

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur S. van Haastrecht
Telefoon 5113736 E-mail: svhaastrecht@haarlem.nl
SZ/RP Reg.nr. 2009/136578
Te kopiëren:
B & W-vergadering van 4 augustus 2009

Onderwerp

ontwerpbestemmingsplan Indischebuurt Zuid en Transvaalbuurt

DOEL:

Vrijgeven van het geactualiseerde ontwerpbestemmingsplan 'Indischebuurt Zuid en Transvaalbuurt' voor de formele planprocedure ex. 3.8 Wro. Dit betekent dat het ontwerpbestemmingsplan na publicatie voor zes weken ter inzage worden gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan wordt tevens ter bespreking naar de Commissie Ontwikkeling gestuurd. Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan kunnen door eenieder mondeling of schriftelijke zienswijzen worden ingediend en zal tevens een informatieavond worden gehouden.

B&W

1. Het college besluit in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Indischebuurt Zuid en Transvaalbuurt' inclusief de verwerking van de artikel 3.1.1. Bro reacties;
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
3. De start van de planprocedure wordt bekend gemaakt via een aankondiging in de Stadskrant, de Staatscourant en publicatie op de gemeentelijke website;
4. Het besluit van het college wordt ter bespreking voorgelegd aan de commissie ontwikkeling.

COLLEGE BESLUIT

Onderwerp: ontwerpbestemmingsplan 'Indischebuurt Zuid en Transvaalbuurt'

Inleiding

Het College van Burgemeester en Wethouders heeft op 12 mei 2009 (reg.nr. STZ/RP/2009/80354) ingestemd met het concept ontwerpbestemmingsplan 'Indischebuurt Zuid en Transvaalbuurt'. Vervolgens is het concept toegezonden aan de art. 3.1.1 Bro- partners. Alle ingekomen reacties zijn verwerkt en als bijlage 4 opgenomen bij de toelichting van dit ontwerpbestemmingsplan. In bijlage A van deze nota zijn de wijzigingen ten opzichte van het concept ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Indischebuurt Zuid en Transvaalbuurt' is een consoliderend bestemmingsplan dat een actueel ruimtelijk-juridisch kader biedt. In dit bestemmingsplan is inhoudelijk qua bebouwings- en gebruiksregelingen zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande rechten uit de vigerende bestemmingsplannen.

In het voormalige schoolgebouw aan de Generaal de la Reijstraat 6 is sprake van een bestemmingsverruiming. De begane grond is bestemd als wonen en maatschappelijke voorzieningen en de eerste verdieping is bestemd als wonen. Op het binnenterrein is ondergronds parkeren mogelijk. De bestemmingsverruiming is afgestemd met de afdeling Vastgoed.

Besluitpunten college

1. Het college besluit in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Indischebuurt Zuid en Transvaalbuurt' inclusief de verwerking van de artikel 3.1.1. Bro reacties en de reactie van de wijkraden;
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
3. De start van de planprocedure wordt bekend gemaakt via een aankondiging in de Stadskrant, de Staatscourant en publicatie op de gemeentelijke website;
4. Het besluit van het college wordt ter bespreking voorgelegd aan de commissie ontwikkeling.

Beoogd resultaat

De instemming van het college vormt de start van de formele bestemmingsplanprocedure.

Argumenten

Het besluit is een volgende stap in de RO procedure

De Raad heeft op 15 maart 2007 ingestemd met het Meerjarenplan Bestemmingsplannen. Hiermee is tevens besloten tot een inhaalslag van bestemmingsplannen door de taskforce bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan 'Indischebuurt Zuid en Transvaalbuurt' is onderdeel van de inhaalslag.

Financiële paragraaf

Het ontwerpbestemmingsplan 'Indischebuurt Zuid en Transvaalbuurt' heeft een consoliderend karakter zonder financiële gevolgen.

Participatie Wijkraden

In dit plangebied zijn geen wijkraden actief.

Uitvoering

Indien door B&W wordt ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Indischebuurt Zuid en Transvaalbuurt' zoals dat nu is aangeboden zal het conform art. 3.8 Wet ruimtelijke ordening voor zes weken ter inzage worden gelegd. Het besluit wordt ter bespreking naar de Commissie Ontwikkeling gestuurd. Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan kunnen door eenieder mondeling of schriftelijke zienswijzen worden ingediend en zal tevens een informatieavond worden gehouden.

Na verwerking van de zienswijzen zal het bestemmingsplan worden voorgelegd aan het college van B&W. Vervolgens zal het ter advisering worden aangeboden aan de raadscommissie Ontwikkeling, waarna de gemeenteraad zal besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan. Na aanpassing van het bestemmingsplan met inachtneming van de door de raad aangebrachte wijzigingen wordt het vastgestelde bestemmingsplan wederom ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn). Degenen die een zienswijze bij de Raad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan eenieder beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen wijzigingen die de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft aangebracht.

Het bestemmingsplan treedt in werking de dag na afloop van de hierboven genoemde beroepstermijn. Een eventueel beroep tegen het bestemmingsplan heeft geen schorsende werking, tenzij een voorlopige voorziening wordt gevraagd bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De huidige planning is dat het bestemmingsplan april 2010 in werking zal treden.

Bijlagen

Bijlage A; wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Bijlage B; ontwerpbestemmingsplan 'Indischebuurt Zuid en Transvaalbuurt'.

Het college van burgemeester en wethouders

Bijlage A: bij nota ontwerpbestemmingsplan Indischebuurt Zuid en Transvaalbuurt

Wijzigingen naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg. Onderstaande wijzigingen zijn het resultaat van de verwerking van het wettelijk vooroverleg over het concept ontwerpbestemmingsplan Indischebuurt Zuid en Transvaalbuurt, zoals opgenomen in bijlage 5 van de plantoelichting:

- De bestemming ‘Water’ is uit de toelichting gehaald. In het plangebied bevindt zich geen water;
- De tekst aangaande de Vierde Nota Waterhuishouding (bijlage 1) is aangepast.

Ambtelijke wijzigingen. Onderstaande wijzigingen betreffen ambtelijke wijzigingen van het concept ontwerpbestemmingsplan Indischebuurt Zuid en Transvaalbuurt:

- De toelichting, verbeelding en planregels zijn op ondergeschikte punten gewijzigd;
- Kiosken worden niet op de verbeelding weergegeven;
- Een aantal panden zijn gewijzigd van Gemengd 1 naar Gemengd 2 en andersom;
- De plaats van de aanduiding ondergrondse parkeergarage op het binnenterrein van de Generaal de la Reijstraat 6 is verschoven.

