

Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur J. van Heusden
Telefoon 5113548
E-mail: j.v.heusden@haarlem.nl
SO/BD Reg.nr. SO/BD/2007/185426
Bijlagen A,B
B & W-vergadering van 2 oktober 2007

Onderwerp

Voorontwerp bestemmingsplan Delftwijk - Waterbuurt

Bestuurlijke context

Voor de herstructurering van Delftwijk is het noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan op te stellen, dat de geschetste ontwikkelingen mogelijk maakt. Bovendien rechtvaardigt de herziening van de WRO, waarin bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan tien jaar, opname in het meerjarenplan bestemmingsplannen, conform welk plan nu Delftwijk - Waterbuurt voorligt. Het voorontwerp bestemmingsplan is nu gereed voor het opstarten van de inspraakprocedure, welke, tegelijk met het opstarten met het wettelijk vooroverleg, na het zomerreces zal plaatsvinden.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Delftwijk - Waterbuurt" wordt begrensd door de Westelijke Randweg, Delftplein, Rijkstraatweg en de Jan Gijzenkade. Het plandeel tussen de Generaal Spoorlaan en de Rijkstraatweg en de Jan Gijzenkade, de Water- of Rivierenbuurt, is gezien de structuur en aard van de bebouwing sterk consoliderend van karakter. Dit wil zeggen dat het bestaande gebruik en de bestaande bebouwing overwegend positief zijn bestemd. In het plan zijn beperkte gebruikswijzigingen en beperkte uitbreidingen van bebouwingsvolume toegestaan die acceptabel worden geacht.

Het bestemmingsplan kent naast het consoliderende karakter van de Water - of Rivierenbuurt tevens een ontwikkelingsgerichte doelstelling ten behoeve van de herstructurering, waartoe in 2003 de samenwerkingsovereenkomst Delftwijk 2020 is gesloten met de betrokken woningcorporaties. Deze nieuwe ontwikkelingen zijn, afhankelijk van het stadium waarin zij verkeren, deels positief bestemd, zoals het nieuw te realiseren winkelcentrum Marsmanplein en het Slauerhoffcomplex en deels opgenomen in één van de vier wijzigingsbevoegdheden. Deze wijzigingsbevoegdheden betreffen de gebieden Delftlaan-noord, Aart van der Leeuwstraat, Delftlaan-zuid en de Van Moerkerkenstraat. In de wijzigingsbevoegdheden worden de juridische kaders vastgelegd waarbinnen de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen gerealiseerd dienen te worden, en sluiten dan ook aan bij het voor Delftwijk neergelegde ruimtelijk- en stedenbouwkundig kader zoals weergegeven in het stedenbouwkundig kader, het beeldkwaliteitsplan en de Toekomstvisie Delftwijk 2020.

Commissieparagraaf: waarom wil het college dat de commissie kennisneemt van dit besluit.

Het college start de inspraakprocedure en het wettelijk vooroverleg over het voorontwerp bestemmingsplan Delftwijk - Waterbuurt.

Na verwerking van de inspraakreacties en de reacties uit het wettelijk vooroverleg zal het ontwerp bestemmingsplan Delftwijk - Waterbuurt door het college ter bespreking worden aangeboden aan de commissie Ontwikkeling.

B&W-besluit:

1. Het college stemt in met het voorontwerp bestemmingsplan Delftwijk - Waterbuurt;
2. Het college start de inspraakprocedure en het wettelijk vooroverleg over het voorontwerp bestemmingsplan Delftwijk - Waterbuurt;
3. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
4. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit; de start van de inspraakprocedure wordt bekend gemaakt door middel van een publicatie in de stadskrant en de staatscourant, evenals een begeleidend persbericht.
5. De commissie Ontwikkeling ontvangt het besluit van het college ter kennisname.

Voorontwerp bestemmingsplan “Delftwijk – Waterbuurt”

toelichting

vastgesteld d.d.

goedgekeurd d.d.

**Gemeente Haarlem
Sector Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Beleid
September 2007**

INHOUDSOPGAVE**blz.**

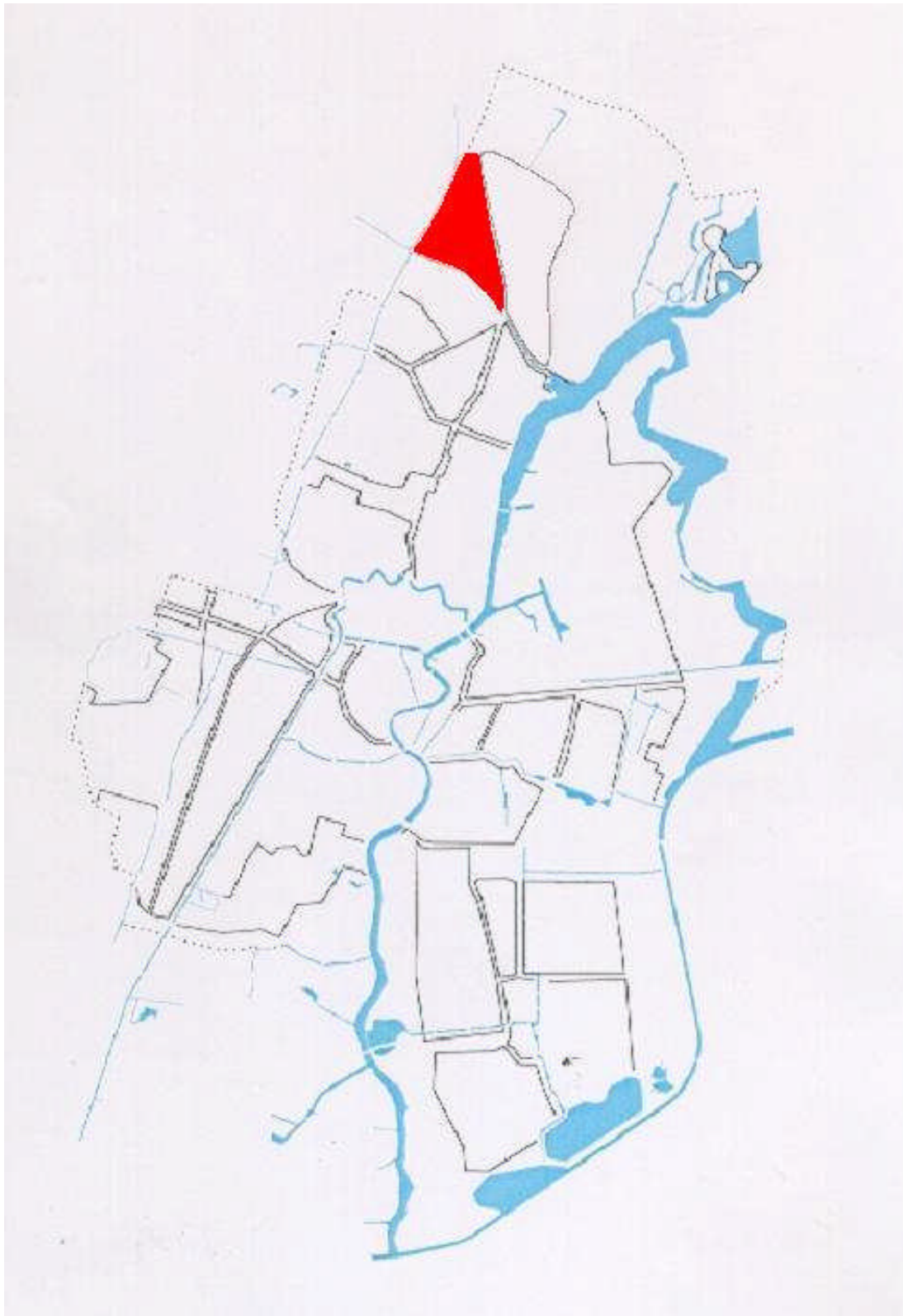
1. INLEIDING	4
1.1 Begrenzing van het plangebied	4
1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan	4
1.3 Doel en planvorm	5
1.4 Geldende bestemmingsplannen en andere ruimtelijke regelingen	5
1.5 Planproces	6
1.6 Opzet van de toelichting; leeswijzer.....	6
2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	8
2.1 Korte historische schets.....	8
2.2 Beschrijving huidige ruimtelijk-functionele structuur	9
2.3 Cultuurhistorie en archeologie	11
2.4 Wonen en bevolking.....	14
2.5 Bedrijven en voorzieningen.....	16
2.6 Verkeer	19
2.7 Groen, natuur en recreatie	20
2.8 Water	24
3. OMGEVINGSFACTOREN	26
3.1 Geluidhinder	26
3.2 Bodem	27
3.3 Milieuzonering	27
3.4 Luchtverontreiniging	29
3.5 Duurzaamheid	29
3.6 Externe veiligheid.....	30
3.7 Ruimtelijke beperkingen	30
4. BELEIDSUITGANGSPUNTEN	32
4.1 Structuurplan Haarlem 2020 (2005).....	32
4.2 Woonvisie Haarlem 2006 - 2012.....	34
4.3 Detailhandelsnota, Haarlem Winkelstad (2002 – 2012).....	35
4.4 Haarlems Verkeers- en vervoerplan (2003)	35
4.5 Integraal Waterplan Haarlem (2004).....	36
4.6 Nota milieuzonering	36
4.7 Samenvatting beleidsuitgangspunten	37
5. VISIE OP HET PLANGEBIED	38
5.1 Delftwijk.....	38
5.2 Water- of Rivierenbuurt	43

6. PLANBESCHRIJVING	45
6.1 Algemeen.....	45
6.2 Juridische planopzet	46
6.3 Hoofdopzet plankaart	53
7. OVERLEG EN UITVOERBAARHEID	55
7.1 Resultaten participatie	55
7.2 Resultaten inspraak.....	55
7.3 Resultaten overleg ex art 10 Besluit op de ruimtelijke ordening	55
7.4 Economische uitvoerbaarheid	55
7.5 Handhaving	56

BIJLAGEN:

1. Documentenlijst
2. Statistiek bevolking
- 3A. Milieuonderzoek
- 3B. Luchtkwaliteit Delftwijk
4. Wateradvies
5. Rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid
6. Deelnemers wettelijk vooroverleg
7. Inspraakplan
8. Inspraakreacties
9. Verwerking inspraakreacties
10. Artikel 10 reacties
11. Verwerking artikel 10 reacties

LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED



Afbeelding 1: ligging van het bestemmingsplangebied

1 INLEIDING

1.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan Delftwijk - Waterbuurt ligt in het uiterste noorden van de gemeente Haarlem en beslaat een oppervlakte van 48 ha. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Westelijke Randweg (gemeentegrens), aan de noordzijde door het Delftplein, aan de oostzijde door de Rijksstraatweg en aan de zuidzijde door de Jan Gijzenvaart (zie afbeelding 1). Het bevat de buurten Delftwijk en Water- of Rivierenbuurt.

1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

Voor het plangebied Delftwijk - Waterbuurt zijn enkele redenen om een nieuw bestemmingsplan te maken:

1. Eind jaren negentig is reeds besloten de wijk Delftwijk te gaan herstructureren. Het herstructureringsgebied wordt begrensd door de Westelijke Randweg, Delftplein, Rijksstraatweg, Generaal Spoorlaan en Jan Gijzenkade. Het nu voorliggende herstructureringsplan past niet binnen de thans vigerende bestemmingsplannen. Gelet hierop en mede gezien het feit dat, ingevolge de in voorbereiding zijnde herziening van de WRO, bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar, is gestart met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.
2. In het bestemmingsplangebied dat buiten de herstructurering valt zijn verouderde bestemmingsplannen van kracht. Dit is de 'Water- of Rivierenbuurt' en wordt begrensd door de Generaal Spoorlaan, Rijksstraatweg en Jan Gijzenkade. Stadsdelen waar geen of alleen verouderde bestemmingsplannen gelden, kennen onvoldoende rechtszekerheid en onvoldoende bescherming tegen ongewenste ontwikkelingen. Daarnaast zijn de betreffende vigerende plannen ouder dan 10 jaar (zie § 1.4). Dit geeft ook voor dit gebied aanleiding voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.
3. In het gebied is in het verleden een aantal malen een vrijstelling verleend op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Voor de wetwijziging van 2000 moest zo'n vrijstelling worden gevolgd door een nieuw bestemmingsplan. Dit is nooit gebeurd. Sinds de wetwijziging kunnen dergelijke vrijstellingen alleen worden verleend als er een recent bestemmingsplan voor het gebied is (dus niet ouder dan 10 jaar). Op deze manier kan getoetst worden of het bouwplan, hoewel in strijd met het bestemmingsplan, niet in strijd is met de algehele visie voor het gebied.

1.3 Doel en planvorm

Hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan Delftwijk - Waterbuurt is het opstellen van een actueel juridisch kader, waarbinnen de bestaande situatie adequaat wordt geregeld en ruimte wordt geboden aan de herstructurering.

De bestaande ruimtelijk-functionele structuur van Delftwijk – Waterbuurt alsmede de visie op de toekomstige ontwikkeling van Delftwijk vormen daarbij belangrijke uitgangspunten.

Enerzijds geeft het bestemmingsplan aan waar en waarom ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, zowel wat betreft gebruik van gronden en bebouwing als wat betreft bebouwingsmogelijkheden. Naast de herstructurering betreft dit ook het bieden van ruimte voor niet verstorende functieverandering of uitbreiding van bebouwing, zonder dat daarvoor het bestemmingsplan behoeft te worden aangepast.

Anderzijds krijgt het consoliderende karakter van het plan 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 plankaart en de planvoorschriften zijn zo opgesteld dat een maximale bescherming ontstaat voor de functies en gebouwen die in het huidige karakter dienen te worden behouden.

Het bestemmingsplan Delftwijk - Waterbuurt bestaat uit een plankaart, voorschriften en een toelichting. De voorschriften 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 plankaart geeft de exacte plaats van de bestemmingen aan, en verwijst naar de voorschriften. De toelichting, tenslotte, is de onderbouwing van voorschriften en plankaart. Hierin wordt beschreven wat het doel is van het bestemmingsplan en wat de toekomstige ontwikkeling van het gebied is. Er wordt ingegaan op onderwerpen die voor die ontwikkeling van belang zijn, zoals de stedenbouwkundige structuur, beleidsnota's en milieuhygiënische aspecten.

1.4 Geldende bestemmingsplannen en andere ruimtelijke regelingen

Binnen het plangebied Delftwijk - Waterbuurt gelden de volgende bestemmingsplannen (aangevuld met de in 1973 vastgestelde en in 1974 goedgekeurde aanvullende bebouwingsvoorschriften).

nr.	Naam van het plan	Vastgesteld	Goedgekeurd
704-2	Haarlem Noord Blad 12	19-01-1929	31-07-1929
704-3	Haarlem Noord wijziging 7	28-11-1931	10-02-1932
704-4	Haarlem Noord wijziging 15	08-08-1934	05-12-1934
704-1	Omgeving Rijnstraat	21-10-1959	23-11-1960
702	Delftwijk wijziging 1	29-11-1961	05-02-1963
702-1	Hoek Jan Gijzenkade-Delftlaan	04-11-1972	10-04-1973

Daarnaast zijn diverse bouwinitiatieven met een vrijstelling op basis van art. 19 WRO procedures mogelijk gemaakt. Bij het van kracht worden van het bestemmingsplan Delftwijk - Waterbuurt zullen de in het schema genoemde bestemmingsplannen (alsmede de aanvullende bebouwingsvoorschriften) in de hierboven opgenomen tabel geheel hun rechtskracht verliezen.

1.5 Planproces

Het bestemmingsplan Delftwijk - Waterbuurt doorloopt, net als ieder bestemmingsplan, een uitgebreide procedure. Het college van Burgemeester en Wethouders geeft, na de raadcommissie hierover te informeren het voorontwerp bestemmingsplan Delftwijk - Waterbuurt vrij voor inspraak voor burgers door het plan gedurende 6 weken ter visie te leggen. Tijdens deze periode wordt een informatieavond georganiseerd, waar het plan wordt toegelicht. Tegelijk met de inspraak wordt gestart met het wettelijk vooroverleg (ex art. 10 Besluit op de ruimtelijke ordening) met verschillende (semi)overheden en belangengroepen (zie bijlage 6).

De tijdens de inspraak gemaakte opmerkingen, de binnengekomen inspraakreacties en de commentaren naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg, kunnen leiden tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan Delftwijk - Waterbuurt. Het aangepaste voorontwerp bestemmingsplan wordt vanaf dan ontwerp bestemmingsplan Delftwijk - Waterbuurt genoemd en, na publicatie, 6 weken ter inzage gelegd. In die tijd kunnen schriftelijke zogenoemde zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad. De gemeenteraad beoordeelt deze reacties en kan het ontwerp bestemmingsplan aanpassen. Hierna stelt de raad het bestemmingsplan Delftwijk - Waterbuurt officieel vast. Na deze fase wordt het plan ter goedkeuring gezonden aan het college van gedeputeerde staten van de provincie Noord-Holland. In deze fase is voorzien in een bezwarenprocedure.

1.6 Opzet van de toelichting; leeswijzer

Hoofdstuk 2 is een inventarisatie van de huidige situatie in het plangebied. Delftwijk – Waterbuurt wordt beschreven aan de hand van onder andere de stedenbouwkundige verschijningsvorm, de wegenstructuur, kenmerken van de bevolking, aanwezige voorzieningen en de spreiding daarvan.

In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan de resultaten van onderzoek naar diverse omgevingsfactoren. Inzicht hierin is niet alleen voor de huidige situatie relevant maar ook voor het geven van randvoorwaarden voor eventuele herontwikkeling van gebieden of locaties.

Na het in beeld brengen van de huidige situatie en uiteenlopende milieuaspecten wordt in hoofdstuk 4 het voor Delftwijk - Waterbuurt relevante beleidskader uiteengezet. Een belangrijk gemeentelijke beleidskader is het Structuurplan Haarlem 2020. Beleidsnota's die van belang zijn voor de huidige en toekomstige structuurbepalende elementen in Delftwijk - Waterbuurt, namelijk het water en de verkeersstructuur, zijn het Haarlems Verkeers- en Vervoerplan en het Integraal Waterplan.

Op basis van de inventarisatie van de huidige situatie, van omgevingsfactoren en van vastgesteld beleid, wordt de visie op het plangebied Delftwijk - Waterbuurt beschreven in hoofdstuk 5. Aangegeven wordt welke onderdelen van het bestemmingsplan ontwikkelingsgericht zijn en welke delen consoliderend. In hoofdstuk 6 blijkt hoe de beschreven visie uiteindelijk zijn weerslag vindt in het bestemmingsplan. Uiteengezet wordt welke bestemmingen zijn opgenomen en hoe een en ander verwerkt is op de plankaart en in de voorschriften.

Hoofdstuk 7 is tenslotte gereserveerd voor de resultaten van participatie, inspraak en wettelijk vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Dit hoofdstuk wordt geschreven na afronding van inspraak en vooroverleg, en is daarom pas in het ontwerp-bestemmingsplan aanwezig. Daarnaast wordt inzicht gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan (voor zover sprake is van ontwikkelingen) alsmede in de handhaafbaarheid van het plan.

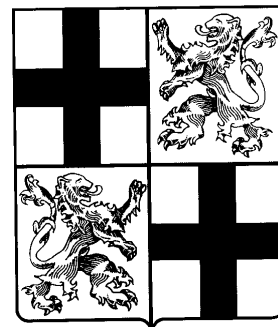
In de bijlagen zijn opgenomen:

1. Documentenlijst
2. Statistiek bevolking
- 3A. Milieuonderzoek
- 3B. Luchtkwaliteit Delftwijk
4. Wateradvies
5. Rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid
6. Deelnemers wettelijk vooroverleg
7. Inspraakplan
8. Inspraakreacties
9. Verwerking inspraakreacties
10. Artikel 10 reacties
11. Verwerking artikel 10 reacties

2 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Korte historische schets

Tot 1927 behoorde het plangebied tot de gemeente Schoten. De voormalige gemeente Schoten heeft een boeiende voorgeschiedenis in de zeven heerlijkheden waaruit zij is ontstaan. Die voorgeschiedenis gaat tot 12 eeuwen terug. De zeven heerlijkheden (Zuid Akendam, Hoogerwoerd, Schoterbos, Zaanen, Schoten, Schotervlieland en Noord Akendam) beslaan het gebied tussen Velserbroek en de oude Haarlemse bolwerken. Een Heerlijkheid is een grondgebied dat door de graven van Holland beleend werd (bruikleen) aan lagere adel(heer). Zo ontstond de naam Heerlijkheid. De exacte grenzen van de heerlijkheden zijn niet precies te bepalen aangezien voor de beschrijving van de grenzen vaak landschappelijke herkenningspunten gebruikt werden als molens en huizen, die echter door de vele nieuwbouw reeds lang zijn verdwenen.



Afb. 3 Wapen Van Schoten

De naam Schoten is te herleiden naar de zandige duinweiden die met hout waren 'afgeschoten', ofwel met houten omheiningen afgeschoten kampen land. Overal in het Schoter landschap vond men deze omheiningen. Zo'n afgeschoten stuk land heette schot of schoot.¹ De dorpsnaam is al zeer oud. Het komt voor in een lijst van goederen der Utrechtse kerk uit 866.

Omstreeks 1798 werden, met de komst van de Bataafse republiek, de heerlijke rechten afgeschaft en werd Schoten 'Gemeente Schoten en Gehuchten'. Rond 1812, tijdens de Franse tijd, werd Schoten bij gemeente Spaarndam gevoegd. Bij de terugkeer van het Koninkrijk werd Schoten weer een zelfstandige gemeente (1817).

De Jan Gijzenvaart werd in 1540 als zanderijvaart door Johan Gijssen gegraven. Naast de functie van vaarweg en afwateringskanaal verdeelde het Schoten in twee verschillende delen. Het bestemmingsplangebied gelegen aan de noordzijde van de Jan Gijzenvaart betreft Oud-Schoten.

Tot 1925 heeft men in Oud-Schoten weinig gemerkt van de bouwstroom en de daarmee gepaard gaande veranderingen in het zuiden aan de noordzijde van Haarlem. Oud-Schoten was een landelijk boerendorp met een overwegend katholieke dorpsgemeenschap. Door de lintbebouwingachtige structuur had het geen echte kern. De

¹ Schoot betekent (beboste) hoek hoger land uitspringend in moerassig terrein. (Bron: "Bijdrage tot de historische geografie van Kennemerland in de middeleeuwen op fysisch-geografische grondslag"; Dr. J.K. de Cock; 1965; met verwijzing naar "Enkele topografische termen in Nederlandse plaatsnamen" door M. Gijsseling; 1954)

bebouwing lag aan weerszijde van de Rijksstraatweg. Een aantal boerderijen lagen een eind het land in. Van 1896 tot 1924 reed over de Rijksstraatweg een stoomtram van Haarlem naar Beverwijk en verder.

Ongeveer zes jaar na de Eerste Wereldoorlog raakt ook Oud-Schoten betrokken in vernieuwingen. De brug over de Jan Gijzenvaart en de Rijksstraatweg werd verbreed, veel oude pandjes werden gesloopt en een flink aantal woningen werd tegelijk gebouwd. Voor het bestemmingsplangebied betrof dit de Waterbuurt. Door de toenemende industrialisatie van Haarlem, het grondgebrek aldaar en de gunstige grondprijs in Schoten groeide het dorp tussen 1900 en 1940 uit tot een noordelijk stadsdeel van Haarlem. Tot 1927 gebeurde dit als zelfstandige gemeente, daarna als onderdeel van Haarlem. Vanaf midden jaren vijftig is de bebouwing van Delftwijk gerealiseerd.

2.2 Beschrijving huidige ruimtelijk-functionele structuur

Het bestemmingsplangebied bestaat uit twee stedenbouwkundige eenheden: Delftwijk en Waterbuurt. De buurten tonen een eigen stedenbouwkundige opzet, gevormd door de toenmalige stedenbouwkundige ideeën en maatschappelijke ontwikkelingen.

Delftwijk

Vanaf midden jaren vijftig is Delftwijk gebouwd. De wijk werd ontworpen door A. van der Steld² en J.A. Kuiper. Het was de periode van de wederopbouw met de woningnood als volksvijand nummer één. Bij de wederopbouw stond de volkshuisvesting op een centrale plaats. De volkshuisvesting werd geïntegreerd in de planningsmechanismen van centrale en lokale overheden, die met voorschriften, vergunningen en subsidies sterke middelen kregen om aan die planning uitvoering te geven.

De ruimtelijke planning in de periode van de wederopbouw richtte zich op vier hoofdzaken: woningbouw en de direct daarmee samenhangende recreatieve voorzieningen, productie (werk) en een uitstekende infrastructuur voor het verkeer. Daarnaast was het bouwproces gerationaliseerd en geïndustrialiseerd. De overheid en de bouwindustrie vonden elkaar, de één met wettelijke en financiële macht, de ander met inventiviteit en management, de ideale partners voor een snel uit te voeren, georganiseerd wederopbouw- en huisvestingsprogramma.

Ook voor Delftwijk betekende dit een grote mate van scheiding van functies. Het accent ligt vooral op het wonen. Op een klein aantal plekken komen concentraties van bedrijvigheid voor. Hiervan is de grootste het winkelcentrum aan het Marsmanplein. De opzet van de wijk doet hierdoor denken aan de principes van de CIAM³ waarbij verondersteld wordt dat stedenbouw nimmer door esthetische overwegingen kan worden

² toenmalig hoofd Stadsontwikkeling gemeente Haarlem

³ CIAM: *Congres Internationaux d'Architecture Moderne* (1928-1959).

bepaald, maar uitsluitend door functionele conclusies. Het ordenen van de functies staat bij de stedenbouw op de eerste plaats: het wonen, het werken, de ontspanning (sport en amusement).

Bij het ontwerp van de wijk is gekozen voor strokenbouw in drie en vier lagen met gemeenschappelijke tuinen. Er is een beperkt aantal eengezinswoningen. De wijk wordt gemarkeerd door drie flats van 35 meter hoog.

Veel bouwblokken volgen de richting van de Westelijke Randweg en staan haaks op de buurtstraten. De architectuur van de portiek-etageflats is redelijk gedifferentieerd. Er is slechts op bescheiden schaal sprake van herhaling van hetzelfde bouwblok binnen de wijk. De woningen zijn veelal klein en voldoen niet meer aan de eisen van de huidige tijd. De architectuur van de bouwblokken ten noorden van de Martinus Nijhofflaan is beduidend schraler dan in het deel ten zuiden van Jan Prinslaan. Dit zuidelijk deel heeft een aangename verknoping van middelhoogbouw en gemeenschappelijk groen.

Het groen was in het ontwerp een belangrijk element. Naast het groen tussen de woonblokken zijn er een aantal belangrijke openbaar groengebieden verspreid over de wijk te vinden. De kwaliteit van het openbaar groen laat te wensen over waardoor de meerwaarde ervan voor de woonwijk beperkt is.

Een ander beeldbepalend element in de wijk is het stratenpatroon. Binnen de wijk kent de wegenstructuur nauwelijks hiërarchie. Ontsluitingstraten en woonstraten hebben vaak het zelfde profiel. Door toename van het autobezit wordt het gebruik en de inrichting van de openbare ruimte in toenemende mate bepaald door geparkeerde auto's.

Het middengebied gelegen tussen de Martinus Nijhofflaan en Jan Prinslaan vormt een barrière voor de wijk. Het oogt weliswaar groen maar is voor het merendeel bebouwd en is ten aanzien van de wijk solitair. Ook het winkelcentrum aan de oostzijde van het middengebied is een op zichzelf staand element. De bebouwing behoeft upgrading. Het gezicht van het winkelcentrum is naar de Rijksstraatweg gekeerd en heeft zodoende geen directe verbinding met de wijk.

Water- of Rivierenbuurt

In tegenstelling tot Delftwijk kent de Water- of Rivierenbuurt een meer traditionele stedenbouwkundige opzet. Midden jaren twintig van de 20^e eeuw is onder toenmalig gemeente Schoten gestart met de bouw van een deel van de wijk. Het bevat voornamelijk laagbouw en gesloten bouwblokken.

De bebouwing is veelal twee lagen met al dan niet een kap. In een aantal straten bevatten de panden een opbouw. Kenmerkend voor de buurt zijn de zogenaamde Heilige Huisjes aan de Jan Gijzenkade en Lekstraat. Gebouwd rond 1930 en een goed voorbeeld van een toen moderne bouw voor arbeiders. De naast gelegen parochie verkocht voor de bouw

van de huisjes een stuk grond aan de woningbouwvereniging St. Jozef. Elk huisje heeft een eigen heilige, vervaardigd door kunstenaar Mari Andriessen.

Een ander opvallend gebouw in de buurt is de kerk langs de Rijksstraatweg. Anders, dan de kerk die voorheen ten noorden van de pastoriewoning gesitueerd was, is de voorkant van deze kerk gericht naar de Rijksstraatweg. De vorige kerk was parallel gepositioneerd aan de Jan Gijzenkade.

De Rijksstraatweg en Jan Gijzenkade zijn voor het stratenpatroon in de buurt leidend. De Buurtstraten lopen parallel aan of staan er haaks op. Ondanks de smalle straten oogt de buurt door de aanwezigheid van kleine plantsoenen en voortuinen groen.

2.3 Cultuurhistorie en archeologie

Na de laatste IJstijd, zo'n 10.000 jaar geleden, maakte het overgrote deel van Noord- en Zuid-Holland deel uit van de Noordzee. Een kleine 4400 jaar later ontstonden, ter hoogte van de huidige duinen, lange smalle zandbanken, ook wel strandwallen genaamd. Op deze strandwallen vond duinvorming plaats waarna zich hierop zware bossen ontwikkelden. Oostelijk van deze strandwallen, waar de Noordzee geen vat meer kreeg op het uitgestrekte water, vormden zich onafzienbare moerassen.

Het huidige Haarlem ligt zowel op de oudste, 56 eeuwen geleden ontstaan, als op één na oudste strandwal van Nederland. Op deze strandwallen werden hutjes gebouwd ondermeer op de plek waar, vele eeuwen later, in de Karolingische tijd, de nederzetting Harulahem ontstond. Harulahem, later verbasterd tot Haarlem, doet zijn naam eer aan: huis(en) op een open plek in een op zandgrond gelegen bos. Zand, wind en water hebben dus de basis gevormd van Haarlem.

De in de 11^e maar vooral in de 12^e eeuw snel groeiende pre-stedelijke nederzetting Haarlem, gelegen aan de belangrijkste noord-zuid verbindingen, de waterweg het Spaarne en de midden op de strandwal gelegen landweg, kreeg in 1245 stadsrechten en ontwikkelde zich tot een voor die tijd belangrijke stad.

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

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

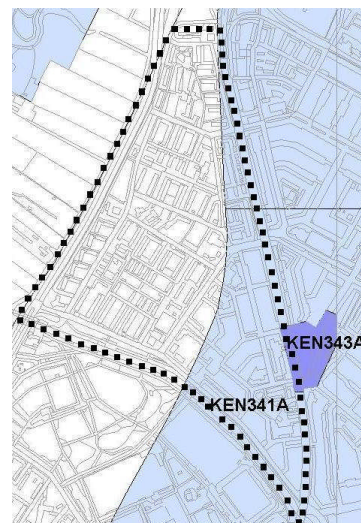


Fig 1 Archeologische waardenkaart
Bron: CHW Noord-Holland 2005

Uit de door de provincie Noord-Holland opgestelde Cultuur Historische Waardenkaart (fig.1) blijkt dat een deel van het bestemmingsplangebied beschouwd wordt als een archeologisch waardevol gebied.

De archeologische waarde bestaat uit te verwachten aanwezigheid, onder het maaiveld, van oudheidkundige resten, archeologische sporen, alsook bodemvondsten. Samen bevatten zij een veelheid aan oudheidkundige informatie over ouderdom en ruimtelijke ontwikkeling van dit deel van de gemeente Haarlem.

De begrenzing van de archeologisch waardevolle gebieden (met CHW-code KEN341A en KEN343A) zijn vastgesteld door de stadsarcheoloog van de gemeente Haarlem en overgenomen door de provincie Noord-Holland. Verwacht wordt dat zich hier sporen van bewoning zullen bevinden uit het Laat-Neolithicum tot en met de Romeinse tijd.

	KEN343A	KEN341A
<i>Cultuurhistorische typering</i>	Historische stads- of dorpskern	Sporen van bewoning
<i>Cultuurhistorische Hoofdtypeping</i>	-	-
<i>Cultuurhistorische eenheid</i>	-	-
<i>Periode van Ontstaan</i>	Late Middeleeuwen - Nieuwe Tijd	Laat Neolithicum - Romeinse Tijd
<i>Huidig voorkomen</i>	Bebouwing	Deels bebouwd
<i>Waardering</i>	Hoge waarde	Van waarde
<i>Motivering</i>	De begrenzing is vastgesteld door de gemeentelijk archeoloog van Haarlem. Op dit terrein bevinden zich sporen van bewoning uit de Middeleeuwen, maar mogelijk ook uit de prehistorie. De archeologische waarde van historische kernen bestaat uit de reeds aangetroffen of te verwachten aanwezigheid, boven of onder de grond, van bouwhistorische resten en archeologische sporen en voorwerpen. Samen bevatten zij een veelheid aan historische informatie over ouderdom en ruimtelijke ontwikkeling van de kern.	De begrenzing is vastgesteld door de gemeentelijk archeoloog van Haarlem op grond van vondsten en geologische ondergrond (strandwal). Verwacht wordt dat zich hier sporen van bewoning zullen bevinden daterend vanaf het Laat-Neolithicum tot en met de Romeinse tijd.

