

Oplegvel Raadsstuk

Portefeuille E. Cassee
Auteur Dhr. R van Liempt
Telefoon 0235113761 E-mail: rvanliempt@haarlem.nl
STZ/ Reg.nr. 2013/131192
Te kopiëren: A, B en C
B & W-vergadering van 7 mei 2013

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Sporheldenbuurt'

DOEL: Besluiten

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad ingevolge artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het besluit omtrent het vaststellen van een exploitatieplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad ingevolge artikel 6.12 van de Wro.

B&W

Het college stelt de raad voor:

1. Het bestemmingsplan 'Sporheldenbuurt' met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP3080006-0003, - gewijzigd - vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Het college besluit:

3. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
4. De betrokken ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit;
5. Het college stuurt dit voorstel naar de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht.

Raad:

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

Raadsstuk

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan ‘Sporheldenbuurt’

Reg. nummer: 2013/131192

1. Inleiding

Er wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid, omdat voor het gebied een aantal bestemmingsplannen geldt dat verouderd is.

Begrenzing bestemmingsplan

Het plangebied ligt ten noordoosten van de binnenstad van Haarlem. Het plangebied wordt aan de noordwestzijde begrensd door het Noorder Buiten Spaarne, aan de zuidwestkant door de Oudeweg en aan de noordoostkant door de terreinen van Alliander en Nieuwe Energie in de Waarderpolder.

Procesverloop

Het college heeft op 18 december 2012 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerp is ter bespreking aan de commissie Ontwikkeling voorgelegd en heeft vanaf 22 februari 2013 zes weken ter inzage gelegen. In die periode heeft eenieder de gelegenheid gekregen zienswijzen in te dienen.

Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

- het bestemmingsplan ‘Sporheldenbuurt’ met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP3080006-0003, - gewijzigd - vast te stellen;
- geen exploitatieplan vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

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

4. Argumenten

De raad is verplicht een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

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.

Hiermee sluiten we aan bij het ‘Meerjarenplan bestemmingsplannen’.

De gemeente Haarlem actualiseert in overeenstemming met het door de raad op 1 juni 2011 vastgestelde Meerjarenplan Bestemmingsplannen (Reg. nr. 2011/103298) alle verouderde plannen. Daarbij past deze nota binnen de beleidsdoelstelling van Programma 5.

Er zijn geen zienswijzen ingediend

Er zijn geen zienswijzen ingekomen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

De door het college voorgestelde ambtshalve wijzigingen zijn van ondergeschikte aard.

De in het wijzigingsoverzicht voorgestelde aanpassingen (zie bijlage c.) zijn van ondergeschikte aard en leiden niet tot wezenlijke aanpassing van het bestemmingsplan.

Uitbreiding bovenste verdieping woningen Kick Smitweg.

Enkele bewoners van de Kick Smitweg hebben de gemeente benaderd met de vraag of het (concept)ontwerpbestemmingsplan aangepast zou kunnen worden zodat er een mogelijkheid ontstaat om de bovenste verdieping te kunnen uitbreiden (ter plaatse van de huidige dakterrassen). In navolging van de brief van 11 februari 2013 (kenmerk 2013/50970) die in de commissie Ontwikkeling is besproken, zijn deze bewoners geïnformeerd en zal op korte termijn het ambtelijk overleg met hen starten. Daarin zal onder meer aan de orde komen welke Wabo-procedure zich daartoe het meest leent, op welke wijze een aanvraag kan worden ingediend en welke gegevens daartoe noodzakelijk zijn en ook onder welke voorwaarden het college vervolgens tot besluitvorming kan overgegaan.

Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

Binnen het plangebied zijn geen concrete bouwplannen voorgenomen, zoals genoemd in artikel 6.2.1 Bro, zodat geen exploitatieplan nodig is.

5. Kanttekeningen

Geen.

6. Uitvoering

- Na instemming van het college wordt het wijzigingsoverzicht verstuurd aan de indieners van zienswijzen. Zij worden uitgenodigd voor behandeling van het bestemmingsplan in de commissie Ontwikkeling.
- Het gewijzigd vastgestelde plan wordt naar gedeputeerde staten en/of de inspecteur gezonden.
- Communicatie:
 - Het besluit tot vaststelling wordt bekend gemaakt in de Stadskrant, de Staatscourant en via de gemeentelijke website. De bekendmaking wordt tegelijkertijd via elektronische weg aan Rijk, provincie, waterschap en andere betrokken bestuursorganen gezonden.
 - Er wordt een persbericht uitgegeven.
 - Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website beschikbaar gesteld.
- Het bestemmingsplan wordt de dag na bekendmaking ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn).
- Belanghebbenden die 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 tegen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zijn aangebracht.
- Het in werking getreden bestemmingsplan dient als toetsingskader voor de omgevingsvergunning.

7. Bijlagen (ter inzage)

- a. bestemmingsplan 'Sportheldenbuurt' met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP3080006-0003;
- b. verbeelding (plankaart);
- c. wijzigingsoverzicht.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

- Het bestemmingsplan 'Sportheldenbuurt' met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP3080006-0003 - gewijzigd - vast te stellen.
- Geen exploitatieplan vast te stellen.

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter

Sportheldenbuurt

bestemmingsplan "Sportheldenbuurt" (vastgesteld)

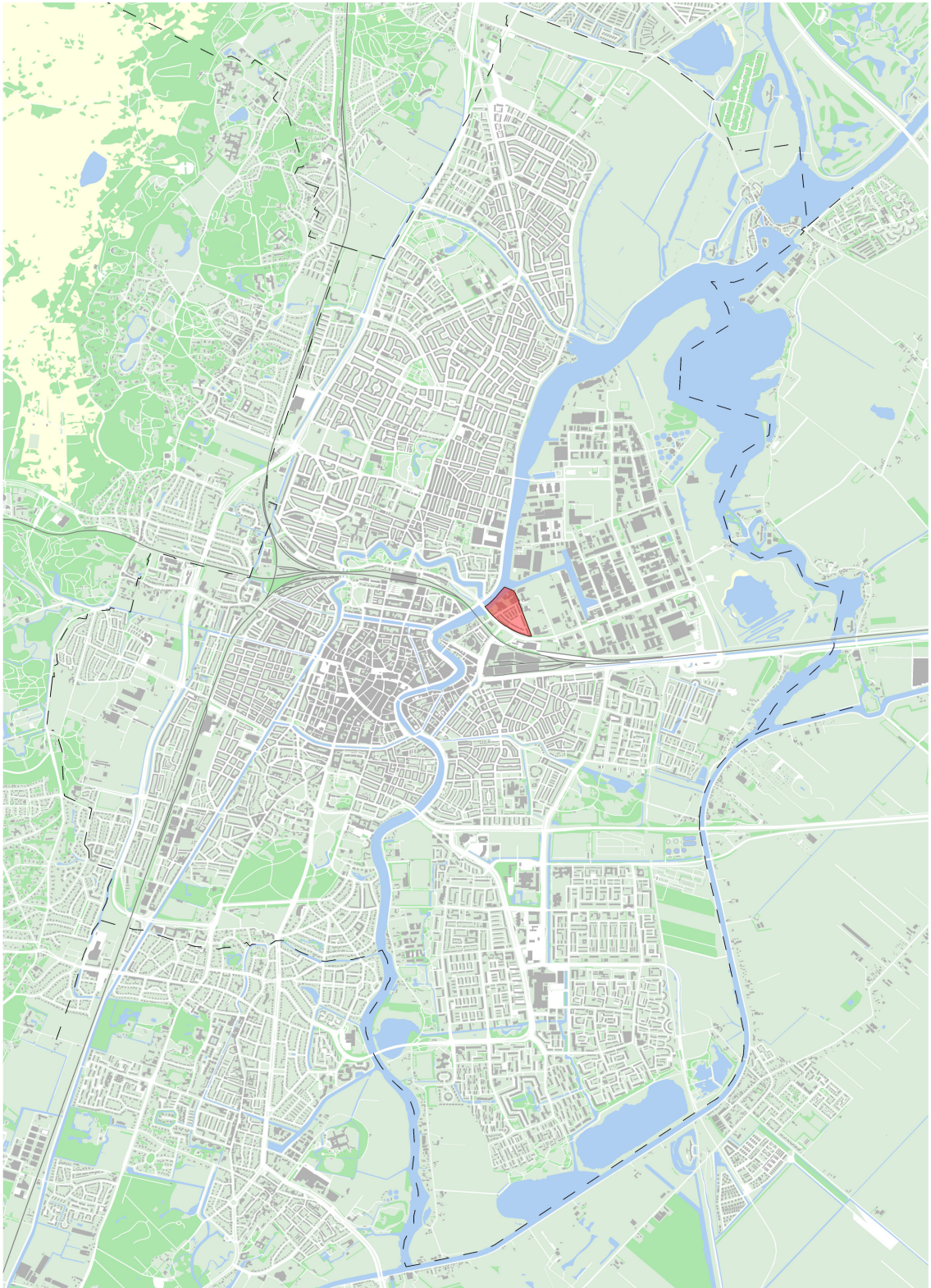
Inhoudsopgave

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	8
1.5	Bestemmingsplanprocedure	8
1.6	Leeswijzer plantoelichting	9
Hoofdstuk 2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	11
2.1	Korte historische schets	11
2.2	Functioneel-ruimtelijke structuur	11
Hoofdstuk 3	BELEIDSKADER	15
3.1	Rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid	15
3.2	Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	25
4.1	Milieuzonering	25
4.2	Geluid	26
4.3	Bodem	26
4.4	Water	27
4.5	Luchtkwaliteit	29
4.6	Natuurwaarden	31
4.7	Cultuurhistorie	32
4.8	Archeologie	32
4.9	Duurzaamheid en energie	35
4.10	Vliegverkeer	36
4.11	Externe veiligheid	37
4.12	Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen	39
4.13	Milieu Effect Rapportage	39
Hoofdstuk 5	PLANBESCHRIJVING	41
5.1	Visie op het plangebied	41
Hoofdstuk 6	JURIDISCHE ASPECTEN	45
6.1	Inleiding	45
6.2	Juridische planopzet	45
6.3	Hoofdstuk 1: Inleidende regels	46
6.4	Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels	46
6.5	Hoofdstuk 3: algemene regels	52
6.6	Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels	53
6.7	Hoofdpzet verbeelding	54
Hoofdstuk 7	UITVOERBAARHEID, PARTICIPATIE EN OVERLEG	57
7.1	Economische uitvoerbaarheid	57
7.2	Uitkomsten participatie en overleg	57
7.3	Handhaving	58
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		61
Bijlage 1	Wateradvies Hoogheemraadschap van Rijnland	63
Bijlage 2	Deelnemers, reacties en verwerking reacties wettelijk vooroverleg en participatie	67
Bijlage 3	Bedrijvenlijst	71

Regels		73
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	75
Artikel 1	Begrippen	75
Artikel 2	Wijze van meten	85
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	89
Artikel 3	Gemengd - 2	89
Artikel 4	Gemengd - 6	93
Artikel 5	Groen	95
Artikel 6	Kantoor	97
Artikel 7	Tuin - 2	99
Artikel 8	Verkeer	101
Artikel 9	Water	103
Artikel 10	Wonen	105
Artikel 11	Waarde - Archeologie	109
Hoofdstuk 3	Algemene regels	113
Artikel 12	Antidubbelregel	113
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	115
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	117
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	119
Artikel 15	Overgangsrecht	119
Artikel 16	Slotregel	121
Bijlagen bij de regels		123
Bijlage 1	Zoneringslijst	125

Toelichting

Afbeelding 1 Ligging van het bestemmingsplangebied

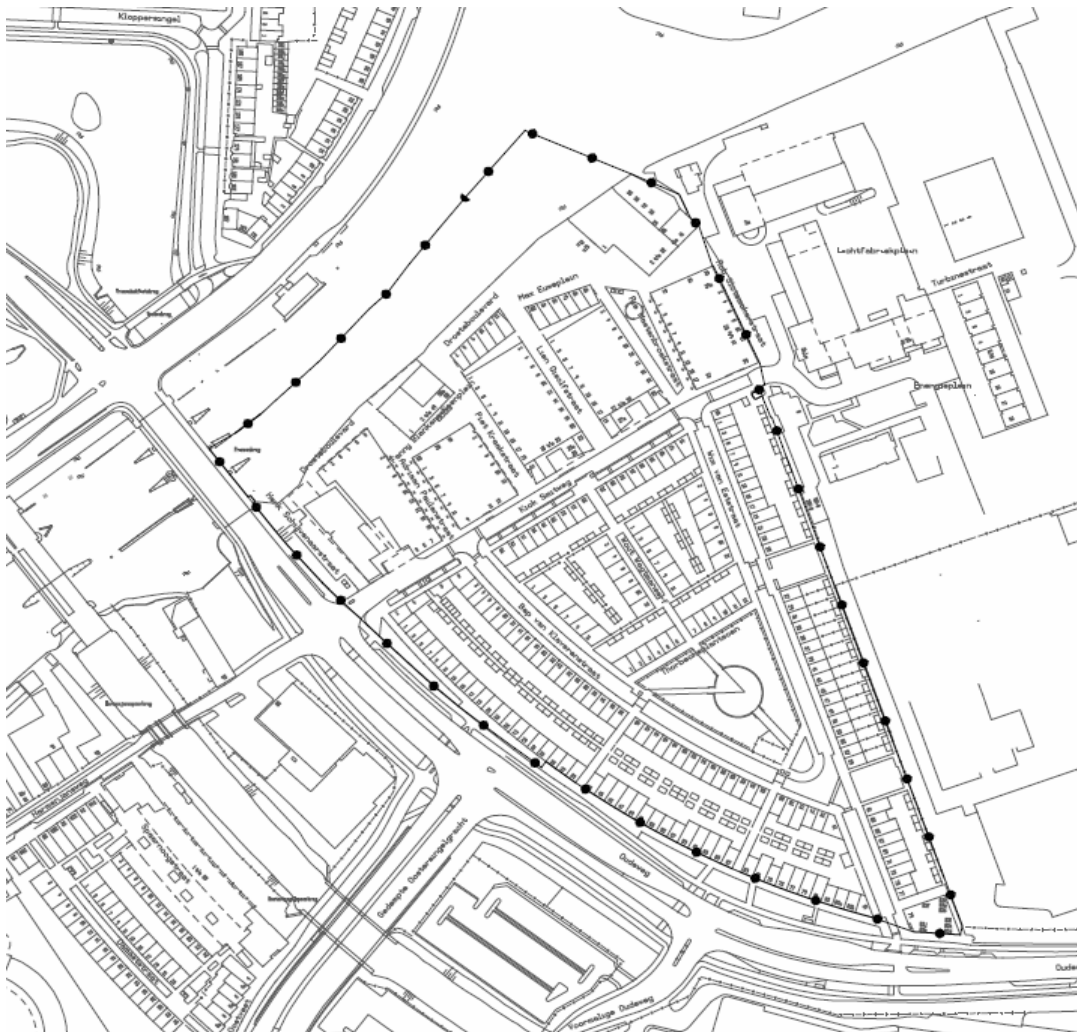


Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan Sportheldenbuurt ligt ten noordoosten van de binnenstad van Haarlem en betreft (exclusief water) bijna 6 hectare. Het plangebied wordt aan de noordwestzijde begrensd door het Noorder Buiten Spaarne, aan de zuidwestkant door de Oudeweg en aan de noordoostkant door de terreinen van Alliander en Nieuwe Energie (het voormalige terrein van Energiebedrijf Haarlem) in de Waarderpolder (zie de afbeeldingen 1 en 2). Binnen het plangebied liggen de deelgebieden Droste (tussen Noorder Buiten Spaarne en Kick Smitweg) en Thorbecke (tussen Kick Smitweg en Waarderpolder).

Afbeelding 2 Plangebied



1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

Voor het plangebied Sportheldenbuurt heeft het bestemmingsplan uit 2002 de huidige nieuwbouw mogelijk gemaakt. Nu wordt een nieuw bestemmingsplan gemaakt, omdat bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar dienen te worden geactualiseerd. Dit is een verplichting die voortvloeit uit de Wet ruimtelijke ordening uit 2008.

1.3 Doel van het bestemmingsplan

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

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

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

Het resultaat van deze wijze van bestemmen is dat inzichtelijk is wat wel en niet kan in het plangebied, maar dat bovenal duidelijk is aangegeven, dat consolideren geen stilstand betekent. Daar waar dit mogelijk en verantwoord is, kan een functie- of bouwverruiming worden toegestaan. In de regels zijn de mogelijkheden en voorwaarden vastgelegd.

1.4 Geldende planologische regelingen

Binnen het plangebied Sportheldenbuurt geldt het volgende bestemmingsplan: (aangevuld met de zogeheten 'Aanvullende bebouwingsvoorschriften' uit 1974):

Tabel 1 Vigerend bestemmingsplan op moment van opstellen bestemmingsplan Sportheldenbuurt

nr.	naam van het plan	vastgesteld	goedgekeurd
302/1	Droste/Thorbeckekwartier	9-10-2002	9-3-2003
00801	Facetbestemmingsplan Archeologie	25-6-2009	n.v.t.

Bij het van kracht worden van het bestemmingsplan Sportheldenbuurt zullen de in tabel 1 genoemde plannen rechtskracht verliezen binnen het plangebied Sportheldenbuurt.

1.5 Bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan Sportheldenbuurt doorloopt, net als ieder bestemmingsplan, een uitgebreide procedure. Het concept ontwerpbestemmingsplan is opgestuurd voor het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) met verschillende (semi)overheden en belangenorganisaties, zoals de wijkraad. De gemaakte opmerkingen en ingediende reacties naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg, kunnen leiden tot aanpassing van het concept ontwerpbestemmingsplan Sportheldenbuurt.

Vervolgens geeft het college van burgemeester en wethouders - na bespreking in de commissie Ontwikkeling - het ontwerpbestemmingsplan vrij voor ter visie legging conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Na publicatie, wordt het ontwerp dan gedurende zes weken ter inzage gelegd. In die tijd kan iedereen zowel mondelinge als schriftelijke een zienswijze indienen bij de gemeenteraad. Als de aard en omvang van het bestemmingsplan daartoe aanleiding geven, kan de gemeente in deze periode een informatiebijeenkomst organiseren over het nieuwe bestemmingsplan.

