanden. In de 20e eeuw wordt het gebied bij de stad getrokken. In 1907 verrees op het terrein van het plangebied het Openbaar Slachthuis. Het plangebied behoort volgens de ABH tot categorie 4. In een gebied van deze categorie worden archeologische vondsten verwacht in een relatief lage dichtheid.

Regime categorie 4

Gezien de aard van deze archeologische waarden zijn er voorwaarden verbonden aan een bouw-, aanleg-, en/of sloopvergunning. Bij bodemversturende activiteiten met een oppervlakte van 2.500 m² en groter en dieper dan 30 cm onder het maaiveld kan het zijn dat er bij de aanvraag van een vergunning een waardestellend archeologisch rapport moet worden bijgevoegd waarin de aan- of afwezigheid van archeologische waarden in voldoende mate is vastgesteld.



Geel: categorie 4

Afbeelding 8 Detailkaart Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH)

In het bestemmingsplan wordt voor het betreffende gebied de dubbelbestemming "Waarde-archeologie" opgenomen.

5.10 Vliegverkeer

In het plangebied bevinden zich geen vogelaantrekkende bestemmingen of vogelaantrekkende gebouwen. Van de zuidoostkant naar de noordwestkant van het plangebied loopt volgens het Luchthavenbesluit een hoogtebeperking van 50 tot 70 meter. 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 50 meter een hoogtebeperking oplevert van 46 meter N.A.P. Er komen in het plangebied geen bouwwerken of gebouwen voor, of worden deze mogelijk gemaakt, die de maximale bouwhoogte benaderen.



Afbeelding 9: Hoogtebeperkingen in verband met vliegverkeer

Het plangebied valt buiten de in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol aangewezen zone waarbinnen geen geluidsgevoelige functies (zoals woningen) zijn toegestaan.

5.11 Externe veiligheid

Het invloedsgebied van een risicobron is een belangrijk begrip om te beoordelen of externe veiligheid voor een plangebied een te beschouwen aspect is. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar plaatsgebonden risico's en groepsrisico's. Risicobronnen kunnen inrichtingen zijn (bedrijven waar gewerkt wordt met gevaarlijke stoffen) of transportassen (zoals buisleidingen of wegen waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd).

Het plangebied Slachthuissterrein bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van een risicobron. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} (toetsnorm) kan

daarmee niet over de planlocatie vallen. Toetsing van grens- en richtwaarden is dan ook niet aan de orde. Ook het verantwoorden van het groepsrisico is, omdat de planlocatie buiten het invloedsgebied valt, niet nodig.

5.12 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen

Binnen het plangebied ligt in de Slachthuisstraat een watertransportleiding van het PWN. Vanaf het transformatorstation naar de Richard Holkade loopt een ondergrondse 50kV hoofdspanningsleiding. Er bevinden zich geen kabels en leidingen in het plangebied waarvoor een specifieke regeling nodig is in dit bestemmingsplan.

5.13 MER (milieueffectrapportage)

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure voor het voorliggende plan. Wanneer een MER verplicht is wordt bepaald in de Wet milieubeheer

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

bestemmingsplan "Slachthuisterrein" (ontwerp)

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 Inleidende regels

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 Bestemmingsregels

Met een bestemming wordt tot uitdrukking gebracht welke gebruiksdoelen of functies, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, aan de in het plan begrepen gronden zijn toegekend. Niet iedere functie leent zich voor een eigen bestemming. Of dit zo is, hangt af van de ruimtelijke relevantie, of wel van de mate waarin de betrokken functie invloed heeft op zijn omgeving of daaraan eisen stelt. Behalve om functies gaat het bij bestemmingen altijd om concreet ruimtegebruik of om fysiek aanwezige ruimtelijke objecten. Een bestemming heeft altijd betrekking op een geometrisch bepaald vlak. Lijn- en puntbestemmingen komen niet voor. De verbeelding van een bestemming bestaat dus nooit uit een lijn of een punt. De bestemmingen worden gescheiden door bestemmingsgrenzen.

6.4.1 Bestemmingen

De volgende bestemmingen zijn aan de gronden in het plangebied toegekend.

Artikel 3 Bedrijf(B)

Als bestemming 'Bedrijf' is in dit bestemmingsplan opgenomen het transformatiestation aan de Oorkondelaan. Overige bedrijvigheid komt voor binnen de bestemming "Gemengd". Bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën A en B uit de zoneringslijst zijn daarin toegestaan.

Gemengd

De bestemming 'Gemengd' wordt gebruikt voor gebouwen waarin een menging van functies aanwezig of gewenst is. Waar wonen en werken gemengd voor kunnen komen moeten de werkfuncties die toegestaan worden passen binnen de categorie A en B van de zoneringslijst bedrijfsactiviteiten. Binnen het plangebied komt Gemengd 1 of 5 voor. Binnen deze bestemming is detailhandel uitgesloten.

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. Horeca functies worden niet standaard binnen de bestemming gemengd toegestaan, maar altijd met een aanduiding op de verbeelding weergegeven.

Artikel 4 Gemengd 1 (GD1)

Kenmerk van Gemengd 1 (GD1) is dat om het panden gaat waar op de begane grond naast wonen, al dan niet in combinatie met Bed&Breakfast of gastouderopvang, ook kleinschalige niet-woonfuncties als bedrijfjes, praktijk- en atelierruimtes, kleine kantoren zijn toegestaan. Het zijn met name de monumentale gebouwen buiten het slachthuis die deze bestemming krijgen. Waar op de verbeelding binnen deze bestemming de aanduiding "wonen uitgesloten" is opgenomen, zijn alleen de niet-woonfuncties mogelijk.

Artikel 5 Gemengd 5 (GD5)

Vaak gaat het bij deze bestemming om gebouwen die (onder meer door hun ligging, grootte en/of monumentale status) een bijzonder uitstraling hebben. In dit bestemmingsplan wordt deze bestemming gebruikt voor het ICT kantoorgebouw en het monumentale slachthuis. Met deze bestemming wordt een breed pakket aan functies mogelijk gemaakt die optimale mogelijkheden bieden om met name het slachthuis een herbestemming te geven die recht doet aan de bijzondere kwaliteiten van het gebouw. Naast werkfuncties waaronder (creatieve) bedrijvigheid, kantoren en dienstverlening zijn ook bepaalde maatschappelijke voorzieningen en voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning toegestaan. Binnen het slachthuis wordt tevens ruimte gegeven voor een lichtere vorm van horeca (max. categorie 2).

Artikel 6 Groen (G)

De (openbare) groengebieden van structurele aard zijn specifiek bestemd als 'Groen'. Buiten de groenvoorziening zelf worden hier ook voet- en fietspaden onder begrepen. Binnen de bestemming "Groen" is ruimte voor waterlopen en waterpartijen, warmte-koudeopslag, warmte-koude transport, (ondergrondse) afval- en recyclebakken, waterberging.

Tevens zijn onder voorwaarden speelvoorzieningen, straatmeubilair en andere bouwwerken als bergbezinkbassins, kunstwerken en kunstobjecten toegestaan. In het gebied is binnen de bestemming Groen gebruik gemaakt van de functieaanduiding Verkeer. Ter plaatse van deze aanduiding wordt het gebied aan de noordzijde ontsloten voor bestemmingsverkeer.

Artikel 7 Tuin 1 (T1)

De in het gebied niet voor gebouwen bedoelde gronden behorende bij woningen worden bestemd als 'Tuin 1'. Binnen deze bestemming zijn slechts erkers, tuinen en verhardingen toegestaan. Onder voorwaarden mogen uitsluitend bouwwerken van lichte constructie zoals erfafscheidingen en vlaggenmasten worden opgericht. 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.

Artikel 8 Tuin 2 (T2)

Op de als "Tuin 2" bestemde gronden mogen onder voorwaarden wel aan- en bijgebouwen worden gebouwd. Deze bestemming komt met name voor in tuinen aan de achterkant van gebouwen, de zogeheten erven. 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. Dakterrassen zijn toegestaan op aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

Parkeren in tuinen met deze bestemming is slechts toegestaan waar dit met een aanduiding in de verbeelding is aangegeven.

Artikel 9 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.

In de regels wordt de bestemming 'Verkeer' zodanig ruim omschreven dat wijzigingen in de openbare ruimte doorgevoerd kunnen worden zonder dat het bestemmingsplan gewijzigd hoeft te worden. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de realisatie van een waterplein. Verder kan gedacht 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.

Binnen de bestemming 'Verkeer' wordt een nadere aanduiding Verblijfsgebied gegeven voor de verkeersruimte waar de nadruk sterk ligt op gebruik als verblijfsruimte en langzaam verkeer.

Artikel 10 Water

De in het plangebied voorkomende waterlopen, -wegen en -partijen, 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, sluizen, stuwen, dammen, steigers, duikers, gemalen. Op gronden met de bestemming 'Water' mag niet worden gebouwd, tenzij het gaat om het veranderen of vernieuwen van bestaande beschoeiingen, kaden, remmingen, meerpalen en dukdalven.

Woonschepen, hotel- en horecaschepen zijn niet toegestaan in het plangebied.

Artikel 11 Wonen

De bestemming 'Wonen' is bedoeld voor gebouwen binnen het plangebied die uitsluitend voor woningen worden gebruikt of gronden waar uitsluitend woningen mogen worden gerealiseerd.

Beroepsmatige activiteiten aan huis zijn toegestaan onder de voorwaarde dat deze activiteiten ondergeschikt zijn aan het wonen. 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. Daarnaast is ook gastouderopvang en bed & breakfast toegestaan. Dit en de beroepsmatige activiteiten mogen niet meer ruimte in beslag nemen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak van een woning met een maximum van 50 m².

Daar waar binnen deze bestemming op de verbeelding de aanduiding "parkeergarage" of "parkeerterrein" is aangegeven, wordt een bijbehorende parkeergarage dan wel parkeerterrein mogelijk gemaakt.

Binnen de bestemming wonen is een wijzigingsbevoegdheid (3 en 4) opgenomen om het uitwendige terras te kunnen wijzigen in een loggia. Voorwaarde hieraan is dat het tegelijk voor alle woningen geldt, en niet voor afzonderlijke woningen.

Artikel 12 Wonen – woonwagenstandplaats

Deze bestemming is bedoeld voor de woonwagens in het gebied. Er mogen maximaal 12 standplaatsen aanwezig zijn, waarbij geldt dat op iedere standplaats slechts 1 woonwagen is toegestaan.

6.4.2 Dubbelbestemmingen

Artikel 13 Leiding – water

Ondergrondse drinkwatertransportleidingen zijn op de verbeelding aangeduid als dubbelbestemming 'Leiding-water' met een veiligheidsstrook ter breedte van 5 meter aan weerszijde van de hartlijn van de leiding. 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 opgenomen.

Artikel 14 Waarde – archeologie 4

De aanwezige archeologische verwachtingswaarden worden opgenomen door middel van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. De voor 'Waarde-Archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden (zie paragraaf 5.9).

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de Archeologische Beleidskaart Haarlem. In het bestemmingsplan Slachthuisterrein komt de categorie 4 voor. Hier geldt een regime waarbij voorwaarden worden verbonden aan een bouw-, aanleg-, en/of sloopvergunning bij bodemroerende activiteiten met een oppervlak groter dan 2.500 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld.

6.4.3 Bouwregels

De bouwregels geven aan wat de bouwmogelijkheden binnen de bestemming zijn. De regels zijn veelal gekoppeld aan de verbeelding. Onder het kopje bouwregels worden in principe alleen maatvoering gegeven die generiek van toepassing is binnen een bestemming. De regels worden specifiek gemaakt via een aanduiding op de verbeelding. Zie ook 6.7.1 en 6.7.2

Er kan in beperkte mate afgeweken worden van de bouwregeld. Hiervoor is in het plan voorzien in afwijkingsregels. De bouw van dakterrassen op aanbouwen en uitbouwen is uitsluitend toegestaan via een afwijkingsbevoegdheid. Deze 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. Overigens gelden er privaatrechtelijke regels met betrekking tot de aan te houden afstand tot perceels- en erfgrenzen in geval van aanleg van een dakterras.

Omdat het bestemmingsplan bedoeld is om een ontwikkeling mogelijk te maken is er via de afwijkingsbevoegdheden een aantal afwijkende scenario's geregeld.

De tabel in bijlage 7 geeft een overzicht van de bouwmogelijkheden met afwijkingsmogelijkheden.

6.4.4 Nadere eisen

Aanvullend op de bouw en gebruiksregels kunnen nadere eisen worden gesteld. Binnen de bestemming Waarde archeologie is bijvoorbeeld de bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders (bevoegd gezag) nadere eisen te stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden indien uit onderzoek is gebleken dat beschermenswaardige archeologische resten aanwezig zijn.

Binnen de bestemmingen Gemengd 1 en 5, Tuin 2, Wonen is de bevoegdheid opgenomen voor het bevoegd gezag nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

Binnen de bestemming Woonwagens is de bevoegdheid opgenomen voor het bevoegd gezag nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van woonwagens, bijgebouwen en "andere bouwwerken". Bij de uitoefening van deze bevoegdheid wordt getoetst of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;

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

Zie voor de omschrijving van deze criteria hieronder bij paragraaf **6.4.5**.

6.4.5 Afwijken bouwregels

Bestemming:	Afwijking ten behoeve van:
Gemengd 1 en Wonen	- dakopbouw/gootverhoging - kapvorm - dakkapellen - dakterras - gevellijn
Gemengd 5	kapvorm
Groen	bouwhoogte speelvoorzieningen
Tuin 2	bouw- en goothoogte aan- en uitbouwen en bijgebouwen
Water	doorvaarhoogte bruggen
Leiding - water	bouwhoogte "andere bouwwerken"

Binnen bovenstaande bestemmingen is de bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders (bevoegd gezag) om van de bepaalde bouwregels af te mogen wijken. Bij de uitoefening van deze bevoegdheid kan aan een aantal criteria worden getoetst.

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de privacy en bezonningssituatie van de omwonenden;
- c. de verkeerssituatie ter plaatse;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. de cultuurhistorische waarden.

Het straat- en bebouwingsbeeld

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden dan wel tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte-breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
- behoud dan wel versterken van de aanwezige trends.

De privacy en bezonning van de omwonenden

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient er

rekening mee gehouden te worden dat bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid geen sprake is van een onevenredige afname van de bezonning en de privacy.

De verkeerssituatie ter plaatse

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met verkeersveiligheid, toe/afname van parkeren en de doorstroming.

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

De cultuurhistorische waarden

Rekening dient te worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden, waarbij het in standhouden dan wel versterken van deze waarden uitgangspunt vormt.

Voor dit onderwerp zal in ieder geval getoetst worden aan:

- nota Ruimtelijke Kwaliteit
- Nota daklandschappen
- de redengevende omschrijving van de ordependen

6.4.6 Afwijken gebruiksregels

Bestemming:	Afwijking ten behoeve van:
Bedrijf, Gemengd 1 en Gemengd 2	bedrijf dat niet in zoneringslijst, dan wel in een hogere categorie valt.
Tuin 2, Wonen	parkeren

Binnen bovenstaande bestemmingen is de bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders (bevoegd gezag) om van bepaalde regels binnen bestemmingsomschrijving af te mogen wijken. Bij de uitoefening van deze bevoegdheid wordt in ieder geval getoetst aan de volgende criteria:

- invloed op de omgeving in vergelijking met de al toegestane functies
- verkeerssituatie ter plaatse
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken

invloed op de omgeving in vergelijking met de al toegestane functies

Het gaat hier vooral om vragen over de mate van overlast bij een concentratie van functies en in hoeverre de afwijkende bestemming naar zijn aard en uitstraling wezenlijk anders is dan de al toegestane functies.

de verkeerssituatie ter plaatse

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met verkeersveiligheid, toe/afname van parkeren

en de doorstroming.

de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

6.5 Algemene regels

Artikel 15 Anti-dubbelregel

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

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

Ten behoeve van de flexibiliteit en bruikbaarheid in de praktijk is voorzien in bepaalde algemene afwijkingsregels voor het bevoegd gezag. Zo kan er een afwijking plaatsvinden voor de in het plan aangegeven maten tot ten hoogste 10%. Ook is in dit artikel de zogenaamde toverformule opgenomen. Gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan is op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo strafbaar. In de diverse bestemmingen is opgenomen wat voor die bestemming in elk geval als strijdig gebruik moet worden aangemerkt. De toverformule houdt een afwijkingsmogelijkheid in voor het bevoegd gezag voor specifiek benoemde gebruiksverboden in het plan. Strikte toepassing zou anders leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 17 Algemene gebruiksregels

Deze bepaling geeft algemene regels met betrekking tot ongewenst gebruik van gronden die in alle gevallen opgeld doen, tenzij dit in de specifieke gebruiksregels expliciet alsnog wordt toegestaan.

Artikel 18 Algemene wijzigingsregels

Wro-zone - wijzigingsgebied 1

Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de plannen van het complex woningen aan de Hannie Schafstraat te zijner tijd te kunnen realiseren overeenkomstig de in bijlage 2 van de regels opgenomen verbeelding.