Bodemroerende activiteiten in dit gebied zijn slechts toegestaan nadat de voor dit soort gebieden wettelijk verplichte archeologische maatregelen genomen zijn. Archeologisch vooronderzoek in deze gebieden is verplicht. Het bevoegd gezag (de stadsarcheoloog) bepaalt vervolgens of een nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Pas daarna kunnen bodemingrepen uitgevoerd worden.

Op basis van nieuwe wetgeving op het gebied van archeologie (1 september 2007) wordt archeologisch onderzoek hier verplicht gesteld. Deze nieuwe wetgeving vloeit voort uit het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, ofwel het verdrag van Valetta. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Uitgangspunten van het verdrag van Valetta zijn dat archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven, archeologie tijdig bij de besluitvorming rond ruimtelijke ordeningsaspecten wordt meegewogen, dat archeologisch onderzoek, in archeologisch van belang zijnde gebieden, verplicht is voordat bodemroerende activiteiten uitgevoerd worden en dat degenen die de bodem verstoren het archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen betalen. Overheden dienen zich nu reeds aan deze nieuwe wetgeving te houden.

Historisch geografische lijnen.

Uit de Cultuur Historische Waardenkaart blijkt dat in het plangebied historisch geografische lijnen voorkomen die van waarde zijn. Dit betreft de Jan Gijzenkade en de Rijksweg.

	KEN289G	KEN076G
<i>Cultuurhistorische typering</i>	Zandvaart	Doorgaande weg
<i>Cultuurhistorische Hoofdtypeping</i>	Delfstoffenwinning	Verkeer
<i>Cultuurhistorische eenheid</i>	-	-
<i>Periode van Ontstaan</i>	Late Middeleeuwen	Vroege Middeleeuwen
<i>Huidig voorkomen</i>	Sloot	Weg
<i>Waardering</i>	Van waarde	Van waarde
<i>Motivering</i>	Kenmerkend voor de veen- en kleigebieden in Kennemerland is het grote aantal waterlopen dat is gegraven ter ontwatering. De Jan Gijzenvaart is goed herkenbaar. Gegraven waterlopen zijn zowel provinciaal als nationaal niet zeldzaam.	Kenmerkend voor Kennemerland zijn de noord-zuid lopende doorgaande wegen die over de oude strandwallen lopen. Ze bezitten vaak de naam Herenweg; later vaak straatweg genoemd. Hoewel niet meer in hun oorspronkelijke staat zijn ze over het algemeen nog goed herkenbaar. Doorgaande wegen zijn zowel provinciaal als nationaal niet zeldzaam.

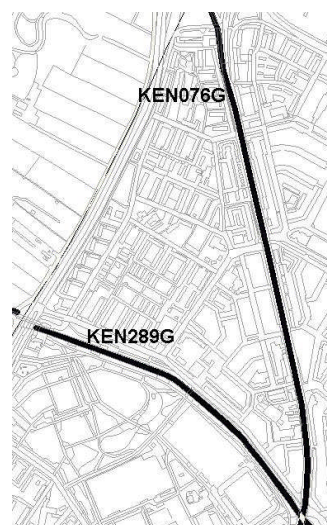


Fig. 2 Historisch geografie lijnen
Bron: CHW Noord-Holland 2005

Monumenten

Het bestemmingsplangebied bevat geen monumenten. Wel zijn een aantal opmerkelijke bouwwerken zonder (potentiële) monumentenstatus noemenswaardig. Voor deze bouwwerken wordt geen aparte regeling in het bestemmingsplan opgenomen. Gedoeld wordt op de Heiligehuisjes langs de Jan Gijzenkade, Lekstraat en Eemstraat. Door de architectonische eenheid met Amsterdamse schoolachtige uitstraling vormen ze een herkenbaar punt in de wijk. Elk huis heeft een eigen heilige. Ze zijn rond 1938 gebouwd. Van de spaarzame bebouwing van het voormalig Oud-Schoten is weinig overgebleven. Enkel de Pastorie van de Kerk en de huisjes op Rijksstraatweg 417 en 419. De overige bebouwing heeft vanwege de aanleg c.q. verbreding van de Rijksstraatweg moeten wijken.

2.4 Wonen en bevolking

Zoals veel andere naoorlogse woonwijken heeft Delftwijk te maken met een eenzijdige woningvoorraad en dito bevolkingssamenstelling, veel economisch inactieven en een hoge mutatiegraad. De wijken maken geen levendige indruk en door de planopzet is er vanuit de woningen weinig toezicht op straat. De gemeente wil deze tendens doorbreken door de woningvoorraad, de openbare ruimte en voorzieningen levensloopbestendig te maken. Delftwijk moet uitgroeien tot een generatie vriendelijke wijk. Onder de noemer ‘een levenlang Delftwijk’ is Delftwijk in 2004 opgenomen in het Investerings Programma Stedelijke Vernieuwing.

In 2004 hebben de gemeente en de corporaties elkaar gevonden in de integrale toekomstvisie “Delftwijk 2020” en is een samenwerkingsovereenkomst afgesproken. De toekomstvisie is ontstaan uit de behoefte een richtinggevend document te maken als basis voor vernieuwing van de wijk. Een en ander heeft geleid tot een visie op het plangebied (zie hoofdstuk 5).

De gemeente wil wijkgericht gaan werken en heeft hier in 2006 hoge prioriteit aan toegekend (B&W-nota, *Het wijkgericht werken aangescherpt*, december 2006).

Delftwijk - Waterbuurt is één van de vijf wijken die als pilot gaat functioneren voor de nieuwe wijkaanpak. Met een verschuiving van beleid naar uitvoering wil de gemeente zich nadrukkelijk richten op het concreet aanpakken van problemen, in overleg en in samenwerking met bewoners en partners in de stad. De afspraken hierover worden in wijkcontracten vastgelegd.

De nieuwe wijkaanpak richt zich op een verbeterde leefbaarheid zowel fysiek als sociaal. Op de lange termijn moet dit leiden tot het handhaven van een zo optimaal mogelijk woon- en leefklimaat.

Woningvoorraad

Per 1 januari 2007 bevatten Delftwijk en Waterbuurt samen 2438 woningen. Het merendeel hiervan (67,9%) bestaat uit huurwoningen (zie bijlage 2a, tabel A). Hiervan valt 86,5% in de categorie sociale huurwoning (zie bijlage 2a, tabel B).

Dit hoge percentage sociale huurwoningen geeft aan dat veel woningen eigendom zijn van corporaties. De in het bestemmingsplangebied aanwezige koopwoningen (32,5%) zijn voor het merendeel gesitueerd in de Waterbuurt.

Over het algemeen kent het plangebied veel flats. Van de totale woningvoorraad van het plangebied is 70% een flatwoning. Met name in de Delftwijk zijn veel flatcomplexen gebouwd waardoor de woningvoorraad als eenzijdig kan worden bestempeld. De Waterbuurt is gedifferentieerder. Relatief gezien zijn hier veel eengezinswoningen.

Bevolkingsamenstelling

Het bestemmingsplangebied Delftwijk - Waterbuurt telde op 1 januari 2007 4.428 inwoners (zie bijlage 2a, tabel C). Ten aanzien van 2006 betekent dit een lichte afname van 3,4%. Ook in de periode 1990-2005 nam de bevolkingsomvang af met 1,7%, maar laat in 2006 een duidelijke stijging van 4% ten opzichte van 2005. De toe- en afname van de bevolking in de afgelopen jaren in het bestemmingsplangebied heeft voornamelijk betrekking op het herstructureringsgebied. De Water- of Rivierenbuurt was qua omvang stabiel en bevatte zelfs een lichte toename (zie bijlage 2b, tabel A).

Van invloed op het inwonertal is niet alleen het aantal beschikbare woningen, maar ook de gemiddelde woningbezetting. De gemiddelde woningbezetting in de gemeente Haarlem komt neer op 2,12 personen per woning (zie bijlage 2a, tabel D). In plangebied Delftwijk - Waterbuurt bedraagt de gemiddelde woningbezetting 1,81 personen per woning. De gemiddelde woningbezetting voor het herstructureringsgebied Delftwijk ligt rond de 1,66.

Het is een landelijke trend dat de gemiddelde woningbezetting verder daalt, als gevolg van steeds kleiner wordende gezinnen, uitgesteld moederschap en een toenemend aantal jongeren dat na het verlaten van het ouderlijk huis eerst alleen gaat wonen en dat vanwege redenen als studie en werk ook langer blijft doen dan vroeger het geval was. Wat in Delftwijk - Waterbuurt een rol speelt bij de woningbezetting is het aandeel 65+ers. Dit is relatief hoog in vergelijking met Haarlem als geheel (20% in Delftwijk - Waterbuurt ten opzichte van 15% voor heel Haarlem).

Uit tabel B van bijlage 2b blijkt dat het herstructureringsgebied Delftwijk overeenkomt met de Water- of Rivierenbuurt voor de leeftijdsgroep 45-64 (25% versus 24%). Het herstructureringsgebied Delftwijk bevat een grotere groep 65+ dan de Water- of

Rivierenbuurt (24% versus 13%) en minder personen in de leeftijdsgroepen 0-19 en 20-44 (respectievelijk 16% versus 25% en 35% versus 38%). Ook bevat het herstructureringsgebied Delftwijk ten opzichte van de Water- of Rivierenbuurt relatief meer alleenstaanden (43% versus 23%; zie bijlage 2b, tabel C).

Daarnaast bevonden zich per 1 januari 2007 in het bestemmingsplangebied 23 % allochtonen en 5% buitenlanders. Hiervan bevonden 29 % van de allochtonen in het herstructureringsgebied Delftwijk en 12% in de Water- of Rivierenbuurt. Van de buitenlanders was dit 6% in het herstructureringsgebied Delftwijk en 2% in de Water- of Rivierenbuurt. De Water- of Rivierenbuurt bevat met 86% meer autochtonen per 1 januari 2007 dan het herstructureringsgebied Delftwijk (64%)(zie bijlage 2b, tabel D).

Toegespitst op het herstructureringsgebied Delftwijk, kan gesteld worden dat het ten opzicht van geheel Haarlem relatief meer pensioengerechtigden bevat (23,7% versus 15,2%; zie bijlage 2c tabel A). Daarnaast omvat het gebied een groter aandeel alleenstaanden dan geheel Haarlem (zie bijlage 2c, tabel E). Opvallend daarbij is de grote groep alleenstaanden van 65+ (12,9% in het herstructureringsgebied Delftwijk versus 7,5% in Haarlem).

2.5 Bedrijven en voorzieningen

In deze paragraaf worden eerst de aanwezige bedrijven omschreven, gevolgd door een beschrijving van de aanwezige voorzieningen.

Bedrijven

Binnen het plangebied zijn 14 bedrijven gevestigd die een dienstverlening- of kantoorfunctie hebben (zie tabel 4). Tot kantoorbedrijven en dienstverlenende- of ideële bedrijven worden bijvoorbeeld adviesbureaus, reclamebureaus, boekhoudbureaus, financiële holdings, verzekeringskantoren, makelaardijen, advocatenkantoren, wassalons, kapperszaken en groepspraktijken gerekend.

Ook komen in het bestemmingsplangebied een garage en autohandel voor, bestemd als gemengde doeleinden.

Tabel 4 Bedrijven in bestemmingsplangebied Delftwijk - Waterbuurt

	Adres	Omschrijving	Bijzonderheid
1.	Rijksstraatweg 373	Kapper	Boven begane grond wonen
2.	Rijksstraatweg 459	Kapper	Boven begane grond wonen
3.	Rijksstraatweg 505-a	Schoenmakerij	winkelcentrum Marsmanplein
4.	Rijksstraatweg 535	Reisbureau	winkelcentrum Marsmanplein
5.	Jan Gijzenkade 179	Reisbureau	Boven begane grond wonen
6.	Marsmanplein 5-7	Wasserette	winkelcentrum Marsmanplein
7.	Marsmanplein 13	Kapper	winkelcentrum Marsmanplein
8.	Marsmanplein 15	Postkantoor	winkelcentrum Marsmanplein

9.	Marsmanplein 15	Videoverhuur	winkelcentrum Marsmanplein
10.	Marsmanplein 27	Kapper	winkelcentrum Marsmanplein
11.	Generaal Spoorlaan 12	Stomerij	Boven begane grond wonen
12.	Generaal Spoorlaan 20	Post	Boven begane grond wonen
13.	Generaal Spoorlaan 36	Kapsalon	Boven begane grond wonen
14.	Jan Prinslaan 5	Internet inloopcentrum	
15.	Dr. de Liefdestraat 10	Garage met benzinepomp	
16.	Dr. de Liefdestraat 44	Autohandel	

Voorzieningen

Voorzieningen betreffen detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en nutsvoorzieningen.

Detailhandel

In het plangebied zijn 21 detailhandelsbedrijven gevestigd. Deze bevinden zich aan de Rijksstraatweg, Marsmanplein, Generaal Spoorlaan en Maasstraat (zie tabel 5).

Tabel 5 Detailhandelsvestigingen in het bestemmingsplangebied Delftwijk - Waterbuurt

	Adres	Omschrijving	Bijzonderheid
1.	Rijksstraatweg 371	Telefoonwinkel	Boven begane grond wonen
2.	Rijksstraatweg 439	Winkel	Winkelcentrum Marsmanplein
3.	Rijksstraatweg 505-b	Bloemist	Winkelcentrum Marsmanplein
4.	Rijksstraatweg 507	Kledingwinkel	Winkelcentrum Marsmanplein
5.	Rijksstraatweg 507-3	Winkel	Winkelcentrum Marsmanplein
6.	Rijksstraatweg 517	Supermarkt	Winkelcentrum Marsmanplein
7.	Rijksstraatweg 533	Cadeauwinkel	Winkelcentrum Marsmanplein
8.	Rijksstraatweg 537	Slagerij	Winkelcentrum Marsmanplein
9.	Rijksstraatweg 539-541	Dierenwinkel	Winkelcentrum Marsmanplein
10.	Rijksstraatweg 695-697	Rijwielhandel	
11.	Marsmanplein 3	Winkel	Winkelcentrum Marsmanplein
12.	Marsmanplein 9-11	Lectuurwinkel	Winkelcentrum Marsmanplein
13.	Marsmanplein 23	Winkel	Winkelcentrum Marsmanplein
14.	Marsmanplein 35	Winkel	Winkelcentrum Marsmanplein
15.	Marsmanplein 39-43	Winkel	Winkelcentrum Marsmanplein
16.	Marsmanplein 50	Vishandel	
17.	Marsmanplein 52	Bloemist	
18.	Generaal Spoorlaan 8	Modelbouw	Boven begane grond wonen
19.	Generaal Spoorlaan 24	Kledingbeurs	Boven begane grond wonen
20.	Generaal Spoorlaan 28	Sigarenzaak	Boven begane grond wonen
21.	Maasstraat 12	Groentewinkel	Boven begane grond wonen

Horeca

In de buurt zijn 3 horecavoorzieningen aanwezig (zie tabel 6). Een aantal ontwikkelingen zorgen ervoor dat de horeca (**hotel** – **restaurant** – **café**) een nadere specificatie behoeft. Ten eerste bevat de bestemming horeca een ruime definitie. Horeca

met langere openingstijden kan leiden tot overlast. Om dit te ondervangen wordt in dit bestemmingsplan de horeca aangeduid met horeca 1, horeca 2 of horeca 3 (H1, H2 of H3). Horeca 1 betreft cafébedrijven, dancings en discotheken. Binnen deze categorie zijn dancings en discotheken alleen toegestaan indien dit is aangeduid op de plankaart. Horeca 2 omvat restaurants, eethuisjes, fastfoodzaken, en cafetaria's. Horeca 3 is gereserveerd voor complementaire daghoreca. Deze "daghoreca" is gericht op het (hoofdzakelijk) overdag verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van andere centrumfuncties. Hierbij valt ondermeer te denken aan lunchrooms, ijssalons en koffie- en/ of theehuizen. In de voorschriften is de indeling van horeca nader omschreven.

Tabel 6 Horecavestigingen in bestemmingsplangebied Delftwijk - Waterbuurt

	Adres	Omschrijving	Bijzonderheid
1.	Rijksstraatweg 433	Café	
2.	Marsmanplein 47	snackbar	Winkelcentrum Marsmanplein
3.	Jan Prinslaan 1	snackbar	

Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied Delftwijk - Waterbuurt zijn 20 maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Ze zijn veelal buurtoverstijgend, maar hebben voldoende draagvlak binnen de buurt. In tabel 7 zijn de maatschappelijke voorzieningen weergegeven. Maatschappelijke doeleinden betreffen functies die hun doelstelling(en) verbonden hebben aan de samenleving. Ofwel sociaal-medische, sociaal-culturele, educatieve, welzijn, levensbeschouwelijke doeleinden, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en kinderdagverblijven.

Tabel 7 Maatschappelijke voorzieningen in bestemmingsplangebied Delftwijk - Waterbuurt

	Adres	Omschrijving	Bijzonderheid
1.	Rijksstraatweg 367	Apotheek	
2.	Rijksstraatweg 367	Fysiotherapie	
3.	Rijksstraatweg 367a	Huisartsenpraktijk	
4.	Rijksstraatweg 355	Kerk en begraafplaats	
5.	Rijksstraatweg 541a	Woonvoorziening ouderwordende mensen met een matig tot lichte verstandelijke beperking	
6.	Rijnstraat 143	Fysiotherapie	
7.	Jan Gijzenkade 181	Apotheek	Boven begane grond wonen
8.	Jan Gijzenkade 303	Dagvoorziening mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking.	
9.	Jan Gijzenkade 305	Openbare basisschool	
10.	Genraal Spoorlaan 42	Kinderdagverblijf / school peuterspeelzaal	

11	Dinkelstraat 4	Speciaal Basisonderwijs	
12	Eemstraat 15	Kleuter- en basisonderwijs	
13	Eemstraat 54	Kleuter- en basisonderwijs	
14	Flevolplein 6	Jeugdgezondheidsdienst	
15	Flevoplein 5	Speeltuin	
16	Flevolplein 7	Brede School	
17	Flevolplein 7	Wijkcentrum	
18	Martinus Nijhofflaan 11	Openbaar (voortgezet) speciaal onderwijs	Wijkt voor ontwikkeling middengebied (zie hoofdstuk 5)
19	Marsmanplein 20	Orthopedagogisch Kinderdagcentrum	
20	A. Van Schendelplantsoen 2	Speeltuin Jongereninloop	

2.6 Verkeer

Gemotoriseerd verkeer

Het plangebied wordt ontsloten voor het gemotoriseerd verkeer vanaf de Westelijke Randweg via het Delftplein-Rijksstraatweg aan de noordzijde, en via de Jan Gijzenkade aan de zuidzijde.

In het Haarlems Verkeer en Vervoers Plan (HVVP, 2003) is de Westelijke Randweg aangeduid als een gebiedsontsluitingsweg 70 km/h en deels nog als stroomweg 100 km/h. De provincie is als wegbeheerder voornemens de Westelijke Randweg volledig in te richten als gebieds-ontsluitingsweg. Op een dergelijk type wegen is geen langzaamverkeer toegestaan en mag niet worden geparkeerd.

De Rijksstraatweg en de Jan Gijzenkade zijn gebiedsontsluitingswegen type B 50 km/h. De Rijksstraatweg is voorzien van fietspaden, terwijl op de Jan Gijzenkade fietsvoorzieningen vooralsnog ontbreken.

Het plangebied wordt in het HVVP geheel aangeduid als verblijfsgebied. Voor de P.C. Boutensstraat geldt dat de weg naast te zijn aangewezen als busroute, tevens is aangewezen als fietsroute. De bus draagt bij aan een goede ontsluiting van het gebied, zowel aan de P.C. Boutensstraat als aan de Rijksstraatweg bevinden zich diverse haltes.

Voor het functioneren van de diverse winkelclusters in het plangebied is het van belang dat de Rijksstraatweg voor autoverkeer voldoende bereikbaar blijft. Ook als busroute zal deze weg van belang blijven, ongeacht het wel of niet doortrekken van het

Zuidtangenttracé. Naast de bushaltes op deze weg zijn er nog haltes op de Vergierdeweg ten Noorden van de Eksterlaan en aan de Vondelweg ten zuiden van de Eksterlaan. De Dr. De Liefdestraat is verder nog van belang als bevoorradingsroute voor het winkelcentrum Marsmanplein.

Parkeren

In Haarlem geldt met uitzondering van de binnenstad een parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per woning. In aansluiting op deze norm is in het beeldkwaliteitsplan Delftwijk per deelgebied het aantal benodigde parkeerplaatsen opgenomen. In het plangebied is sprake van vrij parkeren op straatniveau voor bezoekers, terwijl bewoners in beginsel hun voertuig in bewonersgarages kunnen stallen. Bij nieuwbouw worden, met uitzondering van de segmenten goedkope koop- en huurwoningen, zowel kopers als huurders verplicht tot het afnemen van een eigen (gebouwde) parkeerplaats. Parkeeroverlast wordt dan niet afgewenteld op de openbare ruimte.

Winkelcentrum Marsmanplein

Ten behoeve van het nieuwe winkelcentrum aan het Marsmanplein is voorzien in een grote parkeergarage.

Langzaam verkeer

De fiets neemt in het Haarlemse verkeersbeleid een belangrijke plaats in. In Delftwijk vormen de Rijksstraatweg, de P.C. Boutensstraat, de Generaal Spoorlaan en de Jan Gijzenkade de hoofdfietsroutes. In samenhang met de ontwikkelingen rond het Delftplein wordt de route over de P.C. Boutensstraat doorgetrokken via Delftwijk-Noord naar het Delftplein.

Voetgangersroutes door Delftwijk hebben zowel een utilitair als een recreatief karakter. In het eerste geval gaat het om de routes naar bushaltes en naar het winkelcentrum, in het tweede geval om recreatieve voetpaden in en rond de parken.

2.7 Groen, natuur en recreatie

Groen

De Delftwijk is stedenbouwkundig zo opgezet dat een groot aantal straten relatief ruim bemeten is, met ruimte voor ondiepe voortuinen en bomen in de trottoirs. Daarnaast kent de buurt verscheidene openbare groenvoorzieningen op pleintjes en langs straten. Door dit concept ogen grote delen van de buurt groen. De technische kwaliteit, de sierwaarde en de gebruikswaarde van het groen laten echter op veel plaatsen te wensen over.

In 2004 is afgesproken het groen in de wijk uit te breiden en te verbeteren (Toekomstvisie Delftwijk 2020) en in het beeldkwaliteitplan Delftwijk en het programma van eisen Openbare Ruimte (beide uit 2006) zijn kwaliteitsuitgangspunten geformuleerd om de uiteindelijke uitwerking van de openbare ruimte en bebouwing in goede banen te leiden en tevens op elkaar af te stemmen. De visie op het plangebied wordt beschreven in hoofdstuk 5.

Natuur

In het kader van het bestemmingsplan Delftwijk - Waterbuurt is bekeken welke gevolgen het plan kan hebben voor natuurlijke en ecologische waarden van het plangebied.

Algemeen

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

De soortenbescherming in Nederland is wettelijk geregeld in de Flora- en Faunawet. Het doel van deze wet is het beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten en hun leefgebieden. In de Flora en Faunawet is het soortenbeschermingsdeel van de Habitat- en Vogelrichtlijn geïmplementeerd. In bovengenoemde wet is bepaald dat alle in Nederland van nature voorkomende soorten vallen onder de algemene zorgplicht. Dat wil zeggen, dat een soort in een gunstige staat van voortbestaan moet blijven. Bij menselijk handelen, beheerswerk, nieuwbouw, planologische ontwikkelingen dient een ieder hiermee rekening te houden. Die zorgplicht houdt ondermeer in dat “een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is (...) alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken”. Wat betreft het invulling geven aan de wettelijke zorgplicht zijn er in de wet geen criteria vastgelegd of procedures beschreven.

Daarnaast geldt extra bescherming voor de met name genoemde wettelijke beschermde soorten. Voor deze soorten geldt, dat activiteiten met een schadelijk effect op wettelijk beschermde soorten in principe verboden zijn. Onder voorwaarden is echter een ontheffing of een vrijstelling mogelijk. De minister is formeel bevoegd om deze

onthefing of vrijstelling te verlenen. Zo heeft de minister vastgesteld, dat alle wettelijk beschermde soorten van “lijst 1 “ zijn vrijgesteld van het aanvragen van een ontheffing in geval zijn schadelijke invloeden gaan ondervinden van activiteiten en ontwikkelingen. De Flora- en Faunawet is op het gebied van soortenbescherming passief, in die zin dat verslechtering van natuurwaarden wordt voorkomen. Actieve soortenbescherming geschiedt in Nederland door het opstellen van soortenbeschermingsplannen en zogenaamde Rode Lijsten. De status van rode lijst-soort geeft geen wettelijke bescherming, anders dan de algemene zorgplicht. De rode lijst status is wel een stimulans om zorgvuldig met de soort om te gaan.

Gebiedsbescherming

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

Soortenbescherming

Het bestemmingsplangebied ligt vrijwel helemaal in kilometerhok 104; 492. De zuidoostelijke punt ligt in km-hok 104; 491. Het natuurloket geeft aan, dat in deze kilometerhokken alleen de vaatplanten goed zijn onderzocht. Van alle andere soortengroepen zijn onvoldoende inventarisatiegegevens beschikbaar om een rapportage op te baseren.

De stadsecoloog is redelijk goed bekend met deze wijk, waar in het verleden slaapplekken van kauw en van overwinterende spreeuwen aanwezig waren. De wijk is tamelijk groenarm en het groen is erg gecultiveerd aangelegd. Als broedvogel komen alleen heel algemene stadsvogels voor [kauw, ekster, spreeuw, huismus, turkse tortelduif] en tuinvogels [merel, koolmees, pimpelmees, heggemus, houtduif, gaai] en nauwelijks parkvogels [tjiftjaf, winterkoning, groenling]. Voor het publiek als natuurbewerking in de winter zijn vogels als wintergast belangrijk. Hun aanwezigheid



Figuur 3 Kilometerhokken 104-492 & 104-491

is sterk afhankelijk van de kwaliteit van particulier en openbaar groen: dekking, veilige slaappleatsen, aangeboden voer, eetbare bessen en zaden. Als wintergasten kunnen naast de genoemde park- en tuinvogels aanwezig zijn roodborst, vink, groenling, kee, putter, sijsje, staartmees. Zolang er geen waterpartij in de wijk is aangelegd kunnen er geen amfibieën en watervogels in hun belang worden geschaad. In het bestemmingsplangebied komt in ieder geval de gierzwaluw voor als beschermde soort, die extra aandacht verdient. De vogel nestelt onder dakpannen en in spleten achter gevelbetimmering en afdekplaten en heeft jaar in jaar uit dezelfde broedplek. Zij weigeren een andere broedplek te accepteren wanneer de vaste plek is verdwenen. Dit betekent, dat bij verbouwen of afbraak van daken en gevelwanden met broedplekken van de gierzwaluw ontheffing moet worden aangevraagd in het kader van de Flora- en faunawet. Er wordt immers een vaste broedplaats vernietigd. Dit geldt ook bij afbraak buiten het broedseizoen.

Bij ruimtelijke ingrepen en bij (ver)bouwactiviteiten van panden en daken in het gebied zal aan de hand van veldonderzoek nader geïnventariseerd moeten worden of gierzwaluwen en eventueel dwergvleermuizen inderdaad aangetroffen worden. Mocht dat het geval zijn dan zal de initiatiefnemer van de betreffende activiteit of ruimtelijke ingreep een ontheffing van de Flora- en faunawet moeten aanvragen, waarin onder andere aangegeven wordt welke compenserende maatregelen genomen gaan worden. Gezien de typen bebouwing in de wijk is er kans op het voorkomen van dwergvleermuis. Deze soort is nog niet op voorkomen onderzocht. Bij het voorkomen van dwergvleermuis en van eventuele andere soorten vleermuizen geldt voor hen hetgeen bij de gierzwaluw is beschreven in versterkte mate, omdat vleermuizen op Europees niveau strikt beschermde dieren zijn.

Er zijn anno 2006 en 2007 geen beschermde muurplanten of andere wettelijk beschermde planten in het bestemmingsplangebied waargenomen. Gezien het type groen en de typen bebouwing zijn zij ook niet te verwachten. In de tachtiger jaren van de twintigste eeuw zijn een aantal wettelijk beschermde soorten kunstmatig in het openbaar groen ingebracht. Deze soorten zijn dus niet van nature voorkomend en dus niet wettelijk beschermd: gewone vogelmelk, ruig klokje, kaardebol, daslook, donkere ooievaarsbek.

Gezien het dicht bebouwde karakter van de woonwijk, het aanwezige type groen en het zeer voedselrijke en verstoorde milieu zijn andere wettelijk beschermde soorten dan de bovengenoemde niet te verwachten.

Recreatie

In het plangebied zijn geen grootschalige sport- en recreatievoorzieningen aanwezig. Wel wordt het plangebied ontsloten door de nodige sport- en recreatievoorzieningen. Ten zuiden van het plangebied, aan de andere zijde van de Jan Gijzenvaart ligt het Schoterbos. Ten westen van het plangebied, aan de andere kant van de Westelijke Randweg bevindt zich een groenzone. Ten noorden van het plangebied ligt het Van der Aart Sportpark.

2.8 Water

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

Integraal waterbeheer

De gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben eind 2004 het Integraal Waterplan Haarlem (IWP) vastgesteld. Doel van het IWP 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. Het Waterplan anticipeert op een toenemende vernatting als gevolg van de verwachte klimaatsverandering, verdergaande bodemdaling en toename van het bebouwd oppervlak. Om de kans op wateroverlast klein te houden, streeft het plan naar een uitbreiding van het bestaande Haarlemse waternetwerk. Op de structuurplankaart is in het bestemmingsplangebied een ‘nieuwe/ te verbreden waterverbinding’ opgenomen (zie §4.1).

Oppervlaktewater

Delftwijk - Waterbuurt wordt aan de westzijde begrensd door de Delft en aan de zuidzijde door de Jan Gijzenvaart. Deze wateren behoren tot het primaire boezemwatersysteem van het Hoogheemraadschap van Rijnland. De Delft heeft bovendien een belangrijke afwaterende en ontwaterende functie van het kwelwater uit de duinen. De Jan Gijzenvaart is een van de weinige oost – west waterverbindingen en geldt daarom als ecologische verbinding van regionale betekenis.

In Rijnlands boezem wordt het waterpeil op 0,60 m – NAP gehouden. De kwaliteit van het boezemwater wordt met name bepaald door lozingen uit het achterland (bollenteelt) en door lozingen uit het stedelijk gebied (overstortingen gemengd rioolsysteem). Het

water is zeer voedselrijk: de fosforconcentraties overschrijden ruim de norm. Zowel de Delft als de Jan Gijzenvaart zijn in 2006 gebaggerd en op diepte gebracht.

Grondwater

De grondwaterstanden in Haarlem zijn over het algemeen vrij hoog. Echter de drooglegging in Delftwijk - Waterbuurt is over het algemeen voldoende (de drooglegging bedraagt ook in natte periodes ongeveer 0,70 cm). In Haarlem liggen in veel gebieden in de openbare weg drainagesystemen. Ook Delftwijk - Waterbuurt kent een aantal wegvakken met drainagesystemen. Deze zullen de komende jaren worden uitgebreid, conform wijkgerichte grondwateronderzoeken.

Waterketen

Het bestemmingsplangebied heeft een gemengd rioolstelsel. Hierin wordt zowel het afvalwater als regenwater verzameld en naar de rioolzuivering in de Waarderpolder gevoerd. Het systeem heeft in het plangebied drie overstorten: twee overstorten in de Jan Gijzenvaart en een overstort in de Delft. Bij hevige regenval kan het systeem niet al het hemel- en afvalwater naar de zuivering transporteren en zal een deel van dit water via de overstorten op de Jan Gijzenvaart en de Delft geloosd worden.

3 OMGEVINGSFACTOREN

Ten behoeve van het bestemmingsplan Delftwijk - Waterbuurt is een milieuonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3A, in onderstaande paragrafen is een samenvatting opgenomen). Dat onderzoek geeft een overzicht van een aantal milieuhygiënische belemmeringen in het plangebied. Gestreefd wordt om voor buurten of straten waar nu te hoge milieuhinder aanwezig is dit te verlagen en voor nieuwe situaties milieuhinder te voorkomen. Door middel van zonering en specifieke (her)bestemmingsregelingen kan hieraan vorm worden gegeven.

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

3.1 Geluidhinder

In Delftwijk vindt een grootschalige herstructurering plaats. Oude woningen, vaak in de vorm van portiekwoningen, worden vervangen door nieuwe woningen in meerdere lagen in meestal een grotere dichtheid.

Daarnaast wordt in overleg met de Provincie de maximumsnelheid op de Delftlaan / Westelijke Randweg verlaagd naar 70 km/uur. Tevens wordt het wegdek vervangen door een stille variant, waarschijnlijk een dunne dichte deklaag.