Na beantwoording en verwerking van de zienswijzen en mogelijke ambtelijke aanpassingen zal de gemeenteraad 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. Dat is tevens de aanvang van de 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

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

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

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

In hoofdstuk 5 wordt de visie op het plangebied beschreven waarbij wordt ingegaan op wat er momenteel in het plangebied speelt.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de juridische aspecten van een bestemmingsplan. Daarbij gaat het om: uitleg over de planregels, de werkwijze van de bedrijvenlijst, uitleg over de verbeelding en de regeling voor bebouwing.

In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid en de uitkomsten van het vooroverleg (maatschappelijke haalbaarheid van het plan). Het tweede deel van hoofdstuk 7 wordt geschreven na afronding van het vooroverleg en is daarom pas in het ontwerpbestemmingsplan aanwezig.

bestemmingsplan "Sportheldenbuurt" (vastgesteld)

Hoofdstuk 2 **BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE**

In dit hoofdstuk wordt eerst een historische schets van het bestemmingsplangebied gegeven, omdat dat voor een aanzienlijk deel de structuur heeft bepaald. Daarna volgt een beschrijving van de ruimtelijke en functionele structuur.

2.1 **Korte historische schets**

Het plangebied was in het verleden in gebruik bij de Droste Cacao- en chocoladefabriek. Het Drosteterrein was een klein bedrijventerrein waarop de bestaande gebouwen na vertrek van de fabriek grotendeels zijn gesloopt.

De oude Droste fabriekssilo aan het Noorder Buiten Spaarne uit 1956 is bewaard gebleven en verbouwd (met toevoeging van extra bouwlagen) tot 48 woningen en op de begane grond kantoren. Voorts is de oude Droste Cacao- en chocoladefabriek uit 1890 aan het Noorder Buiten Spaarne verbouwd tot 40 woningen met op de begane grond onder meer een restaurant.

De aangrenzende Thorbeckebuurt was ooit gebouwd als voorziening voor de arbeiders in de Drostefabriek en deze woningen zijn uiteindelijk gesloopt. Na de sloop zijn hier nieuwe woningen gerealiseerd.

Aan het Drosteterrein en het gebied Spaarneoever-Harmenjansweg is in het bestemmingsplan uit 2002 een combinatie van werken, wonen en publieksfunctie gegeven om een overgang te maken tussen de binnenstad en het industriegebied Waarderpolder.

2.2 **Functioneel-ruimtelijke structuur**

2.2.1 **Ruimtelijke structuur**

Het bestemmingsplangebied kan in twee deelgebieden worden onderverdeeld:

1. het Drosteterrein;
2. de Thorbeckebuurt.

Het Drosteterrein bestaat in de huidige situatie uit:

- het kantoorgebouw aan de Henk Schrijvenaarstraat (langs de Oudeweg);
- de tot woningen en kantoren verbouwde Droste fabriekssilo;
- de tot woningen en voorzieningen verbouwde Droste Cacao- en chocoladefabriek aan het Noorder Buiten Spaarne;
- een aantal nieuwbouwappartementen in gesloten blokverkaveling, waar parkeren overwegend in parkeergarages gebeurt en slechts deels in de openbare ruimte

De Thorbeckebuurt bestaat uit woningen met een strokenverkaveling. Kenmerkend element in dit deelgebied is het centrale Thorbeckeplantsoen. De hoofdontsluiting bestaat uit de Kick Smitweg en de Wim van Eststraat.

2.2.2 Functionele structuur

Wonen

De woningvoorraad in de Sportheldenbuurt is vrijwel volledig gebouwd ná 1990. In januari 2012 stonden er in de Sportheldenbuurt 402 woningen. Hiervan was 64 procent koopwoningen, 27 procent sociale huurwoningen en 9 procent particuliere huurwoningen. Het aandeel koopwoningen en sociale huurwoningen is daarmee hoger dan in de rest van Haarlem. Het aandeel particuliere huurwoningen is lager dan elders in Haarlem. Tweederde van de woningvoorraad in de Sportheldenbuurt betreft eengezinswoningen.

De woningen in de Thorbeckebuurt hebben over het algemeen twee bouwlagen met schuin oplopende kap. Uitzondering hierop is een woonblokje in de zuidoostpunt van het plangebied met 4 bouwlagen. Op het Drosteterrein hebben de woningen over het algemeen 3 bouwlagen of 3 bouwlagen met een opbouw. Uitzonderingen hierop zijn de oostkant van het tegen het terrein van Nieuwe Energie gelegen blok met 5 bouwlagen, de Droste cacao- en chocoladefabriek (branderij en pakkerij) en de Droste fabriekssilo.

Bedrijven en werkgelegenheid

In 2011 stonden in het plangebied 40 bedrijven ingeschreven, blijkt uit gegevens van Onderzoek en Statistiek van de gemeente Haarlem (gebaseerd op gegevens van de Kamer van Koophandel). De werkgelegenheid in de Sportheldenbuurt betreft grotendeels het kantoor van Dantuma. De overige werkgelegenheid betreft met name kleinschalige ondernemingen (veelal aan huis). In het plangebied zijn geen detailhandelsvestigingen.

Verkeer

Het plangebied vormt een schakel in de verbindingszone tussen binnenstad en Waarderpolder, waarbij in het ontwerp vooral aandacht is gegeven aan langzaam verkeer. Voor het langzaam verkeer wordt een route langs de oever van het Noorder Buiten Spaarne beoogd vanaf de Catharijnebrug over het Drosteterrein langs de Drostefabriek en over het terrein van Nieuwe Energie naar de Minckelersweg. Deze route moet vervolgens over een nog aan te leggen brug naar het Figeeterrein leiden verder de Waarderpolder in langs de oostoever van het Noorder Buiten Spaarne. Als onderdeel van deze route is binnen het plangebied tussen de Henk Schijvenaarsstraat (bij de Catharijnebrug) en Drostefabriek een openbare oever met een breedte van 10 meter aangelegd.

Het plangebied is goed ontsloten door het openbaar vervoer. Het Centraal Station van Haarlem ligt op loopafstand (circa 800 meter). Over de Oudeweg rijdt spits-lijnbus 15 (Haarlem-Spaarnwoude NS-Haarlem Centraal Station). Op enige afstand van het plangebied is aan de Spaarndamseweg nog een bushalte van lijn 5 (Haarlem Schalkwijk-IJmuiden). In het Masterplan Spoorzone-Oost is de intentie uitgesproken om ter hoogte van het Drosteterrein een halte voor lightrail aan te leggen. Daarmee zou het terrein

nog beter met openbaar vervoer bereikbaar worden. Wanneer deze lightrail zal komen is nog niet vastgesteld.

De Kick Smitweg (die voorheen deel uitmaakte van de Harmenjansweg) en Wim van Eststraat hebben een functie als auto-ontsluiting van de aanliggende woonbuurten Drosteterrein en Thorbeckebuurt. Doorgaand autoverkeer over de Kick Smitweg naar het terrein van Nieuwe Energie is ongewenst.

Het Drosteterrein is autovrij en uitsluitend toegankelijk voor langzaam verkeer en voor verkeer dat moet laden en lossen. Voor parkeren zijn ondergrondse garages aangelegd en kan in de woonblokken op de begane grond worden geparkeerd. De Thorbeckebuurt en het Drosteterrein zijn ingericht volgens de principes van Duurzaam Veilig zoals deze door de rijksoverheid zijn vastgesteld.

Groen

In het Thorbeckekwartier ligt tussen de Bep van Klaverenstraat en Wim van Eststraat het Thorbeckeplantsoen als centrale openbare groenvoorziening. Verder zijn er langs diverse straten bomen aanwezig. Ook de privé-tuinen zijn een belangrijke vorm van groen in het plangebied.

Water

Aan de noordwestkant van het plangebied ligt het Noorder Buiten Spaarne die door de open verbinding met het boezemwater van de Ringvaart Haarlemmermeer wordt gerekend tot boezemwater.

Recreatie

Met de nieuwbouwontwikkeling op het Drosteterrein is de oever van het Noorder Buiten Spaarne openbaar toegankelijk gemaakt. Dit biedt mogelijkheden voor recreatief gebruik. Op het Thorbeckeplantsoen zijn diverse speelvoorzieningen en een voetbalkooi aanwezig.

bestemmingsplan "Sportheldenbuurt" (vastgesteld)

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

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

3.1 Rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid

In de in maart 2012 vastgestelde 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 ;
- het verbeteren van de bereikbaarheid;
- 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.

In de structuurvisie Noord-Holland 2040 zet de provincie 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). Het BBG vervangt hiermee de rode contouren uit het oude Streekplan. Door te verdichten, stationslocaties en knooppunten optimaal te benutten, ondergronds te bouwen, en door woningbouwprogramma zoveel mogelijk te realiseren binnen het BBG, wordt intensivering en bundeling van stedelijkheid bevorderd. Hierdoor is ook een winst te behalen in het fiets- en OV-gebruik.

Het plangebied Sportheldenbuurt behoort tot het BBG. Voor ontwikkelingen binnen bestaand bebouwd gebied gelden geen aanvullende eisen uit de provinciale ruimtelijke verordening.

Dit bestemmingsplan sluit aan op het provinciale beleid zoals vervat in de structuurvisie en op de provinciale belangen zoals verwoord in de verordening.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurplan

De gemeenteraad van Haarlem heeft op 20 april 2005 het Structuurplan Haarlem 2020 vastgesteld. In de toekomst wil Haarlem de bestaande aantrekkelijkheid behouden en verder uitbouwen. Haarlem wil voor zijn inwoners een levendige en veilige stad zijn met veel aandacht voor een leefbare woonomgeving en voldoende voorzieningen voor alle leeftijdsgroepen.

Hoogwaardige leefomgeving

Relevant voor het plangebied de Sportheldenbuurt is het geformuleerde beleid ten aanzien van de woonwijken. In deze gebieden wordt met name ingezet op het speerpunt duurzaam goed wonen. Het Structuurplan streeft naar een hoogwaardige leefomgeving door aandacht te besteden aan, en waar mogelijk oplossingen aan te dragen voor ruimte voor ontmoeting, leefbaarheid en levendigheid.

Funciemenging

Het plangebied is samen met het terrein Nieuwe Energie op de Structuurplankaart opgenomen als multifunctioneel centrum gebied. In het multifunctioneel centrumgebied wordt gestreefd naar (het versterken van) funciemenging. Daarom is bij de herontwikkeling van het plangebied langs de Kick Smitweg en langs de oever van het Noorder Buiten Spaarne met de bestemming 'Gemengd' de mogelijkheid geboden voor funciemenging.

Verkeer

Met de openstelling eind 2011 van een nieuwe fly-over is een betere

verkeersverbinding gemaakt tussen Amsterdamsevaart via de Waarderweg naar de noordkant van de Spaarndamseweg. De fly-over zorgt er tevens voor dat de oostelijke entree van Haarlem is verlegd van de Amsterdamsevaart naar de Oudeweg.

Dit bestemmingsplan past binnen de kaders van het structuurplan.

3.2.2 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

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 deze nota 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 nota. Er zijn tien gouden regels geformuleerd die een prioriteit voor ruimtelijke ontwikkeling in Haarlem uitspreken.

Voor het plangebied Sportheldenbuurt geldt een consolidatieregie. Plannen en ontwikkelingen moeten zich voegen naar de stedenbouwkundige context: naar het stratenpatroon, het bouwbloktype en de bestaande massa- en gevelopbouw. Er is vrijheid mogelijk in architectonische expressie en materialisering op pandniveau. In het algemeen geldt hier: hoe meer een plan zich voegt naar zijn context, hoe groter de vrijheid op pandniveau. Bij panden die deel uitmaken van een serie (vrijwel) identieke gebouwen kunnen ingrepen afwijken van de buurpanden, zolang het verbouwde pand blijft passen binnen de maat- en schaalverhoudingen van de wand als geheel. In de openbare ruimte is de opgave een samenhangende inrichting te ontwerpen, waarbij de parkeerdruk in combinatie met de behoefte aan groen en speelruimte wordt aangepakt.

De woningen in het plangebied maken deel uit van de gebiedstypering 'Woningbouw na 1985': terug naar de 'straat' met duidelijk onderscheid openbaar – privé. Stedenbouw, architectuur en inrichting van de openbare ruimte hangen daarbij nauw samen.

Het bestemmingsplan Sportheldenbuurt sluit aan op de eisen en randvoorwaarden uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

3.2.3 Wonen

Haarlem kiest in de Woonvisie Haarlem 2012-2020 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. Bouwen kan alleen door slim om te gaan met de beschikbare ruimte. Veelal zijn de bouwplannen 'rood voor rood' (voorbeeld: transformatie van bedrijvengebieden naar woongebieden). Programma op 'grijs' zorgt voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit

Door verstedelijking in het oostelijk deel van Haarlem worden tevens kansen gecreëerd voor een kwaliteitsverbetering van de ruimtelijke inrichting van Haarlem. Voor stadsdeel Oost wordt het transformatie-programma nog verder

uitgewerkt (sloop/ nieuwbouw, verkoop, herpositionering etc.). Er wordt gestreefd naar differentiatie: een minder eenzijdig woningaanbod door toevoeging van koopwoningen en duurdere huurwoningen.

Het gebied Sportheldenbuurt sluit goed aan op de uitgangspunten van de woonvisie. Door sloop/ nieuwbouw is er meer stedelijkheid gekomen en meer differentiatie in de woningvoorraad gerealiseerd.

Het gemeentelijk woonbeleid heeft op het plangebied Sportheldenbuurt maar een zeer beperkt effect omdat er (na de nieuwbouw op het Drosteterrein) geen noodzaak en ruimte meer is voor grootschalige nieuwbouw of herstructureringsprojecten. Het behoud van de huidige hoogwaardige stedenbouwkundige kwaliteit staat voorop.

3.2.4 Bed & Breakfast

In het gemeentelijk hotelbeleid (2012) wordt ruimte geboden voor nieuwe hotelinitiatieven. Daarbij wordt uitgegaan van marktwerking en het door de gemeente op de hoogte houden van initiatieven en marktruimte. De gemeente is faciliterend richting marktinitiatieven, maar deze worden getoetst op ruimtelijke inpasbaarheid. In het hotelbeleid worden de bijzondere logiesvormen bed & breakfast, slapen boven winkels of horeca, en camperplaatsen gestimuleerd. Om de bed & breakfast functie te stimuleren wordt deze in nieuwe bestemmingsplannen binnen de woonfunctie mogelijk gemaakt, zo ook in dit bestemmingsplan.

3.2.5 Winkelen

Het winkelbeleid is vastgelegd in de Detailhandelsnota, Haarlem Winkelstad 2002-2012 (2002). Haarlem is de afgelopen jaren een paar keer verkozen tot de beste winkelstad van Nederland. De aantrekkingskracht op dagjesmensen en toeristen is daarom groot. Daarnaast wil de gemeente het fijnmazige netwerk van winkels handhaven zodat iedere Haarlemmer binnen een redelijke afstand van zijn woning de dagelijkse boodschappen kan doen.

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

3.2.6 Verkeer en vervoer

Het Haarlems Verkeers- en Vervoersplan (HVVP) beschrijft het beleid op het gebied van verkeer en vervoer. Het HVVP heeft twee belangrijke doelstellingen: het vergroten van de leefbaarheid en het verbeteren van de bereikbaarheid.

Langzaam verkeer

De fiets neemt in het Haarlemse verkeersbeleid een belangrijke plaats in. De fiets moet voor verplaatsingen binnen Haarlem een groter aandeel krijgen en dat moet ertoe leiden dat de auto voor korte afstanden niet hoeft te worden gebruikt. Hiervoor zet het HVVP in op drie beleidspunten: verbetering van bestaande fietsroutes en voorzieningen, bij kruisingen voorrang geven aan de

fiets boven het autoverkeer en uitbreiding van het fietsnetwerk.

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

Omdat het terrein van Nieuwe Energie niet via de Kick Smitweg (voorheen deel uitmakend van de Harmenjansweg) toegankelijk is voor autoverkeer hebben de wegen binnen het plangebied Sportheldenbuurt uitsluitend een functie als buurtontsluitingsstraat. De Kick Smitweg moet een schakel gaan vormen in een nieuwe fiets- en voetgangersverbinding van de binnenstad naar de Waarderpolder langs de oostoever van het Noorder Buiten Spaarne. De oever is binnen het plangebied openbaar toegankelijk.

Gestreefd wordt naar de ontwikkeling van een nieuwe fiets- en voetgangersverbinding langs de gehele oostoever van het Noorder Buiten Spaarne. Voor aansluiting op de binnenstad is de oversteek over de Oudeweg een knelpunt. Mogelijk kan een route onder de Catharijnebrug hiervoor in de toekomst een oplossing bieden.

Openbaar vervoer

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

De langs het plangebied lopende Oudeweg is in het OV-net HVVP opgenomen als een bustracé ontsluitende lijn. Het betreft een verbinding tussen Haarlem Centraal Station en Haarlem Spaarnwoude NS.

Autoverkeer

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

Het plangebied Sportheldenbuurt is een 30 km/u-gebied. Het autoverkeer wordt via de buurtontsluitingsstraten Kick Smitweg en de Wim van Eststraat naar de Oudeweg geleid. De langs het plangebied lopende Oudeweg is een gebiedsontsluitingsweg met een maximum snelheid van 50 km/u en heeft ook een functie voor het doorgaand verkeer.

Het bestemmingsplan kent geen strijdigheden met het beleid uit het HVVP.

3.2.7 Water

Waterbeleid, waterwetgeving en waterregelgeving

Vanaf 22 december 2009 de nieuwe Waterwet ingegaan. Deze nieuwe Waterwet regelt het beheer van grond- en oppervlaktewater en verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op basis van deze wet is in december 2009 het Nationaal Waterplan vastgesteld.

In het Nationaal Waterplan worden antwoorden geformuleerd op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeren in een duurzaam waterbeheer voor Nederland.

Waterbeheerplan Rijnland

In het Waterbeheerplan 2010-2015 geeft het Hoogheemraadschap van Rijnland (hierna te noemen: Rijnland) zijn ambities aan en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. De drie hoofddoelen zijn [1] veiligheid tegen overstromingen, [2] voldoende water en [3] 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.