Indischebuurt Zuid en Transvaalbuurt

vastgesteld d.d.

goedgekeurd d.d.

Gemeente Haarlem
Hoofdafdeling stadszaken
Ruimtelijke plannen.

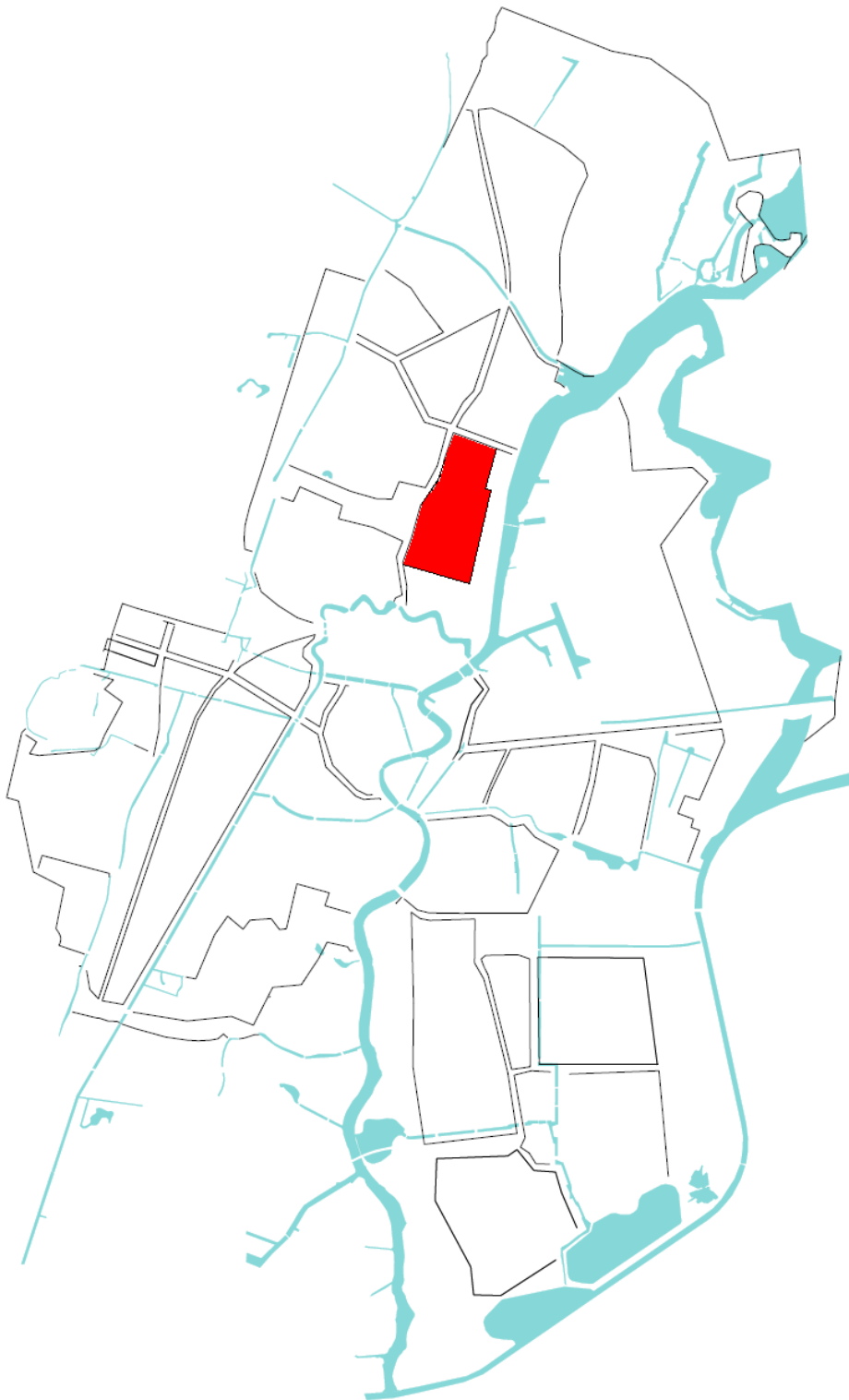
[datum]

Inhoudsopgave

Toelichting	5
1 INLEIDING	6
1.1 Begrenzing van het plangebied	6
1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan	6
1.3 Doel van het bestemmingsplan	7
1.4 Geldende planologische regelingen	7
1.5 Bestemmingsplanprocedure	8
1.6 Leeswijzer plantoelichting	9
2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	11
2.1 Korte historische schets	11
2.2 Ruimtelijke structuur	12
2.3 Functionele structuur	13
3 BELEIDSKADER	17
3.1 Structuurplan Haarlem 2020 (2005)	17
3.2 Groenstructuurplan (1991)	18
3.3 Haarlems Verkeers- en Vervoersplan (2003)	19
3.4 Woonvisie Haarlem 2006-2012	20
3.5 Detailhandelsnota, Haarlem Winkelstad 2002-2012	21
3.6 Welstands- en Monumentennota (2004)	21
3.7 Speelruimteplan (1998)	22
3.8 Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw	22
3.9 Beleidsnota Archeologie	23
3.10 Samenvatting beleid	24
4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	27
4.1 Milieuzonering	27
4.2 Geluidshinder	28
4.3 Bodemkwaliteit	29
4.4 Water	30
4.5 Luchtkwaliteit	32
4.6 Natuurwaarden	33
4.7 MER	35
4.8 Cultuurhistorie	36
4.9 Archeologie	37
4.10 Vliegverkeer	38
4.11 Externe veiligheid	39
4.12 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen	39
5 PLANBESCHRIJVING	41
5.1 Ruimtelijke uitgangspunten	41
5.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten	43
5.3 Ontwikkelingen	44
6 JURIDISCHE ASPECTEN	45
6.1 Inleiding	45
6.2 Juridische planopzet	45
6.3 Hoofdstuk 1: inleidende regels	46
6.4 Hoofdstuk 2: bestemmingregels	46
6.5 Hoofdstuk 3: algemene regels	49
6.6 Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels	50