Wro-zone - wijzigingsgebied 2

Deze wijzigingsbevoegdheid maakt een verruiming van de bouwregels mogelijk en de toevoeging van de woonfunctie ter plaatse van de bedrijfsbebouwing aan de Slachthuisstraat aan de noordzijde van het plangebied. Deze wijziging is gekoppeld aan de voorwaarde op de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

Wro-zone - wijzigingsgebied 3 en 4

Ter plaatse van deze aanduidingen kunnen met het oog op een goede stedenbouwkundige invulling, de maatvoeringsvakken gewijzigd worden.

6.6 Overgangs- en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

Overgangsregels zijn van toepassing op bestaande situaties (gebruik en/of bouwwerken) 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 20 Slotregel

Dit artikel geeft aan hoe dit bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Bijlage 1 Zoneringslijst

In bijlage 1 van de planregels is vastgelegd welke soorten bedrijven toegestaan zijn, indien volgens de gebruiksregels onder een bepaalde bestemming het vestigen van bedrijven is toegestaan. Vanuit milieuoverwegingen (lawaai, geur, etc.) 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 zoneringslijst 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.

6.7 Hoofdopzet verbeelding

In dit bestemmingsplan wordt grotendeels uitgegaan van nieuwbouw met behoud van de monumentale gebouwen op het Slachthuisterrein, het ICT-gebouw aan de Richard Holkade, het 50 kV transformatorstation van Liander, de woonwagenlokatie. De woonbebouwing aan de Hannie Schaffstraat zal op termijn worden gesloopt en vervangen door nieuwe woningen.

6.7.1 Bebouwingsgrenzen

Uitgaande van de bestaande bebouwing en bestaand gebruik zijn op de verbeelding bebouwingsgrenzen opgenomen. De bebouwingsgrenzen geven het gebied aan waarbinnen mag worden gebouwd. In de meeste gevallen laten de bebouwingsgrenzen op de verbeelding in combinatie met de bouwregels, verbetering, vernieuwing, bescheiden vergroting of vervanging met gelijkwaardige bouw toe. Daarbij is rekening gehouden met de nodige flexibiliteit, kwaliteitseisen voor de bebouwing, de bereikbaarheid en de woonomgeving.

Bestemmingsgrenzen

De bestemmingen worden gescheiden door bestemmingsgrenzen. Ook tuin, verkeers en groenbestemmingen zijn met bestemmingsgrenzen omsloten. Bebouwingmogelijkheden binnen deze bestemmingen zijn in de betreffende bestemmingsregels omschreven.

6.7.2 Aanduidingen

Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming nader of specifieker te regelen. In dit bestemmingsplan zijn de volgende aanduidingen conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP) opgenomen:

1. gebiedsaanduidingen
2. functieaanduidingen
3. bouwaanduidingen
4. maatvoeringsaanduidingen
5. figuren

1. gebiedsaanduidingen

Een gebiedsaanduiding is een aanduiding die verwijst naar een gebied waarvoor bij de toepassing van het bestemmingsplan specifieke regels gelden of waar nadere afwegingen moeten worden gemaakt, hetzij ter beperking van de gebruiksmogelijkheden, hetzij ter verruiming daarvan. In dit plan komen alleen Wro-zones -wijzigingsgebieden.

2. functieaanduidingen

Een functieaanduiding wordt gebruikt om de gebruiksmogelijkheden binnen een bestemming of een gedeelte daarvan te specificeren. Het kan hierbij gaan om een nadere specificatie van het gebruik, een expliciete verruiming daarvan of juist een beperking. Zo wordt bijvoorbeeld in de voormalige stallen binnen de bestemming Gemengd - 1 met een functieaanduiding wonen uitgesloten.

bestemming	aanduiding	omschrijving
Gemengd 1	-wonen	wonen wordt op specifieke plaatsen uitgesloten.
Gemengd 5	Horeca	Horeca wordt mogelijk gemaakt tot en met een bepaalde categorie wordt mogelijk gemaakt in het voormalige slachthuis.
Gemengd 5 en Wonen	Parkeerterrein en garage	ter plaatse van de aanduiding parkeerterrein en parkeergarage is respectievelijk een parkeerterrein of parkeergarage mogelijk. Er is tevens aan de aanduiding parkeergarage een verplichting opgenomen om obstakelvrije route in stand te houden (binnen de gemeenschappelijke parkeervoorziening).
Water	brug	Op de plaats waar op de verbeelding de aanduiding <i>brug</i> is weergegeven mag een brug worden gerealiseerd.

3. Bouwaanduidingen

Alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken, worden bouwaanduidingen genoemd. Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet – voor zover van toepassing – van deze bouwaanduidingen gebruik worden gemaakt. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening kan het echter nodig zijn om ook met andere dan de daar genoemde bouwaanduidingen te werken. Dit kan door gebruik te maken van een verzamelaanduiding die aangeeft dat het hier om een specifieke bouwaanduiding gaat. De bouwaanduidingen die op de verbeelding voorkomen zijn de aanduidingen onderdoorgang en de specifieke bouwaanduiding-orde 1.

4. Maatvoeringsaanduidingen

Maatvoeringsaanduidingen hebben betrekking op: afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik.

De hoogtes van de bestaande bebouwing zijn geïnteriseerd via een bouwblokonderzoek. de overige hoogtes komen voort uit de

stedenbouwkundige visie. De opgenomen maten zijn in hele meters en naar boven afgerond.

Afhankelijk van het type bebouwing wordt een hoogte aangegeven met één van de volgende aanduidingen:

- (maximale) goothoogte
- (maximale) bouwhoogte
- minimale-maximale dakhelling
- bouw- en goothoogte
- maatvoeringsvlak

Toelichting op de aanduidingen

De bestaande goothoogte van gebouwen is op de verbeelding aangegeven als maximale goothoogte. Boven de goothoogte is bij bestaande woningen een kap toegestaan met een maximale hoogte van 4 meter, gemeten vanaf de goothoogte.

De nieuwe gebouwen (binnen de bestemming GD 1 en Wonen) zijn voorzien van een vaste maatvoering. Deze systematiek is gekozen om een plan te ontwikkelen met een eenduidig straatbeeld. Via een afwijkingsbevoegdheid mag de vaste goothoogte met maximaal 1 meter worden verhoogd of verlaagd. De afwijking kan worden toegepast als deze voor een segment (meestal een blok). De nieuwe woningen moeten worden voorzien van een lessenaarskap. Hiervoor is de aanduiding minimale-maximale dakhelling opgenomen. Op de verbeelding is hiervoor de aanduiding 'minimale-maximale dakhelling' opgenomen.

Voor de monumentale gebouwen geldt dat de bestaande kapvorm behouden dient te worden. Dit principe wordt geregeld via de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 1'

Een aantal gebouwen (delen) is voorzien van een maximale bouwhoogte. Deze delen zullen overwegend plat afgewerkt worden. Op de verbeelding is hiervoor de aanduiding 'maximale bouwhoogte' gehanteerd.

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.

Een maatvoeringsvlak maakt onderscheid in verschillende bouwdelen.

5. Figuren

Er zijn in de praktijk aanduidingen die voor een goede planologisch regeling van belang kunnen zijn, maar die niet zijn onder te brengen onder de hierboven beschreven categorieën van aanduidingen. Het betreft voor dit plan de figuur: hartlijn leiding - water. Aan weerszijde van de hartlijn is een veiligheidsstrook van 5 m opgenomen.

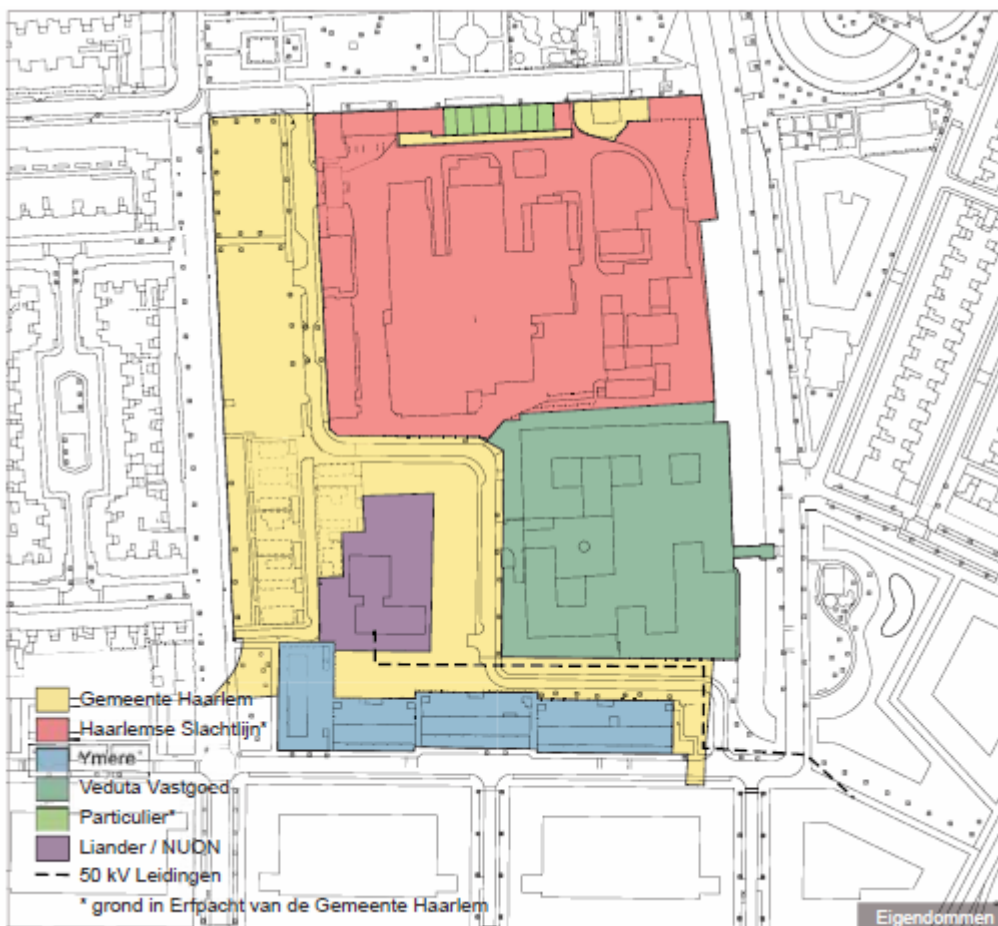
Op de verbeelding is een gevellijn opgenomen. Deze regelt de orientatie en plaatsing van gebouwen en is te vergelijken met een dwingende voorgevelrooilijn. Ter plaatse waar de gevellijn niet samenvalt met het bouwvlak mag de gevellijn worden overschreden ten behoeve van balkons en

overkappingen e.d. Dit is de margezone die de overgang tussen privé en openbaar vormgeeft.

Hoofdstuk 7 UITVOERBAARHEID, OVERLEGEN INSPRAAK

Het ontwikkelingsprogramma Haarlem (OPH) geeft twee lijnen aan om te komen tot een duurzaam goed woonmilieu: de lijn van de participatie en de lijn van de versterking van het woon- en leefklimaat. De sociale programmalijsen uit het OPH dragen hieraan bij, hetzij door participatie te bevorderen, hetzij door zorg te dragen voor randvoorwaarden. Via participatie heeft de wijkraad Ramplaankwartier de mogelijkheid gekregen een bijdrage te leveren aan dit bestemmingsplan. Daarnaast werd na elk overleg de mogelijkheid geboden schriftelijk op- en/of aanmerkingen te maken op het concept voorontwerp bestemmingsplan. De versterking van het woon- en leefklimaat heeft zowel een sociale als een ruimtelijk-fysieke component. Uitgangspunt is het zorgvuldig omgaan met de schaarse ruimte binnen Haarlem.

7.1 Economische uitvoerbaarheid



Afbeelding 10: eigendomssituatie

Het ontwerp bestemmingsplan kent de volgende eigendomssituatie:

1. gronden die in vol eigendom zijn bij de gemeente. Gronden kunnen worden uitgegeven

2. gronden die door de gemeente in erfpacht zijn uitgegeven. In het kader van de herontwikkeling worden deze beëindigd en zullen de gronden kunnen worden uitgegeven.
3. Gronden van derden:
 - Ymere. Met deze partij is een anterieure overeenkomst gesloten;
 - Nuon/Liander. Met deze partij is een anterieure overeenkomst gesloten;
 - Woonwagenkamp is gerealiseerd en blijft derhalve verder buiten beschouwing

Gelet op de eigendomssituatie en de gesloten overeenkomsten is het kostenverhaal verzekerd. Er zal derhalve geen exploitatieplan worden opgesteld.

7.2 Uitkomst watertoets

De reactie van Hoogheemraadschap van Rijnland is in bijlage 8 opgenomen. Naar aanleiding van de reactie behoeft het plan geen aanpassing.

7.3 Uitkomsten overleg

Overeenkomstig artikel 3.1.1 Bro is het conceptontwerpbestemmingsplan toegezonden aan:

- Rijkswaterstaat Noord-Holland (dnh-ruimtelijkeplannen@rws.nl);
- Gasunie (RO_West@gasunie.nl);
- Waternet (ruimtelijkeplannen@waternet.nl)
- Luchtverkeersleiding Nederland (Schiphol) (ontheffingen_lib@lvnl.nl)

Alleen vanuit de Luchtverkeersleiding is niet gereageerd. De overige instanties hebben aangegeven geen opmerkingen op het bestemmingsplan te hebben:

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

7.4 Rapportering inspraak

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

7.5 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** Overig (rijks en provinciaal) beleid
- Bijlage 2** Milieuonderzoeken
- Bijlage 3** Deelnemers, reacties en verwerking reacties van wettelijk vooroverleg
- Bijlage 4** Inspraakplan, inspraakreacties en verwerking inspraakreacties
- Bijlage 5** Bedrijvenlijst
- Bijlage 6** Bouwtabellen
- Bijlage 7** Natuurtoets

Bijlagen bij de regels

- Bijlage 1** Zoneringslijst

Bijlage 1 Overig (rijks en provinciaal) beleid

Water

De 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. Hierin worden antwoorden geformuleerd op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeren in een duurzaam waterbeheer.

Waterbeheerplan Rijnland 2010-2015 (2009)

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Rijnland. In het Waterbeheerplan voor de planperiode 2010-2015 geeft Rijnland zijn ambities aan en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. De drie hoofddoelen zijn: veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen.

Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland is te vinden op www.rijnland.net.

Keur en Beleidsregels

Met het oog op een adequaat waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheer is er de zogenaamde "Keur". Rijnland dient haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder adequaat te kunnen uitvoeren.

De "Keur" is een verordening van de waterbeheerder met juridisch bindende regels (gebod- en verbodsbepalingen). Zo zijn werken en werkzaamheden in en bij waterkeringen (dijken, kaden, duinen) en watergangen (sloten, vaarten, plassen) zonder of in afwijking van een vergunning op grond van de Keur niet toegestaan. Ook het aanbrengen van verhard oppervlak (bebouwing, bestrating) en het onttrekken van grondwater zijn in veel gevallen vergunningplichtig.

In de "Beleidsregels" die bij de "Keur" horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De "Keur en Beleidsregels" van Rijnland zijn te vinden op www.rijnland.net

Riolering en afvalwaterzuivering

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater. Naast een voorkeursvolgorde voor afvalwater geldt voor de behandeling van hemelwater de zorgplicht. Rijnland geeft daarbij de voorkeur aan brongerichte maatregelen boven 'end-of-pipe' maatregelen.

Hierbij geldt de volgende toelichting.

Hemelwater kan de capaciteit van riolering en zuivering aanzienlijk belasten. Dat is niet wenselijk en vaak ook niet nodig. Zeker bij nieuwbouw ontwikkelingen is het gescheiden aanbieden van hemelwater en afvalwater vaak een doelmatige maatregel. Rijnland volgt hierbij een voorkeursvolgorde (rijksbeleid), waarbij voorop staat het voorkomen van het ontstaan van afvalwater. Als er afvalwater is het zoveel mogelijk beperken van verontreiniging en waar mogelijk afvalwaterstromen scheiden. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). De uiteindelijke afweging wordt lokaal gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Het te lozen hemelwater mag geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater veroorzaken. Maatregelen om dit te bereiken zijn duurzaam bouwen, infiltratie, het toepassen van berm- of bodempassage en straatkolken met extra voorzieningen. Als ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel.

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.

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 vooronderzoek; 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.

Gemeentelijk beleid

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.

Milieuparagraaf Slachthuisterrein

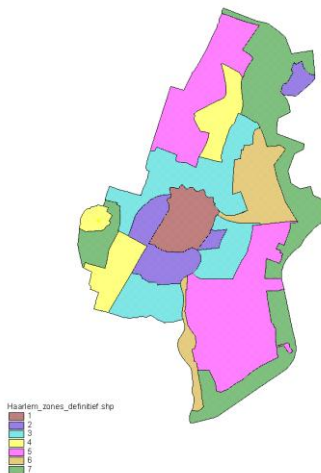
Milieu

1. Bodem

Bodemkwaliteitszones

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

Afbeelding Bodemkwaliteitskaart Haarlem



Tabel Bodemkwaliteitszone 3: Stof mg/kd droge stof

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

Toelichting tabel:

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

In de bodemkwaliteitszone 3 is de bovengrond gemiddeld licht verontreinigd met koper, lood, zink, minerale olie en PAK (teerachtige stoffen in 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 plaats vindt 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.

Binnen het gebied zijn geen gevallen van ernstige bodem verontreiniging bekend.