Rijnland's Keur en Beleidsregels

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.

Rijnland's beleid Riolering en afvalwaterzuivering

Rijnland geeft 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 de 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.

Integraal Waterplan Haarlem

De gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben eind 2004 het Integraal Waterplan Haarlem vastgesteld. Centrale doelstelling van het Integraal Waterplan is het ontwikkelen en behouden van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. Het plan functioneert als strategisch kader voor gerelateerde beleidsvelden zoals het grondwater-, afvalwater-, en baggerbeleid. Om ervoor te zorgen dat het Haarlemse waternetwerk bestand is tegen klimaatsverandering (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 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.

Gemeentelijk Rioleringsplan

Het GRP is een beleidsmatig en strategisch plan waarin het verbreed rioleringsbeheer (incl. financiën) en de visie op riolering voor de langere termijn worden beschreven. Met het 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:

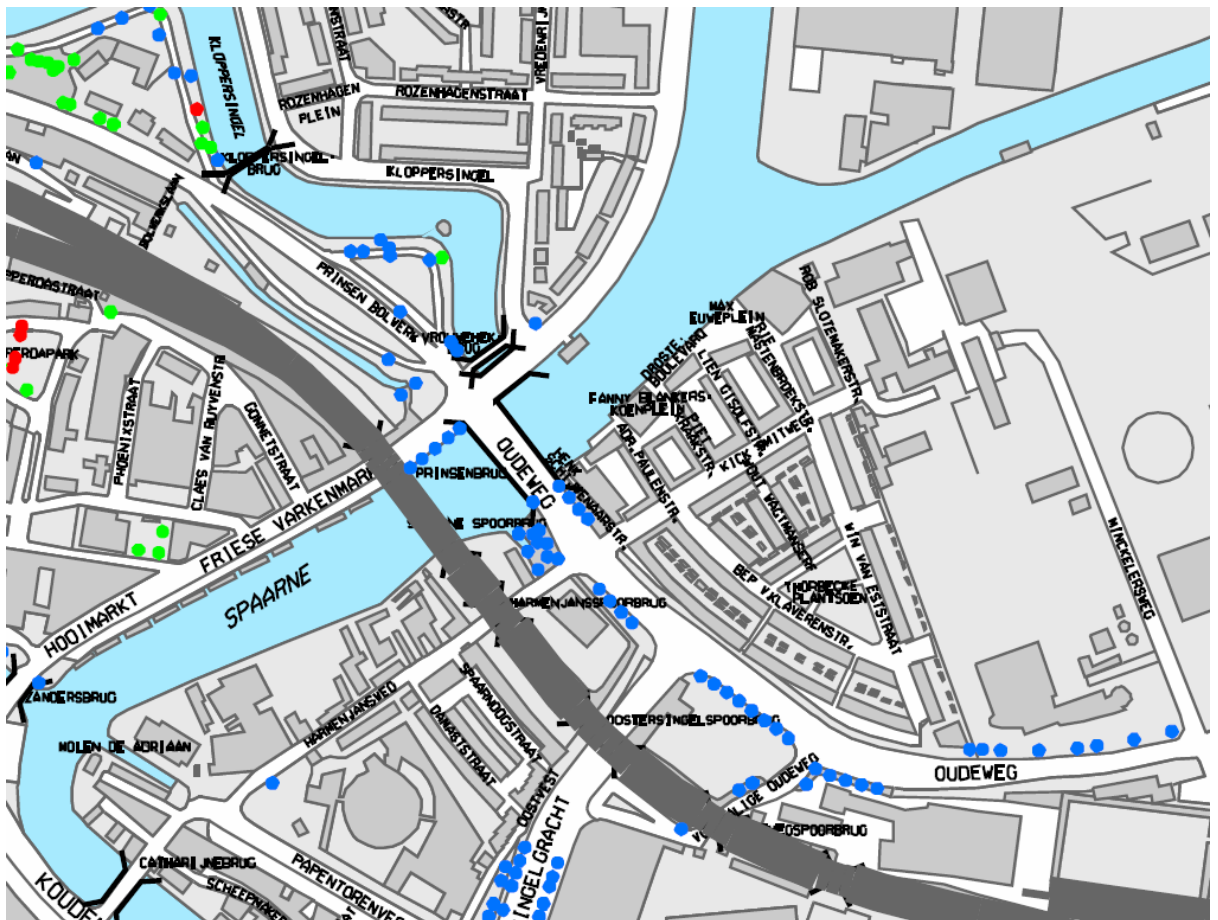
- Het doelmatig inzamelen van het afvalwater en het hemelwater.
- Het transporteren van het rioolwater naar een geschikt lozingspunt.
- Het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast.
- Het beperken van vervuiling door overstorten middels aanleg van randvoorzieningen (o.a. BBB's) en afkoppelen.

3.2.8 Groen

In Haarlem zijn in totaal 58.000 bomen die staan in de plantsoenen, parken en langs straten, bij sportcomplexen en openbare speelgelegenheden. Met het Bomenbeleidsplan 2009-2019 (2010) zijn de hoofdbomenstructuur en de monumentale bomenlijst vastgesteld. De bomen langs de Oudeweg maken deel uit van de hoofdbomenstructuur. Dit is een lijn die ruimtelijk en functioneel van belang is.

Alle gemeentelijke monumentale bomen zijn geïnteriseerd en op de Haarlemse Monumentale Bomenlijst (2009) geplaatst. Vanwege de waarden van monumentale bomen zal in beginsel geen omgevingsvergunning voor de activiteit kappen worden verleend, tenzij sprake is van een ernstige bedreiging van de openbare veiligheid, noodtoestand of bijzondere situatie (zie artikel 5.1 Bomenverordening Haarlem).

Afbeelding 3 Monumentale bomen in de openbare ruimte Sportheldenbuurt



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

- Rood: een A-boom, dit is een boom van 80 jaar of ouder die op de landelijke lijst van de Bomenstichting staat of daarvoor aangemeld is (landelijk monumentaal).

- Groen: een B-boom, dit is een boom van 80 jaar of ouder die van Haarlems belang is (plaatselijk monumentaal) plus de gedenkbomen.
- Blauw: een C-boom, dit is een boom van 50 jaar tot 80 jaar met potentie om monumentaal te worden (waardevol).
- Roze: een D-boom, dit is een boom die aangeplant wordt om minstens 100 jaar te worden. Buitengewone aandacht is hierbij besteed aan groeiplaatsomstandigheden om de boom te helpen oud te worden (aankomend monumentaal).

Langs de Oudeweg staan enkele C-bomen (blauw). Hiervoor is in het bestemmingsplan de bestemming Groen opgenomen.

3.2.9 Sport en recreatie

De gemeente zet zich op basis van Haarlem Sport! Agenda voor de Sport 2010-2014 (2010) vanuit de volgende invalshoeken in op het vergroten van de sportparticipatie. Binnen het plangebied zijn geen sportvoorzieningen aanwezig.

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

Binnen het plangebied is zijn geen recreatieve voorzieningen aanwezig. Wel is er langs het Noorder Buiten Spaarne een brede verharde oever gerealiseerd waardoor recreatief gebruik van de oever wordt gestimuleerd.

Een goed spreiding van speelvoorzieningen zowel op buurt-, wijk- als stadsdeelniveau is gewenst. In het Speelruimteplan Haarlem (2000) wordt in eerste instantie gemikt op bespeelbare open ruimte, in tweede instantie gaat het om speeltoestellen. Formele speelplaatsen zijn vooral gewenst waar de informele speelruimte onvoldoende aanwezig is of de openbare ruimte ongeschikt is om te spelen. Binnen het plangebied is in het openbaar groen in het Thorbeckeplantsoen een speelvoorziening aanwezig.

3.2.10 Archeologie

Rijksbeleid

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) beheert de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). Deze kaart bevat een overzicht van belangrijke archeologische terreinen in Nederland. 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.

Provinciaal beleid

Het archeologisch beleid van het provinciaal bestuur van Noord-Holland is vastgelegd in het Cultuurconvenant tussen het rijk en de provincie Noord-Holland, de Provinciale Cultuurnota en de Cultuurhistorische Regio-profielen. Het beleid is gebaseerd op wettelijke verplichtingen en autonoom cultuurhistorisch provinciaal beleid. Een belangrijk instrument voor het provinciaal beleid is de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). De CHW heeft een archeologische kaartlaag. De terreinen die op deze kaartlaag staan moeten vanuit cultuurhistorisch oogpunt bescherming krijgen. Daarom moet de gemeente in de ruimtelijke afweging rekening houden met deze terreinen.

Gemeentelijk beleid

Met de goedkeuring van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg heeft de gemeente er vanaf 1 september 2007 een aantal nieuwe verplichtingen bij gekregen met betrekking tot de zorg voor het archeologische erfgoed. In de wetgeving is opgenomen dat gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening moeten houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Ook is bepaald dat in een bestemmingsplan regelingen kunnen worden opgenomen ten behoeve van het beschermen van archeologische waarden. De uitgangspunten voor gemeentelijke beslissingen om op een werkbare en doelmatige manier zorg te dragen voor het Haarlemse bodemarchief zijn vastgelegd in de Beleidsnota Archeologie (2009) met bijbehorende beleidskaart.

In dit bestemmingsplan zijn op de verbeelding archeologische dubbelbestemmingen opgenomen om de archeologische waarden te beschermen.

Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Daarbij komen aspecten aan de orde zoals geluid, lucht- en bodemkwaliteit, natuurwaarden en externe veiligheid. Door middel van zonering en specifieke bestemmingsregelingen kan een toename van milieuhinder worden beperkt. Bestaande milieuhinder, zoals geluidhinder van bestaande wegen of bestaande legale bedrijvigheid, kan in beginsel niet via het bestemmingsplan worden verminderd, voor zolang de bestaande situatie wordt gehandhaafd.

4.1 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende functies zoals industrie en milieugevoelige functies (woningen, scholen, ziekenhuizen e.d.) om daarmee een goede woonomgeving te behouden. Aan de andere kant geeft het systeem van milieuzonering door een ruimtelijke scheiding toe te passen bedrijven duidelijkheid over de hoeveelheid hinder die ze mogen veroorzaken, waardoor hun bedrijfsvoering voor de toekomst veilig wordt gesteld. Door middel van een passende bestemmings- en gebruiksregeling kan het bestemmingsplan een bijdrage leveren aan een beperking van overlast binnen woongebieden, door niet passende bedrijvigheid of activiteiten zoveel mogelijk te weren.

Het plangebied Sportheldenbuurt valt volgens de Haarlemse nota Milieuzonering (2002 en 2008) in verschillende gebiedstyperingen:

- De Thorbeckewijk omvat vooral wonen met een maximaal toegestane hindercategorie B (wonen met overwegend laagbouw in een lage dichtheid).
- Het Droste terrein is getypeerd als stedelijk centrum. De maximaal toegestane milieucategorie is C. Voor categorie C bedrijven geldt in principe een indicatieve afstand van 50 meter ten opzichte van gevoelige functies.
- Langs de corridors ofwel doorgaande verkeersroutes is sprake van een menging van wonen en werken. Hierbij past een maximaal toegestane hindercategorie C (corridors / gemengd gebied met hoofdfunctie werken; bedrijven zijn gemengd met woningen en/of werkfuncties langs stadsstructuurwegen). Voor categorie C bedrijven geldt in principe een indicatieve afstand van 50 meter ten opzichte van gevoelige functies.

In het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd die belastend zouden kunnen zijn voor het woonmilieu. Uit controles is gebleken dat geen sprake is van (ernstige) klachten van milieuhygiënische aard. De gecontroleerde bedrijven beschikken over een geldende vergunning op grond van de Wet milieubeheer of vallen geheel onder een Algemene Maatregel van Bestuur.

Voor wat betreft de bedrijven rondom het plangebied Sportheldenbuurt geldt dat deze op voldoende afstand gelegen zijn, waardoor geen sprake van hinder zal zijn voor het plangebied.

4.2 Geluid

De mate waarin wegverkeerslawaaï, spoorwegverkeerslawaaï en/of industrielawaaï het (woon)milieu mogen belasten is geregeld in de Wet geluidhinder. Deze wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van gevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld woningen, scholen of ziekenhuizen) niet hoger mag zijn dan de zogenaamde voorkeursgrenswaarde. Dit moet getoetst worden bij bouwaanvragen en/of bij bestemmingswijzigingen.

Het industrieterrein Waarderpolder is een gezoneerd industrieterrein. Het plangebied grenst direct aan het gezoneerde industrieterrein Waarderpolder en ligt binnen de geluidzone van het industrieterrein. Deze geluidzone betreft de 50 dB(A)-contour. In het verleden is het Drosteterrein omgezet van bedrijfsterrein naar woongebied. Kort daarna is de gehele Thorbeckebuurt gesloopt en nieuw gebouwd. De voorkeursgrenswaarde voor industrielawaaï bedraagt 50 dB(A). Bij de voorbereiding van deze plannen zijn zogenaamde hogere waarden vastgesteld voor de te realiseren woningen. Voor alle woningen binnen het plangebied is toen een hogere waarde van 55 dB(A) vastgesteld. Daarmee is voldaan aan de bepalingen uit de Wet geluidhinder.

Nieuwe bouwaanvragen zijn in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet aan de orde. Bij het bestemmingsplan Sporheldenbuurt is ook geen sprake van bestemmingswijzigingen. Daarom is een nader akoestisch onderzoek voor dit bestemmingsplan niet nodig.

4.3 Bodem

In de Wet bodembescherming zijn bepalingen opgenomen ter behoud en verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Bij bestemmingswijzigingen of verbouwingen zal in veel gevallen een bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden. De gemeente beoordeelt dat per geval. Met het bodemonderzoek kan bepaald worden of de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde functie. Soms kan een eerder uitgevoerd bodemonderzoek worden gebruikt. Daarvoor moet getoetst worden of dat onderzoek voldoende is voor een bestemmingswijziging of voor een 'omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen' (voorheen: bouwvergunning). Soms komt uit het bodemonderzoek dat er sprake is van een ernstige vervuiling. In zo'n geval leidt het bodemonderzoek vaak tot een bodemsanering.

In het bestemmingsplangebied zijn met de nieuwbouw die heeft plaatsgevonden in de Thorbeckebuurt en op het Drosteterrein een aantal bodemsaneringen uitgevoerd. Deze saneringen zijn nodig geweest om de bouwplannen te kunnen realiseren. Door de saneringen is er sprake van een goede bodemkwaliteit die past bij de functie wonen.

De bodemkwaliteit in het plangebied vormt geen belemmering voor het huidige gebruik, noch voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.4 Water

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 plangebied van bestemmingsplan Sportheldenbuurt is het Hoogheemraadschap van Rijnland de waterbeheerder. Er heeft met Rijnland in het kader van de Watertoets afstemming plaatsgevonden. Rijnland heeft per brief d.d. 14 november 2012 positief geadviseerd over en beoordeeld op het relevante waterbeleid, de wetgeving en de regelgeving zoals opgenomen in hoofdstuk 3.

Oppervlaktewater

Het open water dat in het plangebied is opgenomen betreft het Noorder Buiten Spaarne en behoort tot het boezemstelsel van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Naast een bergende functie heeft het water in de buurt ook een esthetische en een ecologische functie. Binnen het plangebied is de oever van het Noorder Buiten Spaarne verhard aangelegd. Hiermee is een aanzet gegeven voor een langzaam verkeersverbinding en recreatieve route langs de oostoever van het Noorder Buiten Spaarne.

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

Voor het vergroten van de hoeveelheid oppervlaktewater zijn in het bestemmingsplangebied geen mogelijkheden. Daarbij dient opgemerkt te worden dat geen nieuwbouw of verdere verharding wordt voorzien.

Grondwater

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

Waterkwantiteit

Het boezemstelsel heeft op de eerste plaats een belangrijke functie voor het

op orde houden van de waterkwantiteit. In een situatie van wateroverschot wordt in het boezemstelsel water afgevoerd via het Noorder Buiten Spaarne en bij Spaarndam uitgemalen op het Noordzeekanaal. In een situatie van watertekort wordt water via de Ringvaart aangevoerd. Vanwege het zoutgehalte wordt geen water ingelaten vanuit het Noordzeekanaal. In Rijnlands boezem wordt het waterpeil 0,60m - NAP gehandhaafd. In het bestemmingsplan Sporheldenbuurt wordt niet voorzien in een toename van verharding. Maatregelen om extra oppervlaktewater of extra wateropvangmogelijkheden te realiseren, zijn daarom niet aan de orde.

Waterkwaliteit

Het Noorder Buiten Spaarne heeft niet alleen een belangrijke functie voor het op orde houden van de waterkwaliteit. Het water vervult ook een functie voor de recreatie- en beroepsvaart. De waterbodems van de Haarlemse boezemwateren zijn over het algemeen matig tot zwaar verontreinigd. De kwaliteit valt voor het grootste deel in verontreinigingsklasse 3 en 4. De klassebepalende parameter betreft in de meeste gevallen de gehalten zware metalen, met name zink. De belangrijkste emissies die debet zijn aan de verontreinigingen in de waterbodems zijn de rioloverstorten, directe lozingen, oeverbeschoeiing, uitloging bouwmaterialen, afspoeling van verhard oppervlak en inlaatwater.

Afkoppeling

Het bestemmingsplangebied heeft een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Bij dit stelsel worden afvalwater en hemelwater in twee aparte riolen ingezameld. Het afvalwater en een gedeelte van het hemelwater wordt afgevoerd naar de rioolzuiveringsinstallatie. Het overige hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Bij het afkoppelen van verharding zijn tevens maatregelen genomen ter voorkoming van uitloging door bouwmaterialen (voornamelijk zink en lood).