6.7 Hoofdpzet verbeelding	51
7 OVERLEG EN UITVOERBAARHEID	53
7.1 Resultaten participatie	53
7.2 Uitkomst watertoets	53
7.3 Uitkomsten overleg	53
7.4 Economische uitvoerbaarheid	55
7.5 Handhaving	55
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	57
bijlage 1 RIJKS- EN PROVINCIAAL BELEID	59
bijlage 2 MILIEUONDERZOEK	63
bijlage 3 PREDAVIES WATERTOETS	73
bijlage 4 ARTIKEL 3.1.1 BRO REACTIES	75
bijlage 5 VERWERKING ARTIKEL 3.1.1 BRO REACTIES	85
 planregels	 87
Hoofdstuk 1. Inleidende regels	89
ARTIKEL 1 Begrippen	89
ARTIKEL 2 Wijze van meten	97
Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels	101
ARTIKEL 3 Bedrijf	101
ARTIKEL 4 Detailhandel	103
ARTIKEL 5 Gemengd 1	105
ARTIKEL 6 Gemengd 2	109
ARTIKEL 7 Gemengd 3	113
ARTIKEL 8 Groen	117
ARTIKEL 9 Maatschappelijk	119
ARTIKEL 10 Tuin 1	121
ARTIKEL 11 Tuin 2	123
ARTIKEL 12 Tuin 3	125
ARTIKEL 13 Verkeer	127
ARTIKEL 14 Wonen	129
ARTIKEL 15 Waarde - archeologie	133
Hoofdstuk 3. Algemene bepalingen	139
ARTIKEL 16 Antidubbeltelbepaling	139
ARTIKEL 17 Algemene ontheffingsregels	141
ARTIKEL 18 Algemene procedureregels	143
Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotbepalingen	145
ARTIKEL 19 Overgangsbepalingen	145
ARTIKEL 20 Slotbepaling	147
Bijlagen bij de regels	149
Bijlage 1 Bedrijvenlijst	151

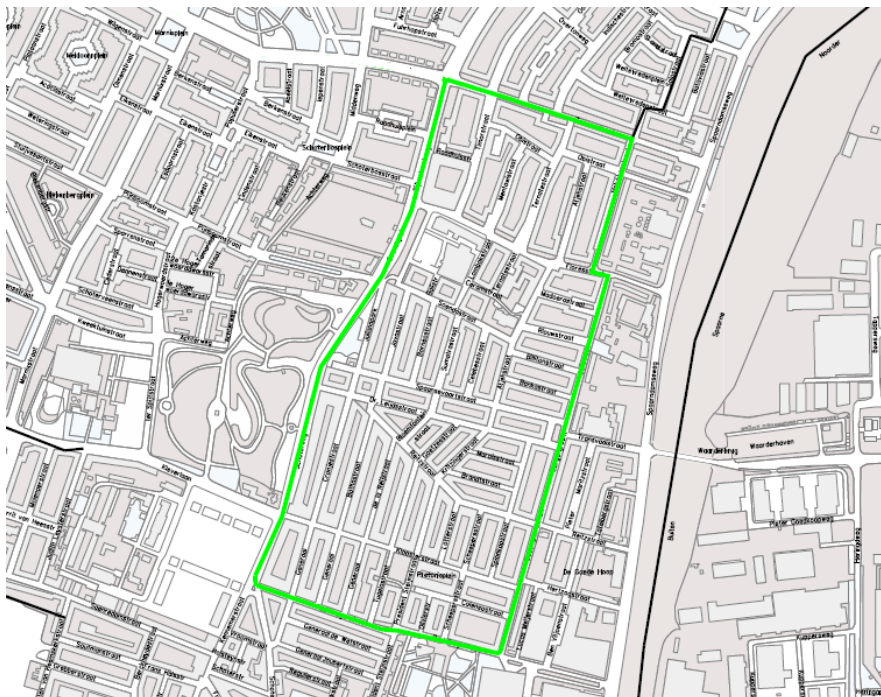
Toelichting



1 INLEIDING

1.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan Indischebuurt Zuid en Transvaalbuurt ligt ten noorden van de binnenstad van Haarlem en beslaat een oppervlakte van ca. 30 ha. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Rijksstraatweg, aan de noordzijde door de Zaanenstraat, aan de oostzijde door de Molukkenstraat, Delistraat en de Gedempte Schalkburgergracht en aan de zuidzijde door de Paul Krugerstraat en Paul Krugerkade (zie afbeelding 1).



Afbeelding 1: begrenzing van het plangebied Indischebuurt Zuid en Transvaalbuurt.

1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

Voor het plangebied Indischebuurt Zuid en Transvaalbuurt zijn enkele redenen om een nieuw bestemmingsplan te maken:

1. Er zijn verouderde bestemmingsplannen van kracht. Wijken waar verouderde bestemmingsplannen gelden, kennen onvoldoende rechtszekerheid en onvoldoende bescherming tegen ongewenste ontwikkelingen. Ook zijn verouderde bestemmingsplannen wat betreft regelgeving vaak zeer gedetailleerd en weinig flexibel. Voor 'kleine' ingrepen aan of bij een huis, zoals de bouw van een dakkapel of berging, moeten nu relatief zware procedures worden doorlopen.
2. Door de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 moeten bestemmingsplannen binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, worden herzien. Ook wordt digitalisering van bestemmingsplannen verplicht gesteld.
3. In het plangebied is in het verleden een aantal malen een vrijstelling verleend

op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Sinds de wetswijziging 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 van het bestemmingsplan

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

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

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

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

1.4 Geldende planologische regelingen

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

Tabel 1: vigerende bestemmingsplannen

nr.	Naam van het plan	Vastgesteld	Goedgekeurd
503-3	Indischebuurt Zuid	19-08-1987	05-04-1988
504-3	Transvaalbuurt	19-05-1982	14-02-1987
504-5	v.m. Julianakerk	21-08-1985	18-03-1986

Daarnaast zijn diverse bouwinitiatieven met een vrijstelling op basis van art. 19 WRO procedures mogelijk gemaakt. Bij het van kracht worden van het bestemmingsplan Indischebuurt Zuid en Transvaalbuurt zullen de in het schema genoemde plannen haar rechtskracht verliezen, voor zover ze in het plangebied liggen.

1.5 Bestemmingsplanprocedure

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

Indien door B&W wordt ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan zal het conform art. 3.8 Wet ruimtelijke ordening voor zes weken ter inzage worden gelegd. Het besluit wordt ter bespreking naar de Commissie Ontwikkeling gestuurd. Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan kunnen door eenieder mondeling of schriftelijke zienswijzen worden ingediend en zal tevens een informatieavond worden gehouden. Na verwerking van de zienswijzen zal het bestemmingsplan worden voorgelegd aan het college van B&W. Vervolgens zal het ter advisering worden aangeboden aan de raadscommissie Ontwikkeling, waarna de gemeenteraad zal besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan.