De 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 bodemkwaliteit en de gevallen van bodemverontreiniging vormen geen belemmering voor het huidige gebruik. Indien een bestemming wordt gewijzigd of een nieuwe bestemming wordt toegevoegd moet een onderzoek worden uitgevoerd.

2. Milieuzonering

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

In de milieuzonering staat de typering van (woon) gebieden centraal. Bij het wel of niet toelaten van bepaalde bedrijvigheid in (woon)gebieden is gelet op onder andere de ligging van (potentiële) bedrijven ten opzichte van de omgeving, de mate van eventueel te verwachten 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.

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

Gebiedstype

Het Slachthuisterrein is getypeerd als laagbouw in hoge dichtheid. Het is een terrein waar bedrijven gevestigd zijn hier is de maximaal toegestane milieucategorie is C (3.1).

Toetsing bestaande bedrijven aan beoogde milieuzonering

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

3. Duurzaamheid

Duurzame stedelijke ontwikkeling

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

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

- Het toepassen van de voorkeurslijst duurzame maatregelen nieuwbouw.

· Door het instrument GPR-gebouwen toe te passen. Met dit rekeninstrument kunnen projecteigenaren zelf een alternatief maatregelenpakket samenstellen. De gemeente kan het initiatief nemen om samen de projecteigenaar een hogere kwaliteit te bereiken (streefkwaliteit).

Wat is GPR?

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

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 situering, zonne-energie i.c.m. warmte-koude opslag toe te passen. In de laatste plaats kan eventueel naar compensatiemaatregelen worden gezocht. Deze compensatiemaatregelen kunnen ook bestaan uit investeren in andere energie maatregelen buiten het gebied.

4. Geluid

Wettelijk kader en Geluidzones

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

-Zones wegverkeer

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

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

Tabel 1: Zonebreedte wegverkeer Wet Geluidhinder

Aantal rijstroken	Zonebreedte (m)
-------------------	-----------------

	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2	200	250
3 of 4	-	400
3 of meer	350	-
4 of meer	-	600

De geluidzones gelden niet met betrekking tot:
wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied
wegen waarvoor een 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.

Geluidbelasting

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

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

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

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.

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 railverkeerslawaai groter dan bij wegverkeerslawaai.

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.

Uitgangspunten

In het bestemmingsplan Slachthuisterrein is, op en rond het Slachthuisterrein, meer ruimte voor wonen opgenomen. Het plangebied is binnen de geluidzones van diverse stedelijke wegen gesitueerd. Binnen het bestemmingsplan is alleen sprake van wegverkeerslawaai.

Rekenmethode

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

Verkeersgegevens

De wegverkeersgegevens zijn ontleend aan het model NHZ 1.31 2021. Voor de verkeersgegevens voor het maatgevende peiljaar 2022 is uitgegaan van 1 % autonome groei per jaar vanaf 2021. De verdeling over de verschillende etmaalperioden is afkomstig uit de verkeersmilieukaart (variant 2010HVVP van VMK Haarlem) en de verdeling over de voertuigcategorieën is afgeleid uit tellingen.

De gehanteerde busintensiteiten zijn afkomstig uit het busboekje (2011-2012). Voor de intensiteit in 2022 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 2022 aangegeven.

Voor alle relevante wegen geldt een snelheidsbeperking van 50 km/uur en deze wegen hebben een wegdek van DAB (Dicht Asfaltbeton).

De overige wegen binnen het plangebied zijn 30 km gebieden zodat de onderzoeksplicht in het kader van de Wet geluidhinder voor deze wegen vervalt.

Tabel 2. Verkeersgegevens voor het akoestisch maatgevende jaar 2022.

Wegvak	Etmaalint. [mvt/etm] 2022	Snelheid [km/uur]	Weg dek	Verdeling [%]			Voertuigverdeling [%]			Busintensiteit [mvt/etm]
				Dag	Avond	Nacht	LV	MV	ZV	
Schipholweg	32219	50	DAB	6,5	3,9	0,8	97	2	1	339 ¹⁾
Pr. Bernhardlaan	28583	50	DAB	6,5	3,9	0,8	97	2	1	136 ²⁾
Kruistochtstraat	1919	50	DAB	6,5	3,9	0,8	98	2	0	177 ³⁾

1) De verdeling over de etmaalperioden bedraagt 6,5 – 3,3 en 1,1 % (dag, avond, nacht).

2) De verdeling over de etmaalperioden bedraagt 6,3 – 3,3 en 1,5 % (dag, avond, nacht).

3) De verdeling over de etmaalperioden bedraagt 6,4 – 4,2 en 0,8 % (dag, avond, nacht).

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

5.6 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 3. Geluidbelasting Lden in dB.

Wegvak	Aftrek artikel 110	Rekenafstand [m]	Geluidbelasting [dB]
Schipholweg (zonder bebouwing zuidstrook)	5	125	53
Pr. Bernhardlaan	5	170	46
Kruistochtstraat	5	55	42

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

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

overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB voor bestaande situaties wordt niet overschreden. De geluidbelasting inclusief aftrek conform art. 110 van de wet bedraagt maximaal 53 dB voor de woningen aan de Hannie Schaftstraat. Hierbij is er van uitgegaan dat er nog geen bebouwing in de zuidstrook van de Slachthuisbuurt gerealiseerd is.

Na realisatie van de bebouwing zoals opgenomen in het Bestemmingsplan Slachthuisbuurt Zuidstrook (identificatienummer BP 3080004-0002) wordt voor de woningen aan de Hannie Schaftstraat wel voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Bijlagen: 3 rekenbladen wegverkeerslawaai

5. Lucht

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).

De Wet milieubeheer (Wm) onderscheidt in artikel 5.16. lid 1 een aantal situaties waarin een bestemmingsplan voldoet aan de regels voor de luchtkwaliteit.

NIBM criterium

Een bestemmingsplan voldoet ondermeer aan de regelgeving luchtkwaliteit indien aannemelijk is dat de ontwikkelingen 'niet in betekenende mate' (NIBM) gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit (artikel 5.16 lid 1 onder c).

Nadere criteria om te bepalen of er sprake is van NIBM zijn gegeven in een AmvB Niet In betekenende Mate en een gelijknamige Regeling NIBM. Daarin is bijvoorbeeld aangegeven dat van NIBM ondermeer sprake is indien het bestemmingsplan een netto-uitbreiding met minder dan 1500 woningen of 100.000 m² BVO kantoren mogelijk maakt.

Het bestemmingsplan Slachthuisterrein voorziet in een functiewijziging, waarbij het gebied verandert van een werkgebied naar een gebied met een dominante woonfunctie. Op basis van een voorbeeld verkaveling zou er ruimte zijn voor een toename met ongeveer 125 woningen.

Werkfuncties blijven wel mogelijk, maar op kleine schaal: (overwegend buurtgebonden) voorzieningen en dienstverlening, creatieve bedrijfjes, starters, met een mogelijkheid tot het uitvoeren van een aan huis gebonden beroep. Bij bestaande bedrijven en voorzieningen wordt zodanig bestemd dat vervanging mogelijk is, maar substantiële schaalvergroting niet. Er wordt geen detailhandel mogelijk gemaakt.

De genoemde voorziene ontwikkelingen (124 woningen en overwegend buurtgerichte bedrijvigheid en voorzieningen) zijn dermate beperkt in verhouding tot de criteria voor NIBM (1500 woningen of 100.000 ha BVO kantoren) dat onder deze voorwaarden een NIBM-effect op de luchtkwaliteit voldoende aannemelijk is.

De luchtkwaliteit vormt dan geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Optredende concentraties

Er wordt eveneens voldaan aan de regelgeving van de luchtkwaliteit indien aannemelijk is dat wordt voldaan aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit (art 5.16 lid 1 onder a van de Wm).

Om een beeld te krijgen van de bestaande en te verwachten luchtkwaliteit in het gebied is de zogeheten NSL-Monitoringstool geraadpleegd (zie mt2011.nsl-monitoring.nl, onder menu bekijken, keuzeoptie “Kaarten-NSL”, versie 2011).

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). 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 of nabij het plangebied zijn delen van de Schipholweg, Amerikaweg en Prins Bernardlaan. Op de wegen binnen het plangebied is de intensiteit zoveel lager dat de invloed op de luchtkwaliteit te beperkt is om een overschrijding of benadering van de grenswaarden mogelijk te maken.

De Monitoringtool geeft aan dat de hoogste concentraties nabij het plangebied in de rekenjaren ¹ 2011, 2015 en 2020 optreden op een punt langs de Schipholweg. Deze hoogst voorkomende concentraties NO₂ en fijnstof zijn overgenomen in tabel 4. Elders in of nabij het plangebied zijn de concentraties in de betreffende jaren overal lager.

Tabel 4. Berekende hoogste concentratie NO₂ en fijnstof binnen en rond bestemmingsplan Slachthuisterrein volgens meest recente Monitoringtool versie (2011)

Stof	Eenheid	2011	2015	2020	Norm	Locatie (weg)
NO ₂	µg/m ³ als jaargemiddelde	33	30	24	40 miv 2015	Schipholweg **)
Fijnstof (PM ₁₀ *)	µg/m ³ als jaargemiddelde	26	25	24	40 miv 2011	Schipholweg **)

*) : Fijnstof nog niet gecorrigeerd voor aandeel zeezout, in afwachting van nieuwe regelgeving najaar 2012. Verwachte nieuwe aftrek is 3 µg/m³.
 **): Dit betreft receptorpunt 140482 van het Monitoringtool, locatiecoördinaten (x,y)= 104948, 487196

Uit tabel 4 volgt dat de hoogst berekende concentraties nabij het plangebied zeer ruim beneden de grenswaarden van NO₂ en fijnstof liggen. Deze concentratie is bepaald op 10m afstand van de rijbaanrand van de Schipholweg; de concentratie neemt af met toenemende afstand en is dus binnen de plangrens nog lager.

Opgemerkt wordt dat tevens ruim 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 31,2 µg/m³ (zonder zeezoutaftrek). Met een maximale concentratie van 26 µg/m³ (2011) langs de Schipholweg wordt ook die waarde niet overschreden of benaderd in of nabij het plangebied .

Aangezien de concentraties van relevante stoffen nergens de grenswaarden uit de Wm overschrijden, wordt voldaan aan de regelgeving voor de luchtkwaliteit.

Conclusie

De conclusie is dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de vaststelling van bestemmingsplan Slachthuisterrein omdat er geen ontwikkelingen met relevant effect op de luchtkwaliteit worden mogelijk gemaakt en tevens omdat wordt voldaan aan de toepasselijke grenswaarden.

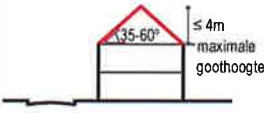
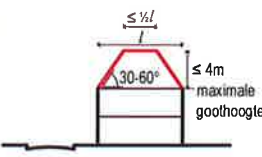


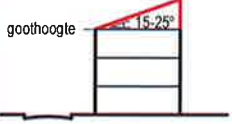
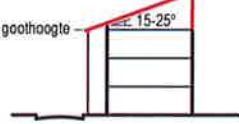
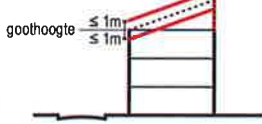
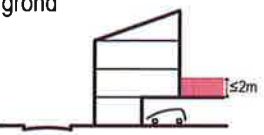
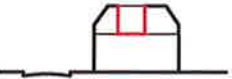
¹ De rekenjaren 2011 en 2020 komen voldoende overeen met begin en einde van de planperiode (2012 resp. 2022); 2011 is tevens ingangsjaar grenswaarde pm₁₀; 2015 is het ingangsjaar van de grenswaarde voor NO₂.

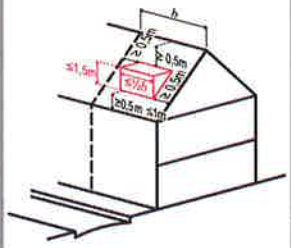
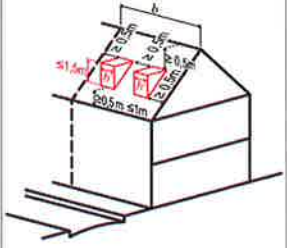

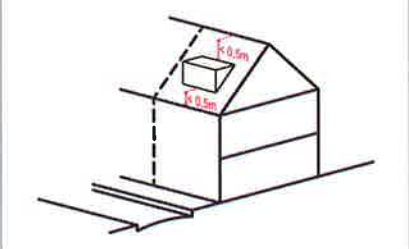
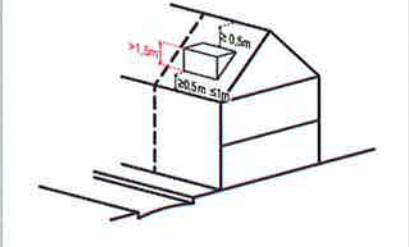
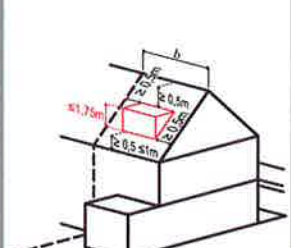
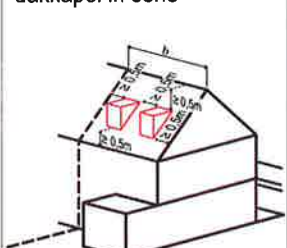


Bijlage 3 Deelnemers, reacties en verwerking reacties van wettelijkvooroverleg

Bijlage 4 Inspraakplan, inspraakreacties en verwerking inspraakreacties

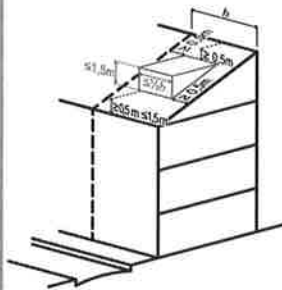
Bijlage 5 Bedrijvenlijst

Naam inrichting	Straat	Str Mis	cat.		SBI opmerking
ICT-centrum	Richard Holkade 2-38	7197	2	A	Kantoorgebouw
HOS Import and Export cool /freeze installations	Oorkondelaan 3	7525	3	B	Groothandel
Gobo Image	Oorkondelaan 3	7526	2	B	Fabricage hittebestendige dia's
J.P. Vink Bouw- en interieurbedrijf bv	Oorkondelaan 3	7541	2	B	Aannemer
Daisy-Bell	Oorkondelaan 3	7557	2	B	Geluidsstudio
Kookstudio Haarlem	Oorkondelaan 3	7561	2	A	Kookstudio
Glaszetterij de Haan	Oorkondelaan 3	7578	2	B	Glashandel
Schakelstation NUON (50 kV)	Oorkondelaan 50	229	2	B	50 KV-Station

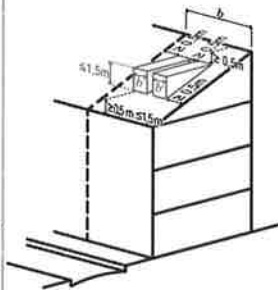
	Basisvorm:	Varianten:	Afwijkingen:
Kap	<p>Op de verbeelding: 'maximale goothoogte'</p> 		
Dakterrassen	<p>Op de verbeelding: ter plaatse van T2 of W</p> 		<p>vergroten dakterras</p> 
Lessenaarskap	<p>Op de verbeelding: 'minimale- maximale dakhelling'</p> 	<p>bij margestrook voor de gevel</p> 	<p>goothoogte met 1m verhogen of verlagen</p> 
Daktuinen	<p>Op de verbeelding: ter plaatse van W en in geval van parkeren op begane grond</p> 		
Patio	<p>Op de verbeelding: ter plaatse van GD1</p> 		

Basisvorm:	Varianten:	Afwijkingen:
	<p>dakkapel in serie</p>  <p>som van de breedte van de afzonderlijke dakkapellen is maximaal gelijk aan de helft van de breedte van het dakvlak</p>	<p>dakkapel breder dan helft breedte dakvlak</p>   
	<p>dakkapel in serie</p> 	<p>dakkapel in of binnen 0,5 meter van de daknok of dakvoet;</p>  <p>dakkapel hoger dan 1,75 meter;</p> 

Basisvorm:



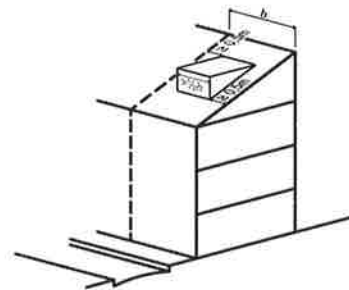
Varianten:



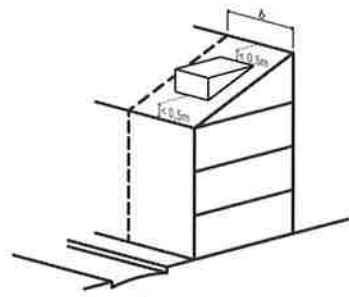
(som van de breedte van de afzonderlijke dakkapellen is maximaal gelijk aan de helft van de breedte van het dakvlak;)

Afwijkingen:

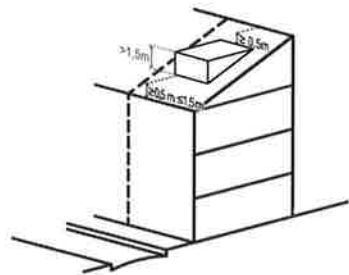
dakkapel breder dan helft breedte dakvlak;