Om inzicht te kunnen verkrijgen hoe de geluidssituatie zich wijzigt ten opzichte van de huidige situatie zijn twee varianten uitgerekend. In zowel de bestaande als de toekomstige situatie is de bebouwing ingevoerd in een model, met rijlijnen met daarop voertuigintensiteiten. In de toekomstige situatie rijdt het verkeer 70 km/uur, in de huidige situatie 100 km/uur.

Naast de herstructurering van Delftwijk wordt de “knoop” ter hoogte van het Delftplein ontwikkeld; het plan voorziet in de bouw van onder meer 300 a 400 woningen. Dit onderdeel is apart van de herstructurering beschouwd omdat het een geheel nieuwe ontwikkeling is.

Conclusie

Door de herstructurering neemt het aantal geluidbelaste woningen toe, ondanks de verlaging van de maximumsnelheid op de Delftlaan en de aanleg van geluidarm asfalt. Dit is volledig te wijten aan het per saldo toevoegen van woningen; er wordt met een hogere dichtheid gebouwd.

Door de verlaging van de maximumsnelheid en de aanleg van geluidarm asfalt neemt de hoeveelheid geluidbelast oppervlak af.

3.2 Bodem

Het plangebied Delftwijk - Waterbuurt is gelegen aan de oostzijde van de duinen. De bodemopbouw voor dit gebied bestaat uit veen op strandwalzand. Voor het bouwrijp maken van het gebied is in de jaren '50 van de 20e eeuw een zandlaag aangebracht. Door de ligging nabij de duinen is een kwelsituatie van het grondwater mogelijk.

Conclusie

De algemene milieukundige kwaliteit vormt geen belemmering voor de functies in het bestemmingsplangebied.

Uit de uitgevoerde onderzoeken zijn uit het plangebied drie gevallen van verontreiniging bekend. In alle 3 de gevallen is de oorzaak een ondergrondse brandstoftank.

Het betreft de volgende locaties:

Generaal Spoorlaan 91, Marianne Philipsplantsoen 1 en dr. de Liefdestraat 2-10. De eerste betreft een geval van ernstige verontreiniging. Voor de aanpak van dit geval zal een saneringsplan opgesteld moeten worden.

De laatste twee zijn geen ernstige verontreinigingen, wel dient bij het werken in de verontreinigde grond rekening gehouden te worden met deze verontreiniging.

Van de overige locaties waarvan bodemonderzoek bekend is geven de resultaten geen afwijkend beeld ten opzichte van de bodemkwaliteitskaart.

3.3 Milieuzonering

Het gebruik van een milieuzonering biedt de mogelijkheid om gevoelige functies te vrijwaren van zware bedrijvigheid, maar biedt ook de mogelijkheid bepaalde bedrijvigheid te versterken.

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit.

In de milieuzonering staat de typering van (woon)gebieden centraal. Bij het wel of niet toelaten van bepaalde bedrijvigheid in (woon) gebieden is gelet op onder andere de

ligging van (potentiële) bedrijven ten opzichte van de omgeving, de mate van eventueel te verwachten hinder en het na te streven karakter van de buurt/wijk.

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

Categorisering van bedrijven in het plangebied

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones. Deze opdeling is bepaald door de specifieke kenmerken van die gebieden. Het plangebied Delftwijk - Waterbuurt is getypeerd als flatwijk en heeft de functie wonen. Hierbij hoort een maximale bedrijfscategorie 2.

De Rijksweg die langs het plangebied loopt is aan te merken als een corridor, ofwel een doorgaande route. Hier kan de functie wonen gemengd worden met bedrijven met maximaal categorie 3.

Bedrijven die bij een hogere categorie behoren dan de genoemde zone, zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Naam	Adres	Categorie	Soort bedrijf
Auto Noord	Dokter de Liefdestraat 2-10	3	Benzineservicestation zonder LPG en garagebedrijf
Garage Aslan	Dokter de Liefdestraat 44	3	Autoherstelinrichting
Auto Broekhof	Dokter de Liefdestraat 44	3	Autoherstelinrichting
Stomerij Garant	Generaal Spoorlaan	3	Stomerij-chemische wasserij
Dansschool DSG	Martinus Nijhofflaan 15	3	Dansschool

Bij deze bedrijven is aanvullend onderzocht in hoeverre voldaan wordt aan de milieuwetgeving.

Alle bedrijven voldoen aan de milieuwetgeving. Alleen Stomerij Garant levert geurklachten op, maar omdat het bedrijf aan de regelgeving voldoet zijn nadere maatregelen onnodig. Alle bedrijven worden daarom als zodanig bestemd in het plan.

3.4 Luchtverontreiniging

Voor het plangebied zijn in 2007 berekeningen uitgevoerd om de luchtkwaliteit vast te stellen. Het onderzoeksrapport is als bijlage 3B toegevoegd.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat in geen van de beoordeelde situaties sprake is van een overschrijdingssituatie.

Aangezien door de herstructurering een gering toename aan woningen is, is er tevens een geringe toename van verkeersbewegingen te verwachten. Door het realiseren van woningen ter hoogte van het Delftplein is tevens een beperkte toename van verkeersbewegingen te verwachten. Aangezien de luchtkwaliteit ruim aan de grenswaarden voldoet hebben de toename geen overschrijdingen tot gevolg. De invloed van de herstructurering op de luchtkwaliteit is gering.

Tevens blijkt uit het onderzoek dat de snelheidsverlaging op de Delftlaan de luchtkwaliteit slechts marginaal verslechterd. Hierdoor treden er nog steeds geen overschrijdingen van de jaargemiddelde grenswaarde op. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uursgemiddelde grenswaarde neemt met maximaal 1 dag toe. In samenhang met de planontwikkelingen zal er geen overschrijdingssituatie optreden.

Concluderend

De conclusie luidt dat uit de berekeningsresultaten blijkt dat er geen sprake is van overschrijdingen van de normen, zoals genoemd in het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Ook in het toekomstjaar 2015 is er geen sprake van overschrijdingen. De invloed van de herstructurering op de luchtkwaliteit is gering.

3.5 Duurzaamheid

Bij de nieuwbouw binnen het plangebied, dienen minimaal de vaste maatregelen uit de nationale pakketten duurzaam bouwen te worden uitgevoerd. Dit betreft dus zowel utiliteitsbouw, grond- weg- en waterbouw als woningbouw.

Daarbij moet gedacht worden aan gunstige oriëntatie op het zuiden voor het toepassen van zonneboilers en (in de toekomst) zonnecellen, compact bouwen en afkoppelen van regenwaterafvoer. Bij voorkeur wordt nu reeds rekening gehouden met een mogelijke verandering van bestemming in de toekomst. Dit staat ook bekend als flexibel bouwen.

Energievisie:

Vanuit het Klimaatbeleidsplan dient bij een aantal nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een energievisie te worden opgesteld. De energievisie is gericht op het realiseren van een optimale energie-infrastructuur. Dit is het geval wanneer in het plangebied:

- 250 nieuwe woningen of meer worden gebouwd en/of;
- 12.500m² of meer utiliteitsbouw gerealiseerd zal worden.

In de energievisie worden doelstellingen voor het plangebied vastgelegd. Een belangrijk middel hierbij is de zogenaamde Energie Prestatie op Locatie⁴ (EPL) als prestatienorm. Op stedenbouwkundig niveau maakt deze EPL verschillende vormen van energie-opwekking, -distributie en -vraag⁵ vergelijkbaar. De doelstelling voor het plangebied is tenminste een EPL-score van 6.0 in een bestaande wijk en een EPL-score van 6.5 bij een nieuwbouwwijk.

3.6 Externe veiligheid

Inrichtingen

Volgens art. 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) moet gekeken worden naar inrichtingen in de omgeving van het plangebied. Voor zover nu valt na te gaan zijn in het plangebied geen bedrijven die onder artikel 2 van het Bevi vallen.

Opgemerkt dient te worden dat er in de toekomst nieuwe categorieën van bedrijven en activiteiten zullen worden aangewezen, die binnen de werkingssfeer van het Bevi gaan vallen.

Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg

Over de Delftlaan / Westelijke Randweg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. In de rapportage “Risico’s wegtransport gevaarlijke stoffen provincie Noord-Holland peiljaar 2001” komt deze weg niet als relevante route naar voren. Uit de rapportage blijkt verder dat langs geen enkele weg in Noord-Holland de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico wordt overschreden. De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt in Noord-Holland alleen langs een aantal delen van de A-10 overschreden.

3.7 Ruimtelijke beperkingen

Luchthavenindelingbesluit

Met ingang van 1 februari 2003 is het zogenoemde Luchthavenindelingbesluit (LIB) van kracht. In het LIB, onderdeel van de gewijzigde Wet Luchtvaart (ofwel de

⁴ De EPL is een overheidsinstrument om besparingen op fossiele brandstoffen in nieuwbouwlocaties te realiseren. De uitkomst van de berekening is een getal tussen de 0 en 10. Het getal 10 staat voor een ideale situatie waarin geen fossiele brandstof meer nodig is.

⁵ Elke bouwaanvraag moet begeleid worden met een berekening van de energieprestatie (Bouwbesluit). Deze prestatie wordt uitgedrukt in de EPC. De EPC bedraagt sinds 2000 1,0 voor woningen. Per 1 januari 2006 wordt de EPC aangescherpt naar 0,8. De EPC bij utiliteitsbouw varieert per gebouwfunctie.

“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.

Voor het gehele bestemmingsplangebied gelden hoogtebeperkingen, van zuid naar noord oplopend van 70 tot 100 meter. Daarbij moet bedacht worden dat de hoogtematen gerelateerd worden aan de referentiehoogte van de luchthaven: -4.00 N.A.P. Dat betekent dat een hoogtemaat van 70 meter, een hoogtebeperking oplevert van +66.00 N.A.P. Er gelden voor het gehele plangebied, geen beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik.

4 BELEIDSUITGANGSPUNTEN

In dit hoofdstuk wordt het gemeentelijke beleid belicht, voor zover dat leidend is voor de stedelijke ontwikkeling van Delftwijk - Waterbuurt. In dit kader kunnen genoemd worden het “Structuurplan Haarlem 2020”, de “Woonvisie Haarlem 2006 - 2012”, de “Detailhandelsnota, Haarlem Winkelstad”, het “Haarlems Verkeers- en vervoerplan”, het “Integraal Waterplan Haarlem” en de “Nota milieuzonering”.

In bijlage 5 wordt kort ingegaan op de strategische beleidskaders van het rijk en de provincie Noord-Holland. Met het opstellen van een bestemmingsplan wordt namelijk niet alleen nader invulling gegeven aan gemeentelijk beleid, maar worden ook doelstellingen van hogere overheden nader uitgewerkt.

4.1 Structuurplan Haarlem 2020 (2005)

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

De speerpunten van beleid zijn profilering op een duurzaam goed woonklimaat, versterking van de zakelijke dienstverlening en versterking van de culturele en toeristische wervingskracht.

Het structuurplan geeft inzicht in de verandergebieden, dynamische knooppunten en de gebieden die consolideren. Het geeft de kaders en bestemmingsplannen zorgen vervolgens voor juridische verankering.

Het bestemmingsplan Delftwijk - Waterbuurt is op de structuurplankaart voor het merendeel aangeduid als woongebied (zie afbeelding 2). De Rijksstraatweg is daarbij een woonwerk-as en een zone voor het versterken met sociaal maatschappelijke functies. Ook zijn de stamlijnen bus op de Rijksstraatweg aangegeven.

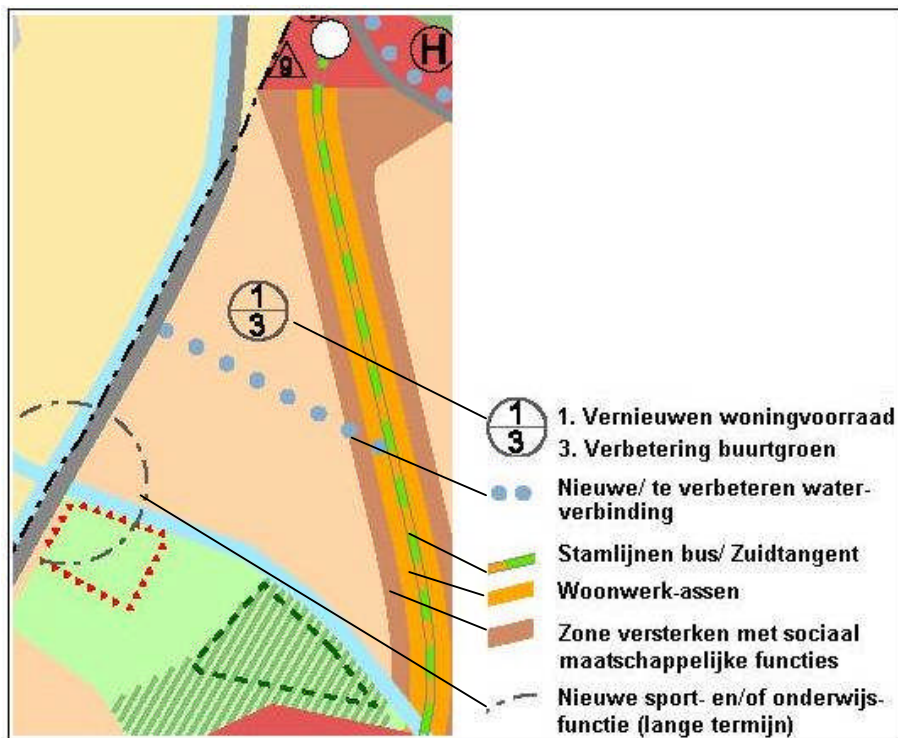
In het Structuurplan wordt eveneens de link gelegd met het Ontwikkelings Programma Haarlem (OPH) waarin is aangegeven dat Haarlem vooral wil investeren in het woon- en leefklimaat in aandachtswijken.⁶ Delftwijk is daar één van. De voorzieningenzone Rijksstraatweg sluit aan op Delftwijk. Met als ‘(bus)stamlijn’ een herkenbare, doorgaande route voor langzaam verkeer kan de voorzieningenzone een sterke en centrale as worden. Daarbij is verbetering van de openbare ruimte in deze gebieden

⁶ Aandachtswijken zijn wijken waar versterking van maatschappelijke participatie en afname van kwetsbaarheid nodig zijn.

essentieel uit oogpunt van leefbaarheid, levendigheid, onderscheid en identiteit. Ook wordt voorgesteld winkelconcentraties die in of nabij die wijken liggen te versterken met (meer) sociaal-maatschappelijke voorzieningen. Ook gebieden die herontwikkeld worden, zoals Delftwijk, zal een aantal voorzieningen moeten herbergen (functiemenging).

De Westelijke Randweg is eveneens aangeduid als wegverkeer. Tevens voorstaat het structuurplan ter hoogte van het Marsmanplein naar de Delft een nieuwe waterverbinding. Op de hoek Jan Gijzenkade – Westelijke Randweg staat voor de lange termijn aangegeven als zoekgebied ten behoeve van een nieuwe sport- en/of onderwijsfunctie.

Een ander belangrijk uitgangspunt voor de wijk is het vergroten van de gebruiksintensiteit van het bestaande groen in de stad. In Delftwijk door de inrichting van groengebieden beter af te stemmen op recreatief gebruik (verbetering buurtgroen). Ook heeft de realisatie van natuur- en ecologievriendelijke oevers een meerwaarde in gebieden waar de bebouwingsdichtheid laag is. Een voorbeeld hiervan is de Jan Gijzenkade.



Afb. 2 Fragment Structuurplankaart Haarlem 2020 (2005)

4.2 Woonvisie Haarlem 2006 - 2012

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

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

Een betere woningvoorraad heeft met name betrekking op herstructurering, duurzaam bouwen en het bevorderen van sociaal-economisch gemengde buurten.

Het creëren van een gedifferentieerd woningaanbod, het vernieuwen van de woningvoorraad, het vergroten van de toegankelijkheid en het verbeteren van de leefomgeving (met name de inrichting van de openbare ruimte) zijn hierbij belangrijke aandachtspunten.

Om in te spelen op de vergrijzing legt de gemeente Haarlem tot 2015 een accent op de realisatie van woningen die geschikt zijn voor ouderen die vooralsnog zelfstandig willen blijven wonen. Daarnaast wil Haarlem inspelen op de behoefte van bewoners die weliswaar zorg nodig hebben, maar desondanks zelfstandig willen blijven wonen (dus niet in een instelling). Deze bevolkingsgroepen kunnen vervolgens gebruik maken van zogenaamde zorgsteunpunten in de buurt. Deze woningbehoefte van ouderen en gehandicapten vertaalt zich in het realiseren van gelijkvloerse woningen (met name appartementen) en kleinschalige beschermde woonvormen zoals begeleid wonen en groepswonen.

De op dit moment meest zichtbare behoefte betreft veelal een eengezinswoning, blijkens de Woonvisie. Toch wordt door de vergrijzing en nieuwe woonwensen een groeiende acceptatie van en vraag naar meer stedelijk wonen voorspeld en wordt een verschuiving in de behoefte richting appartementen verwacht. Het bouwen van woningen voor senioren zorgt overigens ook voor de meeste doorstroming op de Haarlemse woningmarkt. Doorstroming zorgt voor een dynamische woningmarkt. Haarlem zet dan ook om die reden in op de bouw van onder andere deze woningen.

4.3 Detailhandelsnota, Haarlem Winkelstad (2002 – 2012)

Het beleid van de gemeente heeft tot doel een fijnmazig netwerk van winkels te handhaven zodat iedere Haarlemmer binnen een redelijke afstand (500 meter) van zijn woning de dagelijkse boodschappen kan doen. In het bestemmingsplan krijgen de winkelcentra met een goede toekomst verwachting voor de verkoop van dagelijkse goederen een detailhandelsbestemming. De gemeente beoogt daarmee de verkoop van dagelijkse goederen zo veel mogelijk te bevorderen.

Winkelcentrum Marsmanplein

Gelet op de centrale ligging in het verzorgingsgebied Haarlem Noord-Noord, kan de positie van het winkelcentrum versterkt worden. De herstructurering van Delftwijk biedt mogelijkheden het winkelcentrum uit te breiden en aantrekkelijker te maken. Door toevoeging van een tweede supermarkt, speciaalzaken, diensten, horeca en dergelijke en door het realiseren van een ontmoetingsplein en gedeeltelijk ondergronds parkeren kan een volwaardig en compleet boodschappencentrum ontstaan.

4.4 Haarlems Verkeers- en vervoerplan (2003)

Het HVVP beschrijft het beleid op het gebied van verkeer en vervoer voor de komende 10 jaar. Het HVVP is een plan op hoofdlijnen. In het HVVP wordt een beschrijving gegeven van de hoofdstructuren voor het autoverkeer, het openbaar vervoer en de fiets, waarbij de voetganger een prominente plek heeft.

In het HVVP is het wegennet in de stad gecategoriseerd om binnen de stad grote stadsleefgebieden te creëren. Dit zijn gebieden waarin, ter wille van het leefgenot, geen gebiedsvreemd autoverkeer wordt toegelaten.

Een stadsleefgebied wordt samengesteld uit een aantal verblijfsgebieden (30 km/h). Het autoverkeer dat de stadsleefgebieden in of uit wil, wordt via ontsluitingswegen type B zo direct mogelijk naar de randen van het gebied geleid. Buiten de stadsleefgebieden liggen wegen van categorie A waarover het wijkvreemde en doorgaande verkeer wordt afgewikkeld. De invalswegen zijn aangemerkt als stroomwegen en als gebiedsontsluitingswegen en hebben een snelheid van 70 km/h of hoger.

De Westelijke Randweg wordt in het HVVP aangemerkt als gebiedsontsluitingsweg 70 km/h. Gebiedsontsluitingswegen type B zijn in het plangebied de Rijksstraatweg en de Jan Gijzenkade. Overige wegen in het plangebied zijn woonstraten ofwel erftoegangswegen. Deze vallen onder een 30 km/h snelheidsregime en zijn of worden ingericht als verblijfsgebied. Dit betekent dat ook busroutes onder dit regime vallen. Wel

zal in die gevallen gestreefd worden de inrichting van de straten zo busvriendelijk mogelijk te maken. In het plangebied gaat het om de route Jan Campertstraat – P.C. Boutenstraat – Delftlaan (deels).

De Rijksweg, de P.C. Boutenstraat, De Generaal Spoorlaan en de Jan Gijzenkade vormen de hoofdfietsroutes.

4.5 Integraal Waterplan Haarlem (2004)

De gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben eind 2004 het Integraal Waterplan Haarlem (IWP) vastgesteld. Doel van het IWP 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 (toename neerslag) en verstedelijking (toename verhard oppervlak), is ruimte voor oppervlaktewater nodig. Ruimte voor extra oppervlaktewater kan worden gevonden door het verbreden van bestaande watergangen, het graven van nieuwe watergangen en het weer open leggen van gedempte grachten. Doelstelling voor het oppervlaktewater voor de periode tot 2015 is het creëren van een veilig watersysteem met voldoende afwaterend en bergend vermogen, een adequate doorstroming en maximale benutting van gebiedseigen water. Als streefbeeld heeft de gemeente voor ogen een verbeterd waternetwerk dat uitgebreid is met nieuw water. Op de structuurplankaart is in het bestemmingsplangebied een ‘nieuwe/ te verbeteren waterverbinding’ opgenomen (zie §4.1).

Een algemene regel met betrekking tot de waterkwantiteit is het compenseren van een eventuele toename van verharding. Indien verharding in een gebied toeneemt zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezwaar als gevolg van de toegenomen verharding te voorkomen. Gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland stellen als richtlijn dat minimaal 15% van de toename aan verharding gecompenseerd dient te worden in de vorm van open water. Het uiteindelijk te compenseren oppervlak hangt af van overige maatregelen die de waterhuishouding in een gebied ten goede kunnen komen, zoals het vertraagd afvoeren van hemelwater.

4.6 Nota milieuzonering

Milieuzonering is bedoeld om indicatief te beoordelen in hoeverre de woon, werk en recreatieve functies, of (indirect) verkeer, belemmeringen voor elkaar opleveren. Het gebruik van een milieuzonering in bestemmingsplannen biedt de mogelijkheid om gevoelige functies te vrijwaren van zware bedrijvigheid, maar biedt ook de mogelijkheid bepaalde bedrijvigheid te versterken. Bij milieuzonering staat de typering van

(woon)gebieden centraal. Om de afweging te kunnen maken of een functie ergens wel of niet past wordt een koppeling gelegd tussen een gebiedstypering en een bedrijvenlijst.

Het grondgebied van Haarlem is in de Nota Milieuzonering onderverdeeld in verschillende gebieden. Deze onderverdeling is bepaald op basis van de specifieke kenmerken van die gebieden (aanwezige functies, bebouwingsdichtheid, ligging ten opzichte van wegen en stations e.d.).

Bij het plangebied Delftwijk - Waterbuurt is overwegend sprake van woongebieden (zowel flatwijken als wijken waar overwegend laagbouw voorkomt). Hiervoor geldt op basis van de Nota Milieuzonering een maximale milieucategorie 2. Dat betekent dat in de wijken in Delftwijk - Waterbuurt, daar waar het bestemmingsplan het althans toelaat, zich categorie 1 en 2 bedrijven en/of voorzieningen mogen vestigen.

Doorgaande routes of verkeersassen met openbaar vervoer die een verbinding vormen met het centrum, worden in de Nota Milieuzonering beschouwd als “corridors / gemengd gebied”. De nadruk ligt op werkfuncties, menging met de woonfunctie is hier mogelijk. Toegestaan zijn bedrijfsactiviteiten met een maximale milieucategorie 3. In bestemmingsplangebied Delftwijk - Waterbuurt is de Rijksweg gekenmerkt als “corridor”.

4.7 Samenvatting beleidsuitgangspunten

Samengevat zijn voor het plangebied Delftwijk - Waterbuurt de volgende beleidsuitgangspunten van belang voor het bestemmingsplan:

- verbetering van de economische vitaliteit en de leefbaarheid in de grote steden. Het creëren van een gedifferentieerd woningaanbod, het vernieuwen van de woningvoorraad, het vergroten van de toegankelijkheid en het verbeteren van de leefomgeving (met name de inrichting van de openbare ruimte) zijn hierbij belangrijke aandachtspunten.
- de Rijksweg is een woonwerk-as en een zone voor het versterken met sociaal maatschappelijke functies;
- verbetering van de openbare ruimte in deze gebieden essentieel uit oogpunt van leefbaarheid, levendigheid, onderscheid en identiteit;
- vergroten van de gebruiksintensiteit van het bestaande groen in de stad. In Delftwijk door de inrichting van groengebieden beter af te stemmen op recreatief gebruik (verbetering buurtgroen);
- gebieden die herontwikkeld worden, zoals Delftwijk, zal een aantal voorzieningen moeten herbergen (functiemenging).

5 VISIE OP HET PLANGEBIED

Als reeds gezegd bestaat het plangebied uit twee wijken: Delftwijk en Waterbuurt. Delftwijk is een wijk waar de gemeente samen met de woningbouwcorporaties: Elan Wonen, De Woonmaatschappij en Pré Wonen de ambitie heeft om de wijk te verbeteren op zowel sociaal als fysiek en economisch vlak. Waterbuurt is een kleinere wijk waar niet geherstructureerd gaat worden. Hier bestaat de ambitie voornamelijk uit behoud van bestaande kwaliteiten en regulering van de verbouwingsmogelijkheden van de woningen.

Hieronder wordt eerst de visie voor Delftwijk beschreven vervolgens wordt de visie voor de Water- of Rivierenbuurt toegelicht.

5.1 Delftwijk

De herstructurering van Delftwijk is een ambitie die eind jaren tachtig is aangevangen, door de vraag vanuit de wijkraad Delftwijk / Waterbuurt aan de gemeenteraad om het geleidelijk verval van de buurt te stoppen. Het toenmalige college van B&W heeft dit overgenomen, en vervolgens is men gestart met het ontwikkelen van plannen voor fysiek, sociaal en economische verbetering van de wijk (*B&W-besluit, gem Haarlem, 1988*). De ambitie is in verschillende vastgestelde documenten uitgewerkt. Deze zijn:

- Toekomstvisie Delftwijk Haarlem 2020 (*vastgesteld: raadsvergadering 13-09-2004*),
- Het stedenbouwkundig kader Delftwijk 2020 (*vastgesteld: raadsvergadering 22-12-2004*)
- Het Beeldkwaliteitplan Delftwijk (*vastgesteld: B&W vergadering 04-04-2006*),
- Programma van eisen Openbare Ruimte (*vastgesteld: 07-03-2006*)
- Het Algemeen Sociaal Plan (*vastgesteld: 11-08-2004*).

De toekomstvisie voor Delftwijk beschrijft de ambitie in hoofdlijnen. Een groot probleem in Delftwijk is het verouderde woningareaal. Er zijn veel kleine woningen in een bouwtechnische slecht staat. Het doel van de herstructurering is om ca. 800 portiek-etageflats te vervangen door ca. 1150 nieuwbouw appartementen en grondgebonden woningen. Daarnaast is het huidige winkelcentrum te klein waardoor het economisch niet goed rendeert. Om het winkelcentrum goed te renderen is een uitbreiding van minimaal 2500 m² extra winkelloppervlak noodzakelijk. Deze uitbreiding wordt gekoppeld aan de doelstelling om de sociale cohesie in de wijk te verbeteren. Hiervoor is aan de uitbreiding van het winkelcentrum een autovrij winkelplein voorzien. Het plein dient als ruimte voor ontmoetingen, festiviteiten en eventueel een weekmarkt. Door het toegenomen autobezit is de oversteekbaarheid in de wijk slecht, waardoor mensen in hun

bewegingsvrijheid beperkt worden. Om de verbindingen in de wijk te versterken wordt een veilige wandelroute door de wijk aangelegd.

In het stedenbouwkundig kader Delftwijk 2020 is een verdere uitwerking gemaakt van de vernieuwing van de wijk. De wijk heeft in haar huidige opzet een duidelijke strokenverkaveling van 4-laagse portiekflats met daartussen veel groen. Hierdoor heeft de wijk een groen karakter. Nu er meer en grotere woningen gerealiseerd zullen worden en men parkeren inpandig wil oplossen zal het bouwvolume in het gebied toenemen. Er is daarom gekozen om het groen te compenseren in een centraal in de wijk te realiseren park. Het centrale deel van Delftwijk herbergt nu een school, twee kleine dagopvang complexen, een gymzaal, een jeu de boules vereniging en een woonwagenkamp. Het woonwagenkamp en één dagopvang krijgen een nieuw plek binnen Delftwijk. De school verhuist naar een nieuwe locatie, het Plesmanplein. De jeu de boules vereniging en een dagopvang worden buiten de wijk geplaatst. Op de vrijgekomen locatie zal het nieuwe park bijdragen aan betere verbindingen te maken tussen het noorden en zuiden van Delftwijk. De gebruikswaarde van het park zal veel meer zijn dan de huidige groenstroken in de wijk.

Door de toename van het bouwvolume in de wijk neemt het verhard oppervlak in de wijk ook toe. Volgens de norm van het waterschap zal hiervoor compensatie gezocht moeten worden in de vorm van het toevoegen van extra open water. Voor Delftwijk is gekozen dit integraal op te lossen. In het wijkpark zal een vijver gerealiseerd worden die gekoppeld is aan de Delft en in de toekomst de mogelijkheid heeft om doorgetrokken te worden naar de Jan Gijzenvaart.

In het beeldkwaliteitplan Delftwijk en het programma van eisen Openbare Ruimte zijn kwaliteitsuitgangspunten geformuleerd om de uiteindelijke uitwerking van de openbare ruimte en bebouwing in goede banen te leiden en tevens op elkaar af te stemmen. In het beeldkwaliteitplan zijn ook welstandscriteria opgenomen.

De geambieerde ruimtelijke ontwikkelingen in bovengenoemde beleidsdocumenten zijn in dit bestemmingsplan vertaald. Omdat de ene ontwikkellocatie in een verder stadium is dan de andere zijn deze in dit bestemmingsplan op een tweetal manier juridisch geregeld. Voor de projecten die voldoende concreet zijn zoals de locaties Slauerhoff, uitbreiding Winkelcentrum, locatie Springplank(reeds vergund), het nieuw woonwagenkamp en het wijkpark zijn positief bestemd op de plankaart. Dit betekent dat de bestaande situatie en/of de nieuw te ontwikkelen situatie als zodanig op de plankaart is aangegeven.

Voor locaties waarvan de planvorming minder concreet is zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Dit is voornamelijk het gebied dat in de fasering is gepland tussen 2010 en 2020. Naast deze geplande ontwikkelingen tussen 2010 en 2020 is tevens het gebied Delftlaan Noord als een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in dit bestemmingsplan omdat de planvorming hiervoor ook nog niet concreet genoeg is. Echter, gedurende de bestemmingsplanprocedure bestaat de mogelijkheid dat dit gebied als ‘positief’ op de plankaart zal worden weergegeven.

Het college van Burgemeester en Wethouders kunnen met de in dit bestemmingsplan bepaalde kaders in de wijzigingsbevoegdheden overgaan tot wijziging van het betreffende gedeelte van het bestemmingsplan conform de nieuwe situatie. Op deze manier ontstaat er in kortere tijd een actueel juridisch kader voor de nieuwe ontwikkelingen.

Slauerhoff

Op de locatie Slauerhoff komen ca. 200 woningen in drie bouwblokken. De bouwblokken worden een combinatie van appartementen in zes lagen aan het wijkpark en grondgebonden woningen aan de noord, oost en westzijde. Het gebied wordt ingericht als (woon)erf. Het parkeren vindt deels op eigen terrein binnen de bouwblokken plaats. Deze parkeerplekken zijn overdekt zodat een tweede maaiveld ontstaat op het binnenterrein. De verkeerscirculatie rond de blokken wordt afgewikkeld op de PC Boutenstraat. Hierdoor wordt voorkomen dat het winkelend verkeer en het Slauerhoff parkeren dezelfde openbare parkeerplaatsen belast.

Winkelcentrum Marsmanplein

De uitbreiding van het winkelcentrum is eveneens reeds verder uitgewerkt. Voor deze locatie is, om economisch beter te renderen, minimaal 2500 m² extra detailhandel nodig (dpo D&B, 2001). Naast detailhandel op de begane grond zullen op de verdiepingen woningen gerealiseerd worden. Deze functiemenging creëert een goede sociale controle op het winkelplein. Het winkelplein is ook een centraal punt in de wijk om sociale cohesie in de wijk te versterken. Het plein wordt daarom autovrij en is geschikt voor een eventuele weekmarkt of iets dergelijks. Onder het plein komt een

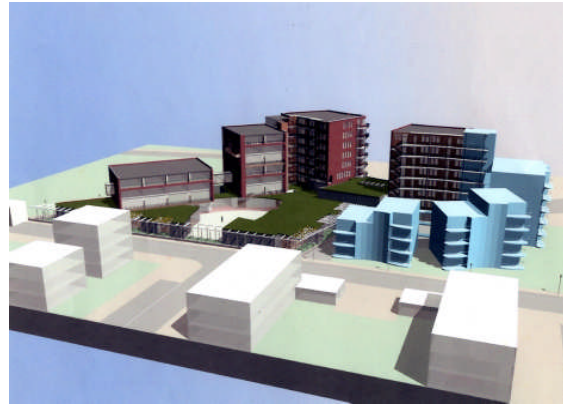


(uitbreiding winkelcentrum Marsmanplein)

parkeergarage om de verkeersdruk op te vangen. Uitgaande van het Beeldkwaliteitsplan Delftwijk gaat het om ca. 173 parkeerplaatsen, waarvan 110 openbaar.