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

Het bestemmingsplan treedt in werking de dag na afloop van de hierboven genoemde beroepstermijn. Een eventueel beroep tegen het bestemmingsplan heeft geen schorsende werking, tenzij een voorlopige voorziening wordt gevraagd bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De huidige planning is dat het bestemmingsplan begin 2010 in werking zal treden.

1.6 Leeswijzer plantoelichting

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

Hoofdstuk 2 gaat in op de ontstaansgeschiedenis en de bestaande ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied.

In hoofdstuk 3 worden de voor het plangebied relevante beleidsdocumenten weergegeven. Per document wordt kort samengevat welke kaders er voor de inrichting en/of functies in het plangebied zijn vastgelegd.

Hoofdstuk 4 bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten en de resultaten van de verschillende milieuonderzoeken. Het gaat hierbij om alle zaken die kunnen leiden tot ruimtelijke beperkingen. Het uitvoeren van onderzoeken en het maken van analyses van het plangebied is nodig overeenkomstig art. 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 5 geeft aan hoe de inventarisatie van de bestaande situatie, de beleidsdocumenten, en onderzoeken zoals beschreven in de hoofdstukken 2, 3 en 4 zijn vertaald naar concrete ruimtelijk- functionele uitgangspunten.

Hoofdstuk 6 geeft aan welke bestemmingen in het plan zijn opgenomen en hoe deze de inhoud van het plan regelen.

In hoofdstuk 7 wordt de financieel-economische uitvoerbaarheid beschreven en wordt ingegaan op de inspraak en participatie. De resultaten van de participatie en het vooroverleg (artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening) zijn opgenomen in de bijlagen. Dit deel van hoofdstuk 7 wordt geschreven na afronding van de participatie en het vooroverleg en is daarom pas in het ontwerpbestemmingsplan aanwezig.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een historische schets van het bestemmingsplangebied gegeven. Tevens komt de huidige situatie met betrekking tot de ruimtelijke structuur aan de orde. Hierbij wordt aandacht besteed aan de bebouwing, het verkeer, water en groen. Tot slot wordt de functionele structuur beschreven aan de hand van wonen, bedrijvigheid en voorzieningen in het gebied.

2.1 Korte historische schets

Ontstaansgeschiedenis

Het gebied is grotendeels gelegen op de oude strandwal. De bodem bestaat uit zandgrond. In de periode van de 8ste-9de eeuw raakte de strandwal in de omgeving van Haarlem bewoond. Haarlem vormde zich eerst als agrarische 'geestnederzetting'. Een geest is een langwerpig akkercomplex dat doorgaans is gelegen op het hoogste gedeelte van een strandwal. Ten noorden van de geest liep de route naar het dorp Schoten en verder naar het noorden. In het iets lager gelegen land ter weerszijden en ten noorden van de geest werden ter ontwatering parallelle sloten gegraven in oost-west-richting.

Toen Haarlem zich ontwikkelde tot belangrijke en relatief grote stad, in de periode van de 12^{de}-17^{de} eeuw, werd het onderhavige gebied belangrijk voor de voedselverzorging van de stad. Het agrarisch gebruik werd niet meer tot de geest beperkt maar strekte zich uit tot de hele strandwal en de naastliggende veengebieden. Op de zandgrond van de strandwal vond onder andere akkerbouw plaats en in de randzones werd de grond ook als weide gebruikt.

De Rijksweg geldt al eeuwen als belangrijke verbindingsweg van Haarlem naar Santpoort. Door de tijd heen zijn hier diverse ontwikkelingen aan gekoppeld. In Schoten verscheen losse bebouwing in de vorm van kerken en woningen. Langs deze verbindingsweg zijn vanaf de middeleeuwen verschillende gebouwen en functies ontstaan.

Bebouwing

In 1884 werd een gedeelte van de gemeente Schoten, direct ten noorden van de stad, door Haarlem geannexeerd. Hierna kon de steeds voller wordende stad naar het noorden toe groeien. Na lange tijd van economische crisis was er weer een periode van voorspoed aangebroken, en tussen 1870 en 1900 resulteerde dit in een ruime verdubbeling van de bevolking. De stad werd naar het noorden uitgebreid met woonwijken, die aanvankelijk grotendeels op particulier initiatief tot stand kwamen. Toen de gemeente Schoten in 1927 werd opgeheven en bij Haarlem werd gevoegd, was het plangebied al voor een aanzienlijk deel bebouwd.

Het gebied is vanaf 1895 vanuit zuidelijke richting volgebouwd ten behoeve van de arbeiders- en lage middenstandsklasse. De Transvaalbuurt is door een exploitatiemaatschappij aangelegd op de plek van de voormalige buitenplaats Het Klooster. De Transvaalbuurt is gebouwd in de periode van 1895 tot 1910. In deze buurt staat langs nauwe straten veel zogenaamde revolutiebouw, reeksen

etagewoningen die zo goedkoop mogelijk gebouwd zijn, veelal door speculanten. Vaak zijn hele straten in een keer ontworpen om daarna te worden doorverkocht.

De Indischebuurt Zuid is hoofdzakelijk projectmatig bebouwd met gesloten bouwblokken en is in de jaren '20 en '30 tot stand gekomen. De bebouwing van dit gebied startte omstreeks 1910 in de zuidwesthoek. Dit deel van het plangebied is ruimer van opzet dan de Transvaalbuurt.

Aan de westkant van het plangebied heeft zich aan de Generaal Cronjéstraat, het Julianapark, het Soendaplein en de Rijksstraatweg een winkelgebied ontwikkeld. Op verschillende plekken in de buurt, zoals aan het Pretoriaplein en de Paul Krugerkade, heeft stadsvernieuwing plaatsgevonden.

2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt tussen de Bomenbuurt, Indischebuurt Noord, Spaarndamseweg en Frans Hals/Patrimoniumbuurt. Het gebied is grotendeels voor 1930 gebouwd (tabel 2).

Tabel 2: aantal woningen in het plangebied naar bouwperiode

< 1900	1900-1910	1910-1920	1920-1930	1960-heden	totaal
17	1.011	999	462	208	2.697

Bebouwing

Het gebied is dicht bebouwd met weinig ruimte voor pleinen en groen. Alle bebouwing is dicht op de straat gelegen en georiënteerd. Voortuinen komen alleen in het noordelijk deel voor. Het rechte stratenpatroon wordt door een enkele diagonaal, de Reitzstraat, doorkruist. Het noordelijk deel van het plangebied is ruimer opgezet, met een lagere bebouwingsdichtheid, enkele voortuinen en meer ruimte in de binnenterreinen.