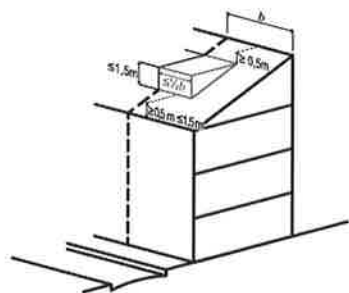
dakkapel in of binnen 0,5 meter van de daknok of dakvoet;



dakkapel hoger dan 1,5 meter;



dakkapel in de perceelsgrens;



Natuurtoets herinrichting slachthuisterrein in Haarlem

Concept, 26 juni 2012

Natuurtoets herinrichting slachthuisterrein in Haarlem

Flora- en faunawet

Concept

Kenmerk R001-1209987MGK-V01

Verantwoording

Titel	Natuurtoets herinrichting slachthuisterrein in Haarlem
Opdrachtgever	Gemeente Haarlem
Projectleider	drs. S. (Simone) Bremer
Auteur(s)	ing. M.M. (Margaret) Konings
Tweede lezer	drs. S. (Simone) Bremer, projectmanager
Uitvoering veldwerk	P. (Pim) Dorst
Projectnummer	1209987
Aantal pagina's	27 (exclusief bijlagen)
Datum	26 juni 2012
Handtekening	

Colofon

Tauw bv
BU Ruimtelijke Kwaliteit Amsterdam
Zekeringstraat 43 g
Postbus 20748
1001 NS Amsterdam
Telefoon +31 20 60 63 22 2
Fax +31 20 68 48 92 1

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem worden gebruikt voor het doel waarvoor het is vervaardigd met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Tauw. Kwaliteit en verbetering van product en proces hebben bij Tauw hoge prioriteit. Tauw hanteert daartoe een managementsysteem dat is gecertificeerd dan wel geaccrediteerd volgens:

- NEN-EN-ISO 9001

Concept

Kenmerk R001-1209987MGK-V01

Inhoud

Verantwoording en colofon	5
1 Inleiding.....	9
1.1 Aanleiding en doel.....	9
1.2 Natuurwetgeving	9
1.3 Methode	10
2 Locatie, ontwikkeling en aanwezige soorten.....	11
2.1 Situatie en beoogde ontwikkeling.....	11
2.2 Soortverspreiding	14
2.3 Samenvatting aanwezige tabel 2/3 soorten	17
3 Toetsing Flora- en faunawet.....	18
3.1 Inleiding	18
3.2 Overzicht effecten	18
3.3 Toetsing aanwezige soorten	18
3.3.1 Vogels	18
3.3.2 Vleermuizen	19
4 Conclusies en aanbevelingen	20
4.1 Conclusies en aanbevelingen	20
5 Literatuur.....	21

Bijlage(n)

1. Overzichtskaart
2. Toelichting natuurwetgeving

1 Inleiding

Gemeente Haarlem is voornemens het bestemmingsplan te wijzigen voorafgaand aan de herontwikkeling van het Slachthuissterrein in Haarlem. Voorafgaand aan de bestemmingsplan wijziging wordt een natuurtoets uitgevoerd. Dit hoofdstuk bevat achtergrondinformatie over de relevante natuurwetgeving en de wijze van toetsing hieraan.

1.1 Aanleiding en doel

Bij alle ruimtelijke ingrepen en plannen dient onderbouwd te worden of het voornemen 'redelijkerwijs uitvoerbaar' is. Een inschatting van eventuele belemmeringen op het gebied van natuurbescherming is hier onderdeel van. Al tijdens de planvorming dient daarom inzichtelijk gemaakt te worden of (mogelijk) sprake is van effecten op beschermde natuurwaarden.

In opdracht van gemeente Haarlem heeft Tauw onderzoek gedaan naar de consequenties van natuurwetgeving voor het wijzigen van het bestemmingsplan vooraf aan de herinrichting van het Slachthuissterrein in Haarlem. De omvang en aspecten van de beoogde ontwikkeling zijn nader beschreven in hoofdstuk 2.

In deze rapportage wordt antwoord gegeven op de volgende vragen:

- Welke natuurwetgeving is van belang
- In hoeverre is de beoogde ontwikkeling (mogelijk) strijdig met deze wetgeving
- Welke consequenties zijn daar aan verbonden
- Wat betekent dit voor de verdere planvorming en uitvoering?

1.2 Natuurwetgeving

De huidige natuurwetgeving kan worden onderverdeeld in soortbescherming en gebiedsbescherming.

Soortbescherming wordt gewaarborgd door de Flora- en faunawet. Deze wet beschermt inheemse dier- en plantensoorten waarbij onderscheid wordt gemaakt in verschillende beschermingscategorieën. Voor alle activiteiten met een mogelijk effect op beschermde dier- en plantensoorten is toetsing aan de Flora- en faunawet noodzakelijk.

Gebiedsbescherming wordt gewaarborgd door de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) en de Wet op de Ruimtelijke Ordening (Wro). De NB-wet beschermt Natura 2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten. Voor activiteiten met een mogelijk effect op deze gebieden is toetsing aan de NB-wet noodzakelijk. In de Wro is de planologische bescherming van gebieden aangemerkt als *Ecologische Hoofdstructuur* vastgelegd. Toetsing hieraan vindt primair plaats bij ruimtelijke procedures en andere vergunningaanvragen.

Een uitgebreide beschrijving met betrekking tot natuurwetgeving is opgenomen in bijlage 2.

Het plangebied ligt binnen het stedelijke gebied van Haarlem. Het plangebied ligt niet in een beschermd gebied, zoals Natura 2000-gebied of Ecologische Hoofdstructuur. Het Natura 2000-gebied Natura 2000-gebied Kennemerlandzuid ligt op circa 3,5 km afstand van het plangebied en de EHS. Gezien het lokale karakter van de ingreep worden effecten op Natura 2000-gebieden en Ecologische Hoofdstructuur niet verwacht. Deze toetsing richt zich daardoor alleen op het beschermingsregime voortkomend uit de Flora- en faunawet.

1.3 Methode

De mogelijke aanwezigheid van beschermde planten- en/of diersoorten is bepaald aan de hand van de volgende gegevens.

- Een oriënterend veldbezoek op 25 juni 2012
- Regionale en landelijke verspreidingsatlassen en –data

Het oriënterende veldbezoek betreft geen volledige inventarisatie, maar is erop gericht te controleren in hoeverre soorten daadwerkelijk in het plangebied kunnen voorkomen of in hoeverre de locatie voldoet aan de eisen die deze soorten aan hun leefomgeving stellen.

Bij ecologische veldwerkzaamheden is een volledige garantie ten aanzien van de aanwezige soorten soms niet te geven. Door de inzet van deskundige ecologen wordt onze onderzoekskwaliteit zoveel mogelijk gewaarborgd. Mede in dit kader is Tauw aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus, een samenwerkingsverband van adviesbureaus die ecologisch advieswerk geven en ecologisch onderzoek verrichten, opgericht met als doel de kwaliteit van ecologische advisering te verbeteren.

Op basis van het oriënterende veldbezoek, habitateisen van soorten en deskundigenoordeel is een selectie gemaakt van de soorten die in of nabij de planlocatie verwacht. De beoogde ontwikkeling is vervolgens getoetst op deze selectie van soorten.

Ten aanzien van vigerend beleid, soortspecifieke informatie en andere gegevens is gebruik gemaakt van verschillende bronnen. Een totaaloverzicht van deze bronnen is opgenomen in hoofdstuk 6.

2 Locatie, ontwikkeling en aanwezige soorten

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de huidige en toekomstige staat en gebruik van de planlocatie en de verwachte beschermde soorten op basis van verspreidingsgegevens, oriënterend veldbezoek en deskundigenoordeel.

2.1 Situatie en beoogde ontwikkeling

Om (globale) locaties aan te duiden wordt in de ecologie veel gebruik gemaakt van een raster van kilometerhokken, zogenaamde RD-coördinaten. Verspreidingsgegevens van dier- en plantensoorten worden veelal per kilometerhok gedocumenteerd. Het plangebied ligt in kilometerhok 104-487. De onderstaande figuur geeft de ligging van het plangebied en kilometerhokken weer.



Figuur 2.1 Ligging plangebied

Het plangebied ligt tussen de Gouwewetering, Slachthuisstraat, Hannie Schaftstraat en de Pladellastraat in Haarlem. In het plangebied ligt de Oorkondelaan. In de Slachthuisbuurt staan verschillende woningen, monumentale woningen, ICT-gebouw, een woonwagen groep en

Concept

Kenmerk R001-1209987MGK-V01

bedrijfspannen. Het is een stedelijk gebied met verschillende groene zones bestaand uit struwelen, kleine grasvelden en bomenrijen en verwilderde hoeken.



Figuur 2.2 Impressie Slachthuissterrein en omgeving

Beoogde ontwikkeling

De doelstelling van het project Slachthuissterrein en de Oorkondelaan is het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig gebied rondom het slachthuis, met behoud van restauratie van de monumentale gebouwen. Ook wordt woningbouw gestimuleerd [uitgangspunten ontwikkeling Slachthuissterrein, 2011].

De gemeente Haarlem heeft in juli 2005 enkele uitgangspunten voor het een gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt bepaald, over de omgeving van de Oorkondelaan wordt het volgende aangegeven:

Concept

Kenmerk R001-1209987MGK-V01

Het gebied Oorkondelaan is een overgangszone tussen enerzijds de intensief bebouwde Schipholwegzone en anderzijds het Slachthuissterrein en de Slachthuisbuurt. De zone krijgt een gemengd karakter met diverse functies en wandelstroken voor de buurt. De opgave ligt voor een belangrijk deel in de inpassing van het kantoorgebouw ICT-Haarlem en het NUON 50 kV station en een nieuwe locatie voor standplaatsen van woonwagens. De stedenbouwkundige 'draggers' in het gebied zijn noordzuid structuren: de Pladellastraat, nieuwe (verlengde) Oorkondelaan en de Gouwwetering.

De bebouwing aan weerszijden van de Pladellastraat behoudt (krijgt) als karakter wonen en krijgt een functie als hoofdroute voor langzaam verkeer en als wijkontsluiting voor auto's. De bebouwing langs de nieuwe (verlengde) Oorkondelaan (gedeelte tussen Slachthuissterrein en Schipholweg) krijgt een gemengd en wat hoger gebouwd karakter met woon-werkwoningen. De Gouwwetering heeft een recreatief karakter met openbare ruimte en een buurtpark met speelvoorzieningen voor oudere jeugd.

Ook langs de Hannie Schafstraat en Pladellastraat komen brede, groene wandelzones. De nieuwe woningen in dit gebied worden ook gemengd goedkope huur, middeldure huur en middeldure koop.

Over het Slachthuissterrein worden de volgende uitgangspunten aangegeven:

Uitgangspunt voor het Slachthuissterrein is behoud en herbestemming tot wonen van het terrein en van (delen van) de bestaande oorspronkelijke Slachthuisgebouwen uit oogpunt van cultuurhistorie, architectuur, identiteit en sfeer. Het Slachthuissterrein krijgt een omvorming tot een binnenhof rond het historische Slachthuis en wordt voor de auto ontsloten via de nieuwe Oorkondelaan in zuidelijke richting. Aan de zijde van de Gouwwetering en op termijn aan de zijde van het buurtpark is gestapelde woningbouw wenselijk. Ter plaatse van de huidige woonwagenlocatie komen grondgebonden woningen, zo mogelijk vormgegeven als eenheid met de voormalige stallen en het voormalig kantoor. Behalve wonen kunnen op het slachthuissterrein enkele passende niet-woonfuncties komen, op maatschappelijk en op economisch vlak (lichte bedrijfsvormen). Een supermarkt is onwenselijk op deze locatie en onverenigbaar (hoge milieucategorie) met de gewenste woonbestemming. Ook detailhandel (food en non-food) is uitgesloten en alleen mogelijk in zone I [zuidstrook]. De uitdaging voor de ontwikkeling van het Slachthuiscomplex is gelegen in de bestaande architectuur in een nieuwe structuur te integreren.

Ten behoeve van de toekomstige herinrichting gaan we uit van een worst case situatie waarin de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- Kap van alle bomen en struweel

- Voorbereidingswerkzaamheden renovatie en sloop
- Bouwrijp maken van de grond
- Heiwerkzaamheden
- Renovatiewerkzaamheden
- Bouwwerkzaamheden voor de nieuwbouw
- Herinrichting groen van het terrein

2.2 Soortverspreiding

In de Flora- en faunawet wordt onderscheid gemaakt in drie tabellen beschermde soorten: tabel 1-soorten (niet bedreigd), tabel 2-soorten (beschermd) en tabel 3-soorten (strikt beschermd). Voor tabel 1-soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen en bestendig beheer, onderhoud of gebruik. Deze soorten worden in dit rapport niet benoemd.

In deze paragraaf zijn de aanwezige door de Flora- en faunawet beschermde soorten geselecteerd. Op basis van verschillende literatuurbronnen is nader bekeken welke beschermde soorten in of in de omgeving van het plangebied voorkomen. Op basis van habitateisen, het oriënterend veldbezoek en deskundigenoordeel is een selectie gemaakt van de soorten die daadwerkelijk in of nabij de planlocatie verwacht worden.

Flora

Bij het oriënterende veldbezoek op 25 juni 2012 is een indruk verkregen van de aanwezige standplaatsen en is gekeken naar de aanwezige (vaat)planten. Gezien het stedelijke karakter en ontbreken van bijzondere biotopen worden geen beschermde vaatplanten in het plangebied verwacht. Tijdens het veldbezoek zijn deze ook niet waargenomen. Gelet hierop is de aanwezigheid van (strikt) beschermde flora uitgesloten. Door de herinrichting van het plangebied is een effect op deze soortgroep uitgesloten.

Zoogdieren

Gelet op verspreidingsgegevens [Zoogdieratlas 2012] en het aanwezige biotoop is het voorkomen van strikt beschermde zoogdieren in het plangebied uitgesloten. Een overtreding van de Flora- en faunawet is hierdoor uitgesloten.

Vleermuizen

Hoewel vleermuizen zoogdieren zijn, worden deze vanwege hun afwijkende eigenschappen als afzonderlijke groep behandeld. Alle vleermuizen die voorkomen in Nederland zijn opgenomen in tabel 3 van de Flora- en faunawet. De leefwijze van vleermuizen is sterk afhankelijk van holle bomen, gebouwen met spouwmuren en open daklijsten. Bijna het gehele jaar zitten vleermuizen

ConceptKenmerk R001-1209987MGK-V01

in spleten van bomen of in spouwmuren van gebouwen. Ze houden er hun winterslaap, zogen hun jongen en in de paartijd worden de bomen gebruikt als toevluchtsoord [Dietz, C., et al, 2011].

Op basis van verspreidingsgegevens en het aanwezige biotoop kunnen de volgende vleermuissoorten in en in de omgeving van het plangebied voorkomen: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en de laatvlieger.

Vleermuizen zijn heel kieskeurig in de keuze van verblijfplaatsen [vleermuis.net, 2012]. Tijdens het oriënterend onderzoek zijn in de gevels enkele woningen geschikte locaties waargenomen die geschikt zijn als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen. Enkele monumentale panden hebben geen spouwmuur waardoor deze gebouwen minder geschikt zijn voor gebouwbewonende vleermuizen maar alsnog kunnen dienen als paarverblijfplaats of als zomerverblijfplaats.

Gezien de ligging en het habitat van plangebied is het voorkomen van vaste verblijfplaatsen, belangrijke (doorgaande) vlieg- of migratieroutes van vleermuizen niet uitgesloten. Een overtreding van de Flora- en faunawet is hierdoor niet uitgesloten.

Algemene broedvogels

In het plangebied kunnen meerdere broedende vogels voorkomen. De ruige vegetatie en het nabijgelegen water zijn geschikt voor verschillende soorten struweelvogels, watervogels en enkele bosvogels. Tijdens het veldbezoek zijn in het plangebied en omgeving meerdere soorten waargenomen zoals, houtduif, merel, kauw, roodborst, vink, heggenmus en winterkoning. Een overtreding van de Flora- en faunawet kan worden voorkomen door op voorhand te zorgen dat geen vogels tot broeden komen. Bijvoorbeeld door de ruigte buiten de broedperiode te maaien en vervolgens bouwrijp te maken.

Jaarrond beschermde nesten

Van een aantal vogels zijn de nesten jaarrond beschermd, een overzicht is opgenomen in de bijlagen 2. In het plangebied zijn mogelijk jaarrond beschermde nesten aanwezig van de huismus en gierzwaluw. Overige jaarrond beschermde nesten worden hierdoor niet in het plangebied verwacht. Het vernietigen van nesten van de huismus en gierzwaluw is een overtreding van de Flora- en faunawet.

Categorie 5 Vogels

In het plangebied en omgeving zijn verschillende zogenoemde categorie 5 soorten waargenomen. Dit zijn soorten waarvan de verblijfplaatsen jaarrond zijn beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen. De betreffende soorten zijn in tabel 2.1 opgenomen.

Concept

Kenmerk R001-1209987MGK-V01

Tabel 2.1 Waargenomen broedvogels

Soort	Trend
Grote bonte specht	Matige toename (+)
Koolmees	Matige toename (+)
Pimpelmees	Matige toename (+)
Spreeuw	Matige afname (-)
Ekster	Matige afname (-)

[bron: <http://www.sovon.nl/xls/broedvogeltrends.xls>]

De grote bonte specht, koolmees en de pimpelmees hebben een toenemende trend. De ekster en spreeuw hebben een matig afnemende trend maar zijn zeer algemene broedvogels [www.vogelbescherming.nl]. Voor alle in het plangebied voorkomende categorie 5 soorten wordt daarom geconcludeerd dat geen redenen bestaan om verblijfplaatsen jaarrond te beschermen.