De Springplank

De locatie Springplank betreft een locatie waar reeds een bouwvergunning voor verleend is. Op deze locatie komt een kinderdagopvang met 37 woningen. De woningen kijken uit op het plein nabij het winkelcentrum. De parkeerdruk voor het project zijn in een ondergrondse parkeergarage (60 pp.) opgelost. Het bezoekers parkeren wordt in de openbare ruimte opgelost.

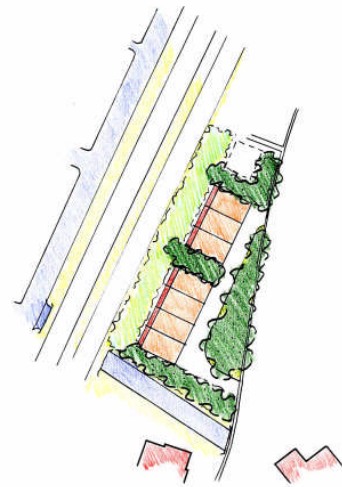


(Nieuwbouw locatie springplank)

Het woonwagenkamp

Het huidige woonwagenkamp is gesitueerd op de locatie van het toekomstige wijkpark. Om dit park te realiseren wordt het woonwagenkamp verplaatst naar de rand van de wijk op het huidige Kick Smit-trapveldje aan de P.C. Boutensstraat. Dit trapveldje komt terug in het wijkpark.

Het wijkpark van Delftwijk is in de bestaande situatie zoals hiervoor beschreven grotendeels bebouwd. De functies worden verplaatst dan wel uit de wijk geplaatst. De nieuwe invulling van het wijkpark zal bestaan uit een park, een watergang en of vijver, een trapveldje (Kick Smit veldje). In het park blijft het huidige S.I.G. gebouw als locatie beschikbaar voor maatschappelijke functies. Het S.I.G. gebouw is gelegen aan de westzijde van het park tegenover het winkelplein aan de oostzijde. Door deze functies aan beide zijden van het park te situeren ontstaat een looproute in het park die voor extra levendigheid zorgt.



(Inrichtingsplan woonwagens)

Water

In het Stedenbouwkundig Kader Delftwijk 2020 worden voorstellen gedaan voor een verbetering van het watersysteem. In het Middengebied wordt oppervlaktewater

toegevoegd dat in verbinding staat met de Delft. Deze waterpartij zorgt voor extra waterberging en geeft aan het park extra verblijfskwaliteit.

Verder wordt in het Stedenbouwkundig Kader een reservering aangegeven voor een watergang in de Gerard van Eckerenstraat via het Artur van Schendelplantsoen en de Nico van Suchtelenstraat. Deze watergang vormt dan een verbinding tussen de Jan Gijzenvaart en de toekomstige vijver in het middengebied.

Als gevolg van de stedelijke vernieuwing neemt de verharding globaal als volgt toe:

Deelgebied	Toename verharding	Benodigde waterberging	Wanneer
Noord, incl. middengebied	5.580 m2	840 m2	Tot 2013
Zuid	16.550 m2	2.480 m2	Na 2013
Totaal	22.130 m2	3.320 m2	

Uitgangspunt is dat bovengenoemde compenserende berging in de parkvijver en eventueel in de waterverbinding Jan Gijzenvaart – parkvijver wordt gerealiseerd. De Jan Gijzenvaart is in 2006 gedeeltelijk van natuurvriendelijke oevers voorzien. Volgens planning zal het gedeelte van de Jan Gijzenvaart binnen Delftwijk in 2008 van natuurvriendelijk oevers worden voorzien. Hiermee wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de ecologische functie van deze vaart.

De Delft zorgt voor de opvang van schoon kwelwater uit de duinen. Door dit gebiedseigen water langer in de Delft (en andere watergangen langs de Binnenduinrand) vast te houden, kan het beter benut worden voor natuur en recreatie. In lijn met het Integraal Waterplan Haarlem werken Rijnland en de gemeenten langs de Binnenduinrand aan een Inrichtingsplan voor het duinwatersysteem.

In het kader van de Basisinspanning en het Waterkwaliteitsspoor zal de gemeente langs de Delft een bergbezinkbassin realiseren. Hiermee kunnen de twee overstorten in de Jan Gijzenvaart worden opgeheven. Het is van belang dat het bergbezinkbassin benedenstrooms van de toekomstige aantakking van de Delft met de parkvijver komt te liggen.

In verband met de wijkvernieuwing zal het gemengde rioolstelsel de komende jaren door een gescheiden rioolsysteem vervangen worden. Het systeem wordt zo aangelegd dat het schone hemelwater op de toekomstige parkvijver loost en op deze manier voor een verversing van het vijverwater zorgt. Indien voor een volledig gescheiden rioolsysteem wordt gekozen, zullen maatregelen getroffen moeten worden om verontreiniging van het oppervlaktewater door uitlogende bouwmetalen en straatvuil tegen te gaan.

Speelvoorzieningen.

In het Programma van eisen Openbare Ruimte (2006) wordt voor speelruimte in Delftwijk het volgende gesteld:

De bestaande plekken binnen het plangebied Delftwijk voorzien in een behoefte. Zij moeten dus worden behouden (bijvoorbeeld het mooi ingerichte Johan Limpers-plantsoen) of adequaat worden vervangen (bijvoorbeeld het Dr. De Liefdehof dat in huidige vorm weinig toegevoegde waarde heeft, of het Kick Smitveldje dat plaats moet maken voor woonwagens). Het is van belang de bewoners in de ontwerpfase bij (her)inrichting van de plekken te betrekken. Voor de verdeling over de wijk zijn de volgende uitgangspunten gekozen:

- Het Wijkpark moet ruim en open blijven.
- Er worden in Delftwijk speelvoorzieningen voor kinderen van alle leeftijden gerealiseerd. Dit betekent dat er ergens in de wijk een trapveldje moet komen; dat er diverse groene plekken zijn; dat er speelplekken voor de 10+-leeftijd zijn (bijvoorbeeld een skatebaan);
- De verschillende (binnen)hoven die zullen ontstaan bieden kansen voor private ruimtes met een publieke functie (afsluitbaar gedurende de nacht). Deze bevorderen de betrokkenheid van de bewoners bij hun omgeving en bieden plaats aan speelvoorzieningen voor kleine kinderen;

De voetbalkooi op het Delftplein zal een andere plek in de wijk moeten krijgen. Dit is weliswaar een locatie die buiten het plangebied valt maar wel in de buurt ligt. Het aanbod aan sport - en speelvoorzieningen in de buurt moet in samenhang bekeken worden.

5.2 Water- of Rivierenbuurt

De Waterbuurt betreft het gedeelte van de wijk dat in het zuidwesten ligt en dat globaal wordt begrensd door de Generaal Spoorlaan, Rijksstraatweg en de Jan Gijzenkade. Voor de Water- of Rivierenbuurt is in het bestemmingsplan gekozen voor een consoliderende benadering. De Water- of Rivierenbuurt is een wijk die ruimtelijk goed functioneert en waar de levendigheid groot is. Behoud van deze kwaliteit is het uitgangspunt. Dit houdt in dat bestaande bebouwingsvolumes en bestemmingen zijn vastgelegd. Aangezien het gebied grotendeels de woonfunctie betreft, is de bestemming “Woondoeleinden” ook overwegend aanwezig. Daar waar meerdere functies zijn toegestaan is de bestemming “Gemengde doeleinden” opgenomen. Het betreft hier de Rijksstraatweg die volgens het structuurplan Haarlem een belangrijke verbindend element door heel Haarlem noord vormt. Gekoppeld aan dit verbindend element zijn de functies winkel en of kantoor. Deze functies komen al veelvuldig voor aan de Rijksstraatweg.

Binnen het bestemmingsplan worden beperkte veel voorkomende uitbreidingsmogelijkheden geregeld zoals dakopbouwen. In de wijk worden tevens veel woningen voorzien van een 3^e woonlaag, aangezien een groot deel bestaat uit twee lagen met een plat dak. In het bestemmingsplan zijn drie mogelijke vormen van dakopbouwen opgenomen. De bestaande situatie is hierbij het uitgangspunt. Op basis van het bestaande straatbeeld is de reeds meest toegepaste dakopbouw als uitgangspunt gesteld voor de overige mogelijke woninguitbreiding. Hiermee wordt getracht een uniform en daarmee kwalitatief straatbeeld te behouden danwel te verkrijgen. Het risico van een druk en onevenwichtig straatbeeld wordt hiermee vermeden.

Bestaande groene plekken worden gehandhaafd en positief bestemd. Er wordt voorgestaan te voorzien in meer of betere openbare groenvoorzieningen (Perspectiefplan Noord, Groenstructuurplan), om de kwaliteit van de woonomgeving te verhogen. Dit is niet iets wat rechtstreeks via een bestemmingsplan geregeld hoeft te worden. Wel kan hiervoor in het bestemmingsplan enige ruimte worden opgenomen door bijvoorbeeld binnen de verkeersbestemming groenvoorzieningen (bomen, bermen, bloembakken, geveltuinen e.d.) mogelijk te maken.

Er speelt één individuele uitbreidingsmogelijkheid in de Water- of Rivierenbuurt. Het betreft hier een bouwplan voor Rijksstraatweg 433. Dit pand is in de huidige situatie een partyzaal van één bouwlaag. In het bestemmingsplan is het mogelijk gemaakt om binnen de contouren van nummer 417, 419 en 431 een woongebouw te realiseren.

6 PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk worden de resultaten van de in de hoofdstukken 2 en 4 beschreven analyses en beleidsuitgangspunten vertaald naar de juridische opzet van het plan. Zowel de bestaande situatie als de gewenste ontwikkelingen spelen een rol in de wijze waarop bebouwing en openbare ruimte bestemd worden. De in hoofdstuk 3 beschreven milieuaspecten geven inzicht in de eventuele belemmeringen voor het mogelijk maken van nieuwe functies.

6.1 Algemeen

Algemeen uitgangspunt voor het bestemmingsplan Delftwijk - Waterbuurt is dat de gronden en de bestaande bebouwing in principe conform het huidige gebruik bestemd worden, mits dit gebruik wenselijk is binnen de toekomstige ontwikkeling van het gebied. Het is van belang om voor de bestaande bebouwing en functies een bestemmingsregeling te ontwerpen, die mogelijkheden biedt voor het voortzetten van wenselijke functies, met in achtneming van de effecten van voortzetting en uitbreiding van die functies op de omgeving. Hierbij dient dus rekening gehouden te worden met ontwikkelingen die zich binnen dat gebruik kunnen voordoen (zoals behoeften ten aanzien van het verbouwen- en gebruik van woningen of andere functies in de komende planperiode).

Uitgangspunt is een bestemmingsregeling voor de bestaande en toekomstige bebouwing en functies, welke zo veel mogelijk ruimte biedt voor verandering en aanpassing aan veranderende wensen. Het plan dient, met andere woorden, flexibel en doelmatig te zijn, en dient rechtszekerheid te bieden omtrent de ruimte voor verandering. Daar staat tegenover, dat het plan de nodige bescherming moet bieden tegen ontwikkelingen die schadelijk zijn voor anderen. Bescherming tegen een zodanige ontwikkeling wordt samengevat in de term rechtsbescherming.

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

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

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

De plankaart is zo opgesteld dat flexibiliteit kan worden geboden om ontwikkelingen mogelijk te maken zonder de stedenbouwkundige structuur van de wijk onevenredig aan te tasten.

De bouwgrenzen geven het gebied aan waarbinnen mag worden gebouwd. In de meeste gevallen laten de bouwgrenzen op de plankaart en de bebouwingsregelingen in de voorschriften, 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 wordt in het plangebied een verruiming van de woning mogelijk gemaakt. Door het opnemen van een bouwhoogte staat het bewoners vrij om bij uitbreiding van de woning te kiezen voor een plat dak of een woning met een kap, in welke vorm dan ook. Alleen geldt dat de maximale hoogte niet meer mag bedragen dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte.

In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de afzonderlijke in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen.

6.2 Juridische planopzet

Bestemming Woondoeleinden (artikel 6 van de voorschriften)

- bestaande woningen in het plangebied zijn positief bestemd als Woondoeleinden (W);
- voor zover ruimtelijk mogelijk zijn (beperkte) uitbreidingen van de bestaande woningen toegestaan (door middel van het 'rechttrekken' van achtergevelrooilijnen);
- onder voorwaarden (maximaal 35% van het bruto vloeroppervlak van een woning tot een maximum van 50 m²) zijn beroepsmatige activiteiten aan huis toegestaan.

Uitbreiding van de woning

Bij bestaande woningen neemt in den regel de wens tot veranderingen in en aan de woning bij de zittende bewoner of een nieuwe bewoner toe naarmate de woning ouder wordt. 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 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 uitbreiding.

Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor genoemde bouw wensen. Daarbij moet worden aangetekend dat de uitbreiding van de woningen niet ongelimiteerd kan zijn. De ruimte is vaak beperkt. Uitbreidingen aan de woning bijvoorbeeld kunnen hinderlijk zijn voor de burens, omdat de ruimte tussen woningen in veel situaties te gering is. Daarbij spelen ook de stedenbouwkundige opzet, de architectuur en welstand een rol.

Beroepsmatige activiteiten aan huis

Door een sterkere verwevenheid van wonen en werken kan een bijdrage worden geleverd aan het plaatselijk (m.n. dienstverlenend) voorzieningenniveau. Bovendien kan 'werken-aan-huis' een stimulans geven aan de economische ontwikkeling. 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. Immers, voorkomen dient te worden dat er overlast voor het wonen ontstaat, omdat bijvoorbeeld het verkeerssysteem en de verkaveling niet inspelen op andere functies en de gevolgen van die andere functies. 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 in overwegende mate gehandhaafd dient te blijven. De omvang van de bedrijfsmatige activiteiten wordt daarom in de voorschriften gelimiteerd: 35% van het bruto vloeroppervlak van een woning, tot een maximum van 50 m², mag voor beroepsmatige activiteiten aan huis worden gebruikt.

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.

Bestemming Tuin (artikel 7 van de voorschriften)

- de in het plangebied niet voor gebouwen bedoelde gronden worden bestemd als Tuin (T);
- binnen deze bestemming zijn onder voorwaarden wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan (zoals bijvoorbeeld erfafscheidingen);

Bestemming Erf (artikel 8 van de voorschriften)

- de in het plangebied bij verschillende bestemmingen behorende gronden waar wel gebouwen zijn toegestaan, worden bestemd als Erf (E);
- op de als Erf bestemde gronden mogen onder voorwaarden aan- en bijgebouwen worden gebouwd mits met niet meer dan 50% bebouwd, met een maximum van 40 m²;

Bestemming Maatschappelijke doeleinden (artikel 9 van de voorschriften)

- bestaande maatschappelijke voorzieningen zijn bestemd als Maatschappelijke doeleinden (M);
- bestaande nutsgebouwen met een groter oppervlak dan 10 m² zijn bestemd als Maatschappelijke doeleinden, nader aangeduid als nutsvoorzieningen;
- per voorziening zijn, voor zover ruimtelijk mogelijk en wenselijk, uitbreidingen toegestaan;
- functieverandering naar andere maatschappelijke functies wordt toegestaan (het soort maatschappelijke voorzieningen is gelimiteerd in de voorschriften);

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

Bestemming Woondoeleinden/Woonwagens (artikel 10 van de voorschriften)

De volgende gronden zijn bestemd voor Woondoeleinden/woonwagens (Ww):

- gronden die in gebruik zijn als woonwagenstandplaats met bijbehorende voorzieningen;

Bestemming Gemengde doeleinden (artikel 11 van de voorschriften)

Er zijn twee typen gemengde doeleinden: Gemengde Doeleinden a (GDa) en Gemengde Doeleinden b (GDb). Hieronder worden ze nader toegelicht:

- Binnen de vestigingen bestemd als Gemengde Doeleinden a (GDa) wordt voor de begane grond verdieping ruimte geboden voor de functies wonen, kantoren, atelierruimten, praktijkruimten en dienstverlening. Alle overige bouwlagen zijn gereserveerd voor woondoeleinden.
- Binnen de bestemming Gemengde doeleinden b (GDb) wordt op de begane grond ruimte geboden voor de functies wonen, kantoren, atelierruimten, praktijkruimten,

dienstverlening, detailhandel, bedrijfsdoeleinden (met inachtneming van het bepaalde in artikel 5 van de voorschriften). Tevens is horeca op de begane grond toegestaan indien en zoals aangeduid op de plankaart. De overige bouwlagen zijn bestemd voor woondoeleinden.

Aanduiding Horeca

- Binnen de bestemming gemengde doeleinden en centrumvoorzieningen zijn op de plankaart enkele panden aangeduid met horeca. De horeca is daarbij alleen toegestaan op de begane grond. Er wordt een onderscheid gemaakt in horeca 1, horeca 2 en horeca 3 (H1, H2 en H3).
- H1 betreft: cafébedrijven, dancings, discotheken en gelijkwaardige horecabedrijven. Binnen de bestemming H1 zijn dancings, discotheken en gelijkwaardige horecabedrijven alleen toegestaan indien de plankaart is voorzien van de aanduiding “discotheek / bar-dancing toegestaan”.
- H2 betreft: restaurants, eethuisjes, fastfoodzaken, cafetaria’s en gelijkwaardige horecabedrijven.
- H3 betreft: complementaire daghoreca zoals lunchrooms, ijssalons, koffie- en/of theehuis en gelijkwaardige horecabedrijven.

Bestemmingen Verkeers- en verblijfsdoeleinden, Groenvoorzieningen, Water en Garageboxen (resp. artikel 13, 14, 15 en 16 van de voorschriften)

- de in het plangebied voorkomende wegen, met bijbehorende bermen, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden en speelplaatsen zijn ondergebracht in een verzamelbestemming verkeers- en verblijfsdoeleinden; binnen deze bestemming behoort een herinrichting tot de mogelijkheden;
- aparte autostallingsmogelijkheden buiten de straatruimten zijn bestemd als garagebox;
- de grotere groengebieden van structurele aard zijn specifiek bestemd als Groenvoorzieningen; de overige kleinere groene gebieden, zoals de bermen langs wegen, zijn betrokken binnen de bestemming verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- voor eventuele toekomstige uitbreidingsbehoeften van speelfaciliteiten of –terreinen binnen het plangebied, wordt ruimte geboden binnen de gronden die bestemd zijn als groenvoorzieningen en als verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- zowel binnen verkeers- en verblijfsdoeleinden als groenvoorzieningen is de bouw van bouwwerken ten behoeve van de bestemming verkeers- en verblijfsdoeleinden respectievelijk groenvoorzieningen toegestaan, w.o. nutsgebouwtjes,abri's, (ondergrondse) afval- en recyclebakken en reclameborden en andere bouwwerken.

De oppervlakte van gebouwen mag per bouwwerk niet meer bedragen dan 10 m² en de hoogte niet meer dan 3 meter;

- de in het plangebied voorkomende waterwegen en waterpartijen zijn ondergebracht in de bestemming Water.

Binnen de verkeers- en verblijfsdoeleinden bestemming moet ruimte gelaten worden om zonodig veranderingen te kunnen aanbrengen in de inrichting van de openbare ruimte, afgestemd op wijzigende behoeften.

Er is plaats voor zowel kleine groen- en speelvoorzieningen als diverse verkeerstechnische elementen, met onder meer de rijbaan, parkeerplaatsen, fietsparkeervoorzieningen, verkeersdrempels en fiets- en voetpaden.

In de voorschriften wordt de bestemming “verkeers- en verblijfsdoeleinden” zodanig ruim omschreven dat deze wijzigingen in de openbare ruimte doorgevoerd kunnen worden zonder dat het bestemmingsplan gewijzigd hoeft te worden.

Bij de inrichting van de openbare ruimte moeten gebruik, veiligheid en beeldkwaliteit samengaan.

Wijzigingsbevoegdheid I t/m IV (artikel 17 t/m 20 van de voorschriften)

WI (artikel 17)

Wijzigingsgebied 1 (Delftlaan Noord) is het meest noordelijk deel van Delftwijk. In de huidige situatie bestaat het uit vier portiekflats met 80 appartementen. Aan de oostzijde ligt het uit twee bouwlagen bestaande zorgcomplex “het Limpershof”, aan de zuidzijde staat de recente nieuwbouw ‘Charivarius’ met 7 bouwlagen. Aan de westzijde wordt begrensd door de randweg, wat een grote toevoerder van Haarlem is. In de huidige situatie is de weg ingericht als een snelweg. Het is de bedoeling dat de weg zal worden ingericht als een provinciale weg. Aan de noordzijde ligt het Delftplein. Dit is een verkeersknooppunt waar de ambitie vanuit het structuurplan Haarlem ligt om dit te transformeren naar een knooppunt met 300 woningen en grootschalige detailhandel. Delftplein is buiten dit bestemmingsplan gelaten omdat dit een separate ontwikkeling betreft die in een later stadium vormgegeven zal worden.



(voorbeelduitwerking uit stedenbouwkundig kader Delftwijk 2020)

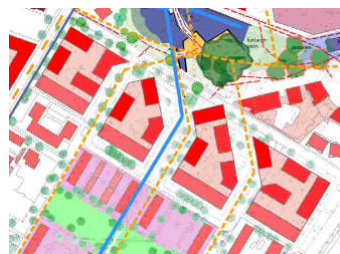
De inrichting van Delftlaan Noord bestaat uit appartementen variërend tussen de 5 en 10 bouwlagen. De westzijde wordt geflankeerd door een glooiend landschap van max. 1,5

meter tussen randweg en appartementen, met als doel de halfverdiepte parkeerplaats te realiseren en deze uit het zicht te houden. De ontsluiting van de gebouwen is voorzien aan de oostzijde en er dient minimaal een doorgaande fietsverbinding van noord naar zuid opgenomen te worden. Op basis van het stedenbouwkundig kader vindt het parkeren, ca. 240 plaatsen, grotendeels plaats onder de bebouwing. De locatie van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte, ca. 90, zijn toegewezen in het beeldkwaliteitplan Delftwijk.

WII (artikel 18)

Wijzigingsgebied 2 (Aart van der Leeuwstraat) ligt in het midden van de wijk en direct ten zuiden van het toekomstige wijkpark. Aan de oostzijde ligt de Generaal Spoorlaan, aan de westzijde de P.C. Boutensstraat. Aan de noordzijde liggen kleinere woningen van 1 laag met een kap. Het wijzigingsgebied bestaat uit een 8-tal portiekflats.

In de toekomstige situatie komen er ca 170 appartementen en grondgebonden woningen in vier bouwblokken. Aan de parkzijde komt maximaal 6,5 bouwlaag en aan de zuidzijde maximaal 3,5 bouwlaag. Aan de parkzijde dient op de begane grond, in het verlengde van het nabij gelegen winkelcentrum, ruimte te zijn voor andere functies zoals bedrijf aan huis, atelierwoningen of praktijkruimte. In de openbare ruimte dient er naast ruimte voor verkeer en groen ook ruimte te zijn voor water, om een watergang mogelijk te maken tussen het wijkpark en de Jan Gijzenvaart.



(voorbeelduitwerking uit stedenbouwkundig kader Delftwijk 2020)

Het parkeren ca. 169 plaatsen., vindt volgens het stedenbouwkundig kader, grotendeels inpandig plaats. Het parkeren in de openbare ruimte, ca. 101 plaatsen, wordt verdeeld op basis van het beeldkwaliteitplan Delftwijk.

WIII (artikel 19)

Wijzigingsgebied 3 (Delftlaan Zuid) is gelegen aan de randweg in het zuidwesten van Delftwijk. Aan de oostzijde ligt de P.C. Boutensstraat, een doorgaande busverbinding. Aan de noord en zuidzijde is de locatie ingeklemd tussen twee woontorens.

In de nieuwe situatie komen in het gebied twee woonblokken met ca. 197 appartementen. Aan de randwegzijde zal deze maximaal 6,5 halve bouwlaag



(voorbeelduitwerking uit stedenbouwkundig kader Delftwijk 2020)

hoog zijn en aan de P.C. Boutensstraat maximaal 4,5 bouwlaag. De parallelweg, de Delftlaan, komt te vervallen, de ontsluiting vindt derhalve plaats via de P.C. Boutensstraat. Op basis van het beeldkwaliteitplan is het parkeren in dit wijzigingsgebied verdeeld in ca. 150 plaatsen op eigen terrein en ca. 90 in de openbare ruimte .

WIV (artikel 20)

Wijzigingsgebied 4 (Van Moerkerkenstraat) vormt de zuidrand van Delftwijk. In de huidige situatie staan er 6 portiekflats. Deze locatie staat als laatste op de rol om aangepakt te worden in het kader van de herstructurering van Delftwijk.

Aan de noordzijde liggen kleine woningen van 1 laag met kap, aan de westzijde ligt de P.C. Boutenslaan, aan de oostzijde staat een torenflat van 13 verdiepingen. Aan de zuidzijde ligt de Jan Gijzenvaart met het park het Schoterbos daarachter.

De nieuwbouw op de locatie bestaat uit een drietal woonblokken. De bouwhoogten aan het park bestaat uit 6,5 bouwlaag en aan de noordzijde uit 3,5 bouwlaag. Net als bij wijzigingsgebied 2 moet er in dit gebied naast ruimte voor parkeren en groen ruimte zijn voor een mogelijke watergang tussen het wijkpark en de Jan Gijzenvaart.

Het parkeren vindt grotendeels inpandig plaats.

Het parkeren is verdeeld in ca. 169 plaatsen op eigen terrein, en ca. 101 pp. In de openbare ruimte die zijn aangewezen in het beeldkwaliteitplan Delftwijk.



(voorbeelduitwerking uit stedenbouwkundig kader Delftwijk 2020)

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 3)

Deze bepaling in de voorschriften 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 (m.n. 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 voorschriften 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-dubbeltelbepaling.

6.3 Hoofdopzet plankaart

Bebouwingsgrenzen

Uitgaande van de bestaande bebouwing en bestaand gebruik zijn op de plankaart bebouwingsgrenzen en in de voorschriften bebouwingsregelingen aangegeven. De bebouwingsgrenzen geven het gebied aan waarbinnen mag worden gebouwd. In de meeste gevallen laten de bebouwingsgrenzen op de plankaart en de bebouwingsregelingen in de voorschriften, 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.

Binnen enkele 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.

Bouwhoogte

De bestaande goothoogte van gebouwen is op de plankaart aangegeven (via vrijstelling mag de bestaande goothoogte met maximaal 1 meter worden verhoogd). Boven de goothoogte is een kap toegestaan tot een maximale hoogte van 3,5 meter. Hierop zijn twee uitzonderingen mogelijk:

- via een vrijstelling is een kap tot maximaal 5 meter toegestaan;
- via een vrijstelling is een platte afdekking in plaats van een kap mogelijk. In dat geval is de op de plankaart aangegeven goothoogte tevens de maximale hoogte van het gebouw.

Voor bestaande bebouwing die om stedenbouwkundige redenen niet mag worden verhoogd, is geregeld dat de hoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte. Deze beperking heeft betrekking op bestaande, relatief hoge gebouwen.

Ten aanzien van de vormgeving van de daken, de hellingshoek van de kap en het aanbrengen van dakkapellen en dakopbouwen zijn stedenbouwkundige bepalingen in de

voorschriften opgenomen. Bij specifieke bouwaanvragen zal de gemeentelijke commissie Welstand en Monumenten een welstandstoets uitvoeren. Voor de blokken op de plankaart waar een I of II in staat vermeld dient de overeenkomstig artikel 6 verplichte variant in dakopbouw te worden toegepast.

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

7 OVERLEG EN UITVOERBAARHEID

7.1 Resultaten participatie

Het ontwikkelingsprogramma Haarlem (OPH) geeft twee lijnen aan om te komen tot een duurzaam goed woonmilieu: de lijn van de participatie en de lijn van de versterking van het woon- en leefklimaat. De sociale programmalijnen uit het OPH dragen hieraan bij, hetzij door participatie te bevorderen, hetzij door zorg te dragen voor randvoorwaarden. Middels participatie heeft de wijkraad Delftwijk/Waterbuurt een belangrijke steen bijgedragen bij de voorbereiding van dit plan.

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

Overleg Hoogheemraadschap van Rijnland

In het kader van de wettelijk verplichte watertoets (het in een zo vroeg mogelijk stadium van planvorming betrekken van de waterbeheerder) is het concept voorontwerp bestemmingsplan voor commentaar opgestuurd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het préadvies is als bijlage 4 bij het voorontwerp bestemmingsplan gevoegd. Verder zijn de Keur van Rijnland en de bijbehorende Beleidsregels van toepassing. De Keur en de Beleidsregels gaan uit van het principe van waterneutraal bouwen. Dit principe stelt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt en/of het waterbergend vermogen afneemt maatregelen getroffen moeten worden om de negatieve effecten te voorkomen. Uitgangspunt is dat dit plaatsvindt binnen het plangebied. Concreet moet 15% van de toename aan verharding als open water binnen het plangebied gerealiseerd worden – of zoveel minder indien watervertragende maatregelen worden toegepast.

7.2 Resultaten inspraak

p.m.

7.3 Resultaten overleg ex art 10 Besluit op de ruimtelijke ordening

p.m.

(in bijlage 5 is een lijst met deelnemers wettelijk vooroverleg opgenomen)

7.4 Economische uitvoerbaarheid

Behoudens de ontwikkelingslocaties voorziet het bestemmingsplan niet in grote stedenbouwkundige veranderingen in het plangebied. De ontwikkeling en invulling van

die gebieden vindt - uiteraard binnen de randvoorwaarden die de gemeente in dit plan stelt - plaats voor risico van de marktpartij. Op die manier is de economische uitvoerbaarheid van dit plan gewaarborgd.

7.5 Handhaving

Met dit plan wordt beoogd een voor de burgers duidelijk en herkenbaar beleid te formuleren. Op grond daarvan mag van de gemeente verwacht worden dat er zal worden opgetreden als de voorschriften van het bestemmingsplan niet worden nageleefd. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied loopt gevaar als er in strijd met het bestemmingsplan zou kunnen worden gebouwd of indien het gebouwde in strijd met het bestemmingsplan zou kunnen worden gebruikt.

Derhalve dient hier het beleid van de gemeente inzake handhaving uiteengezet te worden en te worden aangegeven hoe de handhaving van het bestemmingsplan zal worden opgepakt.

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet (april 2007) worden gemeentes verplicht jaarlijks een handhavingsprogramma op te stellen waarin wordt aangegeven hoe de regels omtrent bouwen, wonen en ruimtelijke ordening gehandhaafd worden. Hierover moet gerapporteerd worden aan de VROM-inspectie en de gemeenteraad. In Haarlem is het reeds goed gebruik om een dergelijk programma jaarlijks op te stellen.

In dit programma hebben calamiteiten met een levensbedreigend of voor de gezondheid gevaarlijk karakter altijd de hoogste prioriteit. Hierbij moet men denken aan instortings- en brandgevaar en asbestvervuiling. Daarnaast worden actuele projecten geselecteerd, bijvoorbeeld gebiedsgerichte aanpak in samenwerking met andere disciplines zoals brandweer en Milieu. De ontwikkeling van een nieuw bestemmingsplan voor een bestaand gebied is een goed moment voor een projectmatige en gebiedsgerichte handhaving van de ruimtelijke regelgeving. Voor meldingen en incidentele constatering van overtredingen wordt onder andere gebruik gemaakt van een prioriteitenladder (ontwikkeld door Gemeente Haarlem) met een bijbehorend puntensysteem. Hierin zijn de criteria verwerkt waarmee een afweging wordt gemaakt of de inzet van handhavingscapaciteit in dat geval gerechtvaardigd is.

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

noodzakelijke frequentie en het niveau van de controles tijdens de bouw bepaald wordt. De rapportage van deze controles wordt digitaal opgeslagen.