De hoogte van de bouwlaag varieert sterk. Over het algemeen bestaan de gebouwen uit 2 of 3 woonlagen. De kapvormen variëren van zadeldak of schilddak tot plat dak. In de Transvaalbuurt staat de nokrichting vaak haaks op de straat, in de Indischebuurt Zuid is het dak evenwijdig aan de straat geplaatst. Dakopbouwen komen veel, en in allerlei gedaanten voor, waardoor het straatbeeld onrustig is geworden. Soms is er in de zijstraten ook bebouwing van één bouwlaag met kap te vinden.

De bebouwing langs de Zaanenstraat en Rijksstraatweg is wat ruimer opgezet. De bebouwingsmassa's in de Transvaalbuurt hebben vaak een strakke opbouw. De bebouwing uit de jaren '20 en '30 van de vorige eeuw heeft veelal een erker of een uitgebouwd balkon. Hoekpanden worden door een iets groter volume geaccentueerd.

De gevels zijn opgetrokken in rode/bruinrode baksteen en zijn soms (gedeeltelijk) wit gepleisterd. De daken worden gedekt door rode of donkere pannen. Door de vele verbouwingen is van de oorspronkelijke eenheid in de detaillering per straat weinig meer te herkennen.

Het stratenpatroon, en daarmee ook de bouwblokken, hebben overwegend een noord-zuid gerichtheid. Alleen aan de oostrand van de buurt hebben de bouwblokken een oost-west richting. De binnenterreinen zijn klein en veelal volgebouwd. De smalle straten bieden voornamelijk ruimte voor verkeer en parkeren en nauwelijks ruimte voor andere functies.

Verkeer

De Rijksstraatweg is de hoofdroute voor verkeer van Haarlem Centrum naar Haarlem Noord. De Rijksstraatweg is een gebiedsontsluitingsweg-B. Er loopt een hoofdbuslijn en er ligt een vrijliggende fietsvoorziening naast de rijbaan. Voor ontsluiting van de wijken is zoveel mogelijk aangesloten op de bestaande wegen die aan de buitenkant lopen. De meeste staten zijn smal en zijn ingericht als 30 km/uur zone. De Zaanenstraat is een oost-west lopende ontsluitingsweg.

Water en groen

De Indischebuurt Zuid is een dichtbebouwd gebied met weinig ruimte voor groen en pleinen. Voortuinen komen bijna niet voor in het bestemmingsplangebied. De kavels zijn vaak over de gehele breedte bebouwd zodat er weinig ruimte is voor groen. Wel maakt het onderdeel uit van de hoofdbomenstructuur langs de Rijksstraatweg. De enige open ruimten bevinden zich aan het Julianapark, Pretoriaplein, Atjehstraat en de Gedempte Schalkburgerstraat. Net buiten de zuidrand van het plangebied ligt een grote groene ruimte met een buurthuis, het Nelson Mandela Park. Er is geen open water aanwezig in het plangebied.

2.3 Functionele structuur

In het plangebied vormt wonen de hoofdfunctie. Daarnaast komen verschillende voorzieningen voor, met een grote concentratie in de strook Generaal Cronjéstraat, Julianapark en Soendaplein.

Wonen

De totale woningvoorraad in het plangebied bedraagt 2.697 woningen. Het aantal inwoners in het gebied bedraagt 6.061, met andere woorden: de gemiddelde woningbezetting komt daarmee op 2,25 personen per woning (voor heel Haarlem is dat 2,12 personen per woning).

Tabel 3: leeftijdsopbouw in het plangebied en gemeente Haarlem totaal

	0-19	%	20-44	%	45-64	%	65+	%	totaal
plangebied	1.387	22,9%	2.969	49,0%	1.178	19,4%	527	8,7%	6.061
Haarlem	32.056	21,7%	54.408	36,8%	38.719	26,2%	22.479	15,2%	147.662

Tabel 3 laat zien dat de leeftijdsopbouw in het plangebied redelijk vergelijkbaar is met die van de rest van Haarlem. Er komen binnen het gebied relatief veel

20-44 jarigen en weinig 65-plussers voor. Dit is te verklaren door de afwezigheid van geschikte woningen voor ouderen.

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

	eigendom	%	particuliere huur	%	sociale huur	%	totaal
plangebied	2.151	79,8%	457	16,9%	89	3,3%	2.697
Haarlem	36.842	53,3%	9.471	13,7%	22.867	33,1%	69.180

Tabel 4 laat zien dat het plangebied relatief veel koopwoningen en zeer weinig sociale huurwoningen heeft. Dit komt doordat veel woningen door particulier initiatief zijn gebouwd.

Dienstverlening en kantoren

Binnen het plangebied zijn een aantal bedrijven gevestigd die een dienstverlening- of kantoorfunctie hebben. Op een aantal adressen binnen het plangebied zijn bedrijven gevestigd die wat betreft omvang het karakter hebben van (parttime) beroep-aan-huis. Die kleine bedrijfsvormen zijn inherent aan wonen en behoeven geen specifieke regeling.

Tot kantoorbedrijven en dienstverlenende- of ideële bedrijven worden bijvoorbeeld adviesbureaus, reclamebureaus, boekhoudbureaus, financiële holdings, verzekeringskantoren, makelaardijen, advocatenkantoren, wassalons, kapperszaken en groepspraktijken gerekend.

Bedrijven

Voor het bestemmingsplan is het alleen relevant een regeling te treffen voor bedrijven die zich duidelijk onderscheiden van de woonfunctie en niet te vatten zijn onder de in de milieuparagraaf behandelde verzamelbestemming. Samengevat betreft het ca. 90 bedrijven die een regeling in het bestemmingsplan behoeven.

Naast bedrijfsvestigingen komen nog een twintigtal opslag/magazijnruimten voor. De bedrijvigheid komt vooral voor aan de westrand van het gebied. De noordzijde van de Transvaalstraat bestaat uit een aantal bedrijfsruimten met bovenwoningen van vrij recente datum. Het overgrote deel van de bedrijven in de buurt zijn kleinschalige vestigingen met 10 of minder arbeidsplaatsen.