Amfibieën

Op basis van verspreidingsgegevens [www.ravon.nl] kan de rugstreepad voorkomen in de ruime omgeving van het plangebied. Deze amfibie vraagt echter om een specifiek habitat. Voor de rugstreepad is dit een zandige omgeving met ondiepe plassen. Geschikt leefgebied voor deze soort ligt voornamelijk in de duingebieden van het Natura2000-gebied Kennemerland-Zuid en de naastgelegen bollenvelden gevonden. Het plangebied zelf bevat geen geschikte biotoop voor de rugstreepad of andere beschermde amfibieën. Door de herinrichting van het plangebied is een effect op de soortgroep amfibieën uitgesloten.

Reptielen

Op basis van verspreidingsgegevens [www.ravon.nl] en het habitat in het plangebied is de aanwezigheid van beschermde reptielen uitgesloten. Een overtreding van de Flora- en faunawet is uitgesloten.

Overige ongewervelden

Als ongewervelden zijn naast dagvlinders en libellen ook enkele kevers, weekdieren en een kreeftachtige beschermd door de Flora- en faunawet. Op basis van verspreidingsgegevens [Bos *et al.*, 2006; Dijkstra *et al.*, 2002 en EIS-Nederland *et al.*, 2007] worden binnen of nabij het plangebied geen beschermde soorten verwacht. Het plangebied en directe omgeving voorzien voor geen van deze soorten in een geschikt habitat en/of bevat geen geschikte (landschaps)elementen. Effecten op deze soorten worden dan ook uitgesloten.

2.3 Samenvatting aanwezige tabel 2/3 soorten

Nader onderzoek

De Flora- en faunawet gaat uit van het voorzorgsbeginsel en stelt dat een overtreding van verbodsbepalingen *met zekerheid* moet kunnen worden uitgesloten. Uitsluitel is alleen mogelijk op basis van voldoende en actuele gegevens. Wanneer negatieve effecten op soorten mogelijk zijn, en wanneer niet met zekerheid vast te stellen is of een soort aanwezig is, is daarom nader onderzoek naar de aanwezigheid van deze soorten noodzakelijk. Ook voor een eventuele ontheffing of indienen van een mitigatieplan dient de aanwezigheid van de betreffende soort aangetoond te worden. Hierbij geldt een 'omgekeerde bewijslast waarbij de initiatiefnemer verantwoordelijkheid draagt.

Tabel 2.1 Beschermde soorten (tabel 2/3) die op mogelijk in het plangebied verwacht worden

Soortgroep	Verwachte soorten (tabel 2/3)
Flora	Geen
Zoogdieren	Geen
Vleermuizen	Gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, en laatvlieger (allen tabel 3)
Vogels (algemeen)	Verskillende algemene soorten van stedelijk gebied
Vogels (vaste verblijfplaats)	Huismus en gierzwaluw
Vogels categorie 5	Ekster, grote bonte specht, spreeuw, koolmees, pimpelmees, zwarte kraai
Reptielen	Geen
Amfibieën	Geen
Vissen	Geen
Overige ongewervelden	Geen

3 Toetsing Flora- en faunawet

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de vragen: In welke mate worden door de Flora- en faunawet beschermde soorten door de beoogde activiteiten beïnvloed en zijn hiervoor een mitigerende maatregelen en/of ontheffing noodzakelijk?

3.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk is beschreven in hoeverre dier- en plantensoorten daadwerkelijk in het plangebied kunnen voorkomen en/of in hoeverre het voldoet aan de eisen die deze soorten aan hun leefomgeving stellen. In deze paragraaf is getoetst of het beoogde voornemen een effect kan hebben op de verwachte aanwezige beschermde soort(en).

Zowel de Flora- en faunawet als de Natuurbeschermingswet 1998 gaan uit van het voorzorgsbeginsel en stellen dat effecten *met zekerheid* moeten worden uitgesloten. Wanneer effecten mogelijk zijn, en wanneer op basis van het oriënterend veldbezoek of actuele verspreidingsgegevens niet met zekerheid vast te stellen is of een soort aanwezig is, kan daarom nader onderzoek noodzakelijk zijn.

3.2 Overzicht effecten

De beoogde (ruimtelijke) ingreep heeft een mogelijk effect op beschermde diersoorten. Hierbij is onderscheid te maken tussen tijdelijke en permanente invloeden die effecten kunnen veroorzaken. Dit zijn:

Tijdelijke invloeden:

- Verhoogde aanwezigheid en beweging van mensen
- Geluid bij bouwwerkzaamheden en grondwerken
- Licht tijdens de bouwfase

Permanente invloeden:

- Kap van bomen
- Verwijderen van struweel
- Veranderend beheer
- Verhoogde aanwezigheid en beweging van mensen

3.3 Toetsing aanwezige soorten

3.3.1 Vogels

Het verwijderen van bomen en struiken dient gezien te worden als een voor vogels versturende activiteit en dienen buiten het vogelbroedseizoen plaats te vinden.

De beoogde ingreep heeft een mogelijk effect op jaarrond beschermde verblijfplaatsen van de huismus en de gierzwaluw. Of effecten optreden is afhankelijk van de daadwerkelijke aanwezigheid van deze soorten en de functie die het plangebied daarbij vervult. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van de gierzwaluw en de huismus en de functie van het plangebied is daarom noodzakelijk. Nader onderzoek dient uitgevoerd te worden in het broedseizoen van deze soorten. Voor de aanwezigheid van vaste zijn 3 bezoeken in de periode mei -juli nodig.

3.3.2 Vleermuizen

De beoogde ingreep heeft een mogelijk effect op verblijfplaatsen en leefgebied van vleermuizen. Of effecten optreden is afhankelijk van de daadwerkelijke aanwezigheid van deze soorten en de functie die het plangebied daarbij vervult. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen en de functie van het plangebied is daarom noodzakelijk. Nader onderzoek dient te worden uitgevoerd in het vliegseizoen (eind april tot begin oktober). Voor de aanwezigheid van vaste zomerverblijven en/of kraamkolonies, paarplaatsen en winterverblijfplaatsen zijn 5 bezoeken in de periode mei - september nodig.

4 Conclusies en aanbevelingen

4.1 Conclusies en aanbevelingen

Op grond van de beschikbare gegevens, het oriënterend veldbezoek en de uitgevoerde toetsing worden de volgende conclusies getrokken:

- Het plangebied en de omgeving van het plangebied is geschikt voor gebouwbewonende soorten zoals de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en de laatvlieger. Het plangebied kan dienen als vaste verblijfplaats. Negatieve effecten op vleermuizen en hun leefgebied zijn bij doorgang van de werkzaamheden niet uitgesloten. Daarmee kan de beoogde ontwikkeling in overtreding van de Flora- en faunawet zijn. Een nader onderzoek dient uit te wijzen of in het plangebied verblijfplaatsen aanwezig zijn. Het nader onderzoek bestaat uit 4 veldbezoeken in de periode van april tot en met september.
- In het plangebied zijn mogelijk jaarrond beschermde nesten aanwezig van de huismus en de gierzwaluw. Negatieve effecten op jaarrond beschermde vogels en hun leefgebied zijn bij doorgang van de werkzaamheden niet uitgesloten. Daarmee kan de beoogde ontwikkeling in overtreding van de Flora- en faunawet zijn. Een nader onderzoek dient uit te wijzen of in het plangebied verblijfplaatsen aanwezig zijn. Het nader onderzoek bestaat uit 3 bezoeken in broedseizoen van deze soorten: mei tot en met juli.
- Het plangebied is geschikt voor verschillende soorten broedvogels. Alle broedende vogels, de in functie zijnde nesten én de functionele omgeving hiervan zijn beschermd tijdens het broedseizoen volgens de Flora- en faunawet. Dit loopt globaal van maart tot en met half augustus. De werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, om verstoring en aantasting van broedvogels en hun functionele leefomgeving te voorkomen. Een andere mogelijkheid is om buiten het broedseizoen het plangebied ongeschikt te maken als broedgebied voor vogels.

5 Literatuur

[Bos, F., M. Bosveld, D. Groenendijk, C. van Swaay., I. Wynhoff en De Vlinderstichting, 2006]
De dagvlinders van Nederland, verspreiding en bescherming (Lepidoptera: Hesperioidea, Papilionoidea). Nederlandse Fauna deel 7, Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, KNNV Uitgeverij en European Invertebrate Survey – Nederland, Leiden.

[Broekhuizen S., B. Hoekstra, V. van Laar, C. Smeenk & J.B.M. Thissen, 1992]
Atlas van de Nederlandse zoogdieren. Stichting Uitgeverij Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging, Utrecht.

[Creemers, R.C.M. en J.J.C.W. van Delft (RAVON), 2009]
De amfibieën en reptielen van Nederland. Nederlandse Fauna 9. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, European Invertebrate Survey – Nederland, Leiden. KNNV Uitgeverij, Utrecht, 2009, ISBN 978-9050-113007.

[Dietz, C., O. von Helveren, D. Nill, P. H. C. Lina, 2011]
Vleermuizen Alle soorten van Europa en Noordwest-Afrika. Biologie – Kenmerken – Bedreigingen. Tirion Natuur 2011, ISBN 978-90-5210-739-4

[Dijkstra, K.D. B., V.J. Kalkman, R. Ketelaar & M.J.T. van der Weide, 2002]
De Nederlandse Libellen (Odonata), Nederlandse fauna 4. Nederlandse Vereniging voor Libellenstudie. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, KNNV Uitgeverij & European Invertebrate Survey-Nederland, Leiden.

[EIS-Nederland, De Vlinderstichting en de Nederlandse vereniging voor Libellenstudie, 2007]
Waarnemingenverslag 2007. Dagvlinders, libellen en sprinkhanen. Uitgegeven door EIS-Nederland, De Vlinderstichting en de Nederlandse Vereniging voor Libellenstudie.

[Herder J.E., A. van Diepenbeek & R.C.M. Creemers R, 2010]
Verspreidingsonderzoek reptielen en amfibieën 2008. Stichting RAVON, Nijmegen. Rapport 2009-03

[Limpens H., K. Mostert & W. Bongers, 1997]
Atlas van de Nederlandse vleermuizen, Onderzoek naar verspreiding en ecologie. Stichting Uitgeverij Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging, Utrecht.

Concept

Kenmerk R001-1209987MGK-V01

[Zoogdiervereniging, 2010]

Cursus Vleermuizen en planologie, o.l.v. Herman Limpens, Zoogdiervereniging. Jaargang 2010, oktober

Geraadpleegde websites

[Zoogdiervereniging, 2011]

Website van de Zoogdiervereniging met verspreidingsdata van in Nederland voorkomende zoogdiersoorten, www.zoogdieratlas.nl, laatst bezocht op 27 juni 2012

[Ravon, 2011]

Website van Ravon met verspreidingsdata van in Nederland voorkomende vissen, reptielen en amfibieën, www.ravon.nl, laatst bezocht op 27 juni 2012

Bijlage

1

Overzichtskaart

Bijlage

2

Toelichting natuurwetgeving

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet beschermt een groot aantal in Nederland voorkomende wilde dier- en plantensoorten. Uitgangspunt van de wet is dat aantasting van de beschermde soorten moet worden voorkomen. Wanneer dit niet mogelijk is, kan een ontheffing worden verleend door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I, voorheen LNV). De beschermde diersoorten (vogels, vissen, zoogdieren, amfibieën, reptielen, insecten, et cetera) en ongeveer 100 plantensoorten zijn te vinden in tabellen, die deel uitmaken van de Flora- en faunawet. Niet elke soort is even zwaar beschermd, er wordt onderscheid gemaakt in verschillende categorieën namelijk:

- Tabel 1: Algemene en niet bedreigde soorten
- Tabel 2: Schaarse soorten
- Tabel 3: Meest zeldzame en bedreigde soorten

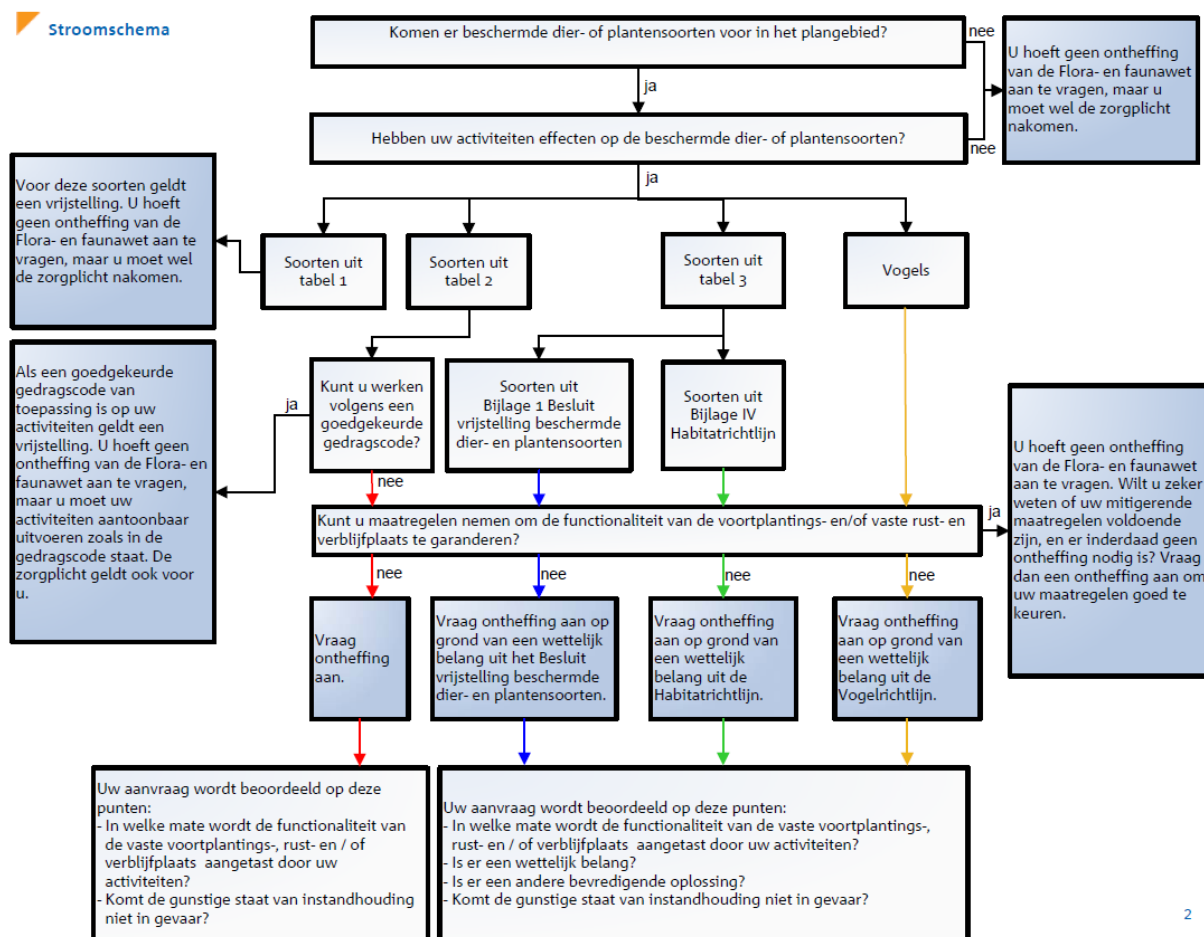
Naast deze drie groepen zijn alle broedende vogels, hun broedplaatsen én de functionele omgeving van de broedplaatsen beschermd tijdens de broedperiode. Daarnaast zijn van een aantal soorten de vaste rust- en verblijfplaatsen én de functionele omgeving jaarrond beschermd (zie *Vogels*).

De Flora- en faunawet bevat artikelen met bijbehorende verbodsbepalingen. Deze zijn weergegeven in onderstaand overzicht. Activiteiten waarbij de verbodsbepalingen overtreden worden dienen voorkomen te worden, bijvoorbeeld door het treffen van mitigerende maatregelen. Indien dit niet mogelijk is, dan is het uitvoeren van een dergelijke activiteit alleen toegestaan met een ontheffing van het Ministerie van EL&I. Een mitigatieplan of ontheffing dient in het bezit te zijn voorafgaand aan de start van de uitvoeringsfase.

- Artikel 2: Zorgplicht ten aanzien van alle plant- en diersoorten, al dan niet beschermd
- Artikel 8: Verbod: plukken, uitsteken, beschadigen of verwijderen van beschermde planten
- Artikel 9: Verbod: opsporen, vangen, bemachtigen, doden, verwonden van beschermde dieren
- Artikel 10: Verbod: opzettelijk verontrusten van beschermde dieren
- Artikel 11: Verbod: wegnemen, verstoren, aantasten van verblijf- en voortplantingsplaatsen
- Artikel 12: Verbod: zoeken, rapen, beschadigen, vernielen of uit nesten nemen van eieren
- Artikel 13: Verbod: bezit van beschermde planten, dieren, eieren of producten hiervan

Bij bepaalde activiteiten en alleen voor soorten vermeld in tabel 1 geldt een vrijstellingsregeling. Voor de tabel 2- en 3-soorten is bij bepaalde activiteiten (zie onderstaand schema) ook geen ontheffing nodig wanneer deze worden uitgevoerd op basis van een door de Minister van EL&I goedgekeurde en door de initiatiefnemer geaccordeerde gedragscode. Wanneer niet volgens een gedragscode gewerkt wordt en wanneer tabel 2- of 3-soorten worden aangetast, dan moeten mitigerende maatregelen genomen worden ter voorkoming van een overtreding van de verbodsbepalingen. Het verdient de aanbeveling een dergelijk mitigatieplan vooraf te laten goedkeuren door het Ministerie van EL&I (in de vorm van een afwijzing van de ontheffingsaanvraag).