Voor het watersysteem in het plangebied kan gesteld worden dat dit goed op orde is. Daarom zijn er geen belemmeringen op het gebied van water voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.5 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit is van belang voor de gezondheid van mens en dier en voor de kwaliteit van het milieu. In de Europese Unie zijn daarom grenswaarden afgesproken waaraan de concentraties van een aantal stoffen vanaf bepaalde ingangsdata moeten voldoen. Die grenswaarden en regelgeving om ze tijdig te bereiken en te handhaven zijn in Nederland opgenomen in de Wet milieubeheer, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. Indien een bestemmingsplan vastgesteld of gewijzigd wordt, dient vast te staan dat de gevolgen voor de luchtkwaliteit voldoen aan die eisen (als gevolg van art. 5.16 lid 1 en 2). Die gevolgen worden bepaald door de verandering in gebruik en functies die door het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt ten opzichte van de bestaande (toegestane) functies. Maatgevend is de met de veranderingen samenhangende groei van het autoverkeer en de daardoor veroorzaakte uitstoot van de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). De Wet milieubeheer onderscheidt in artikel 5.16. lid 1 een aantal situaties waarin een bestemmingsplan voldoet aan de regels voor de luchtkwaliteit. Dit is ondermeer het geval 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 1.500 woningen of 100.000 m² BVO kantoren mogelijk maakt.

Het bestemmingsplan Sportheldenbuurt is in hoofdzaak consoliderend. Er vinden geen voor de luchtkwaliteit relevante netto wijzigingen van toegestane woon- of kantoorfuncties plaats die niet al in het vorige bestemmingsplan of in vrijstellingen/projectbesluiten ruimtelijk zijn vastgelegd. Evenmin maakt het plan andere relevante ontwikkelingen mogelijk zoals grootschalige horeca of detailhandel, of bedrijven of maatschappelijke activiteiten die veel extra verkeer genereren. Dit bestemmingsplan maakt ook geen relevante verkeerswijzigingen mogelijk. Het is daarom evident dat het bestemmingsplan *Niet in betekenende mate* gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit, en daarmee voldoet aan artikel 5.16 lid 1 onder c van de Wet milieubeheer.

Op die grond reeds is de conclusie dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de vaststelling van bestemmingsplan Sportheldenbuurt.

Optredende concentraties

Om ook enig zicht te kunnen bieden in de optredende concentraties van stoffen in het plangebied wordt hieronder ook nader gekeken naar de berekende waarden. 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 www.nsl-monitoring.nl, keuzeoptie "Kaart NSL", Monitoring NSL 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 relevante wegen in of direct grenzend aan het plangebied zijn (delen van) de Oudeweg, Prinsenbrug en de Gedempte Oostersingelgracht. Op alle andere wegen in of rond het plangebied zijn de verkeersintensiteiten op voorhand al te gering om een benadering van grenswaarden te kunnen veroorzaken.

De Monitoringtool geeft aan dat de hoogste concentratie van NO₂ en fijnstof in de rekenjaren 2011, 2015 en 2020 optreedt langs de Oudeweg, bij de aanvang van de Prinsenbrug. 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. De hoogst voorkomende concentraties NO₂ en fijnstof per toetsjaar, in of rond het plangebied, zijn overgenomen in onderstaande tabel 1. Langs de andere wegen zijn de concentraties in de betreffende jaren lager.

Tabel 1. Berekende hoogste concentratie NO₂ en fijnstof binnen en rond bestemmingsplan Sporheldenbuurt volgens Monitoringtool (versie 2011)

Stof	Eenheid	2011	2015	2020	Norm	Locatie (weg)
NO ₂	µg/m ³ als jaargemiddelde	34	30	24	40 miv 2015	Oudeweg ^{**)}
Fijnstof (PM ₁₀)	µg/m ³ als jaargemiddelde	27 ^{*)}	25 ^{*)}	24 ^{*)}	40 miv 2011	Oudeweg ^{**)}

^{*)} : Fijnstof nog niet gecorrigeerd voor aandeel zeezout, in afwachting van nieuwe regelgeving najaar 2012. Verwachte nieuwe aftrek is -3 µg/m³. Na toepassing correctie is concentratie dus lager dan hier aangegeven.
^{**)}: Dit betreft receptorpunt 140512 van het Monitoringtool, locatiecoördinaten (x,y)= 102143; 488917

Uit tabel 1 volgt dat ook de hoogst berekende concentraties in en rond het plangebied zeer ruim beneden de grenswaarden van NO₂ en fijnstof liggen.

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 tot 31,2 µg/m³ (zonder zeezoutaftrek). Met de berekende maximale concentratie van 27 µg/m³ (2011) wordt ook die waarde niet overschreden of benaderd.

De conclusie is dat wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wm (art 5.16

lid 1 onder a). De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van bestemmingsplan Sportheldenbuurt.

Conclusie luchtkwaliteit

De eindconclusie is dat bestemmingsplan Sportheldenbuurt voldoet aan de regelgeving voor de luchtkwaliteit, omdat het geen voor de luchtkwaliteit relevante ontwikkelingen mogelijk maakt en omdat er nu en in de toekomst ruim voldaan wordt aan de grenswaarden voor de relevante stoffen.

4.6 Natuurwaarden

De natuurwaarden worden in Nederland beschermd via twee sporen: via gebiedsbescherming en via soortenbescherming. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet. De Soortenbescherming is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet.

In de Natuurbeschermingswet zijn zogenaamde Natura 2000-gebieden aangewezen. Dit valt grotendeels samen met de nationale Ecologische Hoofd Structuur. Het plangebied Sportheldenbuurt maakt geen deel uit van deze beschermingsgebieden en ligt er ook niet in de buurt. Het bestemmingsplan is daarom niet in strijd met het onderdeel van de ecologische gebiedsbescherming.

De soortenbescherming in Nederland is wettelijk geregeld in de Flora- en faunawet. In deze wet is bepaald dat alle in Nederland van nature voorkomende soorten vallen onder de algemene zorgplicht. Dat wil zeggen, dat een soort in een gunstige staat van voortbestaan moet blijven. Bij menselijk handelen, beheerswerk, nieuwbouw of planologische ontwikkelingen dient iedereen hiermee rekening te houden. Daarnaast geldt extra bescherming voor de met name genoemde wettelijke beschermde soorten in de afzonderlijke lijsten 1 tot en met 4. Onder voorwaarden is echter een ontheffing of een vrijstelling mogelijk.

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

Voor het plangebied geldt dat er geen wijzigingen aan de bestaande situatie worden doorgevoerd als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan. Een quick scan onderzoek naar ecologie is daarom niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat de ecologische situatie geen belemmering vormt voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.7 Cultuurhistorie

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 (7e-8e eeuw na 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.

Vrijwel alle gebouwen binnen het plangebied zijn recent gerealiseerd. Van de oorspronkelijke bebouwing binnen het plangebied resteren alleen de Droste Cacao- en chocoladefabriek uit 1890 als rijksmonument (orde 1) (voormalig adres Harmenjansweg 129, RM/513360) en de voormalige Droste fabriekssilo (bouwjaar 1956) als orde 2 pand. Deze laatste aanduiding heeft voornamelijk een informatieve waarde. De bescherming zelf is geregeld in de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening. Het bestemmingsplan heeft geen directe invloed op de bescherming, onderhoud en herstel van het monument. Wel is bij het bestemmen van de betreffende gebouwen en directe omgeving, in het bestemmingsplan waar nodig rekening gehouden met de cultuurhistorische waarde. Bestaande maten (omvang en (goot)hoogte bebouwing) zijn zoveel mogelijk vastgelegd.

4.8 Archeologie

Rijksbeleid

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

Provinciaal beleid

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

Gemeentelijk beleid

De uitgangspunten voor gemeentelijke beslissingen om op een werkbare en doelmatige manier zorg te dragen voor het Haarlemse archeologische bodemarchief zijn vastgelegd in de Beleidsnota Archeologie. De archeologische verwachtingen die voor het 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 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 omgevingsvergunning voor werken (voorheen: aanlegvergunning) kunnen worden verbonden.

Archeologische verwachting plangebied

Rijks- en provinciale kaarten 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 enkele vondstmeldingen of onderzoeksmeldingen in het plangebied en de nabije omgeving. In het plangebied of in de directe nabijheid ervan zijn zes

vindplaatsen geregistreerd. Het betreft resten van een nederzetting uit de Romeinse tijd, twee los gevonden stenen bijlen uit de Steentijd of Bronstijd losse vondsten uit de Romeinse tijd, waaronder een schildknop, vondsten uit de Nieuwe Steentijd, Bronstijd en late Middeleeuwen en greppelsporen in een strandwal waarbij Romeinse scherven zijn gevonden.

Voorlopige Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH)

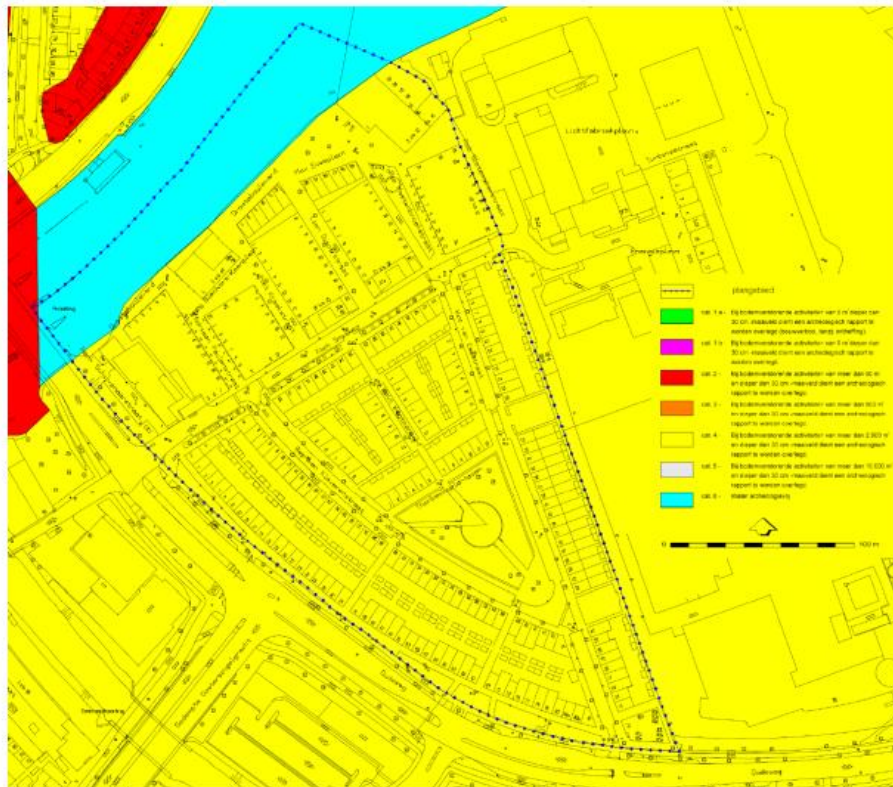
In het grootste gedeelte van het plangebied worden archeologische vondsten verwacht in een relatief lage dichtheid. Het betreft de strandvlakte gelegen tussen de Haarlemse strandwal en de oudste strandwal plus het gebied ten oosten van die oudste strandwal. Daarom geldt hier een regime van categorie 4. Een uitzondering daarop is een klein deel (water) wat is gelegen in een gebied waar overal in de bodem archeologische resten van zowel het prehistorische als het middeleeuwse dorps- en stedelijk leven zijn te vinden. Deze archeologische sporen leveren een belangrijke bijdrage aan de bewoningsgeschiedenis van het gehele grondgebied van de huidige gemeente Haarlem. Er dient hier gestreefd te worden naar behoud. Daarom geldt hier het regime van categorie 2. Een andere uitzondering daarop is het overige deel van het water, wat is gelegen buiten de binnenstad. Hier geldt categorie 6.

Categorie 2: als regime geldt in dit gebied dat bij plannen/werkzaamheden waarbij bodemverstorende activiteiten plaatsvinden van meer dan 50 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld, een archeologisch rapport dient te worden overlegd, in het kader van de omgevingsvergunningprocedure.

Categorie 4: als regime geldt in dit gebied dat bij plannen/werkzaamheden waarbij bodemverstorende activiteiten plaatsvinden van meer dan 2.500 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld, een archeologisch rapport dient te worden overlegd, in het kader van de omgevingsvergunningprocedure.

Categorie 6: deze categorie kent geen regime t.b.v. omgevingsvergunningen (bouw/aanleg/sloop).

Afbeelding 13 Detail Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH)



Rood: categorie 2; Geel: categorie 4; Blauw: Cat. 6 - Water buiten de binnenstad archeologievrij

4.9 Duurzaamheid en energie

Duurzame stedelijke ontwikkeling

De gemeente Haarlem heeft in de beleidsnota Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw bepaald dat alle ruimtelijk relevante plannen vanaf 2006 moeten voldoen aan de basiskwaliteit duurzame stedenbouw en waar mogelijk aan een streefkwaliiteit. De praktijkrichtlijn duurzame stedenbouw bestaat uit uitgangspunten en een checklist duurzame stedenbouw op basis van de ervaringen in Haarlem. De Sportheldenbuurt is een nieuwbouwwijk, waar bij de bouw rekening is gehouden met duurzame stedelijke ontwikkeling. Er is op korte termijn geen nieuwbouw aan de orde. Daarom wordt niet nader op dit beleidskader ingegaan.

Duurzaam bouwen

De gemeenteraad heeft op 15 november 2005 het beleid voor duurzame woningbouw vastgesteld. De Sportheldenbuurt is een nieuwbouwwijk, waar bij de bouw rekening is gehouden met duurzaam bouwen. Er is op korte termijn geen nieuwbouw aan de orde. Daarom wordt niet nader op dit beleidskader

ingegaan.

Haarlem Klimaatneutraal

In maart 2007 heeft de Haarlemse gemeenteraad in meerderheid uitgesproken dat Haarlem in 2030 een klimaatneutrale stad moet zijn. Hiertoe heeft de gemeenteraad op 9 oktober 2008 een plan van aanpak vastgesteld. Kern van de aanpak is dat bij ieder (nieuw)bouwproject het energieaspect nader aandacht moet krijgen, waarbij in eerste instantie het gebruik van energie zo beperkt mogelijk moet worden gemaakt via bijvoorbeeld isolatie en zuinige apparatuur. Daarnaast dient zo veel mogelijk van duurzame energie gebruik te worden gemaakt, door bijvoorbeeld door situering en door zonne-energie in combinatie met warmte-koude opslag toe te passen. In de laatste plaats kan eventueel naar compensatiemaatregelen worden gezocht. Deze compensatiemaatregelen kunnen ook bestaan uit investeren in andere energie maatregelen buiten het gebied. Aangezien de Sportheldenbuurt een nieuwbouwwijk betreft waar op korte termijn geen nieuwbouw aan de orde is, wordt niet nader op dit beleidskader ingegaan.

4.10 Vliegverkeer

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

Voor het bestemmingsplangebied gelden hoogtebeperkingen. Van noord naar zuid loopt een hoogtebeperking die oploopt van 80 meter aan de Wim van Eststraat tot 100 meter aan het Zuider Buiten Spaarne. Daarbij moet bedacht worden dat de hoogtematen gerelateerd worden aan de referentiehoogte van de luchthaven: -4.00 meter N.A.P. Dat betekent dat een hoogtemaat van 100 meter een hoogtebeperking oplevert van 96 meter N.A.P.

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

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

4.11 Externe veiligheid

Wet- en regelgeving

Voor het beschouwen van de externe veiligheid zijn het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) en het Bevb (Besluit externe veiligheid buisleidingen) relevant. Daarnaast is een Besluit Transportroutes externe veiligheid in voorbereiding. In deze AMvB's staat beleid waarmee de risico's rondom risicobronnen tot maatschappelijk aanvaardbare proporties kunnen worden beperkt. Risicobronnen kunnen inrichtingen zijn (bedrijven waar gewerkt wordt met gevaarlijke stoffen zoals ammoniak, chloor of LPG) of transportassen, zoals buisleidingen of wegen waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De meest effectieve manier om de risico's te beperken is het ruimtelijk scheiden van risicobron en risico-ontvanger. Concreet betekent dit hoe groter de afstand, hoe minder risico. Als de afstand tot de risico-ontvanger groot genoeg is, daalt de invloed van de risicobron voor de ontvanger tot 0: er is dan geen externe veiligheidsrisico meer. De hiervoor bedoelde afstand markeert de grens van het invloedsgebied van de risicobron. Het invloedsgebied is een belangrijk begrip om te beoordelen of externe veiligheid voor een plangebied een te beschouwen aspect is.

Plangebied Sportheldenbuurt

Het plangebied Sportheldenbuurt bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van inrichtingen waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt (Bevi-inrichtingen).

Het plangebied bevindt zich wel binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Haarlem-Amsterdam. Voor het railverkeer is nagegaan welke soorten en hoeveelheden gevaarlijke stoffen over de betreffende lijn worden getransporteerd. Het ammoniaktransport over het spoor is inmiddels beëindigd. Dat betekent dat nog slechts zeer incidenteel vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor zal plaatsvinden. Het toetsen van het groepsrisico en het verantwoorden van het groepsrisico is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor niet nodig.

Daarnaast valt het oostelijk deel van het plangebied onder het invloedsgebied van de HD-aardgasleiding W-532-01-KR-019. Het plaatsgebonden risico valt op de leiding, buiten dit bestemmingsplan.

Het Bevb (van kracht sinds 1 januari 2011) verplicht het bevoegd gezag bij het vaststellen van een bestemmingsplan tevens het groepsrisico te verantwoorden. Daartoe dient een aantal aspecten te worden onderzocht:

1. de aanwezige en op grond van de ontwikkeling te verwachten personendichtheden in het plangebied;
2. de ontwikkeling van het groepsrisico;
3. de door de exploitant getroffen maatregelen om het groepsrisico te verlagen;
4. nagegane en ingezette maatregelen om het risiconiveau te verlagen;

5. overwogen ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico;
6. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;
7. de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken, om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet.