Wat betreft ontwikkelingsmogelijkheden per bedrijfslocatie wordt aangesloten met de in paragraaf 4.1 beschreven milieuzonering. De bestaande bedrijven die onder een hogere categorie vallen dan in het bestemmingsplan wordt toegelaten, worden specifiek als bedrijf bestemd en in de regels benoemd. Op die manier kan - bijvoorbeeld na vertrek van het zittende bedrijf - alleen een identieke bedrijfssoort óf een lagere categorie bedrijf zich op die plaats vestigen. Voor het vestigen van geheel nieuwe en/of grootschalige bedrijven op nieuwe locaties wordt in het plan geen ruimte geboden.

Commerciële voorzieningen

De meeste detailhandelsbedrijven zijn geconcentreerd in het winkelcentrumgebied Generaal Cronjéstraat, Schoterweg, Julianapark en Soendaplein. In het plangebied bevinden zich ca. 50 detailhandelsvestigingen. Het aanbod van het Soendaplein wordt gedomineerd door één grote solitaire supermarkt. De overige winkelvevestigingen komen verspreid voor (zowel dagelijkse als niet-dagelijkse artikelen).

Het is gewenst dat de commerciële voorzieningen in de toekomst gehandhaafd blijven. De bestaande horecavoorzieningen in de buurt worden positief bestemd. Het is niet wenselijk om grootschalige detailhandelsvestigingen toe te laten in het plangebied.

Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied zijn een aantal specifieke maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Het betreft functies die hun doelstelling(en) verbonden hebben aan de samenleving. In het plangebied bevinden zich twee basisscholen. Ook is er een Rooms Katholieke kerk gevestigd op de hoek Rijksstraatweg/Zaanenstraat met hieraan verbonden maatschappelijke werk, gevestigd aan de Rijksstraatweg. Hiernaast zijn er verspreid door de buurt diverse praktijken aan huis (o.a. artsen, fysiotherapeuten, pedicuren). De aanwezige maatschappelijke voorzieningen zijn grotendeels buurtoverstijgend, maar hebben voldoende draagvlak binnen de buurt.

Recreatie

In het bestemmingsplangebied is in het kerkgebouw op de hoek van de Floresstraat/Ternatestraat een sportvereniging gevestigd, die een buurtoverstijgende functie heeft. In de Balistraat is eveneens een sportschool gevestigd.

Nutsvoorzieningen

In het bestemmingsplangebied zijn enkele gasdrukregel- en meetstations aanwezig.

3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk is voor het plangebied Indischebuurt Zuid het relevante beleidskader weergegeven. Per thema wordt het beleid beschreven, met in § 3.8 een samenvatting van de beleidsuitgangspunten voor het bestemmingsplan. Het beleid van het Rijk en de Provincie is in bijlage 1 van de toelichting beknopt beschreven.

3.1 Structuurplan Haarlem 2020 (2005)

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

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

Het structuurplan geeft inzicht in de verandergebieden, de dynamische knooppunten en de gebieden die consolideren. Het geeft de beleidskaders die vervolgens juridisch verankerd worden in bestemmingsplannen.

Buurtidentiteit

In het Structuurplan ligt de nadruk op versterking van de eigen buurtidentiteit. Voorop staat verschillen tussen wijken te handhaven of sterker tot uiting te laten komen. De opgave is een balans te scheppen tussen de gewenste mate van differentiatie binnen de stad en behoud van eigenheid in de buurten. Het Structuurplan streeft naar een hoogwaardige leefomgeving door aandacht te besteden aan, en waar mogelijk oplossingen aan te dragen voor ruimte voor ruimte voor ontmoeting, leefbaarheid en levendigheid.

Woonwerk-assen

De randen langs de meeste wegen met een doorgaande functie en een aantal wegen met een centrale rol voor een buurt of stadsdeel zijn geschikt voor ontwikkeling tot woonwerk-assen. Vaak is hier al een gemengd karakter. Dit kan groeien tot as met een stedelijk karakter en een kenmerkend profiel. De Schoterweg en Rijksstraatweg zijn aangewezen als woonwerk-as. De panden in deze as krijgen een gemengde bestemming. In paragraaf 5.3 wordt dit nader weergegeven.

Sociaalmaatschappelijke zone

In het Structuurplan geeft de gemeente Haarlem aan de sociaalmaatschappelijke voorzieningen meer te willen clusteren, bij voorkeur bij bestaande winkel- en zorgconcentraties in of nabij de wijken. Hierdoor ontstaat

een multifunctioneel en optimaal ruimtegebruik. Kansrijke locaties zijn goed bereikbare plekken waar nu al veel mensen komen, zoals winkelcentra en OV knooppunten. Een herkenbare route voor langzaam verkeer door of langs dergelijke locaties is essentieel. De sociaalmaatschappelijke zone strekt zich uit vande Haarlemse binnenstad tot in Haarlem Noord, met de Rijksweg als centrale as. De winkelstrook Generaal Cronjéstraat e.o. valt hier onder. De zone kent een gemengd karakter en komt in aanmerking voor ontwikkeling van diverse voorzieningen. De panden in de Generaal Cronjéstraat krijgen een gemengde bestemming. In paragraaf 5.3 wordt dit nader weergegeven.

Functiemenging

In het Structuurplan wordt het hele plangebied aangewezen als wijk die geschikt is voor functiemenging. In het plangebied is door stadsvernieuwing veel werkgelegenheid uit de buurt getrokken. Ruimte voor wonen, werken en voorzieningen kan gevonden worden door deze functies te mengen. Functiemenging met kleinschalige voorzieningen en passende bedrijvigheid levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid en dynamiek van de stad en creëert mogelijkheden voor werken aan huis. Om die reden is het belangrijk om werkfuncties in wijken te behouden, en waar mogelijk te versterken. Functiemenging betekent een intensiever gebruik van de beschikbare ruimte. De panden in de Schoterweg, Rijksweg, Paul Krugerstraat en verschillende hoekpanden in het plangebied krijgen de bestemming 'Gemengd 1' of 'Gemengd 2'. In paragraaf 5.3 wordt dit nader weergegeven.

3.2 Groenstructuurplan (1991)

Eén van de doelstellingen in het Structuurplan is versterking van stedelijke groenwaarden. Het in stand houden en versterken van de bestaande stedelijke hoofdgroenstructuur is uitgangspunt voor een duurzame stedelijke ontwikkeling. Onderdeel daarvan vormt de gewenste hoofdbomenstructuur. Tweede uitgangspunt is het vergroten van de gebruiksintensiteit van het bestaande groen, d.m.v. het verbeteren van de inrichting van groengebieden en het vergroten van de bereikbaarheid.