Wanneer ook het treffen van mitigerende maatregelen niet mogelijk is, dient een ontheffing te worden aangevraagd. Onderstaand is een stroomschema opgenomen met de bepalingen wanneer een mitigatieplan of ontheffing nodig is.



Stroomschema Flora- en faunawet [LNV, 2009]

Zoals weergegeven in het stroomschema, moet wanneer het treffen van mitigerende maatregelen niet mogelijk is, een ontheffing worden aangevraagd. Het verkrijgen van een ontheffing is aan strikte voorwaarden gebonden. De exacte voorwaarden verschillen afhankelijk van de beschermde status van de soort waarvoor ontheffing wordt aangevraagd.

Tabel 1-soorten (algemene en niet bedreigde soorten)

Begin 2005 is een Algemene Maatregel van Bestuur in het kader van de Flora- en faunawet in werking getreden. Hierin is geregeld dat een aantal algemene soorten, vanaf toen de tabel 1-soorten genoemd, bij bepaalde activiteiten verstoord mag worden zonder dat daar vooraf een

ontheffing voor is verkregen. Het gaat daarbij om 'Beheer en onderhoud', 'Bestendig gebruik' en 'Ruimtelijke ontwikkeling'.

Activiteiten, die binnen deze categorieën vallen, kunnen onder voorwaarden zonder ontheffing worden uitgevoerd, óók als dit schadelijke effecten heeft voor deze soorten. De zorgplicht is voor deze soorten echter onverminderd van toepassing.

Tabel 2-soorten (schaarse soorten)

Voor de tabel 2-soorten kan een mitigatieplan worden opgesteld (en goedgekeurd door het Ministerie van EL&I in de vorm van een afwijzing van een ontheffingsaanvraag) waarmee een overtreding van de verbodsbepalingen voorkomen wordt. Is dit niet mogelijk, dan kan alleen een ontheffing worden verleend indien de activiteit een 'redelijk doel' dient en er geen afbreuk wordt gedaan aan de 'gunstige staat van instandhouding' van de soort (effecten op regionaal populatieniveau). Indien de gunstige staat van instandhouding van de soort wel in het geding komt, dienen altijd mitigerende en/of compenserende maatregelen te worden getroffen. Voor initiatiefnemers die beschikken over een door het Ministerie van EL&I geaccordeerde gedragscode die aangeeft op welke wijze rekening wordt gehouden met beschermde soorten geldt voor de tabel 2-soorten eveneens een vrijstelling.

Tabel 3-soorten (zeldzame en bedreigde soorten)

Voor de tabel 3-soorten kan door het Ministerie van EL&I eveneens een mitigatieplan worden goedgekeurd (in de vorm van een afwijzing van een ontheffingsaanvraag) waarmee een overtreding van de verbodsbepalingen voorkomen wordt. Is dit niet mogelijk, dan kan alleen een ontheffing worden verleend indien aan specifieke criteria wordt voldaan. Deze criteria zijn afhankelijk van de status van de betreffende tabel 3-soort¹

Voor tabel 3-soorten afkomstig uit bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, kan ontheffing aangevraagd worden indien er geen alternatief beschikbaar is, en op grond van wettelijke belangen uit deze AMvB. Dit zijn:

- a) *Bepalingen inzake vrij verkeer en markt van het Verdrag tot oprichting van de EG*
- b) *Bescherming van flora en fauna*
- c) *Veiligheid van het luchtverkeer*
- d) *Volksgezondheid of openbare veiligheid*
- e) *Dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten*
- f) *Voorkomen van ernstige schade aan eigendom anders dan gewas, vee, bos en wateren*
- g) *Belangrijke overlast veroorzaakt door een beschermde inheemse diersoort*
- h) *Uitvoering van bestendig beheer en onderhoud in landbouw en bosbouw*
- i) *Bestendig gebruik*
- j) *Uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.*

¹ De tabel 3-soorten kunnen verdeeld worden in twee categorieën; hetzij Bijlage 1-soorten van de bijlagen van het (AMvB) Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, of Bijlage IV-soorten van de bijlagen van de Europese Habitatrichtlijn. De aanwijzing van de eerste categorie is nationaal bepaald. Voor de tweede categorie gelden Europese verplichtingen om beschermingsmaatregelen te nemen.

Voor tabel 3-soorten uit de bijlage IV van de Habitatrichtlijn geldt dat voor ruimtelijke ingrepen alleen ontheffing verleend wordt indien er geen alternatief beschikbaar is en op grond van een wettelijk belang uit de Habitatrichtlijn. Dit zijn:

- a) *Bescherming van wilde flora en fauna en instandhouding van de natuurlijke habitats*
- b) *Ter voorkoming van ernstige schade aan onder andere gewassen, veehouderijen, bossen en wateren*
- c) *In het belang van de volksgezondheid of openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en voor het milieu wezenlijke gunstige effecten*
- d) *Ten behoeve van onderzoek en onderwijs, reproductie en herintroductie van soorten*
- e) *Onder strikt gecontroleerde omstandigheden vangen, plukken of in bezit hebben van soorten*

Vogels

Vogels nemen in de Flora- en faunawet een bijzondere positie in. De basis hiervoor vormt de Europese Vogelrichtlijn, waarin ondermeer de bescherming gereguleerd is van alle inheemse en geregeld voorkomende trekvogels, zodat deze 'kunnen voortbestaan en zich kunnen voortplanten'. Voor deze vogels is de Flora- en faunawet van kracht. De Flora- en faunawet geeft aan dat álle broedende vogels, hun broedplaatsen én de functionele omgeving van de broedplaatsen beschermd zijn tijdens de broedperiode. Ontheffingen voor verstoring tijdens de broedperiode worden niet verleend. Daarnaast zijn rust- en verblijfplaatsen van een aantal in Nederland kwetsbare vogelsoorten jaarrond beschermd. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in vijf categorieën, waarbij de nesten van categorie 1 tot en met 4 jaarrond beschermd zijn en categorie 5 alléén tijdens de broedperiode. Hierbij geldt echter dat wanneer 'zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden' dat rechtvaardigen, ook de nesten van categorie 5 soorten jaarrond beschermd kunnen zijn. Voor deze soorten is daarom vaak ook inzicht nodig in de rust- en verblijfplaatsen in het plangebied en de omgeving. De onderscheiden categorieën zijn:

1. Nesten die, behalve gedurende het broedseizoen als nest, ook buiten het broedseizoen gebruikt worden als vaste rust- en verblijfplaats (voorbeeld: Steenuil)
2. Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast of afhankelijk van bebouwing of biotoop zijn. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: Roek, Gierzwaluw en Huismus)
3. Nesten van vogels, zijnde géén koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast of afhankelijk van bebouwing zijn. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: Ooievaar, Kerkuil en Slechtvalk)
4. Nesten van vogels die jaar in jaar uit gebruik maken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen (voorbeeld: Boomvalk, Buizerd en Ransuil)
5. Nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit

beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen (voorbeeld: Boerenzwaluw, Groene specht en Torenavalk)

Het bevoegd gezag hanteert voor categorie 1 tot en met 4 de volgende soorten: *Boomvalk, Buizerd, Gierzwaluw, Grote gele kwikstaart, Havik, Huismus, Kerkuil, Oehoe, Ooievaar, Ransuil, Roek, Slechtvalk, Sperwer, Steenuil, Wespendif en Zwarte wouw*. De vaste rust- en verblijfplaatsen en functionele leefomgeving van deze soorten zijn daardoor jaarrond beschermd. De rust- en verblijfplaatsen van de soorten van categorie 5 kunnen echter óók jaarrond beschermd zijn wanneer zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen. Voor deze soorten is daarom ook inzicht nodig in de aanwezige rust- en verblijfplaatsen. Voor categorie 5 hanteert het bevoegd gezag de volgende soorten: *Blauwe reiger, Boerenzwaluw, Bonte vliegenvanger, Boomklever, Boomkruiper, Bosuil, Brilduiker, Draaihals, Eidereend, Ekster, Gekraagde roodstaart, Glanskop, Grauwe vliegenvanger, Groene specht, Grote bonte specht, Hop, Huiszwaluw, IJsvogel, Kleine bonte specht, Kleine vliegenvanger, Koolmees, Kortsnavelboomkruiper, Oeverzwaluw, Pimpelmees, Raaf, Ruigpootuil, Spreeuw, Tapuit, Torenavalk, Zeearend, Zwarte kraai, Zwarte mees, Zwarte roodstaart en Zwarte specht*.

Voor het verstoren van broedende vogels tijdens de broedperiode wordt geen ontheffing verleend. Voor het aantasten van vogels en/of de jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen geldt een zware toets, vergelijkbaar met die van tabel 3-soorten. Een ontheffing wordt alleen verleend indien er geen alternatief beschikbaar is en aan specifieke wettelijke criteria wordt voldaan, voortkomend uit de Europese Vogelrichtlijn. Deze criteria zijn:

- a) - *Volksgezondheid of openbare veiligheid*
 - *Veiligheid van het luchtverkeer*
 - *Ter voorkoming van belangrijke schade aan gewassen, vee, bossen, visserij en wateren*
 - *Bescherming van flora en fauna*
- b) *In verband met onderzoek en onderwijs, reproductie en herintroductie van soorten*
- c) *Onder strikt gecontroleerde omstandigheden vangen, plukken of in bezit hebben van soorten*

In het geval van vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels bestaat de mogelijkheid om mitigerende maatregelen te nemen, en daarmee een overtreding van de verbodsbepalingen te voorkomen. Hierbij is altijd een zogenaamde omgevingscheck nodig om inzicht te krijgen in de lokale omstandigheden. Het verdient de aanbeveling een dergelijk mitigatieplan vooraf te laten goedkeuren door het Ministerie van EL&I, in de vorm van een afwijzing van een ontheffingsaanvraag.

Zorgplicht

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen; artikel 2, lid 1. De tekst daarvan is als volgt: "Eenieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, evenals voor hun directe leefomgeving. artikel 2, lid 2:

De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterweg te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden geveerd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden geveerd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken”.

De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. De zorgplicht betekent niet dat er geen dieren mogen worden gedood, maar wel dat dit, indien noodzakelijk, op zodanige wijze gebeurt dat het lijden zo beperkt mogelijk is.

Over de Rode Lijst

De Rode Lijsten hebben geen wettelijke status. Soorten die op de Rode Lijst zijn geplaatst, zijn alléén beschermd als ze ook in de Flora- en faunawet als beschermde soort zijn opgenomen. Soorten kunnen op de Rode Lijst worden opgenomen wanneer zij zeldzaam zijn of wanneer de trend negatief is. Voor soorten van de Rode Lijst is niet per definitie een ontheffing vereist. Deze lijst heeft een signalerende functie en dient als een instrument ten behoeve van beleidsontwikkeling. Het zeldzamer worden van een bepaalde soort en het daarmee in een andere categorie terechtkomen, kan wel tot gevolg hebben dat een soort door de minister onder het beschermingsregime van de Flora- en faunawet wordt gebracht. Voorts geldt dat voor beschermde Rode Lijstsoorten de gunstige staat van instandhouding eerder in het geding kan zijn, waardoor eerder compenserende maatregelen kunnen worden geëist.



Slachthuisterrein

bestemmingsplan "Slachthuisterrein" (ontwerp)

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	19
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	21
Artikel 3	Bedrijf	21
Artikel 4	Gemengd - 1	23
Artikel 5	Gemengd - 5	29
Artikel 6	Groen	31
Artikel 7	Tuin - 1	33
Artikel 8	Tuin - 2	35
Artikel 9	Verkeer	37
Artikel 10	Water	39
Artikel 11	Wonen	41
Artikel 12	Wonen - woonwagenstandplaats	47
Artikel 13	Leiding - water	49
Artikel 14	Waarde - archeologie	51
Hoofdstuk 3	Algemene regels	55
Artikel 15	anti-dubbeltelregel	55
Artikel 16	algemene afwijkingsregels	57
Artikel 17	algemene gebruiksregels	59
Artikel 18	algemene wijzigingsregels	61
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	63
Artikel 19	overgangsrecht	63
Artikel 20	slotregel	65

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Zoneringslijst

bestemmingsplan "Slachthuisterrein" (ontwerp)

Regels

bestemmingsplan "Slachthuisterrein" (ontwerp)

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 ander bouwwerk:

een bouwwerk geen gebouw zijnde.

1.8 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.

1.9 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.

1.10 archeologisch onderzoek:

diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarde binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

1.11 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.

1.12 archeologisch waardevol gebied:

gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.

1.13 archeologische waarde:

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

1.14 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

1.15 bebouwingspercentage:

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

1.16 bed & breakfast:

het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de (bedrijfs)woning met behoud van de woonfunctie, waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal 2 kamers en 4 slaapplekken met een maximum van 35 procent van het bruto vloeroppervlak (bvo).

1.17 bedrijf:

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

1.18 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.

1.19 begane grond:

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

1.20 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.

1.21 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.22 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0392.BP3080003-0002 met de bijbehorende regels.

1.23 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.24 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.

1.25 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.26 bijgebouw:

een gebouw dat, zowel in bouwkundige als in functionele zin ondergeschikt is aan en ten dienste staat van een hoofdgebouw.

1.27 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.

1.28 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.29 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.

- 1.30 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.
- 1.31 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.32 bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel.
- 1.33 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten.
- 1.34 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.
- 1.35 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.
- 1.36 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.
- 1.37 dakhelling:**
de hoek die een dakvlak maakt met het horizontale vlak.
- 1.38 dakkapel:**
een zich in een dakvlak bevindende uitbouw.
- 1.39 dakopbouw:**
een extra bouwlaag boven de goot met een platte afdekking.
- 1.40 dakterras:**
een met een omheining afgezette buitenruimte op een gebouw.

1.41 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.

1.42 dienstverlening:

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

1.43 ensemble:

twee of meer gebouwen die samen een bouwkundige eenheid vormen, waarbij de suggestie wordt gewekt dat het één gebouw betreft.

1.44 evenement:

periodieke en/of incidentele manifestaties zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, tentoonstellingen, shows, thematische beurzen en thematische markten.

1.45 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.

1.46 gebouw:

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

1.47 historisch woonschip

een vaartuig met een casco dat herkenbaar is als een van origine varend schip, waaronder begrepen een dekschuit, met daarop een gehele of gedeeltelijke opbouw, met een historisch karakter en een historische uitstraling, dat uitsluitend of in hoofdszaak wordt gebruikt als woning.

1.48 hoofdgebouw:

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

1.49 horeca 1

horecabedrijven die hoofdzakelijk overdag eenvoudige etenswaren verstrekken en als nevenactiviteit licht- en niet-alcoholische dranken verstrekken, zoals lunchrooms, ijssalons, koffie/theehuizen en gelijkwaardige horecabedrijven gerelateerd aan de openingstijden van detailhandel.

1.50 horeca 2

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.

1.51 horeca 3

horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken en eten verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van dranken, zoals cafés en eetcafés en gelijkwaardige horecabedrijven.

1.52 horeca 4

horecabedrijven die hoofdzakelijk logies per nacht verstrekken met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken en het houden van bijeenkomsten/vergaderingen/congressen.

1.53 horeca 5

horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken verstrekken en gericht zijn op dansen en beluisteren van muziek, zoals dancings en discotheken en gelijkwaardige horecabedrijven.

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 intensieve veehouderij:

de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen zonder of nagenoeg zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond ter plaatse als productiemiddel.

1.58 jachthaven:

lig- en bergplaats van pleziervaartuigen.

- 1.59 jachtwerf:**
lig- en bergplaats voor pleziervaartuigen waar tevens de mogelijkheid is voor het bouwen en herstellen van deze vaartuigen.
- 1.60 kamerverhuurbedrijf:**
het exploiteren van onroerende zaken door bedrijfsmatige verhuur van in hoofdzaak afzonderlijke kamers ten behoeve van bewoning.
- 1.61 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.
- 1.62 kantoor:**
een gebouw voor het verlenen van diensten en het uitvoeren van handelingen, waarbij de nadruk ligt op de administratieve afwikkeling van die handelingen.
- 1.63 kap**
een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek met het horizontale vlak.
- 1.64 kiosk:**
klein gebouw in de openbare ruimte waar goederen of diensten te koop worden aangeboden of verstrekt.
- 1.65 kunstwerk:**
civieltechnisch werk voor de infrastructuur van wegen, water, spoorbanen, waterkeringen en/of leidingen niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf.
- 1.66 lessenaarsdak:**
een dakvorm die bestaat uit slechts één dakvlak of dakschild die onder een zekere helling is aangebracht.
- 1.67 natuurwaarden:**
de aan een landschap toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende geologische, bodemkundige, biologische en ecologische elementen.
- 1.68 nieuwbouw:**
nieuwbouw betreft bouwwerken jonger dan 50 jaar.
- 1.69 oeverlijn**
de scheidingslijn tussen water en land.