Voor het onderhavige bestemmingsplan heeft dit het volgende opgeleverd:

ad 1 en 2: De aanwezige personendichtheid en de hoogte van het groepsrisico. Aangezien er in het bestemmingsplan geen ontwikkelingen voorzien worden, kan worden aangenomen dat huidige en toekomstige personendichtheid grosso modo hetzelfde zijn. Er zijn geen voorzienbare wijzigingen aan de risicobron (de gasleiding). Deze twee gegevens gecombineerd leidt tot de conclusie dat het huidige groepsrisico niet wijzigt. Het huidige groepsrisico is in 2009 door bureau AVIV bepaald op minder dan 10 procent van de oriëntatiewaarde.

ad 3, 4 en 5: Het Bevb bepaalt verder dat indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied waarbinnen de lethaliteit van personen binnen het invloedsgebied minder dan 100 procent is, deze aspecten buiten beschouwing mogen worden gelaten. Het 100 procent lethaliteitsgebied vanwege de gasleiding valt geheel buiten het bestemmingsplangebied. Bovendien worden in het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen voorzien die een overweging van een andere invulling van het plangebied met een lager groepsrisico mogelijk zouden maken.

ad 6 en 7: De Veiligheidsregio Kennemerland is conform het Bevb in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen op de onderdelen bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid (per mail, verzonden op 28 februari 2012). Hun reactie (ontvangen 23 maart 2012 en ingeboekt onder nummer 2012/123177) stelt dat er aan het onderhavige plan geen externe veiligheidsaspecten verbonden zijn. Dientengevolge zijn er geen aanvullende maatregelen geadviseerd die binnen een verantwoording van het groepsrisico beoordeeld moeten worden op hun bijdrage aan het door Haarlem gewenste veiligheidsniveau.

Conclusie

Het groepsrisico voor dit bestemmingsplangebied is aanvaardbaar. Op basis van de bovenstaande aspecten is het groepsrisico beoordeeld. Het bestaande groepsrisico is laag (onder de 10 procent van de oriëntatiewaarde) en wijzigt niet als gevolg van de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt.

4.12 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen

Er liggen geen hoofdgasleidingen of landelijke/regionale leidingstroken binnen het plangebied. In dit licht zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan. Wel lopen er in de nabijheid aan de oostkant van het plangebied een aantal 50 kV-kabels over het terrein van Alliander, maar van invloed daarvan op het plangebied is niet gebleken.

4.13 Milieu Effect Rapportage

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

bestemmingsplan "Sportheldenbuurt" (vastgesteld)

Hoofdstuk 5 PLANBESCHRIJVING

5.1 Visie op het plangebied

Het bestemmingsplan Sportheldenbuurt is in hoofdzaak een consoliderend bestemmingsplan om daarmee de bestaande kwaliteiten van het plangebied te handhaven. Dat houdt in dat de stedenbouwkundige structuur qua rooilijn, maximale goothoogten en maximaal aaneengesloten gevelbreedte uitgangspunt is bij het juridisch vastleggen van het bestemmingsplan. Het consoliderende karakter van dit plan krijgt vooral juridisch gestalte door voor percelen op de verbeelding voortzetting van het huidige toegelaten gebruik van de bebouwing (veelal) gedetailleerd aan te geven. De bebouwingsmogelijkheden zijn vrijwel ongewijzigd in de huidige ruimtelijke verschijningsvorm vastgelegd. De bestaande woningen zijn als zodanig bestemd. Overeenkomstig het bestemmingsplan uit 2002 wordt de mogelijkheid geboden om bestaande woningen uit te breiden (dakopbouwen, aan- en uitbouwen en dakkapellen). Langs de Kick Smitweg en langs het Noorder Buiten Spaarne zijn veel minder kleine ondernemingen gevestigd dan in het bestemmingsplan uit 2002 mogelijk werd gemaakt. De gebouwen langs de Kick Smitweg zijn op enkele uitzondering na specifiek gebouwd als woningen en hebben daarom de bestemming wonen gekregen. De gebouwen langs het Noorder Buiten Spaarne hebben in dit bestemmingsplan opnieuw de bestemming Gemengd gekregen. Daarmee blijft de mogelijkheid bestaan om te komen tot een grotere functiemenging in het plangebied. Het bestaande openbare groen is bestemd als groen. Er zijn geen voortuinen binnen het plangebied. De achtertuinen hebben de bestemming Tuin-2.

De functie van het Max Euweplein als verblijfsgebied heeft vorm gekregen met de vestiging van een restaurant in de voormalige Drostefabriek. Het recreëren langs het Noorder Buiten Spaarne kan worden gestimuleerd door de aanleg van een fiets/-voetgangersroute langs de oever van het Noorder Buiten Spaarne als schakel tussen binnenstad en het te realiseren vervolg van de recreatieve route voor fietsers en voetgangers langs de oever van het Spaarne. Deze wensen komen voort uit het in 2004 door de raad vastgestelde 'Masterplan Spoorzone', waarin het gebied wordt genoemd als onderdeel van de "sprong over het Spaarne" van de binnenstedelijke sfeer en functies. Locatiespecifieke kenmerken en oplossingen ter plaatse van een aantal knelpunten worden in dit bestemmingsplan niet nader genoemd, aangezien de planvorming hiervoor nog niet voldoende detailniveau heeft bereikt.

Uitbreiding/aanpassing van woningen

Bij bestaande woningen neemt in de regel de wens tot veranderingen in en aan de woning toe naarmate de woning ouder is. Aanvragen hebben meestal betrekking op de uitbreiding van de woonruimte, luxer maken van de woning, dan wel een grotere berging/garageruimte in de achter- of zijtuin. Nieuwe wensen hangen voor een groot deel samen met een verandering van

levensfase (bijvoorbeeld kinderen krijgen of de deur uit, hoger inkomen, pensionering). Ook maatschappelijke veranderingen, zoals de wens om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen, kunnen een reden zijn voor aanpassing.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is onderzocht of uitbreiding van de woningen in het de Sportheldenbuurt mogelijk en gewenst is (naast de mogelijkheden die er op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht mogelijk zijn geworden). Bij deze afweging spelen diverse aspecten een rol, zoals stedenbouw, architectuur, welstand, cultuurhistorische waarde en belangen van direct omwonenden. Om de huidige kwaliteit van de wijk te bewaren, is vergroting van de woning dan ook slechts beperkt in de regels toegestaan. De eerder gekozen stedenbouwkundige uitgangspunten en trends zijn gehandhaafd. Tijdens de behandeling van het ontwerpbestemmingsplan in de raadscommissie Ontwikkeling is aangegeven dat met betrekking tot de woningen aan de Kick Smitweg – nrs. 10 tot en met 44 - de mogelijkheden voor een dakopbouw ter plaatse van de dakterrassen van deze woningen separaat onderzocht kan worden. Dit betekent dat deze uitbreidingsmogelijkheid niet in dit bestemmingsplan is opgenomen, maar dat er wel een mogelijkheid wordt gecreëerd om dit via een aparte omgevingsvergunningprocedure aan te vragen bij de gemeente. In die procedure zullen de hierboven genoemde aspecten nader worden afgewogen. Een doorbreking van de huidige stedenbouwkundige eenheid zal zorgvuldig worden benaderd en daaraan zullen randvoorwaarden worden verbonden, bijvoorbeeld het werken met trendsetters.

Beroepsmatige activiteiten aan huis

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

Het gebruiken en inrichten van woningen en bijgebouwen voor beroepsmatige activiteiten aan huis is mogelijk mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Zo zijn alleen dienstverlenende beroepen mogelijk en mag er geen overlast voor de woonomgeving ontstaan. Bovendien geldt als uitgangspunt dat de woonfunctie gehandhaafd dient te blijven. De omvang van de beroepsmatige activiteiten wordt daarom in de regels gelimiteerd: 35 procent van het brutovloeroppervlak van een woning tot een maximum van 50 m² mag voor beroepsmatige activiteiten aan huis worden gebruikt.

Bedrijven

Op de structuurplankaart (2005) is het gebied aangeduid als multifunctioneel centrum gebied. Om functiemenging te stimuleren is de bestemming Gemengd in het plangebied langs het Noorder Buiten Spaarne gehandhaafd. Vooral wat betreft de begane grond geeft dat enige flexibiliteit en biedt dit ruimte voor functieverandering in die gebouwen. In de toekomst blijft handhaving van de huidige karakteristiek (de overwegende woonfunctie met mogelijkheden voor vestiging van bedrijvigheid) uitgangspunt. In het plan wordt geen ruimte geboden voor de vestiging van grootschalige detailhandel of nieuwe horeca. Waar dat in het oude bestemmingsplan ook was toegelaten is kleinschalige detailhandel met een maximaal brutovloeroppervlakte van 75 m² wederom overgenomen.

bestemmingsplan "Sportheldenbuurt" (vastgesteld)

Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Inleiding

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

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

6.2 Juridische planopzet

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

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

De regels van het bestemmingsplan vallen conform het SVBP in 4 hoofdstukken uiteen.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

Hoofdstuk 3: algemene regels.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels.

6.3 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

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

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

6.4 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 en 4 Gemengde Doeleinden 2 en 6

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

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

Binnen het plangebied komen de typen Gemengde Doeleinden 2 en 6 voor.

GD 2: (wonen en op begane grond meer verkeeraantrekkende functies): Deze bestemming wordt vooral gebruikt voor gebouwen in aanloopstraten naar het centrum waar op de begane grond zowel wonen als (beperkt dan wel meer verkeeraantrekkende) kleinschalige functies zijn toegestaan, zoals detailhandel, kantoor, maatschappelijke voorzieningen (mits aangeduid), dienstverlening en kleinschalige bedrijven. Op de overige verdiepingen is uitsluitend wonen toegestaan. Beroepsuitoefening aan huis behoort tot de mogelijkheden.

GD 6: (maatwerk): Deze bestemming wordt indicenteel gebruikt voor gebouwen waarvoor geen gebruik kan worden gemaakt van één van de 5 standaardtypen. Binnen het plangebied Sportheldenbuurt wordt deze bestemming gegeven aan de voormalige Droste cacao- en chocoladefabriek en fabriekssilo.

Het is mogelijk om binnen Gemengde Doeleinden functies toe te laten dan wel uit te sluiten door middel van een aanduiding. Op deze manier kunnen bestaande of gewenste situaties die niet binnen de systematiek passen wel positief bestemd worden. Horecafuncties worden niet standaard binnen de bestemming gemengd toegestaan, maar altijd met een aanduiding op de verbeelding weergegeven. Binnen een van de GD6-bestemmingen is op die wijze horeca t/m 2 mogelijk gemaakt (conform het oude bestemmingsplan).

Tabel 6. Gebruiksmogelijkheden Gemengde Doeleinden 2 en 6

GD2	GD6
<i>Begane grond</i>	
Wonen	Wonen
Kantoor (eventueel met loketfunctie)	Kantoor (eventueel met loketfunctie)
Praktijkruimte/ atelierruimte	Praktijkruimte/ atelierruimte
Dienstverlening	Dienstverlening
Maatschappelijke voorzieningen (indien op verbeelding aangeduid)	n.v.t.
Detailhandel	Detailhandel
Bedrijven cat. A en B, mits passend binnen bestemming	Bedrijven cat. A en B, mits passend binnen de bestemming
n.v.t.	Horeca (indien op verbeelding aangeduid)
Maatschappelijke voorzieningen (indien op de verbeelding aangeduid)	n.v.t.
Parkeervoorzieningen (parkeergarage)	n.v.t.
Tuinen	Tuinen
Bijbehorende voorzieningen	Bijbehorende voorzieningen
<i>Overige verdiepingen</i>	
Wonen	Wonen
n.v.t.	Kantoor (eventueel met loketfunctie)
n.v.t.	Praktijkruimte/ atelierruimte
n.v.t.	Dienstverlening

n.v.t.	Horeca (indien op verbeelding aangeduid)
Ondergrondse parkeer-voorzieningen	Ondergrondse parkeer-voorzieningen
Daktuinen	Daktuinen
Bijbehorende voorzieningen	Bijbehorende voorzieninge

Binnen de bestemming 'Horeca' (hotel-restaurant-café) worden vijf typen onderscheiden. Binnen het bestemmingsplan 'Sportheldenbuurt' is horeca t/m categorie 2 toegelaten.

H1: horecabedrijven die hoofdzakelijk overdag eenvoudige etenswaren verstrekken en als nevenactiviteit licht- en niet-alcoholische dranken verstrekken, zoals lunchrooms, ijssalons, koffie/theehuizen en gelijkwaardige horecabedrijven. Deze horecabedrijven (complementaire daghoreca) hebben openingstijden die meestal gerelateerd zijn aan winkeltijden. Dit wil niet zeggen dat de daghoreca exact ook deze tijden moet hanteren, maar het moet hier wel een relatie mee hebben, het gaat erom dat er geen publiek naar de locatie getrokken wordt specifiek voor de horecafunctie. De locatie is gerelateerd aan detailhandel, er is (vrijwel) geen extra verkeersaantrekkende werking, het beoogd publiek is er al want komt voor andere (detailhandels)functies. Bepalend is de relatie met de winkeltijden c.q. ander functies.

H2: horecabedrijven die hoofdzakelijk maaltijden verstrekken en als nevenactiviteit alcoholische en niet-alcoholische dranken verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van maaltijden, zoals restaurants en eethuisjes en gelijkwaardige horecabedrijven. Deze horecabedrijven (maaltijdverstrekking onafhankelijk van winkeltijden) onderscheiden zich door aard van de functie en openingstijden, hebben in de regel vooral fiets- en voetgangersverkeer en maar een beperkte verkeersaantrekkende werking voor autoverkeer. In de avonden zijn deze horecabedrijven meestal open tot ongeveer 23:00 uur. Een aparte groep hierbinnen zijn de bezorgdiensten die overlast kunnen geven door het aan en afrijden en brommerparkeren op de stoep.

Binnen het bestemmingsplan is op de verbeelding de begane grond en eerste verdieping van de Drostefabriek aangeduid als horeca t/m 2.

Met maatschappelijke voorzieningen wordt bedoeld op activiteiten, gebouwen of terreinen met een functie op het gebied van onderwijs, openbaar bestuur, cultuur, welzijn, religie, maatschappelijke opvang en/of gezondheid(szorg). Binnen deze bestemming bestaat flexibiliteit om andere maatschappelijke functies toe te staan. Het soort maatschappelijke voorzieningen is gelimiteerd

in de regels.

Artikel 5 Groen

De (openbare) groengebieden van structurele aard zijn specifiek bestemd als 'Groen'; bermen en bomen langs wegen maken onderdeel uit van de bestemming 'Verkeer'. Binnen de bestemming 'Groen' is de bouw van gebouwen ten behoeve van groenvoorzieningen toegestaan, waaronder nutsgebouwtjes,abri's, (ondergrondse) afval- en recyclebakken, lichtmasten, reclameborden en andere bouwwerken zoals fietsenrekken. De oppervlakte van gebouwen mag per gebouw niet meer bedragen dan 10 m² en de hoogte niet meer dan 3 meter.

Binnen de bestemming 'Groen' zijn speelvoorzieningen - bijvoorbeeld de voetbalkooi in het Thorbeckeplantsoen - toegestaan en is ruimte voor waterlopen, zoals slotjes.

Artikel 6 Kantoor

De bestemming 'Kantoor' is bedoeld voor gebouwen die geheel worden gebruikt ten behoeve van de functie kantoor.

Artikel 7 Tuin-2

De bij de bestemming wonen en gemengde doeleinden behorende gronden waar gebouwen zijn toegestaan worden bestemd als 'Tuin 2'. Deze bestemming komt voor in tuinen aan de achterkant van gebouwen, de zogeheten erven. Op deze gronden mogen onder voorwaarden aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. Het is niet toegestaan dat de gronden met de bestemming 'Tuin 2' geheel worden volgebouwd. Dit in het belang van de woonkwaliteit in de vorm van voldoende openheid. In de planregels zijn daarom maxima bouwregels opgenomen. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 procent van het bestemmingsvlak met een maximum oppervlakte van 40 m².

Parkeren in tuinen met bestemming 'Tuin 2' is (behalve in gebouwde voorzieningen) niet toegestaan. Dit geldt ook voor verharding ten behoeve van het parkeren van voertuigen.

Artikel 8 Verkeer

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

fietsenrekken. Tenzij anders aangegeven op de verbeelding mag de hoogte van gebouwen niet meer bedragen dan 3 meter en mag de oppervlakte (met uitzondering van autostalling) niet meer bedragen dan 10 m².

Binnen de aanduiding 'verblijfsgebied' mag op het maaiveld niet worden geparkeerd. Verkeer blijft beperkt tot langzaam verkeer en autoverkeer is slechts toegestaan voor laden en lossen.

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

Artikel 9 Water

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

Voor het oprichten van een steiger groter dan 5 m² is een omgevingsvergunning van de gemeente én een keurvergunning van het Hoogheemraadschap van Rijnland nodig.

Artikel 10 Wonen

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

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

tandarts en notaris. Voorts is gastouderopvang en bed & breakfast toegestaan.

Artikel 11 Waarde – archeologie (dubbelbestemming)

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

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

In het bestemmingsplan 'Sportheldenbuurt' komen categorieën 2, 4 en 6 voor.

- Categorie 2: Een heel klein deel van het plangebied behoort tot de categorie waar overal in de bodem archeologische resten van het prehistorische, dorps-, en stedelijk leven te vinden zijn die een belangrijke bijdrage leveren de bewoningsgeschiedenis van het gehele grondgebied van de gemeente Haarlem. Er dient hier gestreefd te worden naar behoud. Gezien de aard van deze archeologische waarden geldt hier een regime dat door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw-, aanleg, en/of omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwerk bij bodemroerende activiteiten met een oppervlakte groter dan 50m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld van toepassing is.
- Categorie 4: Het betreft de standvlakte gelegen tussen de oudste en de op een na oudste strandwal. Ook de strandvlakte westelijk van de op een na oudste strandwal valt binnen deze categorie. Archeologische vondsten hier hebben aangetoond dat in deze zones archeologische waarden te verwachten zijn in een relatief lagere dichtheid. Om die reden geldt hier een regime dat door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw- en/of aanlegvergunning bij bodemroerende activiteiten met een oppervlak groter dan 2.500 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld van toepassing is.
- Categorie 6: Deze categorie geldt voor die gedeelten van het grondgebied van Haarlem, die verstoord zijn door waterlopen, zij het door de mens gegraven of van natuurlijke aard. Waterlopen buiten de binnenstad vallen onder deze categorie.