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

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

BIJLAGEN

behorend bij toelichting bestemmingsplan Delftwijk - Waterbuurt

BIJLAGEN

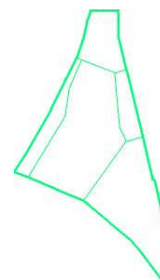
BIJLAGE 1	DOCUMENTENLIJST
BIJLAGE 2A	STATISTIEK BEVOLKING BESTEMMINGSPLAN DELFTWIJK
BIJLAGE 2B	STATISTIEK BEVOLKING BUURT DELFTWIJK & RIVIERENBUURT
BIJLAGE 2C DELFTWIJK	STATISTIEK BEVOLKING HERSTRUCTURERINGSGEBIED
BIJLAGE 3	MILIEUONDERZOEK
BIJLAGE 4	WATERADVIES
BIJLAGE 5	DEELNEMERS WETTELIJK VOOROVERLEG
BIJLAGE 6	INSPRAAKPLAN
BIJLAGE 7	INSPRAAKREACTIES
BIJLAGE 8	VERWERKING INSPRAAKREACTIES
BIJLAGE 9	ARTIKEL 10 REACTIES
BIJLAGE 10	VERWERKING ARTIKEL 10 REACTIES

Bijlage 1 Documentenlijst

- *Nota Ruimtelijke Ordening* - Ministerie van VROM (2006)
- *CHW* – Provincie Noord-Holland (2003 internetversie)
- *Detailhandelsnota, Haarlem Winkelstad toekomstvisie 2002-2012* – Gemeente Haarlem, afdeling Economische Zaken (2002)
- *Haarlems Verkeers- en Vervoerplan, een leefbare en bereikbare stad* – Gemeente Haarlem, afdeling Verkeer en Vervoer (2003)
- *Integraal Waterplan Haarlem (ontwerp)* – Gemeente Haarlem, Hoogheemraadschap van Rijnland (2004)
- *Meer Natuur in Haarlem* – Gemeente Haarlem, afdeling Natuur en Landschap (1997)
- *Nota Milieuzonering* – Gemeente Haarlem, afdeling Milieu (2002)
- *Ontwikkelingsprogramma Haarlem 2000 – 2004 (OPH)* – Gemeente Haarlem (1999)
- *Parkeernota* – Gemeente Haarlem, afdeling Verkeer & Vervoer (2004)
- *Perspectiefplan* – Gemeente Haarlem (1994)
- *Speelruimteplan Haarlem* – Gemeente Haarlem, afdeling Samenlevingsopbouw en Ouderenbeleid, Ontwerpbureau van Speelomgevingen en Gebouwen voor de Jeugd te Amsterdam (1998)
- *Streekplan Noord-Holland Zuid* - Provincie Noord-Holland (2003)
- *Structuurplan Haarlem 2020* – Gemeente Haarlem, Sector Stedelijke Ontwikkeling (2005)
- *Toekomstvisie 2000 – 2010* – Gemeente Haarlem (1999)
- *Wonen, zolang de voorraad strekt* – Gemeente Haarlem, afdeling Wonen (1998)
- www.natuurloket.nl (2004)
- *Bijdrage tot historische geografie van Kennemerland in de middeleeuwen op fysisch-geografische grondslag* – dr J. K. de Cock; 1^e druk, Groningen: Wolters; 1965
- *Zeven heerlijkheden – Uit de geschiedenis van Oud-Schoten*; onder red. T.W.R. de Haan; 1^e druk, Den Haag Kruseman's uitgeversmaatschappij n.v.; 1966
- *Schoten toen Haarlem-Noord nog Schoten was deel 2 (over de brug: van jan gijzenvaart tot slaperdijk) - een wandeling door de voormalige gemeente Schoten aan de hand van oude foto's uit de jaren 1900-1940 ; samengesteld en uitgegeven door W.P. Ruigrok en H.C. Wieringa; Santpoort-Zuid; 1986*
- *Statistiek bevolking Haarlem 2003* – Gemeente Haarlem, afdeling O&S, 2003
- *Statistiek bevolking Haarlem 2004* – Gemeente Haarlem, afdeling O&S; 2004/5
- *Jaarstatistiek 1993* – Gemeente Haarlem, afdeling O&S
- *Jaarstatistiek 1995* – Gemeente Haarlem, afdeling O&S
- *Jaarstatistiek 1998* – Gemeente Haarlem, afdeling O&S
- *Jaarstatistiek 2003* – Gemeente Haarlem, afdeling O&S
- *Wonen in Haarlem 2001* – Gemeente Haarlem, afdeling O & S
- *Leefbaarheidsmonitor 2000* – Gemeente Haarlem, afdeling O & S.
- *Leefbaarheidsmonitor 2002* – Gemeente Haarlem, afdeling O & S.
- *Leefbaarheidsmonitor 2005* – Gemeente Haarlem, afdeling O & S.
- *Ruimtelijke Ordening – van plannen komen plannen* – H. van der Cammen & L.A. de Klerk; 3^e druk; Uitgeverij Het Spectrum BV, Utrecht (1996)
- *CIAM het nieuwe bouwen – Volkshuisvesting Stedebouw*- Auke van de Woud; 1^e druk; Dekft Univerity Press, Rijksmuseum Kröller-Müller, Otterlo (1983)
- *De Grote Verbouwing – Verandering van naoorlogse woonwijken* – Jacqueline Tellinga; 1^e druk; Uitgeverij 010, Rotterdam; Nederlands Architectuurinstituut (2004)
- *De kracht van de stad* – praktijkboek stedelijke herstructurering 2004-2005 – Ministerie van VROM (2004)
- *De wijk ontrafeld – waarderingsinstrument om fysiek ruimtelijke kwaliteiten van wijken in kaart te brengen* – Ministerie van VROM (2004)
- *Nota Wonen – Mensen Wensen Wonen* – Ministerie van VROM (2000)
- *Vierde Nota Waterhuishouding* – Ministerie van Verkeer en Waterstaat (1999)
- *Stedenbouwkundig Kader Delftwijk 2020* – Gemeente Haarlem, Elan Wonen, Pré Wonen, De Woonmaatschappij; Op ten Noort Blijdenstein architecten en ingenieurs (2004)
- *Toekomstvisie Delftwijk 2020 – Delftwijk 2020* – Gemeente Haarlem, Elan Wonen, Pré Wonen, De Woonmaatschappij; Beaumont communicatie & management bv (2004)
- *Een levenlang Delftwijk, de 2^e ronde – uitwerking projectaanvraag in het kader van het InvesteringsProgramma Stedelijke Vernieuwing (IPSV) 2004*- Gemeente Haarlem, i.s.m. corporaties Elan Wonen, Pré Wonen en de Woonmaatschappij (2004)
- *150 jaar parochie in Schoten* – Joop de Ridder, Haarlem (1994)

Bijlage 2a Statistiek bevolking bestemmingsplan Delftwijk

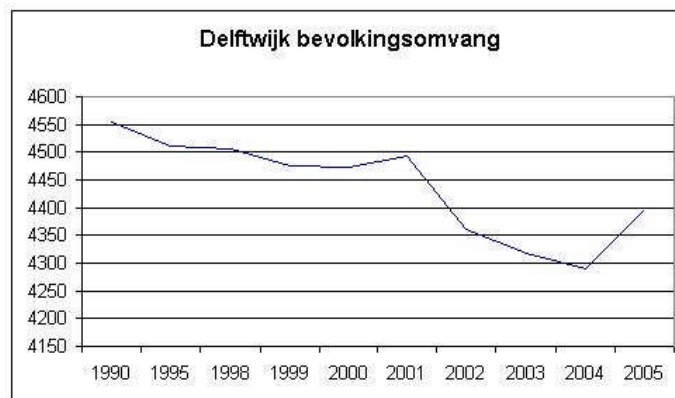
Statistieken betreffende bestemmingsplangebied Delftwijk. Dit plangebied wordt begrensd door het Delftplein, Rijksstraatweg, Jan Gijzenkade en Westelijke Randweg.



Bevolkingsomvang Delftwijk

Tabel A

	Delftwijk	Haarlem
	Totaal	Totaal
1990	4553	149269
1995	4511	148908
1998	4507	147834
1999	4476	148252
2000	4472	148478
2001	4492	148377
2002	4360	147837
2003	4318	147519
2004	4289	147352
2005	4397	146790



Leeftijdsofbouw bevolking naar geslacht per 1 januari 2004

Tabel B (absoluut)

	Bestemmingsplan Delftwijk			Haarlem		
	m	v	totaal	m	v	totaal
0-19	445	420	865	16203	15557	31760
20-44	780	778	1558	28416	27805	56221
45-64	450	506	956	18235	18737	36972
65+	328	582	910	8780	13619	22399
totaal	2003	2286	4289	71634	75718	147352

Tabel C (percentage)

	Bestemmingsplan Delftwijk			Haarlem		
	m	v	totaal	m	v	totaal
0-19	10%	10%	20%	11%	11%	22%
20-44	18%	18%	36%	19%	19%	38%
45-64	10%	12%	22%	12%	13%	25%
65+	8%	14%	21%	6%	9%	15%
totaal	47%	53%	100%	49%	51%	100%

Leeftijdsofbouw bevolking naar geslacht per 1 januari 2005 Delftwijk

Tabel C-2

	Bestemmingsplan Delftwijk (abs)			Bestemmingsplan Delftwijk (perc)		
	m	v	totaal	m	v	totaal
0-19	441	431	872	10%	10%	20%
20-44	784	801	1585	18%	18%	36%
45-64	487	522	1009	11%	12%	23%
65+	328	603	931	7%	14%	21%
totaal	2040	2357	4397	46%	54%	100%

Leeftijdsofbouw alleenstaanden naar geslacht per 1 januari 2004

Tabel D (absoluut)

	Bestemmingsplan Delftwijk			Haarlem		
	m	v	totaal	m	v	totaal
0-19	11	5	16	415	488	903
20-44	352	251	603	9890	10756	20646
45-64	163	176	339	5333	5361	10694
65+	97	377	474	2629	8356	10985
totaal	623	809	1432	18267	24961	43228

Tabel E (percentage)

	Bestemmingsplan Delftwijk			Haarlem		
	m	v	totaal	m	v	totaal
0-19	0%	0%	0%	0%	0%	1%
20-44	8%	6%	14%	7%	7%	14%
45-64	4%	4%	8%	4%	4%	7%
65+	2%	9%	11%	2%	6%	7%
totaal	15%	19%	33%	12%	17%	29%

Opleidingsniveau

Tabel F Opleidingsniveau per 1 januari 2000

	Delftwijk	Haarlem
Laag	51,3%	40,8%
Midden	32,3%	31,5%
Hoog	16,4%	27,7%

(Bron: Leefbaarheidsmonitor 2000; Gemeente Haarlem, afdeling O & S)

Inkomensniveau Delftwijk

Tabel G Inkomensniveau per 1 januari

		1994	1996	1998	2000
Delftwijk	Laag	58%	59%	59%	60%
	Midden	33%	33%	34%	31%
	Hoog	9%	8%	7%	7%
Haarlem	Laag	44%	44%	43%	44%
	Midden	38%	38%	38%	37%
	Hoog	18%	18%	19%	19%

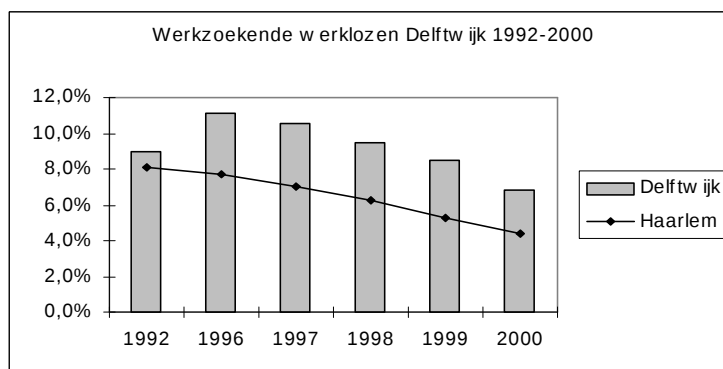
(Bron: Jaarstatistiek 1997, 1999,2000/2001 en Inkomens in Haarlem 2000; Gemeente Haarlem, afdeling O & S)

Werkzoekende werklozen

Tabel H Werkzoekende werklozen

	Delftwijk		Haarlem	
	Abs.	Perc.	Abs.	Perc.
1992	242	9,0%	7689	8,1%
1996	300	11,1%	7709	7,7%
1997	285	10,5%	7033	7,0%
1998	260	9,5%	6244	6,2%
1999	231	8,5%	5336	5,3%
2000	190	6,8%	4380	4,4%

(Bron: Jaarstatistiek 1994, 1997, 1998, 1999, 2000/2001; Gemeente Haarlem, afdeling O & S)

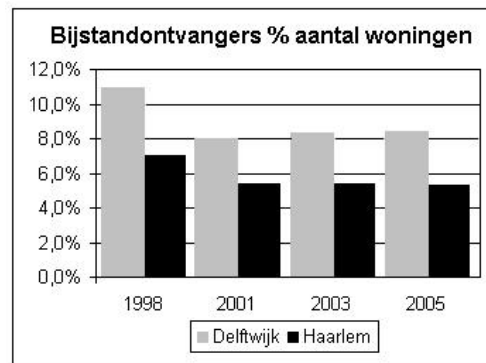


Ontvangers van bijstand

Tabel I Ontvangers van bijstand als percentage van het aantal woningen in de buurt

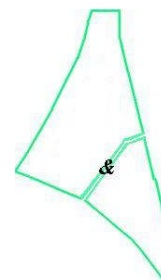
	<i>Delftwijk</i>	<i>Haarlem</i>
1998	10,9%	7,1%
2001	7,9%	5,4%
2003	8,3%	5,4%
2005	8,4%	5,3%

Bron: Wonen in Haarlem 2003 en 2005, Gemeente Haarlem, Onderzoek en Statistiek.



Bijlage 2b Statistiek bevolking buurt Delftwijk & Rivierenbuurt

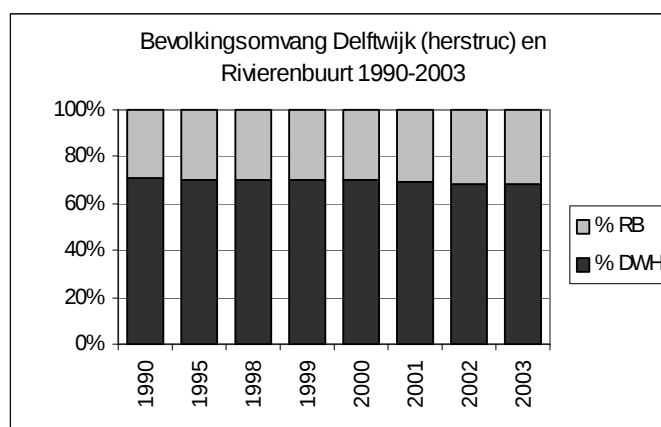
Statistieken betreffende bestemmingsplan Delftwijk gespecificeerd naar deelbuurten Delftwijk en Rivierenbuurt. Delftwijk wordt begrensd door het Delftplein, Rijksstraatweg, Generaal Spoorlaan, Jan Gijzenkade en Westelijke Randweg. Rivierenbuurt wordt begrensd door Marmasmanplein, Rijksstraatweg, Jan Gijzenkade en Generaal Spoorlaan.



Bevolkingsomvang

Tabel A. Bevolkingsomvang per 1 januari

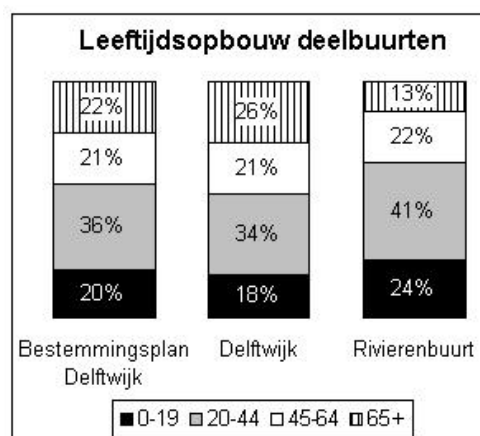
Delftwijk (herstruc)			Rivierenbuurt		Delftwijk		Haarlem	
	Bewoners (absoluut)	Percentage t.a.v. Haarlem	Bewoners (abs.)	Percentage t.a.v. Haarlem	Totaal	% DWH	% RB	Totaal
1990	3244	2,2%	1309	0,9%	4553	71,2%	28,8%	149269
1995	3152	2,1%	1359	0,9%	4511	69,9%	30,1%	148908
1998	3173	2,1%	1334	0,9%	4507	70,4%	29,6%	147834
1999	3132	2,1%	1344	0,9%	4476	70,0%	30,0%	148252
2000	3118	2,1%	1354	0,9%	4472	69,7%	30,3%	148478
2001	3114	2,1%	1378	0,9%	4492	69,3%	30,7%	148377
2002	2984	2,0%	1376	0,9%	4360	68,4%	31,6%	147837
2003	2944	2,0%	1374	0,9%	4318	68,2%	31,8%	147519



Leeftijdsopbouw bevolking deelbuurt Delftwijk en Rivierenbuurt

Tabel B per 1 januari 2003

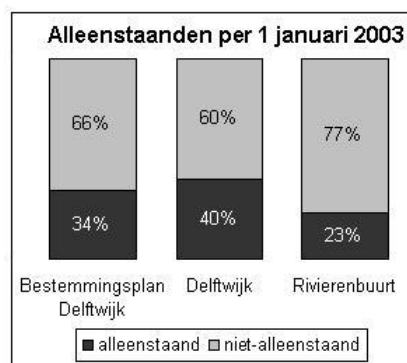
	Bp Delftwijk	Delftwijk (herstruc)	Rivierenbuurt
0-19	20%	18%	24%
20-44	36%	34%	41%
45-64	21%	21%	22%
65+	22%	26%	13%
	100%	100%	100%



Alleenstaanden per 1 januari 2003

Tabel C

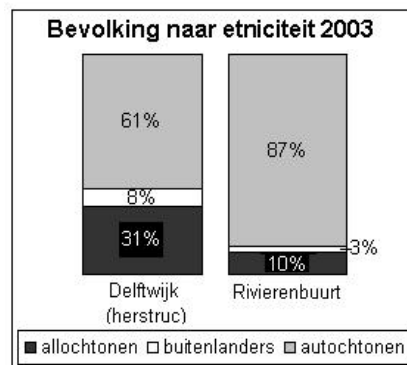
	Bestemmingsplan Delftwijk		Delftwijk		Rivierenbuurt	
Alleenstaand	1486	34%	1170	40%	316	23%
Niet- alleenstaand	2832	66%	1774	60%	1058	77%
Totaal	4318	100%	2944	100%	1374	100%



Bevolking naar etniciteit

Tabel D Verhouding allochtonen, buitenlanders en autochtonen per 1 januari 2003

	Delftwijk		Rivierenbuurt	
Allochtonen ¹	916	31%	139	10%
Buitenlanders ²	231	8%	36	3%
Autochtonen	1797	61%	1199	87%



Tabel E Verhouding allochtonen, buitenlanders en autochtonen per 1 januari

	Delftwijk (herstruc)	Rivierenbuurt	Delftwijk			Haarlem		
	2003	2003	2003	1998	1995	2003	1998	1995
Allochtonen ³	21,2%	3,2%	24,4%	22,3%	19,8%	22,2%	20,4%	19,1%
Buitenlanders ⁴	5,3%	0,8%	6,2%	6,2%	7,8%	5,5%	4,8%	6,4%
Autochtonen	41,6%	27,8%	69,4%	71,5%	72,4%	72,3%	74,8%	74,5%

(Bron: Jaarstatistiek 1993, 1995, 1998 en 2003, Gemeente Haarlem, afdeling O & S)

Tabel F Samenstelling naar land van herkomst per 1 januari

	Delftwijk (herstruc)	Rivierenbuurt	Delftwijk			Haarlem		
	2003	2003	2003	1998	1995	2003	1998	1995
Turken	47,4%	22,2%	45,8%	55,7%	59,6%	48,1%	49,5%	45,0%
Marokkanen	43,6%	36,1%	43,1%	31,4%	22,0%	29,8%	27,2%	24,8%
Surinamers	6,0%	27,8%	7,4%	9,0%	12,1%	15,3%	15,9%	21,1%
Antillianen	3,1%	13,9%	3,8%	3,9%	6,2%	6,8%	7,4%	9,1%

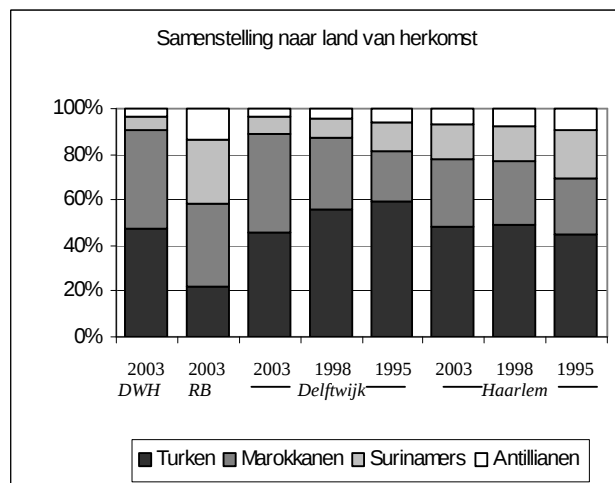
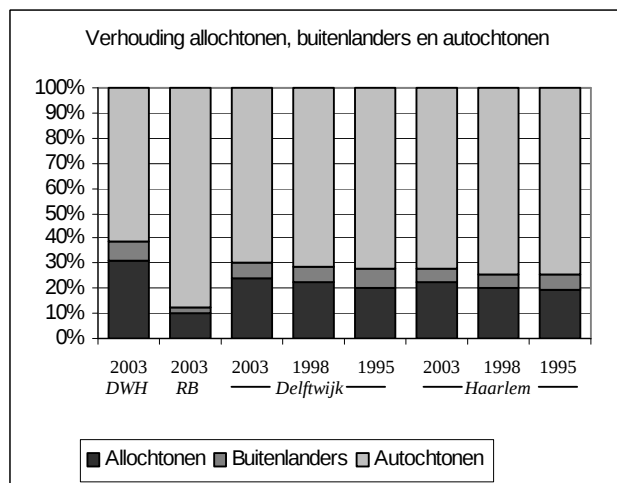
(Bron: Jaarstatistiek 1993, 1995, 1998 en 2003, Gemeente Haarlem, afdeling O & S)

¹ Allochtonen: inwoners die zelf in het buitenland zijn geboren, of anders van wie één of beide ouders in het buitenland zijn geboren.

² Buitenlanders: inwoners zonder Nederlandse nationaliteit maar met één of meer buitenlandse nationaliteiten.

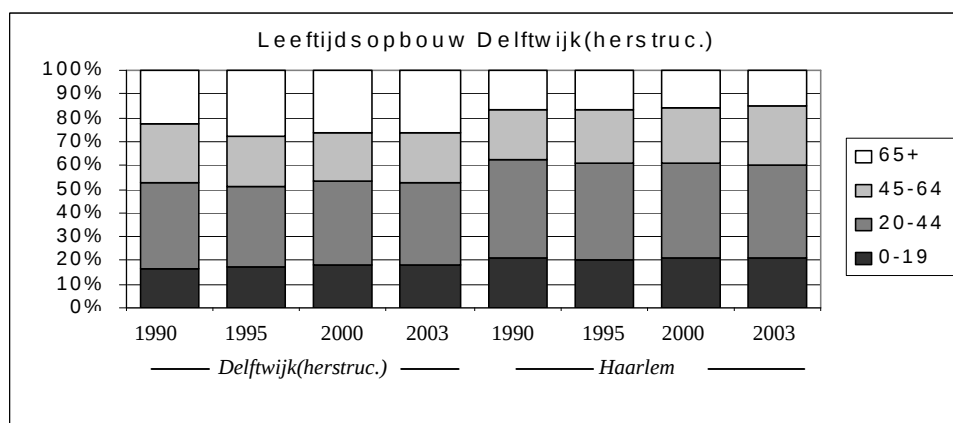
³ Allochtonen: inwoners die zelf in het buitenland zijn geboren, of anders van wie één of beide ouders in het buitenland zijn geboren.

⁴ Buitenlanders: inwoners zonder Nederlandse nationaliteit maar met één of meer buitenlandse nationaliteiten.



	Delft t wijk (herstruc.)				Haarlem			
	1990	1995	2000	2003	1990	1995	2000	2003
0-19	16,4%	17,4%	18,1%	18,2%	20,7%	20,2%	21,1%	21,4%
20-44	36,4%	33,9%	35,2%	34,3%	41,9%	41,0%	39,6%	38,6%
45-64	24,3%	20,6%	20,6%	21,3%	20,9%	22,4%	23,6%	24,7%
65+	22,9%	28,1%	26,2%	26,2%	16,6%	16,4%	15,7%	15,3%

	Delft t wijk (herstruc.)				Haarlem			
	1990	1995	2000	2003	1990	1995	2000	2003
0-19	16,4%	17,4%	18,1%	18,2%	20,7%	20,2%	21,1%	21,4%
20-44	36,4%	33,9%	35,2%	34,3%	41,9%	41,0%	39,6%	38,6%
45-64	24,3%	20,6%	20,6%	21,3%	20,9%	22,4%	23,6%	24,7%
65+	22,9%	28,1%	26,2%	26,2%	16,6%	16,4%	15,7%	15,3%



Tabel 2.1. Familiaal-afhankelijken, leeftijdsgroep 0-17 jaar, totaal en reeksdoelstelling (per 1 januari)																		
1995				1999			2000			2001			2002			2003		
	m	v	totaal	m	v	totaal	m	v	totaal	m	v	totaal	m	v	totaal	m	v	totaal
0-19	1	5	6	13	6	19	14	7	21	17	4	21	11	4	15	11	6	17
20-44	248	184	432	291	185	476	317	204	521	304	207	511	262	180	442	265	192	457
45-64	99	124	223	138	148	286	129	158	287	122	153	275	123	147	270	134	152	286
65+	64	351	415	71	349	420	71	346	417	74	340	414	79	336	415	84	326	410
Totaal	412	664	1076	513	688	1201	531	715	1246	517	704	1221	475	667	1142	494	676	1170

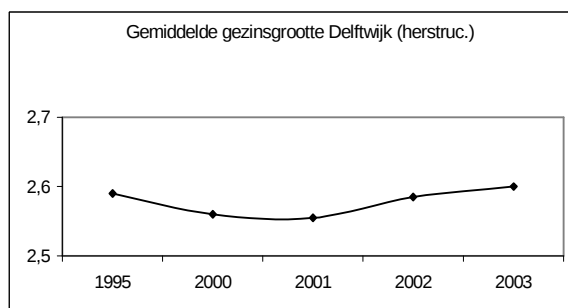
[illegible]

Gemiddelde gezinsgrootte:

Tabel D Gezinsgrootte deelbuurt Delftwijk (per 1 januari)

	Gemiddelde gezinsgrootte
1995	2,59
2000	2,56
2001	2,56
2002	2,59
2003	2,60

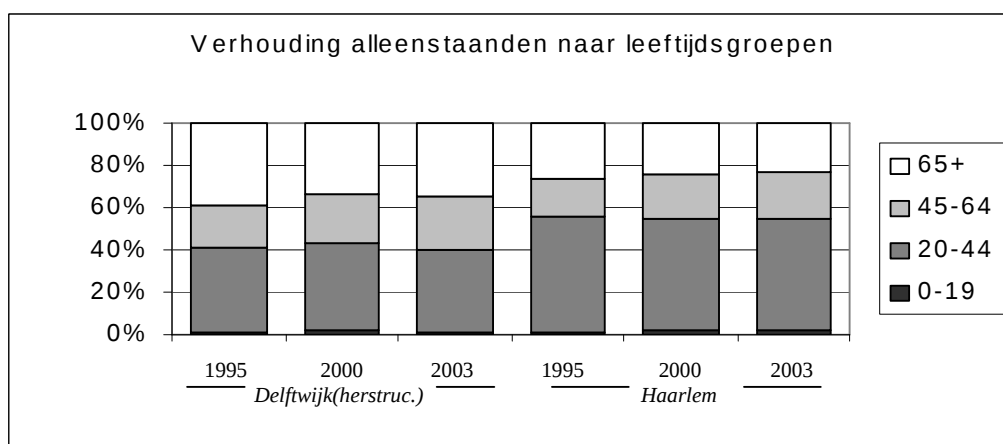
(Bron: afdeling O & S, Gemeente Haarlem)



Alleenstaanden

Tabel E Verhouding alleenstaanden naar leeftijdsgroepen deelbuurt Delftwijk en Haarlem (per 1 januari)

	Delftwijk(herstruc.)			Haarlem		
	1995	2000	2003	1995	2000	2003
0-19	0,2%	0,7%	0,6%	0,3%	0,6%	0,6%
20-44	13,7%	16,7%	15,5%	16,4%	16,8%	16,8%
45-64	7,1%	9,2%	9,7%	5,2%	6,6%	7,1%
65+	13,2%	13,4%	13,9%	8,0%	7,7%	7,6%
Totaal	34,1%	40,0%	39,7%	29,9%	31,7%	32,1%



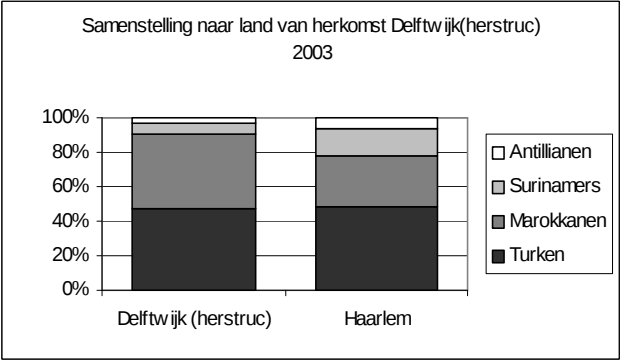
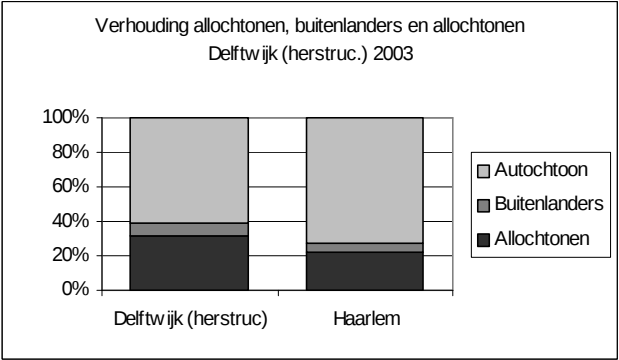
Bevolking naar etniciteit

Tabel F Samenstelling deelbuurt Delftwijk naar land van herkomst per 1 januari 2003

	Delftwijk (herstruc)		Haarlem	
	Absoluut aantal	Perc. ta.v. totaal inw.	Absoluut aantal	Perc. Ta.v. totaal inw.
Allochtonen ⁵	916	31,1%	32747	22,2%
Buitenlanders ⁶	231	7,8%	8043	5,5%
Autochtonen	1797	61,0%	106729	72,3%
Turken	247	8,4%	6083	4,1%
Marokkanen	227	7,7%	3772	2,6%
Surinamers	31	1,1%	1933	1,3%
Antillianen	16	0,5%	865	0,6%

⁵ Allochtonen: inwoners die zelf in het buitenland zijn geboren, of anders van wie één of beide ouders in het buitenland zijn geboren.

⁶ Buitenlanders: inwoners zonder Nederlandse nationaliteit maar met één of meer buitenlandse nationaliteiten.



Bijlage 3 Milieuonderzoek

Bijlage 4 Wateradvies

Bijlage 5 Deelnemers wettelijk vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het voorontwerp bestemmingsplan toegestuurd aan:

- Connexxion, Postbus 514, 2003 RM Haarlem
- Eerstaanw. Ing. Dir. Ministerie van Defensie, Directie West-Nederland, Postbus 90027, 3509 AA Utrecht
- Energie Noord West E-Trans NV, Postbus 9111, 1800 GC Alkmaar
- Gasunie West, Coenecoop 7, 2741 PG Waddinxveen
- Gemeente Velsen,
- Hoogheemraadschap van Rijnland, t.a.v. Dijkgraaf Hoogheemraden, Afdeling IPP (integrale plannen en projecten), Postbus 156, 2300 AD LEIDEN
- Horeca Nederland, Afdeling Haarlem, Dhr. J. Proper, Lange Veerstraat 45, 201 DA Haarlem
- Kamer van Koophandel en Fabrieken, Dhr. D. Hulsebosch, Nassauplein 2-6, 2011 PG Haarlem
- KPN Telecom BV, Afdeling Projectering Bouw Haarlem, A. Hofmanweg 1 B-C, 2031 BH Haarlem
- Milieufederatie Noord-Holland, Stationsstraat 38, 1506 DH Zaandam
- NS Railinfrabeheer, Afdeling G.J.Z., Postbus 2025, 3500 HA Utrecht
- NUON - ENW, Oudeweg 85, 2031 CC Haarlem
- NV Nederlandse Spoorwegen, afdeling Bedrijfs- en Productontwikkeling, Hoofdgebouw IV kamer 18.k.03, Postbus 2025, 3500 HA Utrecht
- Provincie Noord Holland, Vakafdeling RWB, Houtplein 33, Postbus 3007, 2001 DA Haarlem
- Rijksconsulent Economische Zaken, Jansweg 15, 2011 KL Haarlem
- Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Postbus 1001, 3700 BA Zeist
- Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek, Postbus 1001, 3700 BA Zeist
- Rijkswaterstaat directie Noord-Holland, Toekanweg 7, 2035 LC Haarlem
- VROMinspectie regio Noord-West, Kennemrplein 6-8, postbus 1006, 2001 BA Haarlem
- Vrouwen Advies Commissie, Postbus 479, 2000 AL Haarlem
- Waterleidingbedrijf Zuid Kennemerland, Rijksweg 501, 1991 AS Velsersbroek
- Waterschap Groot Haarlemmermeer, Postbus 82, 2130 AB Hoofddorp
- Winkeliersvereniging ‘Marsmanplein’ t.a.v. Bert Buter,
- Woningbouwcorporaties,

Bijlage 6 Inspraakplan

1. Inleiding

Burgemeester en wethouders hebben besloten voor Delftwijk een nieuw bestemmingsplan te maken. Voor een groot deel van het plangebied gelden een verouderde bestemmingsplannen en voor een deel is alleen de Haarlemse Bouwverordening van kracht. Het nieuwe bestemmingsplan is met name noodzakelijk om het plangebied een goede bescherming te bieden tegen ongewenste ontwikkelingen.