De bomen in de Rijksweg en Zaanenlaan maken onderdeel uit van de hoofdbomenstructuur. Dit zijn lijnen die ruimtelijk en functioneel van belang zijn. Gelet op bovenstaande doelstelling is het van belang deze groenstructuur te behouden.

Het Groenstructuurplan omschrijft het noordelijk deel van het plangebied als verdichte buurt met voortuinen en het zuidelijk deel als buurt zonder voortuinen. Het gebied kent een hoge bebouwingsdichtheid met gesloten bouwblokken en smalle straten. De binnenterreinen zijn klein en veelal volgebouwd. In het noordelijk deel zijn de binnenterreinen ruimer van opzet en vormen de voortuinen het groen in de buurt. Binnen het gehele plangebied is een tekort aan groen. De straten staan volgepakt met auto's en bieden nauwelijks ruimte voor groen.

3.3 Haarlems Verkeers- en Vervoersplan (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 plan wordt een beschrijving gegeven van de hoofdstructuren voor het autoverkeer, openbaar vervoer en langzaam verkeer.

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

Langzaam verkeer:

Het HVVP gaat uit van het creëren van stadsleefgebieden, waarbij de rol van de auto geminimaliseerd wordt. De fiets moet voor verplaatsingen binnen Haarlem een groter aandeel krijgen en dat moet ertoe leiden dat de auto voor korte afstanden niet hoeft te worden gebruikt. Hiervoor zet het HVVP in op drie beleidspunten: verbetering van bestaande fietsroutes en voorzieningen, bij kruisingen voorrang geven aan fiets boven autoverkeer en uitbreiding van het fietsennet.

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

Ook in het Structuurplan vormt fietsverkeer een belangrijk stelsel dat verbetering behoeft. Het Structuurplan geeft voor het plangebied twee nieuwe fietsverbindingen: van de Waarderbrug naar de Schoterweg en van de Schoterweg via de Kennemerstaatweg naar de Kruisweg. Deze schakels verbinden Haarlem Noord met het centrum (de 'Rode loper') en de Waarderpolder met de binnenduinrand. Hiermee wordt niet alleen de kwaliteit en veiligheid voor het langzaam verkeer bevorderd. Het verbeteren van fietsverbindingen wordt gekoppeld aan het verbeteren van de bereikbaarheid van sociaal-maatschappelijke voorzieningen en groen- en buitengebieden.

Openbaar vervoer:

Het openbaar vervoer vormt een alternatief voor mensen met of zonder auto. Voor het openbaar vervoer heeft het HVVP de volgende doelen geformuleerd: verhogen van de gemiddelde trajectsnelheid, versterken van de regionale bereikbaarheid en optimalisering van het lokale openbaar vervoer.

Over de Rijksstraatweg loopt een hoofdbuslijn. Ingezet wordt op een hogere frequentie, gemiddelde snelheid en mate van betrouwbaarheid van het openbaar vervoer over de stamlijnen. De hoofdbuslijnen bieden mogelijkheden voor sociaal-economische opwaardering of herontwikkeling van aangrenzende gebieden. Het Soendaplein/Julianapark is in het Structuurplan aangewezen als geschikte locatie voor de ontwikkeling van een HOV halte.

Autoverkeer:

Het autoverkeer wordt via ontsluitingswegen zo direct mogelijk vanuit de stadsleefgebieden naar de randen van het gebied geleid. Dit houdt in dat het verkeer zo snel mogelijk uit de 30 km/uur-gebieden richting de 50 km/uur wegen (ontsluitingswegen type B) wordt geleid. De Rijksstraatweg en Zaanenlaan zijn de gebiedsontsluitingswegen. Doorgaand verkeer zal zoveel mogelijk langs de rand van de stad worden afgewikkeld (categorie A). Dit betekent voor Haarlem-Noord dat het autoverkeer nog meer via de westelijke randweg wordt afgewikkeld. Dit vergroot de leefbaarheid in de buurten van Haarlem-Noord.

In de voorschriften wordt de bestemming 'Verkeer' zodanig ruim omschreven dat wijzigingen in de openbare ruimte doorgevoerd kunnen worden zonder dat het bestemmingsplan gewijzigd hoeft te worden. Groen-, water- en speelvoorzieningen zijn hierbinnen toegestaan.

3.4 Woonvisie Haarlem 2006-2012

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

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. Het plangebied is aangewezen als gebied waar functiemenging gewenst is (zie § 5.1).

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. In het plan is geen ruimte voor grootschalige nieuwbouw of herstructureringsprojecten.

Het bouwen van woningen voor senioren zorgt voor de meeste doorstroming op de Haarlemse woningmarkt. Daarnaast wil Haarlem inspelen op de behoefte van bewoners die weliswaar zorg nodig hebben, maar desondanks zelfstandig willen blijven wonen (dus niet in een instelling). 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. 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. In het plangebied bevinden zich weinig appartementen en voor ouderen geschikte woningen.

Op de vierde plaats wil Haarlem de betaalbaarheid van woningen waar mogelijk garanderen. Dit kan door goede afspraken te maken met corporaties en een betere spreiding van de kernvoorraad door bouw en herstructurering.

3.5 Detailhandelsnota, Haarlem Winkelstad 2002-2012

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

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

Het winkelgebied Generaal Cronjéstraat ligt vrij dicht bij de Haarlemse binnenstad. Het telt veel kleine panden en er zijn weinig filiaalpanden. Het winkelgebied heeft enerzijds een lokale verzorgingsfunctie en anderzijds een regionale functie voor bezoekers uit Haarlem-Noord en bovenliggende gemeenten. Het winkelcentrum is autovrij gemaakt. Gekoppeld aan deze verandering is er een ondergrondse parkeergarage op het naastgelegen Ripperdatterrein gerealiseerd.

Het beleid richt zich op behoud en versterking (kwalitatief) van het winkelcentrum, aangezien het voor consumenten in Haarlem-Noord een belangrijke aankoopplaats is voor dagelijkse en niet-dagelijkse artikelen.

3.6 Welstands- en Monumentennota (2004)

Een welstandsnota is het beleidsdocument dat moet voorzien in de criteria die burgemeester en wethouders hanteren bij het beoordelen van een bouwaanvraag op welstandsvereisten.