Bodemroerende activiteiten in deze archeologisch waardevolle gebieden zijn slechts toegestaan nadat de voor deze gebieden noodzakelijke archeologische maatregelen genomen zijn. Archeologische vooronderzoek in deze gebieden is verplicht. Het bevoegd gezag (de stadsarcheoloog) bepaalt vervolgens of nadere maatregelen noodzakelijk zijn. Pas daarna kunnen bodemingrepen

uitgevoerd worden.

Omdat het bestemmingsplan grotendeels conserverend van karakter is, zal er naar verwachting geen archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk zijn, aangezien geen bodemroerende activiteiten plaats zullen vinden die een groter oppervlak beslaan zoals hierboven genoemd.

6.5 Hoofdstuk 3: algemene regels

Artikel 12 Anti-dubbelregel

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

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Het bestemmingsplan als bindende verordening is opgebouwd uit objectief vastgelegde ruimtelijke begrenzingsen. De mogelijkheden en onmogelijkheden voor het bouwen en het gebruik zijn nauwkeurig vastgelegd. Die ruimtelijke en functionele begrenzing is een afgeleide van de basisgegevens van de grootschalige basiskaart Haarlem (GBKH), stedenbouwkundige afwegingen en het bestaande gebruik. In de praktijk kunnen afwijkingen voorkomen. Ook kan, in het kader van nieuwe ontwikkelingen, veranderde wetgeving of voorschrijdend inzicht, toch behoefte zijn aan een andere maatvoering of een andere functie van bouwwerken.

Starheid van bestemmingsregels mag niet de oorzaak zijn van gekunstelde oplossingen, waarmee de kwalitatieve doelstelling van het bestemmingsplan niet gediend is. Door middel van dit artikel is enige mate van flexibiliteit mogelijk. Zo kan er een afwijking plaatsvinden voor de in het plan aangegeven maten tot ten hoogste 10%. 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.

Het toepassen van een afwijkingsbevoegdheid gebeurt altijd met inachtneming van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, zodat belanghebbenden

de mogelijkheid tot bezwaar/beroep hebben wanneer op grond van dit artikel van het plan wordt afgeweken.

6.6 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsregels

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

Artikel 16 Slotregel

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

Bijlage 1 Zoneringslijst

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

het kader van de Wet milieubeheer (onder meer het verlenen van een milieuvergunning) wanneer een nieuw bedrijf (de wet spreekt over een inrichting) gevestigd wordt.

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

6.7 Hoofdopzet verbeelding

In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van behoud van de bestaande situatie waarbij vervanging binnen grenzen mogelijk wordt gemaakt. De bestaande bebouwing wordt daarom positief bestemd. In het bestemmingsplan is er voor gekozen alle legale bebouwing die aanwezig was op 1 maart 2012 positief te bestemmen. Dit betekent dat:

- deze bebouwing mag worden vernieuwd;
- uitbreiding van de bestaande bebouwing niet is toegestaan;
- de hoeveelheid onbebouwd terrein gelijk blijft.

Regeling voor huidige bebouwing, bouw- en goothoogte

Bebouwingsgrenzen

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

Over het algemeen zijn de bebouwingsgrenzen van de vigerende bestemmingsplannen overgenomen. Voor woningen wordt uitgegaan van de algemene 'basiswoning' waarbij de grootte van het bouwblok bepalend is.

Behalve de bebouwingsgrenzen bevinden zich op de verbeelding tevens maatvoeringsvlakken en bestemmingsgrenzen. Zowel de bebouwingsgrens als de maatvoeringsvlakken geven een overgang in goothoogte en/ of bebouwingshoogte aan. Op deze manier kunnen bijvoorbeeld twee verschillende bestemmingen die naast elkaar gesitueerd zijn dezelfde bouwhoogte hebben, die maar één keer wordt weergegeven. De

bestemmingen worden gescheiden door de bestemmingsgrens.

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

Bouwhoogte

In het plan wordt alleen gewerkt met het begrip hoogte omdat het begrip goothoogte overbodig is. In het plangebied komen geen daken voor in de vorm van een kap. De daken zijn plat (Droste) of hebben een hellingshoek (Thorbeckekwartier), waarbij of de voorgevel of de achtergevel hoger of lager uitpakt. Dakterrassen worden toegelaten, maar er worden per type woning andere mogelijkheden geboden. Zo is het niet de bedoeling op aanbouwen op de begane grond nog eens een dakterras toe te staan. Daarmee zou de privacy in de tuinen van de burens worden beperkt. Bij woningen met twee of drie bouwlagen - waarbij de tweede of derde woonlaag niet volledig doorloopt tot aan de achtergevelrooilijn - mag op de verdiepingen niet worden aangebouwd in verband met de privacy, lichtinval en bezonning van de belendende panden. Bovendien zou daardoor de stedenbouwkundige trend worden doorbroken, wat niet gewenst is. Dakterrassen mogen hier wel worden gerealiseerd. In het Drostegebied komen woonblokken voor waarop (met onderbrekingen) een vierde bouwlaag gerealiseerd is dan wel mogelijk is. Dit betreft geen volledige bouwlaag, maar opbouwen die terugliggen op het bouwblok die terugligt van de gevel. Dakterrassen kunnen hier worden gerealiseerd.

De bestaande hoogte van gebouwen is op de verbeelding aangegeven als maximale hoogte. Ten aanzien van de vormgeving van de daken, de hellingshoek en het aanbrengen van dakkapellen en dakopbouwen zijn stedenbouwkundige bepalingen in de regels opgenomen. Bij specifieke bouwaanvragen zal de gemeentelijke schoonheidscommissie een welstandstoets uitvoeren.

bestemmingsplan "Sportheldenbuurt" (vastgesteld)

Hoofdstuk 7 UITVOERBAARHEID, PARTICIPATIE EN OVERLEG

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan voorziet niet in wezenlijk stedenbouwkundige of planologische veranderingen in het plangebied. Er worden geen bouwplannen mogelijk gemaakt als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 6.2.1). Zodoende is er geen exploitatieplan noodzakelijk.

7.2 Uitkomsten participatie en overleg

Procedure en uitkomst

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) dient het bevoegde gezag bij het voorbereiden van een bestemmingsplan te overleggen met betrokken bestuursorganen en adviesinstanties.

Betrokkenen zijn - van 31 oktober t/m 28 november 2012 - in de gelegenheid gesteld om te reageren op het conceptbestemmingsplan.

In deze periode heeft er een informatief overleg plaatsgevonden met leden van de wijkraad, waarbij ook vertegenwoordigers van de in die buurt actief zijnde participatiegroepen aanwezig waren.

Tijdens deze periode zijn verschillende reacties op het conceptbestemmingsplan ingebracht. Deze reacties zijn in de commentaarnota - die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen - samengevat en voorzien van een antwoord. Daarbij is ook vermeld of dit heeft geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Anonimisering

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW- gegevens: naam, adres en woonplaats) van *natuurlijke* personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In de commentaarnota wordt hieraan voldaan. reacties van rechtspersonen (overheden, stichtingen, verenigingen, bedrijven e.d.), belangengroepen en gemachtigden zijn wel genoemd.

7.3 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.

bestemmingsplan "Sportheldenbuurt" (vastgesteld)

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

bestemmingsplan "Sportheldenbuurt" (vastgesteld)

**Bijlage 1
Rijnland**

Wateradvies Hoogheemraadschap van



Hoogheemraadschap van
Rijnland

uw kenmerk:
uw brief van: 21 februari 2013
ons kenmerk: 13.21365 DIG-1483
bijlagen:
inlichtingen: B. Kramer
doorkiesnummer: (071) 306 34 65
onderwerp: ontwerpbestemmingsplan
'Sportheldenbuurt'

Gemeente Haarlem
t.a.v. dhr. R. van Liempt
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

Leiden, - 9 APR. 2013

Geachte heer van Liempt,

Naar aanleiding van het op 21 februari 2013 ontvangen ontwerpbestemmingsplan 'Sportheldenbuurt', zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het 'Besluit ruimtelijke ordening', delen wij u het volgende mee.

Rijnlands beleid wordt helder en volledig beschreven. Derhalve kunnen wij instemmen met de uitwerking van het ontwerpbestemmingsplan en geven u hierbij een **positief** wateradvies.

Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met mevrouw B. Kramer.

Hoogachtend,

Namens dijkgraaf en hoogheemraden,

Mw. drs. Ir. I. Kramps-Luitwieler,
Afdelingshoofd Plantoetsing en Vergunningverlening

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr.: 2013/132953	Doc. nr.:
Afd.: 02/RB	Kopie:
Reg. datum: 10 APR 2013	
Afdoen. datum:	Ontv. bew.
Behandelaar: Rog v Liempt	Paraaf afgedaan

bestemmingsplan "Sportheldenbuurt" (vastgesteld)

Bijlage 2 Deelnemers, reacties en verwerking reacties wettelijk vooroverleg en participatie

Het conceptbestemmingsplan is op 31 oktober 2012 aan de navolgende overheden, instanties en belanghebbenden gezonden met het verzoek om uiterlijk 28 november 2012 daarop te reageren.

- Rijkswaterstaat Noord-Holland
- Provincie Noord-Holland
- Hoogheemraadschap van Rijnland
- Connexion (Haarlem)
- Brandweer Kennemerland
- Gasunie West (Waddinxveen)
- Horeca Nederland (Haarlem)
- Kamer van Koophandel (Amsterdam)
- KPN, afd. projectering Bouw (Haarlem)
- MKB (Haarlem)
- Alliander (NUON)
- NV Nederlandse Spoorwegen (Utrecht)
- ProRail (Amsterdam)
- PWN Noord-Holland (Velsbroek)
- VAC - Adviescie voor de woningbouw en woonomgeving (Haarlem)
- Wijkraad Sportheldenbuurt
- Industriekring Haarlem (IKH)
- Stichting Boei (beheerder nieuwe Energie)
- Elan Wonen
- Pre Wonen
- Ymere

De ontvangen reacties zijn in de onderstaande tabel samengevat en beantwoord:

Rijkswaterstaat Noord-Holland	
Opmerking	Antwoord
Het plan geeft Rijkswaterstaat Noord-Holland geen aanleiding voor een inhoudelijke reactie.	Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan.
PWN	
Opmerking	Antwoord
Het plan noopt PWN niet tot het maken van inhoudelijke opmerkingen.	Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan.
Provincie Noord-Holland	
Opmerking	Antwoord

De provincie Noord-Holland heeft aangegeven dat volgens kaart 8 horende bij de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie een regionale waterkering langs het Spaarne loopt. Deze is niet opgenomen in het bestemmingsplan.	Bij het al dan niet opnemen van waterkeringen en aanverwante functies of bestemmingen is de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland voor ons het uitgangspunt. Het Hoogheemraadschap heeft in Haarlem langs het Spaarne geen specifieke waterkering vastgelegd in de Keur en op de bijbehorende legger. Daarom nemen wij in het bestemmingsplan Sportheldenbuurt geen aparte bestemming op voor de waterkering.
Hoogheemraadschap van Rijnland	
Opmerking	Antwoord
Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft per brief d.d. 14 november 2012 een positief wateradvies verstrekt. Wel verzoekt Rijnland om een korte samenvatting op te nemen van de "Keur" en de bijbehorende beleidsregels.	De opmerking is verwerkt in de tekst van paragraaf 3.2.7 Water. Deze paragraaf is opgesteld in samenwerking met onze afdeling OGV (gemeentelijke contactpersoon watertoets).
Brandweer Kennemerland	
Opmerking	Antwoord
De Brandweer geeft in haar brief d.d. 23 november 2012 het volgende aan: In de huidige situatie zijn er in de nabijheid van het plangebied geen risicobronnen gelegen met een effectgebied dat over het plangebied ligt. Er zijn dan ook geen maatregelen nodig om de risico's te beperken en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid en hulpverlening te vergroten.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen en heeft niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan geleid.
N.V. Nederlandse Gasunie	
Opmerking	Antwoord
De Gasunie heeft toetsing uitgevoerd en komt op basis daarvan tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen Gasunie-leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling, aldus de reactie d.d. 6 november 2012.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen en heeft niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan geleid.
Wijkraad Sportheldenbuurt	
Opmerking	Antwoord

<p>De wijkraad heeft namens enkele bewoners een bewonersbrief d.d. 11 november 2012 doorgezonden. In die brief wordt het verzoek gedaan door enkele bewoners van de Kick Smitweg om mee te werken aan het mogelijk maken van opbouwen bij de woningen aan de Kick Smitweg 10 tot en met 44. Deze woningen bestaan uit drie bouwlagen met platte afdekking aan de straatzijde en twee bouwlagen met platte afdekking aan de achterzijde. Op deze twee lagen aan de achterzijde is een dakterras aanwezig. Het verzoek is om het dakterras aan de achterzijde van de woningen te mogen bebouwen om daarmee extra woonruimte te creëren op de derde bouwlaag. Het vergroten van woningen zou ook in overeenstemming zijn met de Woonvisie.</p>	<p>Deze wijk is zo'n tien jaar geleden in nauw overleg tussen de ontwikkelaar, de adviesraad Thorbeckekwartier (de voorloper van de huidige wijkraad), de architect en de gemeente tot stand gekomen. De woningen binnen dit gebied - waaronder die aan de Kick Smitweg nrs. 10 t/m 44 - zijn ontworpen en gebouwd naar het ontwerp van Barth architecten. Met de achtergelegen blokken vormen deze woningen een architectonische eenheid en hebben een uniform beeld. Er is nadrukkelijk gekozen voor een getrapte opbouw van de gevel, met een optie voor uitbreiding in de vorm van een uitbouw van 3m op de begane grond en niet op de bovenste laag. Het uitbreiden van een kaplaag is ook niet mee-ontworpen door de architect. Het ontwerp is vertaald en vastgelegd in het bestemmingsplan "Droste/Thorbecke" (2002). Zowel in de toelichting als ook in de regels is specifiek bepaald dat bij dit type gebouwen op de verdiepingen niet mag worden uitgebouwd. Dit ook in verband met lichtinval en bezonning van belendende percelen. Deze woningen bieden - inclusief de op basis van het geldende plan toegelaten uitbouw op de begane grond - ongeveer 130 m² aan bruto vloeroppervlak, wat ook in de huidige tijd een gangbare maatvoering is voor eengezinswoningen. Voor zover er gewezen wordt op de woonvisie, klopt het dat er graag aan gezinnen een plek wordt geboden in de stad, maar dit argument speelt met name bij oudere woningbouw. Grote(re) eengezinswoningen zijn op zich gewenst maar de Visie doet geen uitspraken over het toestaan van het aantal m². Stedenbouwkundig wordt er anders naar gekeken. Gelet op het vorenstaande en onder afweging van de betrokken belangen zien wij geen aanleiding om het</p>
---	---

bestemmingsplan "Sportheldenbuurt" (vastgesteld)

bestemmingsplan aan te passen.

Bijlage 3 Bedrijvenlijst

Naam inrichting	Straat	Str- Mis	cat .	SBI opmerking
Buurthuis	Wim van Eststraat 79	8529	2	B Buurthuis
Restaurant ChocOase B.V.	Max Euweplein 1	8670	2	A Restaurant
Dantuma, kantoorgebouw	Henk Schijvenaarstraat 1	8471	2	A Kantoor- gebouw
parkeergarage met 65 parkeerplaatsen	Kick Smitweg 1	8453	2	B Parkeer- garage

bestemmingsplan "Sportheldenbuurt" (vastgesteld)

Regels

bestemmingsplan "Sportheldenbuurt" (vastgesteld)

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 bebouwingvlak.

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 inzamelen 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.BP3080006-0003 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 bijgebouw:**
een gebouw dat, zowel in bouwkundige als in functionele zin ondergeschikt is aan en ten dienste staat van een hoofdgebouw.
- 1.26 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.
- 1.27 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak.
- 1.28 bouwhoogte:**
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

- 1.29 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 dakhelling:**
de hoek die een dakvlak maakt met het horizontale vlak.
- 1.37 dakkapel:**
een zich in een dakvlak bevindende uitbouw.
- 1.38 dakopbouw:**
een extra bouwlaag boven de goot met een platte afdekking.
- 1.39 dakterras:**
een met een omheining afgezette buitenruimte op een gebouw.

1.40 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.

1.41 dienstverlening:

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

1.42 ensemble:

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

1.43 evenement:

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

1.44 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.

1.45 gebouw:

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

1.46 hoofdgebouw:

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

1.47 hoogtescheidingslijn:

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

1.48 horeca 1:

horecabedrijven die hoofdzakelijk overdag eenvoudige etenswaren verstrekken en als nevenactiviteit licht- en niet-alcoholische dranken verstrekken, zoals lunchrooms, ijssalons, koffie/theehuizen, broodjeszaken en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

1.49 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, snackbars en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

1.50 horeca 3:

horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken en eten verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van dranken, zoals (eet)cafés en bars en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

1.51 horecaschip:

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

1.52 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.

1.53 kamerverhuurbedrijf:

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

1.54 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.

1.55 kantoor:

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

1.56 kap

een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek met het horizontale vlak.

1.57 kiosk:

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

- 1.58 kunstwerk:**
civieltechnisch werk voor de infrastructuur van wegen, water, spoorbanen, waterkeringen en/of leidingen niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf.
- 1.59 natuurwaarden:**
de aan een landschap toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende geologische, bodemkundige, biologische en ecologische elementen.
- 1.60 nieuwbouw:**
nieuwbouw betreft bouwwerken jonger dan 50 jaar.
- 1.61 oeverlijn**
de scheidingslijn tussen water en land.
- 1.62 onderdoorgang/overbouwning:**
een op de verbeelding aangegeven gebied waar binnen het bouwvlak een doorgang mogelijk is, waarboven bebouwing mag worden opgericht.
- 1.63 peil:**
- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - 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;
 - indien in of op het water wordt gebouwd: het plaatselijk gemiddelde waterpeil.
- 1.64 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).
- 1.65 plan:**
het bestemmingsplan Sportheldenbuurt van de gemeente Haarlem.
- 1.66 plat dak:**
een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden ten opzichte van het horizontale vlak.
- 1.67 prostitutie:**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.68 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.

1.69 seriebouw:

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

1.70 shortstay:

het structureel verhuren van woonruimte voor korte periodes (van minimaal één week tot maximaal zes maanden).

1.71 sloopvergunning:

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

1.72 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.