2. Inspraak

Op grond van artikel 151 van de Gemeentewet heeft de gemeenteraad de Inspraakverordening vastgesteld. Hierin zijn regels gegeven met betrekking tot de wijze waarop belanghebbenden bij de voorbereiding van onder meer bestemmingsplannen dienen te worden betrokken. Naast de inspraakverordening heeft de raad inspraakrichtlijnen vastgesteld, die bij het verlenen van inspraak in acht dienen te worden genomen. Deze inspraakrichtlijnen spreken onder meer over het opstellen van een inspraakplan.

3. Object van de inspraak

Object van de inspraak is het bestemmingsplan Delftwijk.

4. Aan wie wordt inspraak verleend?

Inspraak wordt verleend aan een ieder. Hieronder zijn zowel natuurlijke als rechtspersonen, wijkraden en groepen begrepen. Omdat de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), in samenhang met de afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), de mogelijkheid biedt aan een ieder om bezwaren in te dienen tegen bestemmingsplannen, is dit begrip ook in de inspraakprocedure gehanteerd.

5. De inspraakprocedure

Het voorontwerp-bestemmingsplan dat gemaakt wordt, wordt gelijk met het wettelijk vooroverleg (artikel 10 Bro) om advies voorgelegd aan de wijkraad Delftwijk-Dietsveld en aan de winkeliersvereniging City Haarlem. Daarnaast wordt een inspraakavond in de buurt belegd. Voor deze avond worden, via de wijkraden, de omwonenden uitgenodigd. Daarnaast zal in de publicatie in het plaatselijke weekblad, mededeling worden gedaan van deze bijeenkomst.

Het voorontwerp bestemmingsplan met de resultaten van het wettelijk vooroverleg ex artikel 10 Bro en de reacties van de wijkraden en insprekers, wordt aan de raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling voorgelegd. Een ieder die een inspraakreactie heeft ingediend zal voor deze vergadering worden uitgenodigd. Vervolgens zal het ontwerp-bestemmingsplan conform artikel 23 WRO juncto afdeling 3:4 Awb ter visie worden gelegd.

6. Beklagerecht

Overeenkomstig de Inspraakverordening en inspraakrichtlijnen kan een ieder binnen 30 dagen na de besluitvorming, aan het slot van de voor een fase gestelde termijn, schriftelijk bij burgemeester en wethouders een klacht indienen omtrent de uitvoering van de inspraakverordening of van de door de gemeenteraad vastgestelde inspraakrichtlijnen in de desbetreffende fase.

Bijlage 7 Inspraakreacties

pm

Bijlage 8 Verwerking inspraakreacties

In deze bijlage worden de binnengekomen inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan verwerkt. Hierbij wordt de gemeentelijke reactie op de inspraakreactie steeds cursief weergegeven.

pm

Bijlage 9 Artikel 10 reacties

pm

Bijlage 10 Verwerking artikel 10 reacties

In deze bijlage worden de inhoudelijke reacties van het artikel 10 BRO overleg verwerkt. Hierbij wordt de gemeentelijke reactie op de inspraakreactie steeds cursief weergegeven.

pm

VOORONTWERP-BESTEMMINGSPLAN

DELFTWIJK – WATERBUURT

VOORSCHRIFTEN

vastgesteld d.d.

goedgekeurd d.d.

Inhoudsopgave voorschriften

I	Algemene bepalingen	pag.
artikel 1	Begripsbepalingen	3
artikel 2	Wijze van meten	8
artikel 3	Anti-dubbeltelbepaling	9
artikel 4	Verwerkelijking in de naaste toekomst	9
artikel 5	Zonering	9
 II	 Bestemmingsbepalingen	
artikel 6	Woondoeleinden (W)	10
artikel 7	Tuin (T)	13
artikel 8	Erf (E)	14
artikel 9	Maatschappelijke doeleinden (M)	16
artikel 10	Woondoeleinden/Woonwagen (Ww)	19
artikel 11	Gemengde doeleinden (GDa, GDb)	21
artikel 12	Recreatieve doeleinden (R)	24
artikel 13	Verkeers- en verblijfsdoeleinden (VV)	26
artikel 14	Groenvoorzieningen (G)	28
artikel 15	Water (Wa)	29
artikel 16	Garageboxen (b)	30
artikel 17	Wijzigingsbevoegdheid I (W1)	31
artikel 18	Wijzigingsbevoegdheid II (W2)	31
artikel 19	Wijzigingsbevoegdheid III (W3)	32
artikel 20	Wijzigingsbevoegdheid IV (W4)	32
 III	 Bijzondere bepalingen	
artikel 21	Procedurevoorschriften wijzigingsbevoegdheid	33
artikel 22	Bijzondere vrijstellingen	34
artikel 23	Overgangsbepalingen	34
artikel 24	Strafbepaling	35
artikel 25	Slotbepaling	35
 Bijlage 1	 Zoneringslijst	 36

Artikel 1 BEGRIPSBEPALINGEN

1. DEFINITIES

1. **Aanbouw:**
Een aangebouwd gebouw behorende bij het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw..
2. **Achterdakvlak:**
Het dakvlak dat gelegen is aan de zijde van de privé-binnenterreinen (achtererven).
3. **Achtergevelrooilijn:**
Bebouwingsgrens aan de van de weg afgekeerde zijde van het bebouwingsvlak.
4. **Antenne-installatie:**
Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat direct of indirect met grond verbonden is en dat is gericht op het gebruik voor (mobiele-) telefonie.
5. **Bar-dancing**
Bedrijf waar gelegenheid wordt gegeven tot dansen en dat vergunningplichtig is op grond van artikel 3, lid 1, sub a, van de Drank- en Horecawet.
6. **Bebouwing:**
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
7. **Bebouwingsgrens:**
Een op de plankaart aangegeven lijn die de grens vormt van het bebouwingsvlak.
8. **Bebouwingshoogte/bouwhoogte:**
De hoogte van de bebouwing.
9. **Bebouwingspercentage:**
Een op de plankaart aangegeven percentage dat de grootte van het deel van een bebouwingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.
10. **Bebouwingsvlak:**
Een op de plankaart aangegeven vlak, dat door bebouwingsgrenzen omsloten is en waarop gebouwen mogen worden opgericht.
11. **Bedrijfsgebouw:**
Een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.
12. **Bedrijfswoning/dienstwoning:**
Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.
13. **Begane grond:**
Een bouwlaag waarvan het vloerpeil (nagenoeg) ter hoogte van het aansluitende maaiveld ligt.
14. **Beroepsuitoefening aan huis:**
Het uitoefenen van een vrij- of een zelfstandig beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, technisch of daarmee gelijk te stellen activiteiten, niet zijnde detailhandel, dat een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is en met een maximum van 35% van de bruto vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 50 m².
15. **Beschermde stadsgezicht:**
Aangewezen gebied als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet 1988, zoals deze luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan.
16. **Bestaand bouwwerk:**
Bouwwerken welke aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp.
17. **Bestaand gebruik:**
Gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van bestemmingsplan.
18. **Bestemmingsgrens:**

- Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.
19. **Bestemmingsvlak:**
Een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.
20. **Bijgebouw:**
Een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat in functioneel opzicht ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw.
21. **Bouwen:**
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijke oprichten, vernieuwen of veranderen en vergroten van een bouwwerk.
22. **Bouwlaag:**
Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van souterrain of zolder.
23. **Bouwperceel:**
Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.
24. **Bouwperceelgrens:**
Een grens van een bouwperceel.
25. **Bouwwerk:**
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
26. **Bruto vloeroppervlakte (bvo):**
De totale oppervlakte van alle tot het gebouw behorende binnenruimten, met inbegrip van de bouwconstructie, bergingen, trappenhuizen, interne verkeersruimten, magazijnen, dienstruimten etc..., met uitzondering van balkons en galerijen.
27. **Buitentrap:**
Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat gebruikt dient te worden voor ontsluiting voor bovenwoningen of als vluchtweg bij calamiteiten.
28. **Café:**
Een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, dat tot hoofdactiviteit heeft het verstrekken van sterk-, zwak- en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid.
29. **Cafetaria**
Een horecabedrijf dat tot hoofdactiviteit heeft het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak-en niet alcoholische dranken.
30. **Cultuurhistorische waarde:**
De aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.
31. **Dakhelling:**
De helling van een dakvlak, gemeten in graden ten opzichte van het horizontale vlak. De helling geldt alleen voor de voor- en achtergevelrooilijn danwel de overige 2 tegenover elkaar liggende gevels.
32. **Dakkapel:**
Een uitbouw in de kap, omringd door dakbedekking.
33. **Daknok:**
De horizontale snijlijn van twee dakvlakken, ofwel bovenste rand van een dak.
34. **Dakopbouw:**
Een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok of dakrand van het dak, waardoor het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.
35. **Dakvlak:**

- Elk hellend en snijdend vlak van een dak.
36. **Dakvoet**
Het laagste punt van een schuin dak.
37. **Dancing/ bar-dancing/ discotheek:**
Horecabedrijf met als hoofdactiviteit het verstrekken van sterke- en zwakalcoholische dranken, waar tevens gelegenheid wordt gegeven tot dansen en dat vergunningplichtig is op grond van artikel 3, lid 1, sub a, van de Drank- en Horecawet.
38. **Dansschool:**
Bedrijf, gericht op het geven van danslessen, niet zijnde een bar-dancing/discotheek.
39. **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.
40. **Dienstverlenend bedrijf / -instelling:**
Bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.
41. **Dwarskap:**
Kap waarbij de richting van de daknok haaks staat op de lengterichting van de straat.
42. **Erfafscheiding:**
Bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat als scheiding dient tussen erven of tussen een erf en een andere bestemming.
43. **Erotisch getinte vermaakfunctie:**
Een vermaakfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotisch-pornografische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.
44. **Gebouw:**
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
45. **Gemeentelijk monument:**
Aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 4 van de Gemeentelijke Monumentenverordening, zoals deze luidt op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan.
46. **Goothoogte:**
Tussen de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel dat is gelegen op de snijlijn van de dakvlakken met de voor-, zij- en achtergevels.
47. **Hoogte:**
Het verschil tussen het hoogste punt van de afdekking, of van zich daarboven bevindende gevelgedeelten, uitgezonderd schoorstenen en vergelijkbare bouwdelen, van een bouwwerk en het daaraan aanliggende afgewerkte terrein.
48. **Hoofdgebouw:**
Een gebouw dat op een bouwperceel, door zijn constructie of afmetingen, als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
49. **Hoogtescheidingslijn:**
Een op de plankaart aangegeven lijn die de grens vormt tussen de gedeelten van een bestemmingsvlak, waarbinnen verschillende goot- en bouwhoogten zijn toegestaan.
50. **Horeca 1:**
Het bedrijfsmatig voeren van een horecagelegenheid, met als hoofdactiviteit het verstrekken van sterk- en zwakalcoholische dranken, zoals een café, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstrekken functies.
51. **Horeca 2:**

Het bedrijfsmatig voeren van een restaurant, cafetaria, snackbar, of gelijkwaardige horecabedrijven, met als activiteit het verstrekken van spijsen en het hoofdzakelijk verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstrekkende functies.

52. **Horeca 3 / Complementair (dag)horecabedrijf:**
Een horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken en etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals een koffie-/theehuis, ijssalon, croissanterie, lunchroom, dagcafé, dagrestaurant en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstrekkende functies.
53. **Horeca-achtige activiteiten:**
Ondergeschikte horeca-achtige activiteiten van detailhandelbedrijven die voldoen aan de criteria zoals omschreven in de planvoorschriften.
54. **Horecabedrijf:**
Een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse wordt verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt; één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.
55. **Horecaschip:**
Een zich op het water bevindend object dat (nagenoeg) geheel dient als horecabedrijf.
56. **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.
57. **Kampeermiddel:**
 - a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
 - b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.
58. **Kantoor:**
Een gebouw voor het verlenen van diensten en het uitvoeren van commerciële handelingen, waarbij de nadruk ligt op de administratieve afwikkeling van die handelingen.
59. **Kap:**
Een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek van maximaal 70° met het horizontale vlak.
60. **Koffie-/theehuis:**
Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken, met als nevenactiviteit het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren.
61. **Kiosk:**
Plein-of straatgebouwtje, geschikt voor detailhandel in bijvoorbeeld bloemen, kranten, strips en wegenkaarten..
62. **Ligplaats:**
De ruimte welke door een schip, al dan niet met tussentijdse onderbrekingen, wordt ingenomen.
64. **Loketfunctie**
Een kantoor, maatschappelijke doeleinden of bedrijf waarbij de verleende diensten een publieksaantrekkelijk karakter hebben.
65. **Loketverkoop in de gevel**
Het aanbieden en verkopen van producten aan publiek door middel van een

- uitsparing in de voorgevel.
66. **Lunchroom**
Een horecabedrijf dat tot hoofdactiviteit heeft het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak-en niet alcoholische dranken.
67. **Maaiveld:**
De gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein.
68. **Netto verkoopvloeroppervlak:**
De voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) (winkel)ruimte ten behoeve van detailhandel en maatschappelijke doeleinden.
69. **Overbouwing/ onderdoorgang:**
Een op de plankaart aangegeven gebied waar, binnen het bouwvlak, een doorgang mogelijk moet zijn, waarboven bebouwing mag worden opgericht..
70. **Plan:**
Het bestemmingsplan “Delftwijk - Waterbuurt” zoals bedoeld in de wet op Wet op de Ruimtelijke Ordening.
71. **Plankaart:**
De plankaart van het bestemmingsplan “Delftwijk – Waterbuurt” (kaartnummer: 702bp003).
72. **Plat dak:**
Een horizontale afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden van het horizontale vlak.
73. **Prostitutie;**
Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
74. **Prostitue(e):**
Degene die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
75. **Raamprostitutie:**
Een vorm van prostitutie waarbij de werving van klanten geschiedt door een prostitue(e) die door houding, gebaren, kleding of anderszins vanuit vitrine de aandacht op zich vestigt en waarbij de seksuele handeling in een voor het publiek besloten ruimte plaatsvindt.
76. **Restaurant:**
Een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken.
77. **Rijksmonument:**
Aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988, zoals deze luidt op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan.
78. **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 erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een raamprostitutiebedrijf, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een besloten huis, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.
79. **Snackbar/fastfoodzaak:**
Een horecabedrijf dat tot hoofdactiviteit heeft het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken.
80. **Standplaats:**
Een bouwperceel, in hoofdzaak bestemd voor het plaatsen van een woonwagen.

- 81 **Uitbouw:**
Een aangebouwd gebouw, behorende bij het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.
- 82 **Voordakvlak:**
Het dakvlak dat gelegen is aan de zijde van de openbare ruimte (openbare weg en/of openbaar groen).
- Vorgevelrooilijn:**
Bebouwingsgrens aan de wegzijde van het bebouwingsvlak.
- 83 **Voorzieningen van openbaar nut:**
Voorzieningen ten behoeve van een op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer.
- 85 **Wet:**
De Wet op de Ruimtelijke Ordening.
- 86 **Woning:**
Een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting.
- 87 **Woonschip:**
Een zich op het water bevindend object dat (nagenoeg) voortdurend dient als woning.
- 88 **Woonwagen:**
Een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.
- 89 **Zijdakvlak:**
De zijkant van het dakvlak dat gelegen is tussen het voor- en achterdakvlak.
- 90 **Zoneringslijst:**
*De als bijlage opgenomen, bij de planvoorschriften behorende lijst, waarin vormen van gebruik, anders dan wonen, zijn aangegeven, ingedeeld in categorieën van toene-
mende hinder.*

2 VERWIJZING NAAR ANDERE WETGEVING

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen wordt geduid op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan “Delftwijk - Waterbuurt”.

ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN

1. Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:
 - a. **dakhelling:**
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
 - b. **goothoogte van een bouwwerk:**
vanaf het maaiveld van het aansluitende terrein tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel dat is gelegen op de snijlijn van de dakvlakken met de gevel..
 - c. **inhoud van een bouwwerk:**
tussen de onderzijde van de begane grond vloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
 - d. **hoogte van een bouwwerk:**
vanaf het maaiveld van het aansluitende terrein tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van kleine bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
 - e. **diepte van een (ondergronds) bouwwerk**
vanaf het maaiveld van het aansluitende terrein tot aan de bovenzijde van de laagst gelegen vloer onder het maaiveld; De constructie ligt dieper dan de bepaalde hoogte.
 - f. **lengte en breedte van een bouwwerk:**
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de

gemeenschappelijke scheidsmuren);

g. hoogte van een antenne-installatie:

de hoogte gemeten tussen de onderkant van de voet en het hoogste punt van de antenne-installatie, bliksemafleiders niet meegerekend;

h. oppervlakte van een bouwwerk

Tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenwerkse gevelvlakken (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren).

i goothoogte bij dakkapellen en gedeeltelijke geveloptrekkingen

indien de dakkapel of de gedeeltelijke geveloptrekking/dakopbouw breder is dan 50% van de gevelbreedte wordt de bovenzijde (boeiboord hoogte) hiervan gezien als de nieuwe goothoogte. Een dakkapel of een gedeeltelijke geveloptrekking/dakopbouw met een breedte van meer dan 50% kan niet meer worden gezien als van ondergeschikt belang. Indien er sprake is van meerdere dakkapellen of gedeeltelijke geveloptrekkingen/dakopbouw in een dakvlak worden de breedten van deze bij elkaar opgeteld en geldt de 50% regel.

2. Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bebouwingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van:

- a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,50 meter;
- 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 1,0 meter. Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4,20 meter boven de rijweg, dan wel 2,20 meter boven een rijwielpad of een voetpad;
- c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,0 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4.80 meter boven het aangrenzende maaiveld;
- d. het vervangen van reeds bestaande, afgeschuinde hoeken bij hoekpanden en/of bestaande hoekerkers.

ARTIKEL 3 ANTI-DUBBELTELBEPALING

Gronden of bouwwerken die in aanmerking zijn (en moeten worden) genomen bij verlening van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijven, bij beoordeling van latere plannen buiten beschouwing, behoudens intrekking van de vergunning en/of sloop van het op basis van de vergunning gebouwde.

ARTIKEL 4 VERWERKELIJKING IN DE NAASTE TOEKOMST

De verwerkelijking van de bestemmingen binnen het op de plankaart met “Verwerkelijking in de naaste toekomst noodzakelijk” aangegeven gebied, is in de naaste toekomst noodzakelijk..

ARTIKEL 5 ZONERING

Met betrekking tot de bestemmingen en gebruiksmogelijkheden, genoemd in de artikelen 6 tot en met 20 van deze voorschriften dient de zoneringlijst (zie bijlage) te worden toegepast met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. Vestigingen die milieuhinder kunnen veroorzaken als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit Milieubeheer zijn slechts toegestaan indien en voor zover:
 - a. zij passen in de betreffende bestemming;
 - b. tot maximaal categorie 2 van de zoneringlijst.
 - c. in uitzondering op b. tot de naasthogere categorievoorkeur weergegeven in bijlage3A
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van:

- a. *het bepaalde in lid 1 onder b, voor vestigingen genoemd in categorie 3 van de zoneringslijst, die naar aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met vestigingen die in lid 1 onder b zijn toegestaan;*
- b. *het bepaalde in lid 1, onder b, voor vestigingen die niet zijn genoemd in de zoneringslijst, voor zover deze niet bezwaarlijker zijn dan vestigingen die in lid 1, onder b, zijn toegestaan.*

ARTIKEL 6 WOONDOELEINDEN (W)

1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor “Woondoeleinden (W)” aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen.

2. GEBRUIKSBEPALINGEN

- a. *Toegelaten gebruik*
 - 1. *De voor “Woondoeleinden (W)” bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebruikt voor wonen en bijbehorende voorzieningen zoals garages, bergingen en werkplaatsen.*
 - 2. *Het gebruik van een ongeschikt gedeelte van een woning voor beroepsuitoefening aan huis, als bedoeld in artikel 1, lid 1, onder 14.*
- b. *Gebruiksverbod*
Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming “Woondoeleinden (W)” te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.
- c. *Strijdig gebruik*
In elk geval strijdig met de bestemming “Woondoeleinden (W)” wordt aangemerkt:
 - 1. *het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel en horeca;*
 - 2. *het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;*
 - 3. *gebruik van onbebouwde gronden voor de schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen en aan hun gebruik onttrokken machines.**Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen:*
 - a. *welke strekt tot realisering van de bestemming;*
 - b. *welke voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of ingevolge de bestemming is toegestaan.*

3. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

Op gronden met de bestemming “Woondoeleinden (W)” mogen gebouwen en bouwwerken worden opgericht met inachtneming van het volgende:

bebouwingsvlak en voorgevelrooilijn

- a. *de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd; het bebouwingspercentage mag niet groter zijn dan op de plankaart aangegeven. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag het bouwvlak geheel bebouwd worden;*
- b. *daar waar op de plankaart een dwingende voorgevelrooilijn is voorgeschreven, dient in die voorgevelrooilijn gebouwd te worden.*

goothoogte/bouwhoogte

- c. 1. *de goothoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart aangegeven tenzij toepassing wordt gegeven aan het onder lid d gestelde;*
- 2. *de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart aangegeven.*

kap/opbouw

- d. *boven de goothoogte moeten de gebouwen worden afgedekt met een kap waarvan:*

1. de maximale bebouwingshoogte 3,5 meter bedraagt, verticaal gemeten vanaf de goothoogte;
2. de dakhelling wordt gerealiseerd binnen de contour die niet minder is dan 45° en niet meer is dan 70°. Deze helling geldt alleen voor de voor- en achtergevelrooilijn danwel de overige twee tegenover elkaar liggende gevels.
3. In afwijking van het gestelde in lid d, sub 2 mag een dakopbouw worden voorzien van een platte afdekking wordt voorzien mits;
 - a. de voorgevel 1.00 meter terugligt ten opzichte van de voorgevelrooilijn, dan wel schuin wordt uitgevoerd met een helling tussen minimaal 45 en maximaal 70 graden ;
 - b. op de plankaart in bouwblokken de aanduiding **I** is aangebracht en de dakopbouw 1.00 meter terugligt vanaf de voorgevelrooilijn, zoals aangegeven in bijlage A;
 - c. op de plankaart in bouwblokken de aanduiding **II** is aangebracht en de dakopbouw 1.00 meter terugligt vanaf de voorgevelrooilijn en voor de voorgevel een uitbouw wordt gerealiseerd die niet hoger is dan 3.25 meter ,niet breder is dan 3.50 meter en niet dieper is dan 0.50 meter, zoals aangegeven in bijlage B
 - d . de maximale bouwhoogte, gemeten vanaf de goothoogte niet meer is dan 3,50 meter.
4. Voor alle onder lid 3 begrepen dakopbouwen geldt dat de achtergevel in de achtergevelrooilijn recht worden opgetrokken mits tussen de achtergevelrooilijnen van de betreffende woning en andere woningen een afstand van tenminste 20.00 meter aanwezig is. Is dit niet het geval dan dient de achtergevel 1.00 meter terug te liggen ten opzichte van de achtergevelrooilijn dan wel schuin te worden uitgevoerd met een helling tussen minimaal 45° en maximaal 70°.

dakkapel in een kap met de nokrichting evenwijdig aan de lengterichting van de straat, dakkapel achterdakvlak of niet aan openbare ruimte gelegen zijdakvlak:

- e. in de dakhelling van een achterdakvlak of een niet aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kan een dakkapel worden opgericht mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de dakkapel heeft een maximale breedte van 60% van de breedte van de desbetreffende gevel met een maximum van 2,50 meter;
 2. de onderzijde van de dakkapel wordt minimaal 0,50 meter en maximaal 1,0 meter boven de dakvoet geplaatst;
 3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok bedraagt minimaal 0,50 meter;
 4. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak bedraagt minimaal 0,50 meter;
- f. in de dakhelling van een achterdakvlak of een niet aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kunnen meerdere dakkapellen in serie worden opgericht in overeenstemming met de voorwaarden in lid 3, sub e, mits:
 1. er sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,50 meter tussen de afzonderlijke kapellen;
 2. de totale breedte van de dakkapellen maximaal 60% van de breedte van de betreffende gevel bedraagt;
- g. in afwijking van het bepaalde in lid 3, sub e, onder 2, mag een dakkapel in de dakvoet geplaatst worden, indien deze een maximale breedte heeft van 1,50 meter;

dakkapel voordakvlak of aan openbare ruimte gelegen zijdakvlak:

- h. in de dakhelling van een voordakvlak of een aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kan een dakkapel worden opgericht mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de dakkapel heeft een maximale breedte van 50% van de breedte van de desbetreffende gevel met een maximum breedte van 2,50 meter;
 2. de onderzijde van de dakkapel wordt minimaal 0,50 meter en maximaal 1,0 meter boven de dakvoet geplaatst;
 3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok bedraagt minimaal 0,50 meter;
 4. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak bedraagt minimaal 0,90 meter.
- i. in de dakhelling van een voordakvlak of een aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kunnen meerdere dakkapellen in serie worden opgericht in overeenstemming met de voorwaarden in lid 3, sub h, mits:
1. er sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,50 meter tussen de afzonderlijke kapellen;
 2. de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50% van de betreffende gevel bedraagt;
- j. in afwijking van het bepaalde in lid 3, sub h, onder 2, mag een dakkapel in de dakvoet geplaatst worden, indien deze een maximale breedte heeft van 1,50 meter;

dakkapel in een dwarskap (de nokrichting haaks op de lengterichting van de straat

- k. een dakkappel in de dakhelling van een dwarskap moet voldoen aan de voorwaarden zoals genoemd onder lid 3, sub h, sub i, en sub j, met dien verstande dat de afstand van de zijkant van de dakkapel naar de voorgevel minimaal 3,0 meter bedraagt. Indien op direct aangrenzende dakvlakken de dakkapellen tegenover elkaar worden gerealiseerd, dienen deze geblindeerd te zijn uitgevoerd;

kelder

- l. de hoofdbebouwing mag worden voorzien van een kelder tot een maximum diepte van 6,0 meter onder het maaiveld;

archeologisch waardevol gebied

- m. binnen het op de plankaart aangeduide Archeologisch waardevol gebied moet, voordat wordt overgegaan tot grondwerkzaamheden dieper dan 50,0 centimeter ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

4. VRIJSTELLINGEN

- a. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 2 (gebruiksbepalingen) als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

dakterras

- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub c en d voor een dakterras mits:
1. deze minimaal 3,0 meter terugliggend is ten opzichte van de voorgevelrooilijn;
 2. de afscheiding maximaal 1,0 meter hoog;
- c. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub b, opgenomen vrijstellingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;
 - de privacy van omwonenden;

goothoogte

- d. *Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van een dakopbouw vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub c, voor het verhogen van de goothoogte mits de nieuwe goothoogte maximaal 3,0 meter boven de op de plankaart aangegeven goothoogte bedraagt*
- e. *Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub d, opgenomen vrijstellingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:*
 - *het straat- en bebouwingsbeeld;*
 - *de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;*
 - *de privacy van omwonenden;*

plat dak en kaphoogte

- f. *Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van een plat dak vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub d, mits de bebouwingshoogte van het gebouw niet meer bedraagt dan de op de plankaart aangegeven maximale goothoogte;*
- g. *Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van het verhogen van de kaphoogte tot 4,0 meter, vrijstelling verlenen van het bepaald in lid 3, sub d, onder 1;*
- h. *Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub f en g opgenomen vrijstellingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:*
 - *het straat- en bebouwingsbeeld;*
 - *de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;*
 - *de privacy van omwonenden;*

parkeervoorzieningen

- i. *Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het realiseren van parkeervoorzieningen voor auto's en/of een fietsenstalling onder het maaiveld mits de diepte van de parkeerkelder maximaal 6,0 meter onder het maaiveld bedraagt;*
- j. *Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid onder lid 4, sub i, of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:*
 - *het straat- en bebouwingsbeeld;*
 - *de verkeerssituatie ter plaatse;*
 - *de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;*
 - *bestaande archeologische waarden;*
 - *het grondwatersysteem, in geval van bouwen onder het maaiveld.*

ARTIKEL 7 TUIN (T)**1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING**

De op de plankaart voor "Tuin (T)" aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen.

2. GEBRUIKSBEPALINGEN**a. Toegelaten gebruik**

De voor "Tuin (T)" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van tuinen, zij- en achterpaden, hagen, bouwwerken, erfafscheidingen en bijbehorende voorzieningen.

b. Gebruiksverbod

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming “Tuin (T)” te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

c. Strijdig gebruik

In elk geval strijdig met de bestemming “Tuin (T)” wordt aangemerkt:

- 1. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;*
- 2. het gebruik van gronden ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen;*
- 3. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;*
- 4. gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen en aan hun gebruik onttrokken machines. Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen:*
 - a. welke strekt tot realisering van de bestemming;*
 - b. welke voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of ingevolge de bestemming is toegestaan.*

3. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

- a. Op gronden met de bestemming “Tuin (T)” mogen geen gebouwen worden opgericht. De hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,0 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de bebouwingshoogte voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1,0 meter en de bebouwingshoogte achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2,0 meter mag bedragen.*

archeologisch waardevol gebied

- b. binnen het op de plankaart aangeduide Archeologisch waardevol gebied moet, voordat wordt overgegaan tot grondwerkzaamheden dieper dan 50,0 centimeter ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.*

4. VRIJSTELLINGEN

- a. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 2 (gebruiksbeperking) als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.*

ARTIKEL 8 ERF (E)

1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de kaart voor “Erf (E)” aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor erven ten dienste van de daarbij behorende hoofdbouw en de op hetzelfde bouwperceel toegelaten bestemming.

2. GEBRUIKSBEPALINGEN

- a. Toegelaten gebruik*
De voor “Erf (E)” gronden mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van erven en bijbehorende voorzieningen.
- b. Gebruiksverbod*
Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming “Erf (E)” te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.
- c. Strijdig gebruik*

In elk geval strijdig met de bestemming “Erf (E)” wordt aangemerkt:

1. *het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel. Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen:*
 - a. *welke strekt tot realisering van de hoofdbestemming;*
 - b. *welke voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of ingevolge de bestemming is toegestaan.*
2. *het gebruik van gronden ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen;*
3. *het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning;*
4. *het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;*
5. *gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen en aan hun gebruik onttrokken machines. Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen:*
 - a. *welke strekt tot realisering van de bestemming;*
 - b. *welke voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of ingevolge de bestemming is toegestaan.*

3. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

- a. *Op de bestemming “Erf (E)” mogen worden opgericht:*
 1. *bijgebouwen;*
 2. *aan- en uitbouwen;*
 3. *andere bouwwerken, geen gebouw zijnde.*

bouwen

- b. *Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:*
 1. *aan- en uitbouwen en/of bijgebouwen mogen uitsluitend achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw worden gebouwd;*
 2. *op de bestemming “Erf (E)” mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedragen dan:*
 - a. *50% van het (bouw)perceel met een maximum oppervlakte van 40,0 m²;*

bouwhoogte / bebouwingsdiepte

- c. *de bouwhoogte van uitbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bebouwingshoogte van 4,0 meter, gemeten vanaf het aansluitend terrein;*
- d. *uitbouwen hebben een maximale diepte van 50% van de lengte van het “erf” met een maximale bebouwingsdiepte van 3,0 meter achter de achtergevelrooilijn;*
- e. *de bouwhoogte van bijgebouwen en aanbouwen mag ten hoogste 2,5 meter bedragen;*
- f. *de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,0 meter.*

archeologisch waardevol gebied

- g. *binnen het op de plankaart aangeduide Archeologisch waardevol gebied moet, voordat wordt overgegaan tot grondwerkzaamheden dieper dan 50,0 centimeter ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.*

4. VRIJSTELLINGEN

- a. *Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 2 (gebruiksbestemming) als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.*

dakterras

- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor een dakterras op aan- en uitbouwen mits:
1. de afscheiding maximaal 1,0 meter bedraagt boven de bouwhoogte van de betreffende aan- of uitbouw;
 2. het dakterras een maximale diepte heeft van 2,50 meter, gemeten vanaf de achtergevelrooilijn van de hoofdbebouwing.
 3. het dakterras minimaal 0,5 meter van de erfgrens is gerealiseerd.
- c. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid onder lid 4, sub b of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;
 - de privacy van omwonenden;

parkeervoorzieningen

- d. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het realiseren van parkeervoorzieningen voor auto's en/of een fietsenstalling onder het maaiveld mits
1. de diepte van de parkeerkelder maximaal 6,0 meter onder het maaiveld bedraagt
 2. er een in- en uitgang is toegestaan met een maximale breedte van 4,0 meter.
- e. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid onder lid e of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - bestaande archeologische waarden;
 - het grondwatersysteem, in geval van bouwen onder het maaiveld.

ARTIKEL 9**MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN (M)****1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING**

De op de plankaart voor "Maatschappelijke doeleinden (M)" aangewezen gronden zijn bestemd maatschappelijke doeleinden.