1.70 onderdoorgang/overbouwing:

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

1.71 orde 1 bouwwerken:

orde 1 betreft bouwwerken die beschermd zijn op grond van de Monumentenwet 1988, de provinciale of gemeentelijke Monumentenverordening.

1.72 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.

1.73 orde 3 bouwwerken:

orde 3 betreft bouwwerken ouder dan 50 jaar die geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben.

1.74 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.

1.75 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).

1.76 plan:

het bestemmingsplan Slachthuisterrein van de gemeente Haarlem.

1.77 plat dak:

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

1.78 prostitutie:

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

1.79 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.

1.80 seriebouw:

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

1.81 sloopvergunning:

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

1.82 standplaats:

een plaats in de openbare ruimte waar met een voertuig, een kraam, een tafel of enig ander middel:

- a. bedrijfsmatig goederen of diensten te koop worden aangeboden of verstrekt;
- b. voorlichting wordt gegeven al dan niet met promotionele activiteiten.

1.83 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, speelvoorzieningen, straatverlichting,abri's en bouwwerken van beperkte omvang ten dienste van verkeer, waterhuishouding en voorzieningen van

1.84 verbeelding:

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

1.85 verblijfsgebied

Een verblijfsgebied is een aaneengesloten gebied waar het doen van verplaatsingen en het gebruik van de weg ondergeschikt is aan andere functies, zoals spelen door kinderen, terrassen, kiosken, waterplein e.d.

1.86 verkooppunt van motorbrandstoffen:

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

- 1.87 verkoopvloeroppervlakte:**
het voor publiek toegankelijke deel van de winkelvloeroppervlakte, inclusief etalageruimte en de ruimte achter de toonbank dan wel kassarimte.
- 1.88 voorgevelrooilijn:**
de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.
- 1.89 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.
- 1.90 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.
- 1.91 wet:**
de Wet ruimtelijke ordening.
- 1.92 windturbine:**
een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalinginstallaties ten behoeve van de waterhuishouding.
- 1.93 woning:**
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een huishouden.
- 1.94 woonschepenligplaats:**
de op de verbeelding aangegeven ruimte, waarop een woonschip ligplaats mag hebben.
- 1.95 woonschip:**
een vaartuig, uitsluitend of in hoofdzaak als woning gebruikt of tot woning bestemd.
- 1.96 woonwagen:**
een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.
- 1.97 woonwagenstandplaats:**
een kavel, in hoofdzaak bestemd voor het plaatsen van een woonwagen.

1.98 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.

bestemmingsplan "Slachthuisterrein" (ontwerp)

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 druiplijn, 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 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsbedrijven of nutsbedrijfsactiviteiten tot en met categorie B zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst;
- b. bij de bestemming behorende bedrijfsgebouwen;
- c. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

3.2 Bouwregels

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

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- e. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen;

3.3 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 gebruiken of laten gebruiken voor bedrijven of bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi-inrichtingen); een verkooppunt voor motorbrandstoffen;

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het eerste lid ten behoeve van een bedrijf dat niet in de zoneringslijst dan wel in een hogere categorie staat vermeld, maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorieën.

bestemmingsplan "Slachthuissterrein" (ontwerp)

Artikel 4 Gemengd - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed & breakfast;
- b. ter plaatse van de aanduiding '-wonen' is wonen uitgesloten;
- c. praktijk- en atelierruimten
- d. (zakelijke) dienstverlening;
- e. maatschappelijke doeleinden zoals een bibliotheek, buitenschoolse opvang, buurtcentrum, educatieve voorzieningen, gezondheidszorg, kinderdagverblijf, openbare dienstverlening, (para)medische voorzieningen, peuterspeelzaalwerk, praktijkruimte, welzijnsinstelling;
- f. bedrijven of bedrijfsactiviteiten tot en met categorie B zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst;
- g. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen en dakterrassen, erven en terreinen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, nutsvoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding, warmte-koudeopslag, warmte-koude transport;
- h. cultuur en ontspanning zoals oefenruimten, creativiteitcentrum, kleinschalige leisure, theater of daaraan gelijk te stellen.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend aaneengesloten binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. daar waar op de verbeelding een gevellijn is opgenomen moet de (hoofd)bebouwing in deze gevellijn worden gebouwd en daarop zijn georiënteerd;
- c. de gevellijn mag niet worden overschreden;
- d. in afwijking van sub c dient daar waar op de verbeelding ca. 2 meter ruimte is tussen de grens van het bouwvlak en de gevellijn, deze ruimte overkapt te worden. Deze overkapping dient te worden ondersteund door kolommen. Binnen deze zone zijn balkons toegestaan.
- e. ter plaatse van de aanduiding 'goothoogte' is uitsluitend de aangegeven goothoogte toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bouwhoogte' is uitsluitend de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- h. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen;

kap

- i. ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale dakhelling' dient de kap uitgevoerd te worden als lessenaarskap waarbij de lage zijde is gelegen aan de zijde van de gevellijn;
- j. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding orde 1' dient de bestaande nokrichting, kap of dakvorm gehandhaafd te blijven;

dakkapellen

- k. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding orde 1' mogen dakhellingen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:
 1. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 m onder de noklijn is gelegen;
 2. bij dakvlakken met een hellingshoek minder dan 35 graden mag een dakkapel in of binnen 0,5 m van de nok geplaatst worden;
 3. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
 4. de hoogte van de dakkapel gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger is dan:
 - 1,5 m in het voordakvlak
 - 1,75 m in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak;
 5. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
 6. de dakkapel in het voordakvlak niet breder is dan de helft van de breedte van het dakvlak;
 7. 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.
- l. ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale dakhelling' mogen dakhellingen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:
 1. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 m onder de noklijn is gelegen;
 2. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1,5 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
 3. de hoogte van de dakkapel gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger is dan 1,5 m;
 4. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
 5. de dakkapel niet breder is dan de helft van de breedte 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.

patio

- m. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding orde 1' mogen dakhellingen

worden onderbroken voor het oprichten van een patio, mits:

1. de patio niet zichtbaar is vanuit de openbare ruimte;
2. deze niet leidt tot onevenredige aantasting van het historisch daklandschap.

4.2.2 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen (op 1 m) 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;

dakterras

- c. een dakterras is toegestaan op de eerste verdieping en onder de navolgende voorwaarden:
 1. het dakterras niet binnen 2 m van de erfgrens wordt geplaatst, tenzij de eigenaar van de aangrenzende grond hier schriftelijk toestemming voor heeft verleend;
 2. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
 3. privacyschermen op aanbouwen niet hoger zijn dan 1,5 m en niet dieper dan 2,5 m;
 4. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
 5. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 m;
 6. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

4.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. goot- en bouwhoogte, dakhelling en kapvorm;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de bereikbaarheid van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

4.4 Afwijken van de bouwregels

gevellijn

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de aangegeven gevellijn en een afwijkende orientatie toestaan, mits de bebouwing aansluit op de belending en sprake is van seriebouw.

gothoogte

2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 onder e (gothoogte) en een afwijkende gothoogte toestaan, mits de afwijking (naar boven of beneden) niet meer bedraagt dan 1 meter en aangesloten wordt op het belendende pand.

kap

3. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 onder j (kapverplichting) en een afwijkende kapvorm toestaan, mits deze verandering een herstel of verbetering van het historisch daklandschap betreft.

dakkapellen

4. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 sub k en, indien het monument hierbij gebaat is, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding orde 1' toestaan dat:
 - a. een dakkapel in of binnen 0,5 m van de dakvoet geplaatst wordt;
 - b. een dakkapel in of binnen 0,5 m van de daknok geplaatst wordt;
 - c. de hoogte van de dakkapel gemeten vanaf de voet van de dakkapel hoger is dan:
 - 1,5 m in het voordakvlak;
 - 1,75 m in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak;
 - d. een dakkapel een breedte heeft die meer dan helft van het dakvlak bedraagt, mits de afstand tot de perceelgrens minimaal 0,5 m is;
 - e. een dakkapel in de perceelsgrens wordt gebouwd, mits:
 - het aaneengeschakelde dakkapellen betreft;
 - de dakkapel niet breder is dan 50% van het dakvlak.
5. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 sub l en ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale dakhelling' en toestaan dat:
 - a. een dakkapel in of binnen 0,5 m van de dakvoet geplaatst wordt;
 - b. een dakkapel in of binnen 0,5 m van de daknok geplaatst wordt;
 - c. de hoogte van de dakkapel gemeten vanaf de voet van de dakkapel hoger is dan 1,5 m;
 - d. een dakkapel een breedte heeft die meer dan helft van het dakvlak bedraagt, mits de afstand tot de perceelgrens minimaal 0,5 m is;
 - e. een dakkapel in de perceelsgrens wordt gebouwd, mits:
 - het aaneengeschakelde dakkapellen betreft;
 - de dakkapel niet breder is dan 50% van het dakvlak.

dakterrassen

6. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 onder c en toestaan dat:
 1. de diepte van het dakterras meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
 2. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 m.

criteria voor afwijken

7. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. cultuurhistorische waarden;
 - c. de privacy en bezonning van de omwonenden;

- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

bestemmingsplan "Slachthuisterrein" (ontwerp)

Artikel 5 Gemengd - 5

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. kantoor
- b. praktijk- en atelierruimten
- c. (zakelijke) dienstverlening;
- d. maatschappelijke doeleinden zoals een bibliotheek, buitenschoolse opvang, buurtcentrum, educatieve voorzieningen, gezondheidszorg, jeugdopvang, kinderdagverblijf, levensbeschouwelijke voorzieningen, openbare dienstverlening, (para)medische voorzieningen, peuterspeelzaalwerk, praktijkruimte, verenigingsleven, welzijnsinstelling, (woon)zorginstelling;
- e. cultuur en ontspanning zoals oefenruimten, creativiteitcentrum, kleinschalige leisure, theater of daaraan gelijk te stellen;
- f. bedrijven of bedrijfsactiviteiten tot en met categorie B zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2' is tevens een horecabedrijf toegestaan tot en met categorie 2;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is een parkeergarage toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' is een parkeerterrein toegestaan;
- j. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, ondergrondse parkeervoorzieningen, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

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. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'goothoogte' is uitsluitend de aangegeven goothoogte toegestaan;
- e. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen;

kap

- f. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding orde 1' dient de bestaande nokrichting, kap of dakvorm gehandhaafd te blijven;

5.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.1 onder f (kapverplichting) en een afwijkende kapvorm toestaan, mits deze verandering een herstel of verbetering van het historisch daklandschap betreft.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. voorzieningen van openbaar nut;
- d. bij de bestemming behorende waterlopen en waterpartijen (waterberging), bruggen, speelvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging, bergbezinkbassins, (ondergrondse) afval- en recyclecontainers, warmte-koude transport.
- e. ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' zijn tevens straten en wegen toegestaan.

6.2 Bouwregels

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

- a. de bouwhoogte van 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m² bedragen;
- c. de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 7,0 m bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 en een bouwhoogte van maximaal 5 m voor speelvoorzieningen toestaan;

criteria voor afwijken

2. Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning als genoemd in lid 3 sub 1 en 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. de cultuurhistorische waarden.

bestemmingsplan "Slachthuisterrein" (ontwerp)

Artikel 7 Tuin - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. bijbehorende voorzieningen zoals pergola's, tuinmeubilair, vijver, tuinverlichting, speeltoestellen, erfafscheidingen.

7.2 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.

bestemmingsplan "Slachthuisterrein" (ontwerp)

Artikel 8 Tuin - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- c. ondergrondse parkeervoorzieningen;
- d. bij de aangrenzende bestemming Wonen en/of Gemengd - 1 bijbehorende voorzieningen, zoals buitentrappen, pergola's.

8.2 Bouwregels

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

8.2.1 Alle bouwwerken

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken' (per tuin per adres) mag niet meer bedragen dan 50% van de gronden met een maximum van 40 m²;
- b. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen;

8.2.2 Gebouwen

- a. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag voor zover op een afstand van niet meer dan 2,5 m van de achtergevelrooilijn niet meer bedragen dan 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het aansluitend peil;
- b. de bouwhoogte van overige bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 3 m bedragen;

8.2.3 Andere bouwwerken

- a. de hoogte van overige andere bouwwerken mag niet dan 3 m meer bedragen;

dakterras

- b. een dakterras is toegestaan, mits:
 1. gesitueerd op een bijbehorend bouwwerk;
 2. het dakterras niet binnen 2 m van de erfgrrens wordt geplaatst, tenzij de eigenaar en gebruiker van de aangrenzende grond hier schriftelijk toestemming voor heeft verleend;
 3. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
 4. privacyschermen op aan- en uitbouwen bouwen niet hoger zijn dan 1,5 m en niet dieper dan 2,5 m;
 5. de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevels van de hoofdbebouwing 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.

8.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

8.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.2 onder a voor een bijbehorend bouwwerk achter de achtergevelrooilijn tot een maximale diepte van 4,5 m met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het aansluitend peil.

8.5 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 17 gelden met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo in elk geval het gebruiken of laten gebruiken van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning.

Artikel 9 Verkeer

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten en wegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsgebied';
- d. ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsgebied' is tevens een verblijfsgebied toegestaan;
- e. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, waterpleinen, speelvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging, bergbezinkbassins, (ondergrondse) afval- en recyclecontainers, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

9.2 Bouwregels

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

- a. de verticale diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 7 m bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen.
- c. het ondergrondse rioolgemaal mag afgedekt worden met een verhoogd maaiveld van 0,5 m.

9.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 17 gelden met betrekking tot het gebruik van onbebouwde gronden als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo in elk geval het ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsgebied' gebruiken of laten gebruiken voor het parkeren van motorvoertuigen.

bestemmingsplan "Slachthuisterrein" (ontwerp)

Artikel 10 Water

10.1 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, sluizen, stuwen, dammen, kademuren, duikers, gemalen en overige kunstwerken;
- e. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, kunstobjecten.
- f. brug ter plaatse van de aanduiding 'brug';

10.2 Bouwregels

ter plaatse van de aanduiding 'brug' mogen bruggen worden opgericht onder voorwaarden dat de doorvaarthoogte minimaal 2,5 meter dient te bedragen;

10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid e en toestaan dat er een kleinere doorvaarthoogte wordt gerealiseerd.

bestemmingsplan "Slachthuisterrein" (ontwerp)

Artikel 11 Wonen

11.1 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, gastouderopvang of bed & breakfast;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is een parkeergarage toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' is parkeren toegestaan;
- e. bijbehorende voorzieningen zoals, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, ondergrondse parkeervoorzieningen, tuinen, ontsluitingswegen, erven en terreinen.

11.2 Bouwregels

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

11.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend aaneengesloten binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. daar waar op de verbeelding een gevellijn is opgenomen moet de (hoofd)bebouwing in deze gevellijn worden gebouwd en daarop zijn georiënteerd;
- c. de gevellijn mag niet worden overschreden;
- d. in afwijking van sub c dient daar waar op de verbeelding ca. 2 meter ruimte is tussen de grens van het bouwvlak en de gevellijn, deze ruimte overkapt te worden. Deze overkapping dient te worden ondersteund door kolommen. Binnen deze zone zijn balkons toegestaan.
- e. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een vrije doorgang te worden gerealiseerd met een minimum hoogte van 3,5 m;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' dient de aanrijroute voor de parkeervakken obstakelvrij te blijven;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'gothoogte' is uitsluitend de aangegeven gothoogte toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'maximale gothoogte' is ten hoogste de aangegeven gothoogte toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'bouwhoogte' is uitsluitend de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- k. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen;

kap

- l. indien boven de 'maximale gothoogte' wordt gebouwd, dient gebouwd te worden binnen de contouren van een kap:

1. waarvan de maximale bouwhoogte 4 m bedraagt, verticaal gemeten vanaf de maximale goothoogte;
 2. waarvan de dakhelling niet minder bedraagt dan 35 en niet meer dan 60 graden;
- m. in afwijking van 11.2.1 onder l dient ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale dakhelling' de kap uitgevoerd te worden als lessenaarskap waarbij de lage zijde is gelegen aan de zijde van de gevellijn;
- n. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding orde 1' dient de bestaande nokrichting, kap of dakvorm gehandhaafd te blijven;

dakkapellen

- o. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding orde 1' mogen dakhellingen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:
1. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 m onder de noklijn is gelegen;
 2. bij dakvlakken met een hellingshoek minder dan 35 graden mag een dakkapel in of binnen 0,5 m van de nok geplaatst worden;
 3. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
 4. de hoogte van de dakkapel gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger is dan:
 - 1,5 m in het voordakvlak
 - 1,75 m in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak;
 5. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
 6. de dakkapel in het voordakvlak niet breder is dan de helft van de breedte van het dakvlak;
 7. 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.
- p. ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale dakhelling' mogen dakhellingen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:
1. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 m onder de noklijn is gelegen;
 2. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1,5 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
 3. de hoogte van de dakkapel gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger is dan 1,5 m;
 4. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
 5. de dakkapel niet breder is dan de helft van de breedte 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.
- q. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' mogen dakhellingen

worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:

1. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 m onder de noklijn is gelegen;
2. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
3. de hoogte van de dakkapel gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger is dan:
 - 1,5 m in het voordakvlak
 - 1,75 m in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak;
4. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
5. de dakkapel in het voordakvlak niet breder is dan de helft van de breedte 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.