1.73 straatmeubilair:

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

1.74 trend:

binnen een (deel van een) straat voorkomende nagenoeg identieke dakopbouw, kapvorm of dakkapel (die juridisch, technisch en qua ruimtelijke kwaliteit gewenst bevonden is).

1.75 verbeelding:

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

- 1.76 verkoopvloeroppervlakte:**
het voor publiek toegankelijke deel van de winkelvloeroppervlakte, inclusief etalageruimte en de ruimte achter de toonbank dan wel kassaruimte.
- 1.77 voorgevelrooilijn:**
de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.
- 1.78 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. (vergunningvrij op grond van Besluit omgevingsrecht bijlage II)
- 1.79 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.
- 1.80 wet:**
de Wet ruimtelijke ordening.
- 1.81 woning:**
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een huishouden.
- 1.82 woonschepenligplaats:**
de op de verbeelding aangegeven ruimte, waarop een woonschip ligplaats mag hebben.
- 1.83 woonschip:**
een vaartuig, uitsluitend of in hoofdzaak als woning gebruikt of tot woning bestemd.
- 1.84 woonwagen:**
een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.
- 1.85 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 "Sportheldenbuurt" (vastgesteld)

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 goothoogte.
- e. verticale diepte van een ondergronds bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenzijde van de laagstgelegen vloer;
- f. 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;
- g. 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;
- h. de hoogte van een windturbine:
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;
- i. 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.

bestemmingsplan "Sportheldenbuurt" (vastgesteld)

bestemmingsplan "Sportheldenbuurt" (vastgesteld)

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 2

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

3.1.1 Begane grond

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast;
- b. kantoor (met of zonder loketfunctie), praktijk- of atelierruimten, dienstverlening;
- c. kleinschalige detailhandel met een maximaal brutoverkoopvloeroppervlak van 75 m²;
- d. bedrijven of bedrijfsactiviteiten t/m categorie B, genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst, mits passend binnen deze bestemming.

ter plaatse van de aanduiding:

- e. 'maatschappelijk', zijn tevens maatschappelijke voorzieningen toegestaan - zijnde kinderdagverblijf, buurtcentrum, peuterspeelzaalwerk en/of verenigingsleven -, met de aan deze functie ondergeschikte en daarmee verbonden horeca-activiteiten ten dienste van deze voorzieningen mits niet meer dan 40% van het bruto vloeroppervlak;
- f. 'nutsvoorziening', is tevens een transformatorstation met een toegankelijkheid vanaf de openbare weg toegestaan;
- g. 'parkeergarage', is tevens een parkeergarage toegestaan;
- h. 'specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage', is tevens een ondergrondse parkeergarage toegestaan.

met de bij de bestemming horende:

- i. 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen.

3.1.2 Eerste verdieping

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

ter plaatse van de aanduiding:

- c. 'maatschappelijk', zijn tevens maatschappelijke voorzieningen toegestaan - zijnde kinderdagverblijf, buurtcentrum, peuterspeelzaalwerk, verenigingsleven -, met de aan deze functie ondergeschikte en daarmee verbonden horeca-activiteiten ten dienste van deze voorzieningen mits niet meer dan 40% van het bruto vloeroppervlak.

3.1.3 Overige verdiepingen

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

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal bebouwingspercentage' is ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogte toegestaan;
- d. bij gebouwen met twee of drie bouwlagen, waarbij de tweede of derde bouwlaag niet volledig doorloopt tot aan de achtergevelrooilijn, mag op de verdiepingen niet worden aangebouwd, met uitzondering van het bepaalde onder 3.2.2 sub a. (dakterras),
- e. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' is een transformatorstation met een maximale oppervlakte van 20 m², een hoogte van 3,0 m en een maximale inhoud van 50 m³ toegestaan;
- f. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7,0 meter bedragen.

dakopbouw

- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - opbouw' mag een dakopbouw met een platte afdekking worden toegevoegd, mits:
 1. de hoogte van de dakopbouw de maximaal toegelaten bouwhoogte ter plaatse met niet meer dan 2 m. overschrijdt;
 2. de dakopbouw geheel binnen het bouwaanduidingsvlak is gelegen;
 3. er - per te onderscheiden afzonderlijk dakvlak - niet meer dan maximaal 50% van het bouwaanduidingsvlak wordt bebouwd;
 4. er wordt aangesloten op de trend.

3.2.2 Andere bouwwerken

dakterras

- a. een dakterras is toegestaan:
 1. op de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, indien dit plat is afgedekt, mits drie bouwlagen zijn toegestaan;
 2. op de tweede of derde bouwlaag van het hoofdgebouw, indien de

tweede of derde bouwlaag niet volledig doorloopt tot aan de achtergevelrooilijn;

3. in geval een dakopbouw is toegestaan, conform het bepaalde in artikel 3.2.1 onder g;
4. mits voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 m;
5. mits er geen overige (andere) bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

hoogte andere bouwwerken

- b. 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.

overig

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

3.3 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 cultuurhistorische waarden;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels (artikel 13) gelden aanvullend de volgende gebruiksregels:

- a. en woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden.
- b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m².

bestemmingsplan "Sportheldenbuurt" (vastgesteld)

Artikel 4 Gemengd - 6

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd 6' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

4.1.1 Begane grond en eerste verdieping

- a. wonen al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast;
- b. kantoor (eventueel met loketfunctie), praktijkruimte/atelier, dienstverlening;
- c. kleinschalige detailhandel met een maximaal brutoverkoopvloeroppervlak van 75m²;
- d. bedrijven of bedrijfsactiviteiten van categorie A en B, genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst, voor zover passend binnen deze bestemming.

ter plaatse van de aanduiding:

- e. 'horeca', is tevens horeca t/m categorie 2 toegestaan, mits de totale oppervlakte minimaal 300 m² omvat.

met de bij de bestemming behorende:

- f. andere bouwwerken, groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen.

4.1.2 Overige verdiepingen

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast;
- b. kleinschalige detailhandel met een maximaal brutoverkoopvloeroppervlak van 75 m²;
- c. praktijk- of atelierruimten tot een maximum van 50% van het totale oppervlak;
- d. daktuinen.

ter plaatse van de aanduiding:

- e. 'kantoor', zijn tevens kantoren toegestaan - tot en met de zesde bouwlaag - tot een maximum van 50% van het totale oppervlak.

4.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Gemengd 6' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

4.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal bebouwingspercentage' is ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen

- bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
 - d. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7,0 m bedragen.

4.2.2 Andere bouwwerken

dakterras

- a. een dakterras is toegestaan, mits:
 1. bedoeld voor gemeenschappelijk gebruik en ook toegankelijk voor alle bewoners van het gebouw;
 2. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 m;
 3. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

overig

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

4.3 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 cultuurhistorische waarden;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels (artikel 13) gelden aanvullend de volgende gebruiksregels:

- a. en woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden.
- b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m².

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. openbare groenvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. bij de bestemming behorende waterlopen en waterpartijen, speelvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging, reclameuitingen, warmte-koudeopslag, warmte-koude transport.

5.2 Bouwregels

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

- a. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer dan 5,5 m. bedragen;
- b. de bouwhoogte van 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3,0 m. bedragen;
- c. de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 7,0 m bedragen.

bestemmingsplan "Sportheldenbuurt" (vastgesteld)

Artikel 6 Kantoor

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;

ter plaatse van de aanduiding:

- b. 'parkeergarage', is tevens een parkeergarage toegestaan;
- c. 'specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage', is tevens een ondergrondse parkeergarage toegestaan.

met de bij de bestemming behorende:

- d. 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen.

6.2 Bouwregels

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

6.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal bebouwingspercentage' is ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- d. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7,0 m bedragen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels (artikel 13) gelden aanvullend de volgende gebruiksregels:

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

- a. wonen;
- b. (perifere)detailhandel;
- c. horeca.

bestemmingsplan "Sportheldenbuurt" (vastgesteld)

Artikel 7 Tuin - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. bijbehorende bouwwerken ten dienste van het hoofdgebouw.

7.2 Bouwregels

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

7.2.1 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, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- b. de diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7,0 m bedragen.

7.2.2 Gebouwen

- a. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen 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 4,0 m, gemeten vanaf het aansluitend peil;
- b. de bouwhoogte van overige aan- en uitbouwen mag ten hoogste 3,0 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3,0 m bedragen.

7.2.3 Andere bouwwerken

- a. de hoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2,0 m bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is;
- b. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2,0 m bedragen.

7.3 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.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels (artikel 13) gelden aanvullend de volgende gebruiksregels:

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt ook gerekend het gebruiken of laten gebruiken voor:

- a. bijgebouwen als zelfstandige woning;
- b. het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen.

Artikel 8 Verkeer

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten en wegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, speelvoorzieningen, kunstwerken, waterberging, kunstobjecten, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport;

ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsgebied':

- e. is parkeren op het maaiveld niet toegestaan;
- f. is verkeer beperkt tot langzaam verkeer. Autoverkeer is slechts toegestaan ten behoeve van laden- en lossen;

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage':

- g. zijn ondergrondse parkeergarages toegestaan;

ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm':

- h. zijn geluidwerende voorzieningen toegestaan, aangebracht aan een gebouw met de bedoeling de hinder die optreedt als gevolg van geluid, voor het achtergelegen gebied te verminderen.

8.2 Bouwregels

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

8.2.1 Ander bouwwerken

- a. de maximale bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen ter plaats van deze aanduiding mag 11,0 m bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3,0 m bedragen;
- c. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m² bedragen;

bestemmingsplan "Sportheldenbuurt" (vastgesteld)

Artikel 9 Water

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging, waterbeheer en waterhuishouding;
- b. waterlopen en waterpartijen;
- c. verkeer te water;
- d. waterstaatkundige voorzieningen, zoals bruggen, taluds en oevers, sluisen, stuwen, dammen, kademuuren, duikers, gemalen en overige kunstwerken;
- e. aanmeervoorzieningen (meerpalen en dukdalven) en remmingwerken;
- f. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, kunstobjecten.

9.2 Bouwregels

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

bouwhoogte

- a. de bouwhoogte van gemalen mag niet meer dan 3,0 m bedragen en de oppervlakte niet meer dan 15 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van meerpalen, dukdalven en remmingwerken mag maximaal 4,0 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 1,0 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van bruggen mag maximaal 8,0 m bedragen;

9.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels (artikel 13) gelden aanvullend de volgende gebruiksregels:

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

- a. als ligplaats voor hotel- en horecaschepen;
- b. als ligplaats voor woonschepen.

bestemmingsplan "Sportheldenbuurt" (vastgesteld)

Artikel 10 Wonen

10.1 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.

ter plaatse van de aanduiding:

- b. 'parkeergarage', is tevens een parkeergarage toegestaan;
- c. 'specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage', is tevens een ondergrondse parkeergarage toegestaan.

met de bij de bestemming horende:

- d. voorzieningen zoals, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, bergingen, tuinen, erven en terreinen.

10.2 Bouwregels

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

10.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal bebouwingspercentage' is ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' zijn ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogte toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'minimale - maximale dakhelling' dient binnen de aangegeven dakhelling gebouwd te worden;
- f. bij gebouwen met twee of drie bouwlagen, waarbij de tweede of derde bouwlaag niet volledig doorloopt tot aan de achtergevelrooilijn, mag op de verdiepingen niet worden aangebouwd, met uitzondering van het bepaalde onder 10.2.2 onder e (dakterras);
- g. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7,0 m bedragen.

dakkapellen

- h. dakhellingen mogen 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
 - 1,5 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. er wordt aangesloten op de trend.

kap

- i. indien boven de maximale goothoogte wordt gebouwd, dient gebouwd te worden binnen de contouren van een kap:
 1. waarvan de maximale bouwhoogte 5,0 m bedraagt, verticaal gemeten vanaf de maximale goothoogte, tenzij op de verbeelding anders staat aangegeven;
 2. waarvan de dakhelling niet minder bedraagt dan 23 en niet meer dan 25 graden;
 3. waarbij moet worden aangesloten op de trend (lessenaarsdak);

dakopbouw

- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - opbouw' mag een dakopbouw met een platte afdekking worden toegevoegd, mits:
 1. de hoogte van de dakopbouw de maximaal toegelaten bouwhoogte ter plaatse met niet meer dan 2,0 m. overschrijdt;
 2. de dakopbouw geheel binnen het bouwaanduidingsvlak is gelegen;
 3. er - per te onderscheiden afzonderlijk dakvlak - niet meer dan maximaal 50% van het bouwaanduidingsvlak wordt bebouwd;
 4. er wordt aangesloten op de trend.

10.2.2 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2,0 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3,0 m bedragen;
- d. de hoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2,0 m bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is.

dakterras

- e. een dakterras is toegestaan:

1. op de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, indien dit plat is afgedekt, mits drie bouwlagen zijn toegestaan;
2. op de tweede of derde bouwlaag van het hoofdgebouw, indien de tweede of derde bouwlaag niet volledig doorloopt tot aan de achtergevelrooilijn;
3. in geval een dakopbouw is toegestaan, conform het bepaalde in artikel 10.2.1 onder j;
4. deze voorzien is van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 m;
5. mits er geen overige (andere) bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

overig

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

10.3 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.

10.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. en woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden.
- b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m².

bestemmingsplan "Sportheldenbuurt" (vastgesteld)

Artikel 11 Waarde - Archeologie

11.1 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.

11.2 Bouwregels

1. In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden de volgende regels:
 - a. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie' 2 dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemversturende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 50 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie' 4 dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemversturende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 2500 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie' 6 gelden geen bijzondere regels betreffende 'Waarde – Archeologie'.

2. Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie' kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

3. Het bepaalde in lid 2 sub 1 is niet van toepassing op een bouwplan dat betrekking heeft op vervanging van een reeds bestaand bouwwerk waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.

11.3 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.

11.4 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 te verwachten zijn;
 - b. andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

11.5 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 archeologisch onderzoek of een waardestellend rapport kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - b. de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 - c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op:
 - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch.

11.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

bestemmingsplan "Sportheldenbuurt" (vastgesteld)

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 Antidubbelregel

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

bestemmingsplan "Sportheldenbuurt" (vastgesteld)

Artikel 13 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. prostitutie en seksinrichtingen;
- b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

bestemmingsplan "Sportheldenbuurt" (vastgesteld)

Artikel 14 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 3,0 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 "Sportheldenbuurt" (vastgesteld)

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 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.

15.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

15.3 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.

15.4 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.

15.5 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.

15.6 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.

15.7 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 "Sportheldenbuurt" (vastgesteld)

Artikel 16 Slotregel

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

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....

bestemmingsplan "Sportheldenbuurt" (vastgesteld)

Bijlagen bij de regels

bestemmingsplan "Sportheldenbuurt" (vastgesteld)

Bijlage 1 Zoneringslijst

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is milieuzonering een standaardinstrument voor de ruimtelijke ordening. Milieuzonering is bedoeld om indicatief te beoordelen in hoeverre de woon, werk en recreatieve functies, of (indirect) verkeer, belemmeringen voor elkaar opleveren. Het doel is deze eventuele hinder of belemmeringen te voorkomen in nieuwe situaties en te verhelpen of te beperken in bestaande situaties.

Toepassing milieuzonering

Om de afweging of een bestemming ergens wel of niet past te kunnen maken biedt milieuzonering handvatten (een gebiedstypering en een bedrijvenlijst). De kaart van Haarlem is opgedeeld in gebieden die zich van elkaar onderscheiden door de (mate van) aanwezige functies en is gebaseerd op de situatie in 2001.

Gebiedstypering

Het toenemend intensief en doelmatig ruimtegebruik vraagt om een integrale benadering van de kwaliteit van de leefomgeving. Door te weten waar theoretisch welke bedrijfsactiviteiten en welke duurzaamheidsmaatregelen mogelijk zijn, wordt het ruimtelijk plannen eenvoudiger. Zodoende is één integrale kaart en typeringsomschrijving ontwikkeld. In de praktijk bevat het plangebied van een bestemmingsplan meestal meer gebiedstypen en is ieder plangebied weer uniek. Dit is van groot belang voor de ruimtelijke indeling van verschillende functies. In de gebiedstypologie is vrijwel het gehele grondgebied van de gemeente Haarlem terug te vinden. De hoofdgroepen wonen, werken en natuur & recreatie geven de belangrijkste functie binnen een gebiedstype weer. (De tabel typeert op hoofdlijnen. De verfijning dient plaats te vinden op bestemmingsplanniveau.)

Ad A Wonen

Voor de drie eerstgenoemde woontypologieën zijn in principe categorie B bedrijven altijd toegestaan. Wel kan via het bestemmingsplan besloten worden om in afzonderlijke wijkdelen of straten slechts categorie A bedrijven toe te staan. Feitelijke juridische vastlegging van een dergelijke milieuzonering vindt plaats in bestemmingsplannen. Daarom blijft het onderscheid tussen categorie A en B bestaan. Tot de vierde woontypologie "stedelijke centra" worden de vergrote binnenstad gerekend.

Ad B Werken

Wat betreft de typering 'corridors/gemengd gebied' geldt dat corridors doorgaande routes/verkeersassen met openbaar vervoer zijn, die een verbinding vormen met het centrum (of centrum Schalkwijk) met nadruk op de werkfunctie. Hiertoe wordt de direct nabij gelegen bebouwing links en rechts gerekend. Categorie C bedrijven zijn hier toegestaan. Voor deze bedrijven geldt in principe een indicatieve afstand van 50 meter. De typering van het achterliggende gebied en de bijbehorende toegestane bedrijfs categorieën zijn bepalend voor de toegestane milieuhinder aan de achterzijde van bebouwing in

een corridor. In het bestemmingsplan zullen de details nader worden bepaald. Tussen woonwijken en corridors kan nog een tussenvorm herkend worden, wijkontsluitingswegen, die om reden van vereenvoudiging niet apart is getypeerd. Langs deze wegen overheerst de woonfunctie, maar de verkeersintensiteit is relatief hoog en ook hier rijdt veelal openbaar vervoer. Categorie C bedrijven zijn niet ondenkbaar langs wijkontsluitingswegen, maar het aantal dient duidelijk lager te liggen dan in corridors.