2. GEBRUIKSBEPALINGEN**a. Toegelaten gebruik**

Op de op de plankaart voor "Maatschappelijke doeleinden (M)" aangewezen gronden worden toegelaten:

1. sociale, (para-)medische, culturele, educatieve, levensbeschouwelijke doeleinden, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, kinderdagverblijven en kinderopvang;
2. nutsvoorzieningen met een oppervlakte groter of gelijk dan 10 m²;
3. bestaande, inpandige dienstwoningen;
4. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel ten dienste van deze voorzieningen met niet meer dan 20% van het bruto vloeroppervlak tot een maximum van 100 m²;
5. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden horeca-activiteit (horeca 3) ten dienste van de voorzieningen met niet meer dan 20% van het bruto vloeroppervlak tot een maximum van 100 m²;
6. bijbehorende voorzieningen zoals bergingen, garages en parkeervoorzieningen.

b. Gebruiksverbod

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming “Maatschappelijke doeleinden (M)” te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

c. *Strijdig gebruik*

In elk geval strijdig met de bestemming “Maatschappelijke doeleinden (M)” wordt aangemerkt:

1. *het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;*
2. *gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen en aan hun gebruik onttrokken machines. Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen:*
 - a. *welke strekt tot realisering van de bestemming;*
 - b. *welke voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of ingevolge de bestemming is toegestaan.*

3. **BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN**

Op gronden met de bestemming “Maatschappelijke doeleinden (M)” mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met inachtneming van het volgende:

bebouwingsvlak en voorgevelrooilijn

- a. *de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;*

goothoogte/bouwhoogte

- b. *de goothoogte/bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart aangegeven;*

kapverplichting

- c. *boven de goothoogte moeten de gebouwen worden afgedekt met een kap waarvan:*
 1. *de maximale bebouwingshoogte 3,0 meter bedraagt, verticaal gemeten vanaf de goothoogte;*
 2. *de dakhelling niet minder bedraagt dan 45° en niet meer dan 70°.*

dakkapel in een kap met de nokrichting evenwijdig aan de lengterichting van de straat

dakkapel in achterdakvlak of niet aan openbare ruimte gelegen zijdakvlak:

- d. *in de dakhelling van een achterdakvlak of een niet aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kan een dakkapel worden opgericht mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:*
 1. *de dakkapel heeft een maximale breedte van 60% van de breedte van de desbetreffende gevel met een maximum breedte van 2,50 meter;*
 2. *de onderzijde van de dakkapel wordt minimaal 0,50 meter en maximaal 1,0 meter boven de dakvoet geplaatst;*
 3. *de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok bedraagt minimaal 0,50 meter;*
 4. *de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak bedraagt minimaal 0,50 meter;*
- e. *in de dakhelling van een achterdakvlak of een niet aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kunnen meerdere dakkapellen in serie worden opgericht in overeenstemming met de voorwaarden in lid 3, sub d, mits:*
 1. *er sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,50 meter tussen de afzonderlijke dakkapellen;*
 2. *de totale breedte van de dakkapellen maximaal 60% van de breedte van de betreffende gevel bedraagt;*

- f. in afwijking van het bepaalde in lid 3, sub d, onder 2, mag een dakkapel in de dakvoet geplaatst worden, indien deze een maximale breedte heeft van 1,50 meter;

dakkapel in voordakvlak of aan openbare ruimte gelegen zijdakvlak:

- g. in de dakhelling van een voordakvlak of een aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kan een dakkapel worden opgericht mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. de dakkapel heeft een maximale breedte van 50% van de breedte van de desbetreffende gevel met een maximum breedte van 2,50 meter;
 2. de onderzijde van de dakkapel wordt minimaal 0,50 meter en maximaal 1,0 meter boven de dakvoet geplaatst;
 3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok bedraagt minimaal 0,50 meter;
 4. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak bedraagt minimaal 0,90 meter.
- h. in de dakhelling van een voordakvlak of een aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kunnen meerdere dakkapellen in serie worden opgericht in overeenstemming met de voorwaarden in lid 3, sub d, mits:
1. er sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,50 meter tussen de afzonderlijke kapellen;
 2. de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50% van de betreffende gevel bedraagt;
- i. in afwijking van het bepaalde in lid 3, sub g, onder 2, mag een dakkapel in de dakvoet geplaatst worden, indien deze een maximale breedte heeft van 1,50 meter;

dakkapel in een dwarskap (de nokrichting haaks op de lengterichting van de straat)

- j. een dakkapel in de dakhelling van een dwarskap moet voldoen aan de voorwaarden zoals genoemd onder lid 3, sub g, sub h, en sub i, met dien verstande dat de afstand van de zijkant van de dakkapel naar de voorgevel minimaal 3,0 meter bedraagt;

kelder

- k. de hoofdbebouwing mag worden voorzien van een kelder tot een maximum diepte van 6,0 meter onder het maaiveld.

archeologisch waardevol gebied

- m. binnen het op de plankaart aangeduide Archeologisch waardevol gebied moet, voordat wordt overgegaan tot grondwerkzaamheden dieper dan 50,0 centimeter ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

4. VRIJSTELLINGEN

- a. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 2 (gebruiksbepalingen) als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

dakterrassen

- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub c en d voor een dakterras mits
1. deze minimaal 3,0 meter terugliggend is ten opzichte van de voorgevelrooilijn
 2. de afscheiding maximaal 1,0 meter hoog is;
- c. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub b, opgenomen vrijstellingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;

- de privacy van omwonenden;

goothoogte

- d. *Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van een dakopbouw vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub d, voor het verhogen van de goothoogte mits:*
 1. *De nieuwe goothoogte maximaal 3,0 meter boven de op de plankaart aangegeven maximale goothoogte bedraagt;*
 2. *De dakopbouw binnen de contour wordt gerealiseerd die wordt bepaald door de maximale goothoogte volgens de plankaart en de toegelaten dakhelling.*
- e. *Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub d, opgenomen vrijstellingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:*
 - *het straat- en bebouwingsbeeld;*
 - *de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;*
 - *de privacy van omwonenden;*

plat dak kaphoogte

- f. *Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van een plat dak vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub c mits de bebouwingshoogte van het gebouw niet meer bedraagt dan de op de plankaart aangegeven maximale goothoogte;*
- g. *Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van het verhogen van de kaphoogte tot 4,0 meter, vrijstelling verlenen van het bepaald in lid 3, sub d, onder 1;*
- h. *Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub f en g opgenomen vrijstellingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:*
 - *het straat- en bebouwingsbeeld;*
 - *de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;*
 - *de privacy van omwonenden;*

parkeervoorzieningen

- i. *Burgemeester en wethouders kunnen voor panden vrijstelling verlenen voor het realiseren van parkeervoorzieningen voor auto's en/of een fietsenstalling onder het maaiveld mits*
 1. *de diepte van de parkeerkelder maximaal 6,0 meter onder het maaiveld bedraagt;*
 2. *er is een in- en uitgang toegestaan met een maximale breedte van 4,0 meter.*
- j. *Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid onder lid 4, sub h, of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:*
 - *het straat- en bebouwingsbeeld;*
 - *de verkeerssituatie ter plaatse;*
 - *de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;*
 - *bestaande archeologische waarden;*
 - *het grondwatersysteem, in geval van bouwen onder het maaiveld.*

5. NADERE EISEN

- a. *Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 3 gestelde voorschriften nadere eisen te stellen ten aanzien van:*
 1. *de situering van het gedeelte van een gebouw dat wordt gebouwd boven de op de kaart aangegeven maximale goothoogte;*
- b. *Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:*
 - *het straat-en bebouwingsbeeld;*
 - *de verkeerssituatie ter plaatse;*
 - *de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;*

ARTIKEL 10 WOONDOELEINDEN/WOONWAGENS (Ww)

1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor “Woondoeleinden/woonwagens” (Ww) aangewezen gronden zijn bestemd voor woonwagens, erven, tuinen en bijbehorende voorzieningen.

2. GEBRUIKSBEPALINGEN

a. Toegelaten gebruik

Op de op de plankaart voor “Woondoeleinden/woonwagen” (Ww) aangewezen gronden worden toegelaten:

- 1. een maximum aantal van 7 standplaatsen voor woonwagens*
- 2. bijbehorende voorzieningen.*
- 3. ontsluiting op de openbare weg.*
- 4. parkeervoorzieningen.*

b. Gebruiksverbod

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming “Woondoeleinden/woonwagens” (Ww) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

c. Strijdig gebruik

In elk geval strijdig met de bestemming “Woondoeleinden/woonwagens” (Ww) wordt aangemerkt:

- 1. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;*
- 2. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;*
- 3. het gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van kampeermiddelen, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen, aan hun gebruik onttrokken machines. Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen:*
 - a. welke strekt tot realisering van de bestemming;*
 - b. welke voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of ingevolge de bestemming is toegestaan.*

3. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

Op gronden met de bestemming “Woondoeleinden/woonwagens” (Ww) mogen woonwagens (Ww) met de daarbij behorende aan-, en bijgebouwen, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht met inachtneming van het volgende:

- a. de oppervlakte van de woonwagens mag niet meer bedragen 60 % van het bebouwingsvlak;*
- b. de bouwhoogte van woonwagens mag niet meer bedragen dan 6,0 meter;*
- c. de bouwhoogte van aan- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,0 meter;*
- d. de totale oppervlakte van aan- en bijgebouwen en woonwagens bedraagt niet meer dan 65% van het bouwvlak;*
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,0 meter;*
- f. in uitzondering op lid 3 sub e mogen erfafscheidingen gesitueerd voor de woonwagen niet hoger zijn dan 1,0 meter;*
- g. in uitzondering op lid 3 sub f mag voor de woonwagen een minimaal 70% open constructie van maximaal 2,0 meter hoog worden geplaatst dienende ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting;*

4. VRIJSTELLINGEN

- a. *Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 2 (gebruiksbeperkingen) als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.*
- b. *Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van onder a opgenomen vrijstellingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:*
 - *verkeerssituatie ter plaatse*
 - *bestaande stedenbouwkundige waarden*
 - *de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.*

ARTIKEL 11 GEMENGDE DOELEINDEN (GDa en GDb)

1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor “Gemengde doeleinden (Ga en Gb)” aangewezen gronden zijn bestemd voor gemengde doeleinden.

2. GEBRUIKSBEPALINGEN

a. Toegelaten gebruik

Op de op de plankaart voor “Gemengde doeleinden (Ga en Gb)” aangewezen gronden worden toegelaten:

	BEGANE GROND	OVERIGE VERDIEPINGEN
<i>GDa</i>	<i>Wonen, kantoren, atelierruimte, praktijkruimte en dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen.</i>	<i>Wonen</i>
<i>GDb</i>	<i>Wonen, kantoren, praktijkruimte, atelierruimte, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, bedrijfsdoeleinden (met inachtnaam van het bepaalde in artikel 5, zoneringslijst) en horeca indien aangeduid op de plankaart.</i>	<i>Wonen</i>

Horeca:

Een horecabedrijf is op de begane grondlaag toegestaan indien aangegeven op de plankaart:

- *horeca 1: horeca 1 bedrijven zoals bedoeld in artikel 1, lid 1, onder 50, met dien verstande dat een discotheek / bar-dancing alleen is toegestaan indien dit specifiek is aangeduid op de plankaart;*
- *horeca 2: horeca 2 bedrijven zoals bedoeld in artikel 1, lid 1, onder 51;*
- *horeca 3: horeca 3 bedrijven zoals bedoeld in artikel 1, lid 1, onder 52.*

Met dien verstande dat in panden met de aanduiding “Horeca 1” tevens functiewisselingen naar “Horeca 2” en “Horeca 3” zijn toegelaten en dat bij panden met de aanduiding “Horeca 2” tevens functiewisseling naar “Horeca 3” zijn toegelaten.

b. Gebruiksverbod

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming “Gemengde doeleinden (Ga en Gb)” te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

c. Strijdig gebruik

In elk geval strijdig met de bestemming “Gemengde doeleinden (GDa en GDb)” wordt aangemerkt:

1. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
2. gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen en aan hun gebruik onttrokken machines. Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen:
 - a. welke strekt tot realisering van de bestemming;
 - b. welke voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of ingevolge de bestemming is toegestaan.

3. **BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN.**

Op gronden met de bestemming "Gemengde doeleinden (GDa en GDb)" mogen gebouwen en bouwwerken worden opgericht met inachtneming van het volgende:

bebouwingsvlak en voorgevelrooilijn

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;

goothoogte/bouwhoogte

- b. de goothoogte/bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart aangegeven;

dakkapel in een kap met de nokrichting evenwijdig aan de lengterichting van de straat dakkapel in achterdakvlak of niet aan openbare ruimte gelegen zijdakvlak:

- c. in de dakhelling van een achterdakvlak of een niet aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kan een dakkapel worden opgericht mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de dakkapel heeft een maximale breedte van 60% van de breedte van de desbetreffende gevel met een maximum breedte van 2,50 meter;
 2. de onderzijde van de dakkapel wordt minimaal 0,50 meter en maximaal 1,0 meter boven de dakvoet geplaatst;
 3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok bedraagt minimaal 0,50 meter;
 4. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak bedraagt minimaal 0,50 meter;
- d. in de dakhelling van een achterdakvlak of een niet aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kunnen meerdere dakkapellen in serie worden opgericht in overeenstemming met de voorwaarden in lid 3, sub c, mits:
 3. er sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,50 meter tussen de afzonderlijke kapellen;
 4. de totale breedte van de dakkapellen maximaal 60% van de breedte van de betreffende gevel bedraagt;
- e. in afwijking van het bepaalde in lid 3, sub c, onder 2, mag een dakkapel in de dakvoet geplaatst worden, indien deze een maximale breedte heeft van 1,50 meter;

dakkapel in voordakvlak of aan openbare ruimte gelegen zijdakvlak:

- f. in de dakhelling van een voordakvlak of een aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kan een dakkapel worden opgericht mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de dakkapel heeft een maximale breedte van 30% van de breedte van de desbetreffende gevel met een maximum breedte van 2,50 meter;
 2. de onderzijde van de dakkapel wordt minimaal 0,50 meter en maximaal 1,0 meter boven de dakvoet geplaatst;
 3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok bedraagt minimaal 0,50 meter;

4. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak bedraagt minimaal 0,90 meter.
- g. in de dakhelling van een voordakvlak of een aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kunnen meerdere dakkapellen in serie worden opgericht in overeenstemming met de voorwaarden in lid 3, sub f, mits:
 1. er sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,50 meter tussen de afzonderlijke kapellen;
 3. de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50% van de betreffende gevel bedraagt;
- h. in afwijking van het bepaalde in lid 3, sub f, onder 2, mag een dakkapel in de dakvoet geplaatst worden, indien deze een maximale breedte heeft van 1,50 meter;

dakkapel in een dwarskap (de nokrichting haaks op de lengterichting van de straat)

- i. een dakkapel in de dakhelling van een dwarskap moet voldoen aan de voorwaarden zoals genoemd onder lid 3, sub f, sub g, en sub h, met dien verstande dat de afstand van de zijkant van de dakkapel naar de voorgevel minimaal 3,0 meter bedraagt;

kelder

- l. de hoofdbouw mag worden voorzien van een kelder tot een maximum diepte van 6,0 meter onder het maaiveld.

archeologisch waardevol gebied

- m. binnen het op de plankaart aangeduide Archeologisch waardevol gebied moet, voordat wordt overgegaan tot grondwerkzaamheden dieper dan 50,0 centimeter ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

4. VRIJSTELLINGEN

- a. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 2 (gebruiksbepalingen) als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

dakterrassen

- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub b en c, voor een dakterras mits
 1. deze minimaal 3,0 meter terugliggend is ten opzicht van de voorgevelrooilijn
 2. de afscheiding maximaal 1,0 meter hoog is.
- c. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub b, opgenomen vrijstellingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;
 - de privacy van omwonenden;

goothoogte

- d. Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van een dakopbouw vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub c, voor het verhogen van de goothoogte mits:
 1. De nieuwe goothoogte maximaal 3,0 meter boven de op de plankaart aangegeven maximale goothoogte bedraagt;

2. *De dakopbouw binnen de contour wordt gerealiseerd die wordt bepaald door de maximale goothoogte volgens de plankaart en de toegelaten dakhelling.*
- e. *Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub d opgenomen vrijstellingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:*
 - *het straat- en bebouwingsbeeld;*
 - *de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;*
 - *de privacy van omwonenden;*

plat dak en kaphoogte

- f. *Burgemeester en wethouders kunnen voor een plat dak vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub c, mits de bebouwingshoogte van het gebouw niet meer bedraagt dan de op de plankaart aangegeven maximale goothoogte;*
- g. *Burgemeester en wethouders kunnen voor ten behoeve van het verhogen van de kaphoogte tot 4,0 meter, vrijstelling verlenen van het bepaald in lid 3, sub c, onder 1;*
- h. *Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub f en g opgenomen vrijstellingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:*
 - *het straat- en bebouwingsbeeld;*
 - *de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;*
 - *de privacy van omwonenden;*

parkeervoorzieningen

- i. *Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het realiseren van parkeervoorzieningen voor auto's en/of een fietsenstalling onder het maaiveld mits:*
 1. *de diepte van de parkeerkelder maximaal 6,0 meter onder het maaiveld bedraagt*
 2. *er is een in- en uitgang toegestaan met een maximale breedte van 4,0 meter.*
- j. *Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid onder lid 4, sub h, of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:*
 - *het straat- en bebouwingsbeeld;*
 - *de verkeerssituatie ter plaatse;*
 - *de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;*
 - *bestaande archeologische waarden;*
 - *het grondwatersysteem, in geval van bouwen onder het maaiveld.*

horeca

- k. *Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2, sub a, voor het toestaan van horecabedrijven (horeca 1, 2 of 3) op de begane grondlaag en/of de eerste bouwlaag.*
- l. *Burgemeester en wethouders toetsen bij toepassing van de onder lid 4, sub k, opgenomen vrijstellingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:*
 - *de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;*
 - *het woon-en leefmilieu;*
 - *de bestaande winkelstructuur en het voorzieningenniveau.*

ARTIKEL 12

RECREATIEVE DOELEINDEN (R)

1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor "Recreatieve doeleinden" (R) aangewezen gronden zijn bestemd voor recreatief dagverblijf.

2. GEBRUIKSBEPALINGEN

a. Toegelaten gebruik

Op de plankaart voor “Recreatieve doeleinden” (R) aanwezen gronden worden toegelaten:

1. verblijfsrecreatieve voorzieningen
2. dagrecreatieve voorzieningen
3. speelvoorzieningen
4. clubgebouwen
5. dienstgebouwen

b. Gebruiksverbod

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming “Recreatieve doeleinden” (R) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

c. Strijdig gebruik

In elk geval strijdig met de bestemming “Recreatieve doeleinden” (R) wordt aangemerkt:

1. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
2. het gebruik van gronden ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen;
3. gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen en aan hun gebruik onttrokken machines. Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen:
 - a. welke strekt tot realisering van de bestemming;
 - b. welke voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of ingevolge de bestemming is toegestaan.

3. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

Op gronden met de bestemming “Recreatieve doeleinden” (R) mogen gebouwen en bouwwerken worden opgericht met inachtneming van het volgende:

bebouwingsvlak en voorgevelrooilijn

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;

goothoogte/bouwhoogte

- b. de goothoogte/bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart aangegeven;

archeologisch waardevol gebied

- c. binnen het op de plankaart aangeduide Archeologisch waardevol gebied moet, voordat wordt overgegaan tot grondwerkzaamheden dieper dan 50,0 centimeter ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

4. VRIJSTELLINGEN

- a. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 2 (gebruiksbepalingen) als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

plat dak en kaphoogte

- b. Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van een plat dak vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub d, mits de bebouwingshoogte van het gebouw niet meer bedraagt dan de op de plankaart aangegeven maximale goothoogte;

- c. *Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van het verhogen van de kaphoogte tot 4,0 meter, vrijstelling verlenen van het bepaald in lid 3, sub d, onder 1;*
- d. *Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub b en c opgenomen vrijstellingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:*
 - *het straat- en bebouwingsbeeld;*
 - *de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;*
 - *de privacy van omwonenden;*

5. NADERE EISEN

- a. *Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 3 gestelde voorschriften nadere eisen te stellen ten aanzien van:*
 - 1. *de situering van het gedeelte van een gebouw dat wordt gebouwd boven de op de kaart aangegeven maximale goothoogte;*
 - 2. *de situering en van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voorzover hoger dan 2,0 meter.*
- b. *Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:*
 - *het straat-en bebouwingsbeeld;*
 - *de verkeerssituatie ter plaatse;*
 - *de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;*

ARTIKEL 13 VERKEERS- EN VERBLIJFSDOELEINDEN (VV)

1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor “Verkeers- en verblijfsdoeleinden” (VV) aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeersdoeleinden, verblijfsdoeleinden en bijbehorende voorzieningen.

2. GEBRUIKSBEPALINGEN

- a. *Toegelaten gebruik*
Op de plankaart voor “Verkeers- en verblijfsdoeleinden” (VV) aangewezen gronden worden toegelaten:
 - 1. *rijwegen, straten en voet- en fietspaden;*
 - 2. *pleinen, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen en kunstwerken;*
 - 3. *parkeervoorzieningen, verhardingen en bermen;*
 - 4. *waterpartijen zoals vijvers, fontein en dergelijke;*
 - 5. *kiosken en ambulante handel;*
 - 6. *nutsvoorzieningen kleiner dan 10 m²;*
 - 7. *bijbehorende voorzieningen, waaronder straatmeubilair,abri's, bergbezinkbassins en (ondergrondse-) inzamelplaatsen voor afval- en recyclecontainers;*
- b. *Gebruiksverbod*
Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming “Verkeers- en verblijfsdoeleinden” te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.
- c. *Strijdig gebruik*
In ieder geval strijdig met de bestemming “Verkeers- en verblijfsdoeleinden” (VV) wordt aangemerkt:
 - 1. *het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van benzineverkooppunten, tenzij anders op de plankaart is aangegeven;*
 - 2. *het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;*

3. gebruik van gronden voor de opslag van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen en aan hun gebruik onttrokken machines. Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen:
 - a. welke strekt tot realisering van de bestemming;
 - b. welke voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of ingevolge de bestemming is toegestaan.

3. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

Op gronden met de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" (VV) mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met inachtneming van het volgende:

- a. *de bebouwingshoogte mag niet meer bedragen dan 1,5 meter, met uitzondering van kiosken, die niet hoger mogen zijn dan 3,0 meter, en geleiding, beveiliging en regeling van verkeer en lichtmasten, die niet hoger mogen zijn dan 6 meter. Onder bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden in elk geval begrepen straatmeubilair, speeltoestellen, nutsvoorzieningen, ondergrondse inzamelplaatsen voor gescheiden afval en kunstwerken;*
- b. *de maximale oppervlakte per bouwwerk, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 10,0 m²;*
- c. *waar dit op de plankaart is aangegeven, is een parkeerkelder mogelijk met een maximum diepte van 6,0 meter.*
- d. *binnen het op de plankaart aangeduide Archeologisch waardevol gebied moet, voordat wordt overgegaan tot grondwerkzaamheden dieper dan 50,0 centimeter ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.*

4. VRIJSTELLINGEN

- a. *Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 2 als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.*
- b. *Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3 van dit artikel voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bebouwingshoogte van maximaal 6,0 meter.*
- c. *Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder b opgenomen vrijstellingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:*
 - *het straat- en bebouwingsbeeld;*
 - *de verkeerssituatie ter plaatse;*
 - *de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;*

5. NADERE EISEN

- a. *Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 3 gestelde voorschriften nadere eisen stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken en kiosken.*
- b. *Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden.*
 - *het straat-en bebouwingsbeeld;*
 - *de verkeerssituatie ter plaatse;*
 - *de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;*

ARTIKEL 14

GROENVOORZIENINGEN

1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor “Groenvoorzieningen” aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen.

2. GEBRUIKSBEPALINGEN

a. Toegelaten gebruik

Op de op de plankaart voor “Groenvoorzieningen” aangewezen gronden worden toegelaten:

- 1. groenvoorzieningen zoals plantsoenen, groenstroken en bermen;*
- 2. speelterreinen;*
- 3. paden en verhardingen;*
- 4. waterlopen en waterpartijen;*
- 5. nutsvoorzieningen;*
- 6. bijbehorende voorzieningen, waaronder straatmeubilair, kunstwerken,abri's, (ondergrondse) bergbezinkbassins en (ondergrondse-) inzamelplaatsen voor afval- en recyclecontainers.*

b. Gebruiksverbod

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming “Groenvoorzieningen” te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

c. Strijdig gebruik

In elk geval strijdig met de bestemming “Groenvoorzieningen” wordt aangemerkt:

- 1. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;*
- 2. het gebruik van gronden ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen;*
- 3. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;*
- 4. gebruik van gronden voor de opslag van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen en aan hun gebruik onttrokken machines. Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen:*
 - a. welke strekt tot realisering van de bestemming;*
 - b. welke voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of ingevolge de bestemming is toegestaan.*

3. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN.

Op gronden met de bestemming “Groenvoorzieningen” mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met inachtneming van het volgende:

- a. de maximale bebouwingshoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 1,5 meter;*
- b. de maximale oppervlakte per bouwwerk, geen gebouw zijnde, is 10,0 m².*
- c. binnen het op de plankaart aangeduide Archeologisch waardevol gebied moet, voordat wordt overgegaan tot grondwerkzaamheden dieper dan 50,0 centimeter ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.*

4. VRIJSTELLINGEN.

- a. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 2 (gebruiksbepaling) als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.*

bouwhoogte

- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub a, voor de maximale bebouwingshoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde tot 6,0 meter;*
- c. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder b opgenomen vrijstellingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:*

- de verkeerssituatie ter plaatse;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

parkeervoorzieningen

- d. Burgemeester en wethouders kunnen voor het onder lid 2, C2 bedoelde gebruik vrijstelling verlenen voor het realiseren van parkeervoorzieningen voor auto's en/of een fietsenstalling onder het maaiveld mits de diepte van de parkeerkelder maximaal 6,0 meter onder het maaiveld bedraagt;
- e. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid onder lid 4, sub d, of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - bestaande archeologische waarden;
 - het grondwatersysteem, in geval van bouwen onder het maaiveld.

ARTIKEL 15 WATER (Wa)

1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor waterkundige voorzieningen.

2. GEBRUIKSBEPALINGEN

- a. Toegelaten gebruik
Op de plankaart voor "Water" aangewezen gronden worden toegelaten:
 1. watergangen, sloten en vijvers;
 2. oeverstroken;
 3. verkeer te water;
 4. de waterberging en/of waterhuishoudingkundige voorzieningen;
 5. bijbehorende voorzieningen, zoals bruggen, steigers, dammen en/of duikers.
- b. Gebruiksverbod
 1. *Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming "Water" te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.*
 2. *Binnen het op de plankaart aangeduide Archeologisch waardevol gebied moet, voordat wordt overgegaan tot grondwerkzaamheden dieper dan 50,0 centimeter ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.*
- c. Strijdig gebruik
In ieder geval strijdig met de bestemming "Water" wordt aangemerkt:
 1. *Het afmeren van woonarken en horecaschepen;*
 2. *het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;*
 3. *het gebruik van gronden ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen;*
 4. *het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;*
 5. *gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen en aan hun gebruik onttrokken machines. Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen:*
 - *welke strekt tot realisering van de bestemming;*

- welke voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of ingevolge de bestemming is toegestaan.

3. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

Op en boven gronden met de bestemming "Water" kunnen bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden opgericht waaronder bruggen, duikers, steigers en gemalen, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 3,0 meter boven het maaiveld.

4. VRIJSTELLINGEN

- a. *Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 2 (gebruiksbepalingen) als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.*
- b. *Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3 ten behoeve van bruggen tot een hoogte van 6 meter.*
- c. *Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder b genoemde vrijstellingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:*
 - *het straat- en bebouwingsbeeld;*
 - *de verkeerssituatie ter plaatse;*
 - *gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;*

ARTIKEL 16 GARAGEBOX (B)

1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor "Garagebox" (B) aangewezen gronden zijn bestemd voor garageboxen.

2. GEBRUIKSBEPALINGEN

- a. *Toegelaten gebruik*
De voor "Garagebox" (B) aangewezen gronden zijn bestemd voor het stallen van voertuigen en het dienen als berging.
- b. *Gebruiksverbod*
Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming "Garagebox" (B) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.
- c. *Strijdig gebruik*
In elk geval strijdig met de bestemming "Garagebox" (B) wordt aangemerkt.
 1. *het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en seksinrichting;*
 2. *het gebruik gronden en bouwwerken voor detailhandel en horeca;*
 3. *het gebruik van onbebouwde gronden voor het aanwezig of opgeslagen hebben van 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 voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud of welke ingevolge de bestemming zijn toegestaan.

3. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

Op gronden met de bestemming "Garagebox" (B) mogen gebouwen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. *de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op kaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;*

- b. de goothoogte en bouwhoogte van een gebouw mogen niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- c. binnen het op de plankaart aangeduide Archeologisch waardevol gebied moet, voordat wordt overgegaan tot grondwerkzaamheden dieper dan 50,0 centimeter ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

4. VRIJSTELLINGEN

- a. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 2 (gebruiksbepalingen) als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3 ten behoeve van bruggen tot een hoogte van 6 meter.
- c. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder b genoemde vrijstellingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

ARTIKEL 17 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID I (W1)(Delftlaan Noord)

1. Burgemeester en Wethouders zijn, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, bevoegd, de bestemming(en) van de gronden, die op de plankaart zijn aangeduid als ‘wijzigingsbevoegdheid I’ (W1), te wijzigen in de bestemmingen: woondoeleinden(W), maatschappelijke doeleinden(M), kantoren(K), recreatieve doeleinden(R), verkeers- en verblijfsdoeleinden (VV), speelvoorzieningen, water(Wa), erf(E), tuin(T) en, groen-voorzieningen(G).
2. Burgemeester en Wethouders toetsen bij het realiseren van de wijzigingsbevoegdheid(W1) in ieder geval aan het volgende:
 - a. De hoogte van de bouwblokken varieert tussen de vijf en tien bouwlagen.
 - b. Het privé parkeren dient hetzij geheel- of halfverdiept of in ieder geval minimaal zichtbaar, onder en tussen de bouwblokken plaats te vinden.
 - c. De ontsluiting dient aan de noord-, oost- of zuidzijde plaats te vinden.
 - d. Er dient minimaal een doorgaande fietsverbinding van noord naar zuid te worden opgenomen.
 - e. Er dient een openbare speelvoorziening te worden gerealiseerd.
3. Bij het toepassen van de in dit artikel genoemde wijzigingsbevoegdheid I (W1)nemen burgemeester en wethouders artikel 21 (en artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) in acht..

ARTIKEL 18 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID 2 (W2)(Aart van der Leeuwstraat)

1. Burgemeester en Wethouders zijn, overeenkomstig artikel 11 van de wet op de Ruimtelijke Ordening, bevoegd, de bestemming(en) te wijzigen van de gronden die op de plankaart zijn aangeduid als “Wijzigingsbevoegdheid 2” (W2), te wijzigen in de bestemmingen: woondoeleinden(W), maatschappelijke doeleinden(M), recreatieve doeleinden(R), Verkeers- en verblijfsdoeleinden(VV), water(Wa),erf(E), tuin(T) en groenvoorzieningen(G).
2. Burgemeester en Wethouders toetsen bij het realiseren van de wijzigingsbevoegdheid(W2), in ieder geval aan het volgende:
 - a. De compositie en hoogte van de bouwblokken dienen het stedenbouwkundig kader Delftwijk 2020 te volgen.
 - b. De ontsluiting van de blokken aan de parkzijde dient middels een collectieve entreeplaats te vinden.De blokken aan de oost-, west- en zuidzijde worden individueel op het maaiveld ontsloten.
 - c. Het privé parkeren vindt, hetzij geheel- of halfverdiept of in ieder geval minimaal zichtbaar, plaats onder en tussen de bouwblokken . De ontsluiting vindt plaats aan de oost-, west- of zuidzijde.
 - d. De binnenzijde van de bouwblokken dient te worden ingericht als verblijfsgebied voor de bewoners.
3. Bij het toepassen van de in dit artikel genoemde wijzigingsbevoegdheid 2 (W2)nemen burgemeester en wethouders artikel 21 (en artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) in acht..

ARTIKEL 19 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID 3 (W3)(Delflaan Zuid)

1. Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, bevoegd de bestemming(en) van de gronden, die op de plankaart zijn aangeduid als “Wijzigingsbevoegdheid 3” (W3) te wijzigen in de bestemmingen: woondoeleinden(W), Verkeers- en verblijfsdoeleinden(VV), erf(E), tuin(T) en groenvoorzieningen(G).
2. Burgemeester en wethouders toetsen bij het realiseren van de wijzigingsbevoegdheid 3 (W3) in ieder geval aan het volgende:
 - a. De compositie en hoogte van de bouwblokken dient het stedenbouwkundig kader Delftwijk volgen.
 - b. Het privé parkeren vindt, hetzij geheel- of halfverdiept of in ieder geval minimaal zichtbaar, plaats onder en tussen de bouwblokken. De ontsluiting vindt plaats aan de noord-, west- of zuidzijde.
3. Bij het toepassen van de in dit artikel genoemde wijzigingsbevoegdheid 3(W3) nemen burgemeester en wethouders artikel 21 (en artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) in acht.

ARTIKEL 20 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID 4 (W4)(Van Moerkerkenstraat)

1. Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, bevoegd de bestemming(en) van de gronden die op de plankaart zijn aangeduid als

“Wijzigingsbevoegdheid 4” (W4) te wijzigen in de bestemmingen: woondoeleinden(W, Verkeers- en verblijfsdoeleinden(VV), water(Wa), erf(E), tuin(T) en groenvoorzieningen(G).