11.2.2 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen (op 1 m) 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;

daktuin

- c. een daktuin is toegestaan op de eerste verdieping en onder de navolgende voorwaarden:
 1. het volledige bestemmingsvlak is bebouwd en op de beganegrond een parkeergarage is gerealiseerd;
 2. het daktuin van binnenuit wordt ontsloten;
 3. privacyschermen niet hoger zijn dan 2 m gemeten vanaf de voet;
 4. er geen overige bouwwerken op het daktuin worden geplaatst.

dakterras

- d. een dakterras is toegestaan **op de eerste verdieping** en onder de navolgende voorwaarden:
 1. het dakterras niet binnen 2 m van de erfgrens wordt geplaatst, tenzij de eigenaar van de aangrenzende grond hier schriftelijk toestemming voor heeft verleend;
 2. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
 3. privacyschermen op aanbouwen niet hoger zijn dan 1,5 m (gemeten vanaf de voet) en niet dieper dan 2,5 m (gemeten vanuit de gevel);
 4. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
 5. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 m;
 6. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

Terrasafscheiding

- e. ter plaatse van de aanduiding 'wijzigingsbevoegdheid 3 en 4' mag de maximale bouwhoogte worden overschreden ten behoeve van een terrasafscheiding van 1,5 m.

11.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

11.4 Afwijken van de bouwregels

gevellijn

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de aangegeven gevellijn en een afwijkende orientatie toestaan, mits de bebouwing aansluit op de belending en sprake is van seriebouw

goothoogte

2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.1 onder g (goothoogte) en een afwijkende goothoogte toestaan, mits de afwijking (naar boven of beneden) niet meer bedraagt dan 1 meter en aangesloten wordt op het belendende pand.

kap

3. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.1 onder n (kapverplichting) en een afwijkende kapvorm toestaan, mits deze verandering een herstel of verbetering van het historisch daklandschap betreft.

dakkapellen

4. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.1 sub o en, indien het monument hierbij gebaat is, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding orde 1' toestaan dat:
 - a. een dakkapel in of binnen 0,5 m van de dakvoet geplaatst wordt;
 - b. een dakkapel in of binnen 0,5 m van de daknok geplaatst wordt;
 - c. de hoogte van de dakkapel gemeten vanaf de voet van de dakkapel hoger is dan:
 - 1,5 m in het voordakvlak;
 - 1,75 m in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak;
 - d. een dakkapel een breedte heeft die meer dan helft van het dakvlak bedraagt, mits de afstand tot de perceelgrens minimaal 0,5 m is;

- e. een dakkapel in de perceelsgrens wordt gebouwd, mits:
 - het aaneengeschakelde dakkapellen betreft;
 - de dakkapel niet breder is dan 50% van het dakvlak.
5. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.1 sub p en ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale dakhelling' en toestaan dat:
- a. een dakkapel in of binnen 0,5 m van de dakvoet geplaatst wordt;
 - b. een dakkapel in of binnen 0,5 m van de daknok geplaatst wordt
 - c. de hoogte van de dakkapel gemeten vanaf de voet van de dakkapel hoger is dan 1,5 m;
 - d. een dakkapel een breedte heeft die meer dan helft van het dakvlak bedraagt, mits de afstand tot de perceelgrens minimaal 0,5 m is;
 - e. een dakkapel in de perceelsgrens wordt gebouwd, mits:
 - het aaneengeschakelde dakkapellen betreft;
 - de dakkapel niet breder is dan 50% van het dakvlak.

dakterrassen

6. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.2 onder d en toestaan dat:
- 1. de diepte van het dakterras meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
 - 2. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 m;

criteria voor afwijken

7. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de privacy en bezonning van de omwonenden;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

11.5 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 17 gelden met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo in elk geval het gebruiken of laten gebruiken van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning.

11.6 Afwijken van de gebruiksregels

- 1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.5 sub 3 en parkeren toestaan op plaatsen waar geen aanduiding 'parkeerterrein' of 'parkeergarage' is weergegeven;
- 2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 sub 1 onder e, en afzien van de voorwaarde om een obstakelvrije aanrijroute te garanderen, indien op een andere manier in de parkeerbehoefte kan worden voorzien.

bestemmingsplan "Slachthuisterrein" (ontwerp)

Artikel 12 Wonen - woonwagenstandplaats

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen- woonwagenstandplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonwagenstandplaatsen;
- b. tuinen en erven;
- c. bergingen en sanitaire ruimten;
- d. bijbehorende voorzieningen, zoals erfafscheidingen.

12.2 Bouwregels

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

12.2.1 Gebouwen

- a. woonwagenstandplaatsen zijn alleen toegestaan binnen een bouwvlak;
- b. per woonwagenstandplaats mag maximaal 1 woonwagen worden geplaatst;
- c. het maximale bebouwingspercentage per woonwagenstandplaats bedraagt 75 %;
- d. de goothoogte van woonwagens mag ten hoogste 3 m bedragen, waarbij boven de goothoogte mag worden afgedekt met een kap met een maximale hoogte van 2 m;
- e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen 3 m;
- f. de goothoogte van overige gebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen, waarbij boven de goothoogte mag worden afgedekt met een kap met een maximale hoogte van 2 m.

12.2.2 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

12.3 Nadere eisen

1. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering van woonwagens, bijbehorende gebouwen en 'andere bouwwerken'.
2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - c. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

12.4 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 gebruiken of laten gebruiken

bestemmingsplan "Slachthuisterrein" (ontwerp)

voor:

- a. het gebruik als opslag-, laad-, en/of losplaats ten behoeve van handelsdoeleinden;
- b. wonen, anders dan wonen in een woonwagen;

Artikel 13 Leiding - water

13.1 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 inwendige diameter van ten hoogste 750 mm en een druk van ten hoogste 3 bar en een veiligheidsstrook ter breedte van 5 m aan weerszijde van de hartlijn van de leiding;
- b. bij de dubbelbestemming behorende 'andere bouwwerken'.

13.2 Bouwregels

Binnen de dubbelbestemming 'Leiding - water' mogen 'andere bouwwerken' ten dienste van de andere daar voorkomende bestemming(en) worden opgericht met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt.

13.3 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 hoofdbestemming, mits:

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

13.4 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 sub 1 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.

Artikel 14 Waarde - archeologie

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

14.2 Bouwregels

1. In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie' 4 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 waardestellend archeologisch rapport dient te overleggen; .
2. Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie' 4 kunnen de volgende voorschriften worden verbonden;
 - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.
3. Het bepaalde in lid 2 sub 1 is niet van toepassing op een bouwplan dat betrekking heeft op vervanging van een reeds bestaand bouwwerk waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.

14.3 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.

14.4 Afwijken van de bouwregels

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

14.5 Omgevingsvergunning-aanlegvergunning

1. Voor de volgende werken of werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist:
 - a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
 - b. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
 - c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
 - d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
 - f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 - g. diepploegen;
 - h. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
 - i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
 - j. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
2. Geen aanlegvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden die:
 - a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - b. dan wel de oppervlakte- dan wel de dieptemaat niet overschrijdt, behorende bij de categorie 'Waarde - archeologie' genoemd in lid 2 die voor die gronden van toepassing zijn;
 - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
 - d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning, zoals in lid 4 bedoeld, is verleend;
 - e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
3. Een aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend, indien:
 - a. de aanvrager aan de hand van een waardestellend archeologisch onderzoek of een rapport kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - b. de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 - c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning voorwaarden te verbinden, gericht op:
 - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

14.6 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 als archeologische bevindingen daar aanleiding toe geven.

bestemmingsplan "Slachthuisterrein" (ontwerp)

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 15 anti-dubbelregel

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

bestemmingsplan "Slachthuisterrein" (ontwerp)

Artikel 16 algemene afwijkingsregels

1. 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. het overschrijden van de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons, luifels, erkers, buitentrappen of andere ondergeschikte delen van een gebouw tot een maximum van 1,5 m;
 - d. het overschrijden van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van centrale technische voorzieningen 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.

2. Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning als genoemd in lid 1, sub a tot en met d 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. cultuurhistorische waarden.

bestemmingsplan "Slachthuisterrein" (ontwerp)

Artikel 17 algemene gebruiksregels

17.1 Algemene 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 gebruiken of laten gebruiken voor:

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

17.2 afwijken van de algemene gebruiksregeld

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 1 onder b en parkeren toestaan, mits geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

bestemmingsplan "Slachthuisterrein" (ontwerp)

Artikel 18 algemene wijzigingsregels

18.1 Wro-zone - wijzigingsgebied 1

Het bevoegd gezag kan de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 1', wijzigen met in achtname van de volgende regels:

- a. naar Wonen, Tuin - 2, Groen en Verkeer overeenkomstig de bijlage 2 van deze regels;
- b. de regels voor de bestemmingen binnen het wijzigingsgebied zijn overeenkomstig het voorliggende plan;
- c. het bouwplan moet voldoen aan de parkeernormen uit de Haarlemse Bouwverordening.

18.2 Wro-zone - wijzigingsgebied 2

Het bevoegd gezag kan de bestemming Gemengd - 1 van het gebied, ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 2', wijzigen en de aanduiding 'wonen uitgesloten' laten vervallen en de bouwregels te verruimen overeenkomstig de direct aangrenzende percelen (binnen hetzelfde bouwblok). Voor het wijzigen van de bestemming gelden de volgende voorwaarden:

1. het plan dient te voorzien in een goede stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit en de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit dient met het plan in te stemmen;
2. de toe te voegen woonfunctie dient zich te verhouden met de in de directe omgeving aanwezige bedrijfsmatige activiteiten (functiemenging)

18.3 Wro-zone - wijzigingsgebied 3 en 4

Het bevoegd gezag kan met het oog op een goede stedenbouwkundige invulling ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 2' de maatvoeringsvakken en aanduidingen wijzigen.

bestemmingsplan "Slachthuisterrein" (ontwerp)

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 19 overgangsrecht

19.1 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.

19.2 Afwijken

Het bevoegd gezag [internalhyperlink#s591](#) 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%.

19.3 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.

19.4 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.

19.5 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.

19.6 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.

19.7 Uitzondering overgangsrecht gebruik

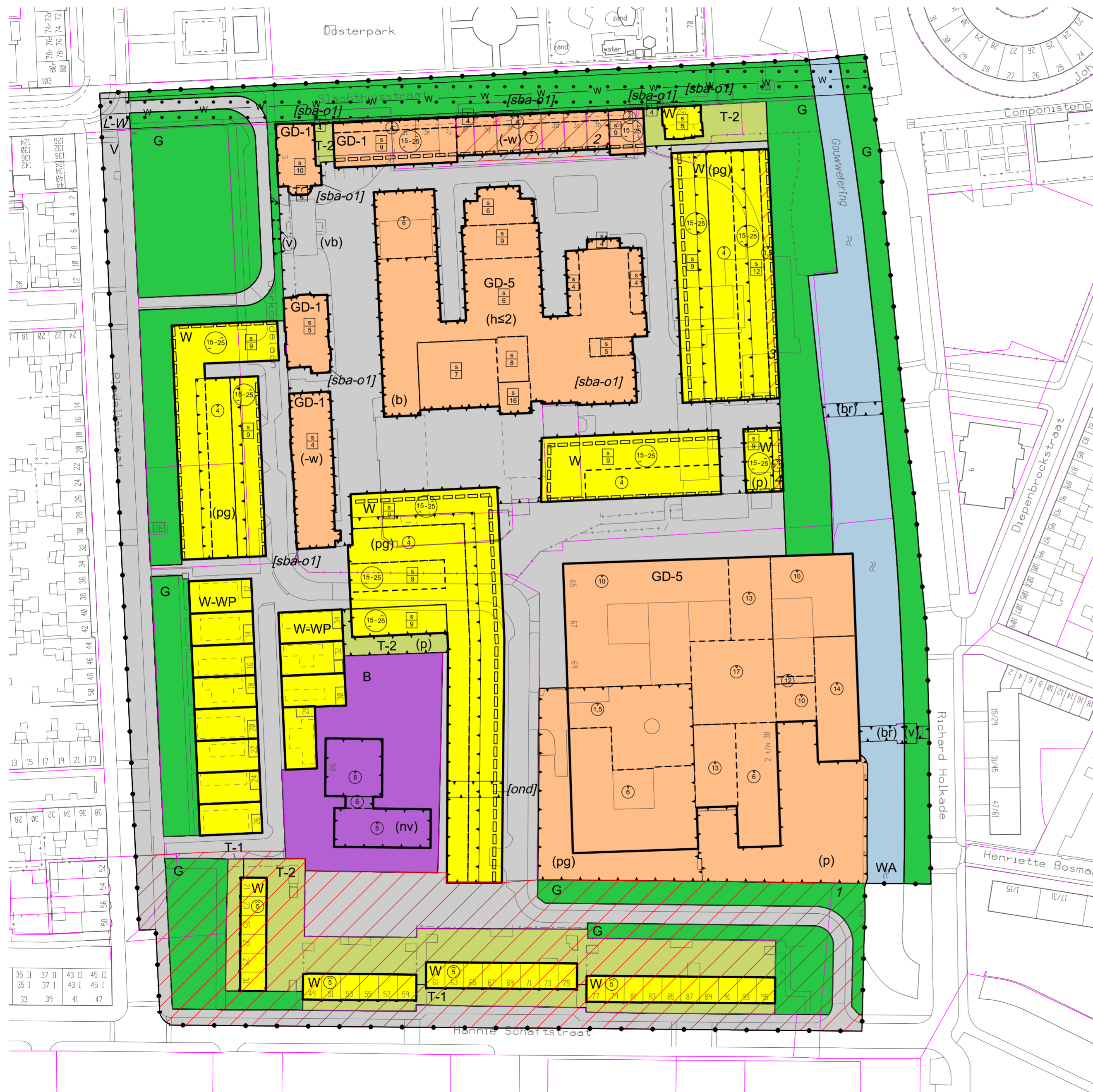
Lid 4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

bestemmingsplan "Slachthuisterrein" (ontwerp)

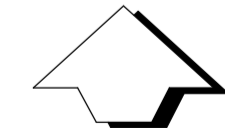
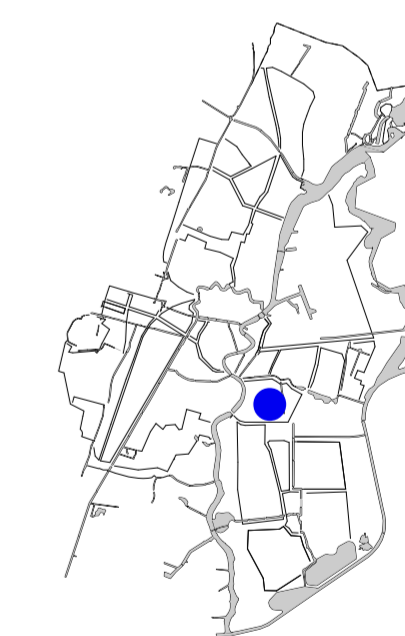
Artikel 20 slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan Slachthuisterrein.

Slachthuisterrein



- Plangebied**
- Plangebiedgrens
- Bestemmingen**
- B Bedrijf
 - GD-1 Gemengd - 1
 - GD-5 Gemengd - 5
 - G Groen
 - T-1 Tuin - 1
 - T-2 Tuin - 2
 - V Verkeer
 - WA Water
 - W Wonen
 - W-WP Wonen - Woonwagstandplaats
- Dubbelbestemmingen**
- L-W Leiding - Water
 - WR-A# Waarde - Archeologie 4
- Gebiedsaanduidingen**
- 1 wro-zone - wijzigingsgebied 1
 - 2 wro-zone - wijzigingsgebied 2
 - 3 wro-zone - wijzigingsgebied 3
 - 4 wro-zone - wijzigingsgebied 4
- Funcieaanduidingen**
- (b) bedrijf
 - (br) brug
 - (hs2) horeca tot en met horecacategorie 2
 - (nv) nutsvoorziening
 - (pg) parkeergarage
 - (p) parkeerterrein
 - (vb) verblijfsgebied
 - (v) verkeer
 - (-w) wonen uitgesloten
- Bouwvlak**
- bouwvlak
- Bouwaanduidingen**
- [ond] onderdoorgang
 - [sba-o1] specifieke bouwaanduiding - orde 1
- Maatvoeringaanduidingen**
- maatvoeringsvlak
 - (A) maximale goothoogte (m)
 - (B) maximale bouwhoogte (m)
 - (C-D) minimale-maximale dakhelling (graden)
 - (E) maximum bebouwingspercentage (%)
 - (F) bouwhoogte (m)
 - (G) goothoogte (m)
- Figuren**
- gevellijn
 - w hartlijn leiding - water
- Topografie**
- topografische ondergrond
 - kadastrale ondergrond



RUIMTELIJK BELEID

Bestemmingsplan :
Slachthuisterrein

planfase : ontwerp	besluitdatum :	besluitnummer :
datum : 14-02-2013	projectleider :	IMRO-ïdn :
schaal : 1:1000	JvdL	NL.IMRO.0392.BP3080003-0002
formaat : A2	getekend :	gecontroleerd :
IMRO-norm : 2008	SJG	H.v.d.S.