Ad C Natuur en recreatie

Onder stadsnatuur" worden naast openbare parken ook begraafplaatsen gerekend. Onder 'dagrecreatie' wordt naast groengebied buiten de stad ook sport gerekend. In deze gebiedstypen kunnen gebiedsgebonden activiteiten worden toegestaan en kan eventueel horeca ook een plek krijgen. Voor het "buiten-/ natuurontwikkelingsgebied" geldt dat gebiedsgebonden bedrijfsactiviteiten tot categorie B zijn toegestaan. In sommige gevallen zal categorie C toelaatbaar zijn, afhankelijk van de nabijheid van gevoelige bestemmingen en de verkeersaantrekkende werking.

Bedrijvenlijst

De door bedrijven veroorzaakte mate van hinder is weergegeven in een categorie indeling, daarbij geldt hoe lager het categoriecijfer des te minder hinder een bedrijf oplevert. De categorieën A en B zijn in principe in de hele stad Haarlem toegestaan. Voor een specifieke locatie (zoals een woonwijk in lage dichtheid) kan bepaald worden dat alleen een categorie A of geen bedrijvigheid is toegestaan. Bedrijven van categorie C en D (en in uitzonderlijke gevallen E) dienen per definitie nader beoordeeld te worden op de daadwerkelijke hinder (in relatie tot de geplande locatie) door de afdeling milieu. Dit geldt voor alle nieuwe bestemmingsplannen.

Steeds meer bedrijven vallen onder Algemene Maatregel van Bestuur en zijn niet meer vergunningplichtig. Er zijn dus minder bedrijven waaraan specifieke eisen kunnen worden gesteld via een vergunning. Voor een deel wordt dit ondervangen met de preventieve werking van het instrument milieuzonering. Daarmee is milieuzonering een belangrijk instrument. De bedrijvenlijst (milieuzoneringslijst) garandeert deze preventieve werking voldoende.

Zoneringslijst - staat bedrijfsactiviteiten - functiemenging

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	
-		Categorie
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
014	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m ²	B
15		
15	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m ²	B

bestemmingsplan "Sportheldenbuurt" (vastgesteld)

1552	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m ²	B
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2500 kg meel/week	B
1584	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m ²	B
1584	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m ²	B
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B
17		
17	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	B
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
18		
18	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	Vervaardiging kleding van leer	B
20		
20	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
203, 204, 205	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	B
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B
22		
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	Uitgeverijen (kantoren)	A
222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B
2223	Grafische afwerking	A
2223	Binderijen	B
2224	Grafische reproductie en zetten	B
2225	Overige grafische activiteiten	B
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	A
24		
24	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	Farmaceutische produktenfabrieken:	
2442	- verbandmiddelenfabrieken	B
26		
26	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN	
2615	Glasbewerkingsbedrijven	B
262, 263	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B
267	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	- indien p.o. < 2.000 m ²	B
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B
28		

28	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
281	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	B
284	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	B
2852	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. > 200 m2	C
2852	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200 m2	B
287	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. < 200 m2	B
30		
30	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	Kantoormachines- en computerfabrieken	B
33		
33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	B
36		
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	A
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
363	Muziekinstrumentenfabrieken	B
3661.1	Sociale werkvoorziening	B
40		
40	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	- < 10 MVA	B
40	Gasdistributiebedrijven:	
40	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	A
40	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	B
40	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	- blokverwarming	B
41		
41	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER	
41	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	- < 1 MW	B
45		
45	BOUWNIJVERHEID	
45	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m ²	B
50		
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B
5020.4	Autobekleederijen	A
5020.5	Autowasserijen	B
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B
51		
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	

bestemmingsplan "Sportheldenbuurt" (vastgesteld)

511	Handelsbemiddeling (kantoren)	A
5134	Grth in dranken	C
5135	Grth in tabaksprodukten	C
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	C
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	C
514	Grth in overige consumentenartikelen	C
5148.7	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	B
5153	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	- algemeen	C
5153	- indien b.o. < 2000 m ²	B
5153.4	zand en grind:	
5153.4	- indien b.o. < 200 m ²	B
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	- algemeen	C
5154	- indien b.o. < 2.000 m ²	B
5156	Grth in overige intermediaire goederen	C
5162	Grth in machines en apparaten, exclusief machines voor de bouwnijverheid	C
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	C
52		
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
52	Detailhandel voor zover n.e.g.	A
5211/2,5 246/9	Supermarkten, warenhuizen	B
5222, 5223	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	A
5224	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	A
5231, 5232	Apotheken en drogisterijen	A
5249	Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	A
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A
55		
55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5511, 5512	Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	A
553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	A
554	Café's, bars	A
554	Discotheken, muziekcafé's	B
5551	Kantines	A
5552	Cateringbedrijven	B
60		
60	VERVOER OVER LAND	
6022	Taxibedrijven	B
6024	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m ²	C
603	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B
61, 62		

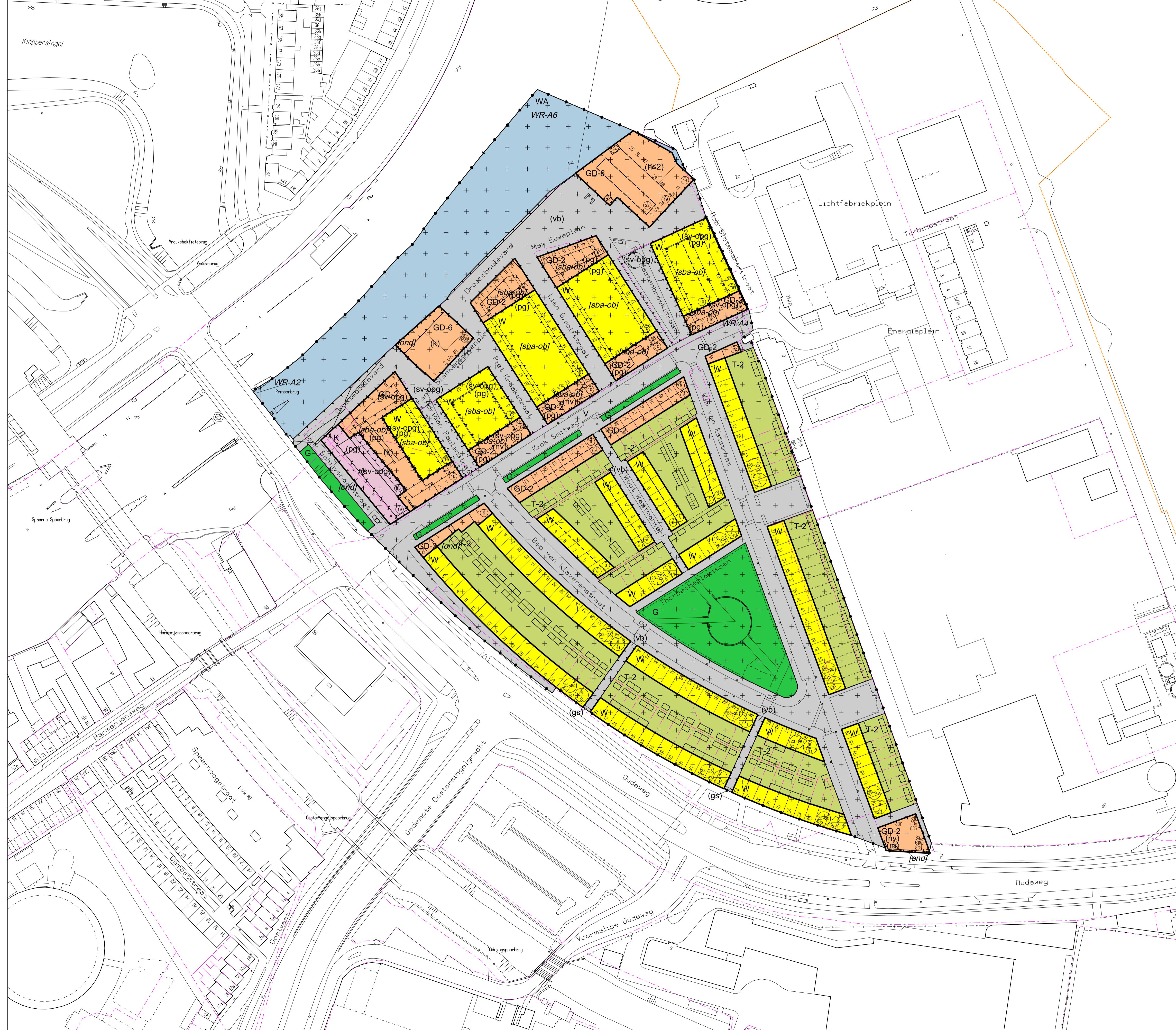
bestemmingsplan "Sportheldenbuurt" (vastgesteld)

61, 62	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A
63		
63	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6321	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	C
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A
633	Reisorganisaties	A
634	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	A
64		
64	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	Post- en koeriersdiensten	C
642	Telecommunicatiebedrijven	A
642	zendinstallaties:	
642	- FM en TV	B
642	- GSM en UMTS-steunzenders	B
65, 66, 67		
65, 66, 67	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN	
65, 66, 67	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B
70		
70	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	A
71		
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	Personenautoverhuurbedrijven	B
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	C
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	C
72		
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
72	Switchhouses	B
73		
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74		
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
75		
75	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
75	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A
7525	Brandweerkazernes	C

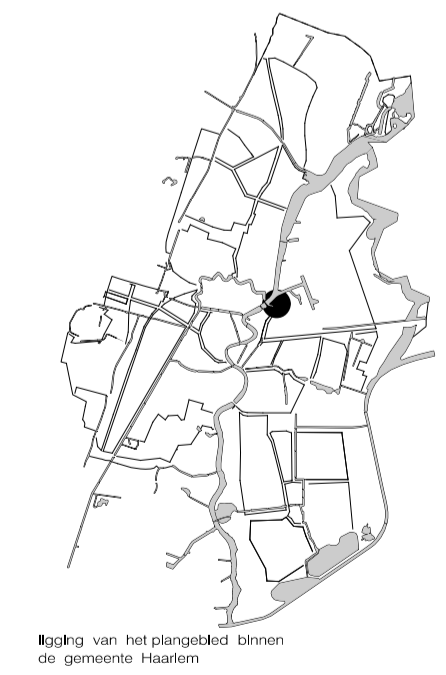
bestemmingsplan "Sportheldenbuurt" (vastgesteld)

80		
80	ONDERWIJS	
801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	B
803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	B
85		
85	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	A
8514, 8515	Consultatiebureaus	A
853	Verpleeghuizen	B
853	Kinderopvang	B
9001	rioolgemalen	B
91		
91	DIVERSE ORGANISATIES	
9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A
9131	Kerkgebouwen e.d.	B
9133.1	Buurt- en clubhuizen	B
92		
92	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
9213	Bioscopen	C
9232	Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	C
9234	Muziek- en balletscholen	B
9234.1	Dansscholen	B
9251, 9252	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	A
9261.1	Zwembaden: overdekt	C
9261.2	Sporthallen	B
9261.2	Maneges	C
9261.2	Bowlingcentra	B
9262	Schietinrichtingen:	
9262	- binnenbanen: boogbanen	A
9262	Sportscholen, gymnastiekzalen	B
9271	Casino's	C
9272.1	Amusementshallen	B
93		
93	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	Wasverzendinrichtingen	B
9301.3	Wasserettes, wassalons	A
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A
9303	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	A
9304	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	B
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A

Bestemmingsplan: Sportheldenbuurt



- Plangebied**
- Plangebiedgrens
- Bestemmingen**
- Art. 03 **GD-2** Gemengd - 2
 - Art. 04 **GD-6** Gemengd - 6
 - Art. 05 **G** Groen
 - Art. 06 **K** Kantoor
 - Art. 07 **T-2** Tuin - 2
 - Art. 08 **V** Verkeer
 - Art. 09 **WA** Water
 - Art. 10 **W** Wonen
- Dubbelbestemmingen**
- Art. 11 **WR-A2** Waarde - Archeologie 2
 - Art. 11 **WR-A4** Waarde - Archeologie 4
 - Art. 11 **WR-A6** Waarde - Archeologie 6
- Funcieaanduidingen**
- [gs] geluidscherm
 - [hs2] horeca tot en met horecacategorie 2
 - [k] kantoor
 - [m] maatschappelijk
 - [nv] nutsvoorziening
 - [pg] parkeergarage
 - [sv-ppg] specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage
 - [vb] verblijfsgebied
- Bouwvlak**
- bouwvlak
- Bouwaanduidingen**
- [ong] onderdoorgang
 - [sba-ob] specifieke bouwaanduiding - opbouw
- Maatvoeraanduidingen**
- maatvoeringsvlak
 - maximale bouwhoogte (m)
 - minimale-maximale dakhelling (graden)
 - maximale goot- en bouwhoogte (m)
- Topografie**
- topografische ondergrond
 - kadastrale ondergrond



Kopie van het plangebied binnen de gemeente Haarlem

RUIMTELIJK BELEID

Bestemmingsplan:
Sportheldenbuurt

planfase : vaststelling	besluitdatum :	besluitnummer :
datum : 16-04-2013	projectleider :	IMRO-ïdn :
schaal : 1 : 1000	R.L.	NL.IMRO.0392.BP3080006-0003
formaat : A1	getekend :	gecontroleerd :
IMRO-norm : 2008	E.W.	H.S.

Haarlem

BIJLAGE C: Zienswijzennota en wijzigingsoverzicht bestemmingsplan ‘Sportheldenbuurt’ (Haarlem).

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan **Sportheldenbuurt** heeft ter inzage gelegen van 22 februari 2013 tot en met 4 april 2013.

Het eerste onderdeel (A.) is komen te vervallen, omdat er geen zienswijzen zijn ingekomen.

Het tweede onderdeel (B.) bevat de door het college voorgestelde ambtshalve wijzigingen die in het bestemmingsplan zijn verwerkt.

A. Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingekomen.

B. Ambtshalve wijzigingen door het College voorgesteld

Toelichting		Aanpassing
Nr.		
1.	Hst. 1	• 1.6: Verwijzing naar het juiste artikel uit het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen.
2.	Hst. 2	Geen.
3.	Hst. 3	Geen.
4.	Hst. 4	Geen.
5.	Hst. 5	Geen.
6.	Hst. 6	• 6.4, artikel 7: Geschrapt zinsnede “Dakterrassen zijn toegestaan op aan- en uitbouwen en bijgebouwen”.
7.	Hst. 7	Geen.
8.	Bijlagen	Toegevoegd: Het positief wateradvies van het Hoogheemraadschap van Rijnland

Verbeelding		Aanpassing
Nr.		
1.	Plangrens	Geen
2.	(dubbel)bestemming	Geen
3.	aanduidingen	Geen
4.	bouwvlak	Geen

5.	maatvoeringsaanduidingen	Geen
----	--------------------------	------

Regels		Aanpassing
Nr.		
1.	Artikel 1	<ul style="list-style-type: none"> • 1.7, 1.22, 1.38, 1.49, 1.57, 1.58, 1.59, 1.60, 1.65, 1.68, 1.73, 1.74, 1.75, 1.88, 1.94, 1.95, 1.100: begripsomschrijvingen geschrapt (onder henummering van alle overige artikelen), omdat deze geheel niet van toepassing zijn op dit plangebied; • 1.22: toegevoegd het IMRO nr. van dit bestemmingsplan: NL.IMRO.0392.BP9080002-0003; • 1.48: “horeca 1”: omschrijving aangepast aan de meest recente standaard omschrijving; • 1.49: “horeca 2”: omschrijving aangepast aan de meest recente standaard omschrijving; • 1.50: “horeca 3”: omschrijving aangepast aan de meest recente standaard omschrijving; • 1.70: toegevoegd “Shortstay”.
2.	Artikel 2	<ul style="list-style-type: none"> • 2.1 onder d.: “bouwhoogte” geschrapt en vervangen door “goothoogte”; • 2.1 onder e.: geschrapt (onder henummering van de overige leden).
3.	Artikel 3	<ul style="list-style-type: none"> • 3.1.1 onder d.: “voor zover passend” vervangen door “mits passend”; • 3.1.1 onder e.: “met niet meer” vervangen door “mist niet meer”; • 3.1.2 onder c.: geschrapt “ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk’”; • 3.1.2 onder c.: “met niet meer” vervangen door “mist niet meer”; • 3.1.2 onder d.: geschrapt; • 3.1.3 onder c.: geschrapt; • 3.2.1 onder d.: “sub c” gewijzigd in “sub a”; • 3.2.2 onder g.: “extra bouwlaag” vervangen door “dakopbouw” en voor het overige dit begrip toegepast; • 3.2.1 onder g.: toegevoegd ten 4^e “er wordt aangesloten op de trend.”.
4.	Artikel 4	<ul style="list-style-type: none"> • 4.1.2 onder f.: geschrapt.
5.	Artikel 5	Geen.
6.	Artikel 6	Geen.
7.	Artikel 7	<ul style="list-style-type: none"> • 7.1 onder b. en c.: vervangen door een nieuw sub b “bijbehorende bouwwerken ten dienste van het hoofdgebouw”.
8.	Artikel 8	<ul style="list-style-type: none"> • 8.1 onder d.: “kunstobject” gewijzigd in “kunstobjecten”.
9.	Artikel 9	Geen

10.	Artikel 10	<ul style="list-style-type: none"> • 10.2.1 onder h. ten 6^e: toegevoegd “er”; • 10.2.1 onder j.: “extra bouwlaag” vervangen door “dakopbouw” en voor het overige dit begrip toegepast; • 10.2.1 onder j: toegevoegd ten 4^e “er wordt aangesloten op de trend.”.
11.	Artikel 11	<ul style="list-style-type: none"> • 11.4 lid 2 onder a.: toegevoegd “ waarden” (aansluitend op archeologische); • 11.5 lid 3 onder b.: toegevoegd “ waarden” (aansluitend op archeologische); • 11.5 lid 3 onder c.: toegevoegd “deskundige” (aansluitend op archeologisch).
12.	Artikel 12	Geen.
13.	Artikel 13	<ul style="list-style-type: none"> • 13: “d.” en “e.” gewijzigd in “a.” en “b.”.
14.	Artikel 14	Geen.
15.	Artikel 15	Geen.
16.	Artikel 16	Geen.