2. *Burgemeester en wethouders toetsen bij het realiseren van de wijzigingsbevoegdheid 4 (W4), in ieder geval aan het volgende:*
 - a. *De compositie en hoogte van de bouwblokken dienen het stedenbouwkundig kader Delftwijk 2020 te volgen..*
 - b. *De binnenzijde van de bouwblokken dient te worden ingericht als verblijfsgebied voor de bewoners.*
 - c. *het privéparkeren dient, hetzij verdiept c.q. halfverdiept of in ieder geval minimaal zichtbaar, plaats te vinden tussen en onder de bouwblokken en wordt ontsloten aan de oost-, west- of noordzijde.*
3. *Bij het toepassen van de in dit artikel genoemde wijzigingsbevoegdheid 4 (W4) nemen burgemeester en wethouders artikel 21 (en artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) in acht.*

ARTIKEL 21

PROCEDUREVOORSCHRIFTEN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

1. *Het ontwerp-besluit tot wijziging wordt door burgemeester en wethouders ter kennis gebracht van de raadscommissie Ontwikkeling.*
2. *Het ontwerp-besluit tot wijziging ligt gedurende een termijn van 4 weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden hun zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar maken bij burgemeester en wethouders.*
3. *Burgemeester en wethouders stellen degenen die binnen de in lid 2 genoemde termijn een zienswijze kenbaar hebben gemaakt in de gelegenheid om deze mondeling toe te lichten.*
4. *Alvorens het besluit tot wijziging/uitwerking te nemen, horen burgemeester en wethouders over dit besluit de raadscommissie Ontwikkeling, met overlegging van tijdig ingebrachte zienswijzen en de voorgenomen reactie van hun college daarop.*
5. *Burgemeester en wethouders doen Gedeputeerde Staten hun besluit tot wijziging/uitwerking zo spoedig mogelijk toekomen ter goedkeuring, zulks onder toezending in voorkomend geval van de daaromtrent tijdig ingebrachte zienswijzen en eventuele deskundigenadviezen.*
6. *In afwijking van lid 5 behoeft het besluit tot wijziging/uitwerking geen goedkeuring van Gedeputeerde Staten voor zover deze in hun besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan zulks hebben omschreven en tegen die uitwerking of wijziging niet van tijdig ingebrachte zienswijzen is gebleken.*
7. *Het besluit tot wijziging/uitwerking wordt door burgemeester en wethouders ter kennis gebracht van de gemeenteraad, evenals de beslissing van Gedeputeerde Staten omtrent de goedkeuring van het besluit.*

ARTIKEL 22

BIJZONDERE VRIJSTELLINGEN

1. *Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van dit plan voor:*
 - a. *het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, goothoogten, hoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%;*
 - b. *de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, met dien verstande dat de oppervlakte en de hoogte van deze bouwwerken niet meer dan 10,0 m², respectievelijk 3,0 meter mogen bedragen;*
 - c. *de bouw van andere bouwwerken van openbaar nut, waarvan de hoogte niet meer dan 10,0 meter mag bedragen;*

- d. *het overschrijden van de in het plan aangegeven bebouwingsgrenzen, voor zover dit ten gevolge van onnauwkeurigheden op de kaart (meetverschillen) dan wel voor geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een betere situering van bouwwerken en noodzakelijk zijn voor een goede uitvoering van het plan, tot een maximum van 2,0 meter;*
 - e. *het overschrijden van de in het plan aangegeven bebouwingsgrenzen voor het realiseren van balkons, erkers en luifels tot een maximum van 1,50 meter;*
 - f. *het overschrijden van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van centrale technische voorzieningen, waarvan de hoogte niet meer dan 3,0 meter mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20 % van de oppervlakte van het hoofdgebouw;*
 - g. *Aangegeven hoogtes voor het bouwen van antenne-installaties tot een maximum van 5 meter.*
2. *Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van de vrijstelling als genoemd in lid 1, sub a tot en met g, voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen daarbij of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van het straat-en bebouwingsbeeld en bestaande monumentale waarden.*

ARTIKEL 23 OVERGANGSBEPALINGEN

1. GEBRUIK

Het gebruik van gronden anders dan voor bebouwing alsmede het gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat in strijd is met het in dit plan - behoudens in dit artikellid - bepaalde en dat bestaat op het tijdstip, waarop het plan van kracht wordt, mag worden voortgezet en/of gewijzigd, mits door die wijziging de strijdigheid met het plan niet wordt vergroot.

2. BEBOUWING

Een bouwwerk, dat op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van dit plan bestond of in uitvoering was, dan wel is of kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, en dat afwijkt van het in dit plan - behoudens in dit artikellid - bepaalde ten aanzien van de toelaatbaarheid van bebouwing, mag:

- a. *gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits dit geen algehele vernieuwing of verandering van het in de aanhef bedoelde bouwwerk tot gevolg heeft;*
- b. *uitsluitend indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan geheel worden vernieuwd mits de aanvraag tot bouwvergunning is ingediend binnen 3 jaar nadat het bouwwerk is teniet gegaan. Hierbij worden de grenzen in acht genomen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan - behoudens in dit artikellid - zijn bepaald tenzij herbouw daardoor niet is toegestaan;*
- c. *tot niet meer dan 110 % van de inhoud van het in de aanhef bedoelde bouwwerk worden uitgebreid, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan - behoudens in dit artikellid - zijn bepaald.*
Een en ander mits de bestaande afwijking ook naar hun aard niet wordt vergroot en behoudens oteigening.

3. UITZONDERING

- a. *Dit artikel is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan, maar die zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.*
- b. *Eveneens is dit artikel niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.*

ARTIKEL 24 STRAFBEPALING

Overtreding van de verbodsbepalingen in dit bestemmingsplan wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

ARTIKEL 25 SLOTBEPALING

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als voorschriften van het bestemmingsplan "Delftwijk".

Bijlage 1 planvoorschriften***Zoneringslijst*****MILIEUZONERING**

(Nota Milieuzonering, Gemeente Haarlem, afdeling milieu, 2002)

Inleiding

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 meerdere 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 typert op hoofdlijnen. De verfijning dient plaats te vinden op bestemmingsplanniveau.)

	Typologie	Omschrijving	Maximaal toegestane bedrijfs-categorie
A	Wonen		
	Overwegend laagbouw in een lage dichtheid	Dichtheid < 40 w/ha	2
	Overwegend laagbouw in een hoge dichtheid	Dichtheid ≥ 40 w/ha	2
	Flatwijk	≥ 50% van het aantal woningen zijn flatwoningen	2
	Stedelijke centra	Historisch centrum en moderne stadswinkelcentra	3
B	Werken		
	Corridors/ Gemengd gebied	Hoofdfunctie is werken. Bedrijven zijn gemengd met woningen. Werkfuncties langs stadsstructuurwegen.	3
	Bedrijvigheid	Bedrijven geconcentreerd in een gebied	3 of 4
C	Natuur & Recreatie		
	Stadsnatuur	Alle stedelijke parken en plantsoenen	n.v.t.
	Dagrecreatie	Recreatie gericht op ontspanning voor minder dan een dag	Recreatie gebonden
	Buitengebied/ natuurontwikkeling	Landelijk gebied met en zonder woningen	2 (gebiedsgebonden)

ad A Wonen

Voor de drie eerstgenoemde woontypologieën zijn in principe categorie 2 bedrijven altijd toegestaan. Wel kan via het bestemmingsplan besloten worden om in afzonderlijke wijkdelen of straten slechts

categorie 1 bedrijven toe te staan. Feitelijke juridische vastlegging van een dergelijke milieuzonering vindt plaats in bestemmingsplannen. Daarom blijft het onderscheid tussen categorie 1 en 2 bestaan. Tot de vierde woontypologie “stedelijke centra” worden de vergrote binnenstad en centrum Schalkwijk gerekend.

ad B Werken

Wat betreft de typering “corridors/ gemengd gebied” geldt dat corridors doorgaande routes/ verkeersassen met openbaar vervoer zijn, die en 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 3 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 bedrijfscategorieën 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 3 bedrijven zijn niet ondenkbaar langs wijkontsluitingswegen, maar het aantal dient duidelijk lager te liggen dan in corridors.

Ad C Natuur & 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 2 zijn toegestaan. In sommige gevallen zal categorie 3 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 1 en 2 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 1 of geen bedrijvigheid is toegestaan.

Bedrijven van categorie 3 en 4 (en in uitzonderlijke gevallen 5) 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.

Milieuzoneringslijst

	Categorie 1 bedrijven; indicatieve afstand 10 meter
	Indicatief oppervlak <150 m2
<i>SBI</i>	<i>OMSCHRIJVING</i>
	<i>Detailhandel</i>
	<i>Kantoren</i>
174, 175	Vervaardiging van textielwaren
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen
181	Vervaardiging kleding van leer
182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)
2223	Grafische afwerking en reproductiebedrijven (geen drukken of stansen)
223	Reproductiebedrijven opgenomen media
40	Gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen)
40	Blokverwarming
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)
642	Telecommunicatiebedrijven
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek
8512, 8513	Artsenpraktijken, tandartsenpraktijken, klinieken en dagverblijven
8514, 8515	Consultatiebureaus
9252	Ateliers, e.d.
262	Schietinrichtingen: boogbanen (binnen)
9301.3	Wasserettes, wassalons
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.

	Categorie 2 bedrijven; indicatieve afstand 30 meter	
SBI	OMSCHRIJVING	Bijzonderheid
	Detailhandel	150-400 m2
	Kantoren	<1000 m2
1581	Brood- en banketbakkerijen: -v.c. <2500 kg meel / week	
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	<150 m2
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	<150 m2
181	Vervaardiging kleding van leer	<150 m2
182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	<150 m2
203	Vervaardiging van meubels (ambachtelijk)	<150 m2
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	<150 m2
2223	Binderijen	<150 m2
2224	Grafische reproductie	<150 m2
2225	Overige grafische activiteiten	<150 m2
362A	Fabricage van munten, sieraden e.d. (ambachtelijk)	<150 m2
363A	Muziekinstrumentenfabrieken (ambachtelijk)	<150 m2
40	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM	
40	< 10 Mega Volt Ampère	
41	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen: < 1 Mega Watt	
45	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	<150 m2
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	<300 m2
5020.5	Autowasserijen	
5211	Supermarkten	<400 m2
5511, 5512	Hotels en pensions met keuken	<50 bedden
553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, viskramen e.d.	
554	Cafés bars	
5551	Kantines	
5552 A	Cateringbedrijven zonder thuisbezorging	
6321	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	<100 pl.
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales (kleinschalig)	
801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	< 2500 m2
803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	< 2500 m2
853	Verpleeghuizen	
9131	Kerkgebouwen e.d.	
9133.1	Buurt- en clubhuizen	
9234	Muziekscholen	
9251	Bibliotheken, musea,	
9304	Saunabaden, zonnestudio's	

	Categorie 3 bedrijven; indicatieve afstand 50 meter	
SBI	OMSCHRIJVING	Bijzonderheid
	Detailhandel	>400 m2
	Kantoren	>1000 m2
	Land-, tuinbouw en veehouderij (algemeen)	
014	Dienstverlening t.b.v. de landbouw	
0141.1	Hoveniersbedrijven	
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	<300 m2
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	<300 m2
181	Vervaardiging kleding van leer, schoenmaker	<300 m2
182	Vervaardiging van kleding en –toebehoren (excl. van leer)	<300 m2
183	Vervaardiging van artikelen van bont	<300 m2
2010.1	Houtzagerijen	
203, 204	Timmerwerfabrieken	
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	>150 m2
2223	Binderijen	>150 m2
2223	Grafische afwerking en reproductiebedrijven	>150 m2
2512	Vervaardiging van rubber en kunststof producten	<150 m2
2615	Glasbewerkingsbedrijven	150-300 m2
262, 263	Aardewerkproductie: vermogen elektrische ovens totaal < 40 kilowatt	150-300 m2
362A	Fabricage van munten, sieraden e.d. (ambachtelijk)	150-300 m2
363A	Muziekinstrumentenfabrieken (ambachtelijk)	150-300 m2
37	Inzamelaars papier / 2 ^{de} handsmaterialen	<1000 m2
40	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	100 – 200 Mega Volt Ampère	
40	Gasontvang- en –verdeelstations	
41	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen: 1-15 Mega Watt	
45	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	150-300m2
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	>300 m2
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	>300 m2
505	Benzineservicestations: zonder LPG	
5211	Supermarkten	400-2500 m2
5212, 5246 /9	Warenhuizen, bouwmarkten, tuincentra	<2500 m2
5511, 5512	Hotels en pensions met keuken	>50 bedden
552	Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	Recreatie
5552	Cateringbedrijven met thuisbezorging	
6022	Taxibedrijven, taxistandplaatsen	
6321	Autoparkeergarages	>100 pl.
641	Post- en koeriersdiensten	
643	GSM-centrales	
711	Personenautoverhuurbedrijven	
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. Personenauto's)	
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	
747	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	

	Categorie 3 bedrijven; indicatieve afstand 50 meter	
<i>SBI</i>	<i>OMSCHRIJVING</i>	<i>Bijzonderheid</i>
7525	Brandweerkazernes	
801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	> 2500 m2
803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	> 2500 m2
8511	Ziekenhuizen	
9000.2	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	<1000 m2
9133.1	Hondendressuurterreinen	
921, 922	Studio's (film, TV, radio, geluid)	
9213	Bioscopen	
9232	Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	
9234	Balletscholen	
9234.1	Dansscholen	
9261.1	Zwembaden: overdekt	
9261.2	Bowlingcentra	
9261.2	Sporthallen	
9261.2	Maneges	Dagrecreatie
9261.2	Tennisbanen (met verlichting, zonder omroepinstallatie)	Dagrecreatie
9261.2	Veldsportcomplex (met verlichting, zonder omroepinstallatie)	Dagrecreatie
9262	Jachthavens met diverse voorzieningen	Dagrecreatie
9262	Schietinrichtingen: boogbanen (buiten)	Dagrecreatie
9262	Sportscholen, gymnastieksalen	>300 m2
9271	Casino's	
9272.1	Amusementshallen	
9303	Uitvaartcentra	

		Categorie 4 bedrijven; indicatieve afstand 100 tot 300 meter	Afstand	Bijzonderheden
<i>SBI</i>		<i>OMSCHRIJVING</i>		
		<i>p.c. = productiecapaciteit</i>		
		<i>t/j = ton per jaar</i>		
		Supermarkten		>2500 m2
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN		
151	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	
151	4	- vleeswaren- en conservenfabrieken	100	
152	0	Visverwerkingsbedrijven:		
152	2	- conserveren	200	
152	3	- roken	300	
152	4	- verwerken anderszins	300	
1531		Aardappelproducten fabrieken		
1532, 1533	3	- met koolsoorten	200	
1532, 1533	4	- met drogerijen	300	
1532, 1533	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	
1541	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:		
1541	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	
1541	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	
1542	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:		
1542	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	
1542	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	
1543	0	Margarinefabrieken:		
1543	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	
1543	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	
1551	4	- melkproducten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	
1551	5	- overige zuivelproducten fabrieken	100	
1561	1	- p.c. < 500 t/u	100	
1561	2	- p.c. >= 500 t/u	200	
1561		Grutterswarenfabrieken	100	
1562	0	Zetmeelfabrieken:		
1562	1	- p.c. < 10 t/u	200	
1562	2	- p.c. >= 10 t/u	300	
1584	1	- Cacao- en chocoladefabrieken	300	
1584	3	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	
1585		Deegwarenfabrieken	100	
1587		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	
1589		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	
1589.1		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	
1589.2		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	
1589.2	2	- met poederdrogen	300	
1591		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	
1592	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:		
1592	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	
1592	2	- p.c. >= 5.000 t/j	300	
1596		Bierbrouwerijen	300	
1597		Mouterijen	300	
1600		Tabaksverwerkende industrie	200	

		Categorie 4 bedrijven; indicatieve afstand 100 tot 300 meter	Afstand	Bijzonderheden
SBI		OMSCHRIJVING		
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL		
172	2	- aantal weefgetouwen ≥ 50	300	
173		Textielveredelingsbedrijven		
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	100	
1751		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	200	
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	100	>300 m ²
181		Vervaardiging kleding van leer	100	>300 m ²
182		Vervaardiging van kleding en –toebehoren (excl. van leer)	100	>300 m ²
183		Vervaardiging van artikelen van bont	100	>300 m ²
191		Lederfabrieken	300	
192		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	100	
193		Schoenenfabrieken	100	
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.		
2010.2	1	- met creosootolie	200	
2010.2		- met zoutoplossingen	100	
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	100	
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN		
2412		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	
2413	0	Anorg. Chemische grondstoffenfabrieken:	100	
2413	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	
2414.1	A0	Organ. Chemische grondstoffenfabrieken:		
2414.1	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	
2414.1	B1	- p.c. < 100.000 t/j	200	
2414.1	B2	- p.c. ≥ 100.000 t/j	300	
2414.2	1	- p.c. < 50.000 t/j	300	
243		Verf, lak en vernisfabrieken	300	
2441	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken		
2441	1	- p.c. < 1.000 t/j	300	
2442		- verbandmiddelenfabrieken	100	
2442		- formulering en afvullen geneesmiddelen	100	
2451		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	
2452		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	
2466	B	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	200	
2466		Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	200	
247		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	
25	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF		
2511		Rubberbandenfabrieken	300	
2512	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	200	≥ 100 m ²
252	0	Kunststofverwerkende bedrijven:		
252	1	- zonder fenolharsen	200	
252	2	- met fenolharsen	300	
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT		
261	2	- glas en glasproducten p.c. ≥ 5.000 t/j	300	
261	3	- glaswol en glasvezels, p.c. < 5.000 t/j	300	
264	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	200	
264	B	Dakpannenfabrieken	200	
2661.1	0	Betonwarenfabrieken:		

		Categorie 4 bedrijven; indicatieve afstand 100 tot 300 meter	Afstand	Bijzonderheden
SBI		OMSCHRIJVING		
2661.1	1	zonder persen, triltafels en bekistingtrillers	200	
2661.1	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers,	300	
2661.2	2	- p.c. ≥ 100.000 t/j	300	
2663, 2664	2	- p.c. ≥ 100 t/u	300	
2665, 2666	2	- p.c. ≥ 100 t/d	300	
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:		
267	2	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	300	
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	100	
2682	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:		
2682	A1	- p.c. < 100 t/u	300	
2682	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. Glaswol):		
2682	B1	- steenwol, p.c. ≥ 5.000 t/j	300	
2682	B2	- overige isolatiematerialen	200	
2682	D	Asfaltcentrales	200	
27	-	VERVAARDIGING VAN METALEN		
273	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:		
273	1	- p.o. < 2.000 m ²	300	
274	A0	Non-ferrometaalfabrieken:		
274	A1	- p.c. < 1.000 t/j	300	
2751, 2752	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:		
2751, 2752	1	- p.c. < 4.000 t/j	300	
2753, 2754	0	Non-ferrometaalgieterijen/ -smelterijen:		
2753, 2754	1	- p.c. < 4.000 t/j	300	
28	-	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)		
281	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m ²	200	
281	3	- in open lucht, p.o. ≥ 2.000 m ²	300	
2821	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:		
2821	1	- p.o. < 2.000 m ²	300	
2822, 2830		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	200	
284	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	200	
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:		
2851	10	- stralen	200	
2851		- algemeen	100	
2851		- scoperen (opspuiten van zink)	100	
2851		- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	100	
2851		- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed.)	100	
287	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:		
287	A1	- p.o. < 2.000 m ²	200	
29	2	- p.o. ≥ 2.000 m ²	200	
29	3	met proefdraaien verbrandingsmotoren ≥ 1 Megawatt	300	
30		Kantoormachines- en computerfabrieken	100	
311		Elektromotoren- en generatorenfabrieken	200	
312		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	
313		Elektrische draad- en kabelfabrieken	200	
315		Lampenfabrieken	300	
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	100	
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	100	

		Categorie 4 bedrijven; indicatieve afstand 100 tot 300 meter	Afstand	Bijzonderheden
SBI		OMSCHRIJVING		
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	100	
331 t/m 335		Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	100	
34	-	VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS		
341	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven		
341	1	- p.o. < 10.000 m ²	200	
341	2	- p.o. >= 10.000 m ²	300	
3410.1		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	200	
342		Carrosseriefabrieken	200	
35	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)		
351	3	- metalen schepen < 25 m	200	
351		- houten schepen	100	
352	2	met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 Megawatt	300	
353	1	- zonder proefdraaien motoren	200	
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	200	>300 m ²
363		Muziekinstrumentenfabrieken	100	>300 m ²
364		Sportartikelenfabrieken	100	
365		Speelgoedartikelenfabrieken	100	
366		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	100	
37	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING		
371		Autosloperij	100	
372	A1	Puinbrekerijen en –malerijen: - v.c. < 100.000 t/j	300	
372	B	Rubberregeneratiebedrijven	300	
372	C	Afvalscheidingsinstallaties	300	
40	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER		
40	B0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:		
40	B4	200 - 1000 Mega Volt Ampère	300	
40	C1	Gascompressorstations vermogen < 100 Megawatt	300	
40		10 - 100 Mega Volt Ampère	100	
41	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER		
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:		
41	B3	>= 15 Megawatt	300	
45		Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	100	>300 m ²
5020.4		Autobeklederijen	100	
5020.4		Autospuitinrichtingen	100	
5020.4		Autoplaatwerkerijen	100	
505		Benzineservivestations: met LPG	300	
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING		
5121		Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	100	
5122		Grth in bloemen en planten	100	
5124		Grth in huiden, vellen en leder	100	
5125, 5131		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	100	
5132, 5133		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	100	
5134		Grth in dranken	100	
5135		Grth in tabaksproducten	100	
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	100	
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	100	
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	100	

		Categorie 4 bedrijven; indicatieve afstand 100 tot 300 meter	Afstand	Bijzonderheden
SBI		OMSCHRIJVING		
514		Grth in overige consumentenartikelen	100	
5151.2	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:		
5151.2	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	200	
5151.2	3	- tot vloeistof verdichte gassen	300	
5152.1	0	Grth in metaalertsen:		
5152.1	1	- opslag opp. < 2.000 m2	300	
5153		Grth in hout en bouwmaterialen	100	
5154		Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur	100	
5156		Grth in overige intermediaire goederen	100	
5162		Grth in machines en apparaten	100	
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	100	
5211		Supermarkten	100	>2500 m2
554	2	Discotheken	100	
60	-	VERVOER OVER LAND		
601	2	- rangeerterreinen, overslagstations (zonder rangeerheugel)	300	
6021.1		Bus-, tram- en metro-remises	100	
6023		Touringcarbedrijven		
6024		Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks)	100	
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	100	
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER		
6311.1	2	- stukgoed	300	
6311.2	1	- containers	300	
6311.2	3	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000	300	
6311.2	5	- granen of meelsoorten, v.c. < 500 t/u	300	
6311.2	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m2	300	
6312		Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	100	
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales laboratoria	100	
7522		Defensie-inrichtingen	200	
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING		
9000.1	0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:		
9000.1	1	- < 100.000 i.e.	200	
9000.1	2	- 100.000 – 300.000 i.e.	300	
9000.2		Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	100	
9000.3	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:		
9000.3	A6	Afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 Mega Watt	300	
9000.3	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	300	
9000.3	B	Vuilstortplaatsen	300	
9000.3	C	Vuiloverslagstations	300	
9000.3		- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	300	
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE		
9233		Recreatiecentra, vaste kermis e.d.	300	
9261.1	2	- niet overdekt	200	
9261.2		Tennisbanen (met verlichting en omroepinstallatie)	100	recreatie
9261.2		Veldsportcomplex (met verlichting en omroepinstallatie)	100	recreatie
9261.2	D	Stadions en openluchtijbanen	300	
9262	0	Schietinrichtingen:		
9262	1	- binnenbanen: geweer- en pistoolbanen	200	
9262	3	- vrije buitenbanen: kleiduiven	300	

		Categorie 4 bedrijven; indicatieve afstand 100 tot 300 meter	Afstand	Bijzonderheden
<i>SBI</i>		<i>OMSCHRIJVING</i>		
9262	7	- vrije buitenbanen: boogbanen	200	
9272.2		Modelvliegtuigvelden	300	
9301.1		Wasserijen en strijkinrichtingen	100	
9301.1		Tapijtreinigingsbedrijven	100	
9301.3		Wasverzendinrichtingen	100	

Categorie 5 bedrijven zijn niet gewenst binnen de gemeente Haarlem.

In zeer uitzonderlijke gevallen is het na individuele toetsing mogelijk om een categorie 5 bedrijf één categorie lager in te delen en als categorie 4 bedrijf aan te merken. De toetsing moet dan wel zeer duidelijk uitwijzen dat de mate van hinder van een betreffend bedrijf slechts een (voor gevoelige bestemmingen) aan te houden afstand van 300 meter of lager vereist.

Categorie 5 bedrijven; indicatieve afstanden 500 tot 1000 m.			
SBI		OMSCHRIJVING	AFSTAND
111	2	- aardgaswinning incl. gasbeh.inst.: < 100.000 N m ³ /d	500
111	3	- aardgaswinning incl. gasbeh.inst.: >= 100.000 N m ³ /d	700
1421	2	- steenbrekerijen	700
145		Mergel- en overige delfstoffenwinningbedrijven	500
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	2	- vetsmelterijen	700
152	0	Visverwerkingsbedrijven:	
152	1	- drogen	700
1551	0	Zuivelproducten fabrieken:	
1551	1	- gedroogde producten, p.c. >= 1,5 t/u	500
1551	2	- geconcentreerde producten, verdamp. cap. >=	500
1571	0	Veevoerb企业ken:	
1571	1	- destructiebedrijven	700
1571	2	- beender-, veren-, vis-, en vleesmeelfabriek	700
1571	4	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder)	700
1583	0	Suikerfabrieken:	
1583	1	- v.c. < 2.500 t/j	500
1583	2	- v.c. >= 2.500 t/j	1000
1586	1	- koffiebranderijen	500
231		Cokesfabrieken	1000
2411	0	Vervaardiging van industriële gassen:	
2411	1	- luchtscheidingsinstallatie v.c. >= 10 t/d lucht	700
2411	2	- overige gassenfabrieken, niet explosief	500
2411	3	- overige gassenfabrieken, explosief	500
2413	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:	
2413	2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	700
2414.1	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:	
2414.1	A2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	1000
2414.2	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):	
2414.2	2	- p.c. >= 50.000 t/j	500
2415		Kunstmeststoffenfabrieken	500
2416		Kunstharsenfabrieken e.d.	700
242	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:	
242	1	- fabricage	1000
242	2	- formulering en afvullen	500
2441	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:	
2441	2	- p.c. >= 1.000 t/j	500
2461		Kruit-, vuurwerk-, en springstoffenfabrieken	500
2462	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:	
2462	2	- met dierlijke grondstoffen	500
261	0	Glasfabrieken:	
261	4	- glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/j	500

		Categorie 5 bedrijven; indicatieve afstanden 500 tot 1000 m.	
SBI		OMSCHRIJVING	AFSTAND
2651	0	Cementfabrieken:	
2651	1	- p.c. < 100.000 t/j	500
2651	2	- p.c. >= 100.000 t/j	1000
2652	0	Kalkfabrieken:	
2652	2	- p.c. >= 100.000 t/j	500
2653	0	Gipsfabrieken:	
2653	2	- p.c. >= 100.000 t/j	500
2661.1	0	Betonwarenfabrieken:	
2661.1	3	- met persen, triltafels of bekistingtrillers,	700
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 t/j	700
2682	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:	
2682	A2	- p.c. >= 100 t/u	500
271	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:	
271	1	- p.c. < 1.000 t/j	700
272	0	Ijzeren- en stalenbuizenfabrieken:	
272	1	- p.o. < 2.000 m ²	500
272	2	- p.o. >= 2.000 m ²	1000
273	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:	
273	2	- p.o. >= 2.000 m ²	700
274	A0	Non-ferrometaalfabrieken:	
274	A2	- p.c. >= 1.000 t/j	700
274	B0	Non-ferrometaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:	
274	B1	- p.o. < 2.000 m ²	500
274	B2	- p.o. >= 2.000 m ²	1000
274	B0	Non-ferrometaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:	
2751, 2752	2	- p.c. >= 4.000 t/j	500
2753, 2754	0	Non-ferrometaalgieterijen/ -smelterijen:	
2753, 2754	2	- p.c. >= 4.000 t/j	500
2821	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:	
2821	2	- p.o. >= 2.000 m ²	500
287	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:	
287	A2	- p.o. >= 2.000 m ²	500
351	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	
351	4	- metalen schepen >= 25m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	500
3511		Scheepssloperijen	700
353	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:	
353	2	- met proefdraaien motoren	1000
371		Metaal- en autoshredders	500
372	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:	
372	A2	- v.c. >= 100.000 t/j	700
40	A0	Elektriciteitsproductiebedrijven (vermogen >= 50 MW)	
40	A1	- kolengestookt	700
40	A2	- oliegestookt	500
40	A3	- gasgestookt	500
40	A5	- warmtekrachtinstallaties (gas)	500
40	B0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	B5	- >= 1000 MVA	500
40	C0	Gasdistributiebedrijven:	

		Categorie 5 bedrijven; indicatieve afstanden 500 tot 1000 m.	
SBI		OMSCHRIJVING	AFSTAND
40	C2	- gascompressorstations vermogen ≥ 100 MW	500
41	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:	
41	A1	- met chloorgas	1000
5151.1	0	Grth in vaste brandstoffen:	
5151.1	2	- kolenterminal, opslag opp. ≥ 2.000 m ²	500
5151.2	2	- vloeistoffen, o.c. ≥ 100.000 m ³	500
5152.1	0	Grth in metaalertsen:	
5152.1	2	- opslag opp. ≥ 2.000 m ²	700
6311.1	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:	
6311.1	1	- containers	500
6311.1	3	- ertsen, mineralen e.d., opslagopp. ≥ 2.000 m ²	1000
6311.1	4	- granen of meelsoorten, v.c. ≥ 500 t/u	700
6311.1	5	- steenkool, opslagopp. ≥ 2.000 m ²	700
6311.1	6	- olie, LPG, e.d.	1000
6311.2	4	- ersten, mineralen, e.d., opslagopp. ≥ 2.000	700
6311.2	6	- granen of meelsoorten, v.c. ≥ 500 t/u	500
6311.2	8	- steenkool, opslagopp. ≥ 2.000 m ²	500
6311.2	9	- olie, LPG, e.d.	700
9000.1	0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:	
9000.1	3	- ≥ 300.000 i.e.	500
9000.3	A1	- mestverwerking/korrelfabrieken	500
9000.3	D0	Composteerbedrijven:	
9000.3	D1	- open	700
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
9262	0	Schietinrichtingen:	
9262	4	- vrije buitenbanen: schietbomen	500
9262	8	- buitenbanen met voorzieningen: schietbomen	500
9262	10	- buitenbanen met voorzieningen: pistoolbanen	1000
9262	B	Skelterbanen, < 8 uur/week in gebruik	500
9262	C	Skelterbanen, ≥ 8 uur/week in gebruik	1000
9262	D	Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., < 8 uur/week in gebruik	700

Categorie 6 bedrijven zijn niet toegestaan binnen de gemeente Haarlem.

		Categorie 6 bedrijven; indicatieve afstand 1500 meter	
SBI		OMSCHRIJVING	
2320.1		Aardolieraffinaderijen	
233		Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	
271	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:	
271	2	- p.c. ≥ 1.000 t/j	
3162		Koolelektrodenfabrieken	
40	A4	- kerncentrales met koeltorens	
6323		Luchthavens	
9000.3	A3	- verwerking radioactief afval	
9262	5	- vrije buitenbanen: geweerberanen	
9262	6	- vrije buitenbanen: pistoolbanen	
9262	9	- buitenbanen met voorzieningen: geweerberanen	
9262	E	Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., ≥ 8 uur/week in gebruik	

Voorontwerp Bestemmingsplan

Delftwijk - Waterbuurt



LEGENDA

BASISKAART

- topografische gegevens en bestaande bebouwing
- kadastrale gegevens

AANDUIDINGEN

- plangrens
- bestemmingsgrens
- bebouwinggrens
- hoogtescheidinggrens
- gemeentegrens
- overbouw / onderdoorgang
- brug
- maximale goothoogte in meters
- maximale bebouwingshoogte in meters
- maximale bebouwingpercentages
- maximale goothoogte in meters
- maximale bebouwingpercentages
- maximale bebouwingshoogte in meters
- speelveld
- horeca 1 toegestaan
- horeca 2 toegestaan
- horeca 3 toegestaan
- ingang parkeergelegenheid
- benzinepomp toegestaan
- archeologisch waardevol gebied
- wijzigingsbevoegdheidsgebied I en IV
- ondergrondse parkeergelegenheid
- noodzakelijk te verwerklijken gebied
- aanduiding overdekte parkeergelegenheid
- I art. 7 lid 3, sub d1
- II art. 7 lid 4, sub d2

BESTEMMINGEN

- Art. 06 W Woondoeleinden
- Art. 07 T Tuin
- Art. 08 E Erf
- Art. 09 M Maatschappelijke doeleinden
- Art. 10 Ww Woondoeleinden, woonwagens
- Art. 11 GDa Gemengde doeleinden a
- Art. 11 GDb Gemengde doeleinden b
- Art. 12 R Recreatieve doeleinden
- Art. 13 IV Verkeers- en vertielfdoeleinden
- Art. 14 G Groenvoorzieningen
- Art. 15 WA Water
- Art. 16 b Garagebox