De gemeente heeft verschillende cultuurhistorische waarden toegekend aan de bebouwing in het plangebied. Deze waarden vertalen zich naar de bij de welstandsbeoordeling te hanteren niveaus. De welstandsniveaus uiten zich in meer of minder gedetailleerde criteria. Voor de welstandstoets wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende drie niveaus:

- I. De meest gedetailleerde welstandstoets; deze geldt onder meer voor de beschermde stads- en dorpsgezichten. Veel waarde wordt gehecht aan behoud en versterking van het bestaande karakter en kwaliteit.
- II. Bijzondere welstandstoets, met extra aandacht voor specifieke bebouwingskenmerken.
- III. Reguliere welstandstoets, waar het beleid is gericht op het handhaven of

versterken van een basiskwaliteit.

Het gebied valt onder welstandsniveau III. Voor de bebouwing langs de Rijksstraatweg en Schoterweg geldt vanwege de ligging langs ontsluitingswegen met historische waarde een welstandsniveau II. Hier zal bij het toetsen bijzondere aandacht aan de specifieke bebouwingskenmerken worden geschonken.

De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.

3.7 Speelruimteplan (1998)

Ten aanzien van de speelruimten in de stad is een Speelruimteplan gemaakt waarin kwaliteit en kwantiteit van de speelplekken wordt gewogen. De Indischebuurt Zuid is een gemiddeld kinderrijke wijk. Het speelaanbod in het noordelijk deel is beperkt. De Transvaalbuurt heeft een zeer dichte bebouwing en is zeker geen kindvriendelijke wijk. Voor kinderen is er weinig speelruimte op straat en is het een weinig inspirerende omgeving. Een uitbreiding van het speelaanbod is gewenst en urgent.

Het Speelruimteplan is destijds opgesteld voor een periode van 10 jaar. Het plan zal geevalueerd worden en er zal een nieuw beleidsplan worden opgesteld. Voor toekomstige uitbreidingsbehoeften van speelfaciliteiten binnen het plangebied is ruimte geboden binnen de gronden die bestemd zijn als 'Groen', 'Verkeer' en 'Maatschappelijk'.

3.8 Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw

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

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

Duurzaam bouwen

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 15 november 2005 het

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

- Het toepassen van de voorkeurslijst duurzaam bouwen maatregelen nieuwbouw.
- Door het instrument GPR-gebouwen toe te passen. Met dit rekeninstrument kunnen projecteigenaren zelf een alternatief maatregelenpakket samenstellen. Gemeentelijke Prestatie Richtlijn Duurzaam Bouwen (GPR) is het resultaat van praktijkervaringen in de gemeente Tilburg. GPR Gebouw zet ontwerpgegevens van een gebouw om naar prestaties op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid. De gemeente kan het initiatief nemen om samen de projecteigenaar een hogere kwaliteit te bereiken (streefkwaliteit).

3.9 Beleidsnota Archeologie

Met de goedkeuring van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) is de Monumentenwet zodanig gewijzigd dat de gemeente vanaf 1 september 2007 primair verantwoordelijk is voor de bescherming van archeologische waarden in de bodem. Uitgangspunten van het nieuwe beleid zijn de vroegtijdige integratie van archeologische waarden in de procedures van ruimtelijke ordening en het principe dat initiatiefnemers van projecten waarbij archeologische waarden worden aangetast verantwoordelijk zijn voor de kosten van noodzakelijk archeologisch onderzoek.

In de wetgeving is opgenomen dat gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening moeten houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Ook is bepaald dat in een bestemmingsplan regelingen kunnen worden opgenomen ten behoeve van het beschermen van archeologische waarden. Aangezien de verantwoordelijkheid voor het archeologische erfgoed wordt gedecentraliseerd, dienen de gemeenten binnen dit kader hun eigen beleid te ontwikkelen. In dit kader heeft de gemeente Haarlem het initiatief genomen tot de ontwikkeling van diverse maatregelen, waardoor archeologie meer onderdeel van het planologische instrumentarium wordt.

Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH)

Verantwoord beheer van het eigen bodemarchief begint met het inzichtelijk maken waar, wanneer en hoe met het bodemarchief rekening dient te worden gehouden. De Wamz bepaalt dat de gemeente in de voorbereidingsfase van een bestemmingsplan een inventarisatie naar (verwachte) archeologische waarden uit laat voeren. In het bestemmingsplan stelt de gemeente vervolgens voorwaarden aan het uitvoeren van bodemverstorende activiteiten voor die gebieden waarvan in de inventarisatie is vastgesteld dat ze (potentieel) archeologisch waardevol zijn. Hiermee wordt bereikt dat naast andere belangen, ook het archeologisch belang een volwaardige plaats krijgt.

Verder bepaalt artikel 41a van de Monumentenwet dat projecten kleiner dan

100 m² vrijgesteld zijn van archeologisch onderzoek. De gemeenteraad kan een hiervan afwijkende oppervlakte vaststellen. Het is voor de wetgever immers onmogelijk om voor iedere gemeente een passende maatgeving te verschaffen. Van deze bevoegdheid wenst de gemeente Haarlem gebruik te maken door een differentiatie binnen het Haarlemse grondgebied aan te brengen.

Om de kwaliteit en omvang van het bodemarchief inzichtelijk te maken en de archeologische belangenafweging in het ruimtelijke ordeningsproces zo werkbaar mogelijk te houden heeft de gemeente een Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH) opgesteld. Met deze kaart geeft het gemeentebestuur aan in welke gebieden grondverstorende activiteiten van een bepaalde omvang vergunningplichtig zijn. Haarlem heeft een archeologische ondergrond die qua archeologische waarde sterk uiteenloopt.

De beleidskaart hanteert een indeling in verschillende categorieën 'Waarde - archeologie'. Voor elk van deze categorieën is bepaald vanaf welke planomvang rekening gehouden moet worden met het (laten) opstellen van een archeologisch rapport, het zogenaamde regime. De regimes gelden voor bodemverstorende activiteiten die plaats zullen vinden in het kader van 'plannen' waarvoor het vereist is om aan te vragen:

- een reguliere bouwvergunning;
- een aanlegvergunning;
- een sloopvergunning (binnen beschermd stadsgezicht);
- een ontheffing van het bestemmingsplan.

In paragraaf 4.9 staat de archeologische waarde van het plangebied beschreven en in paragraaf 6.4 de bijbehorende regimes.

3.10 Samenvatting beleid

De belangrijkste beleidsuitgangspunten die ruimtelijk-functionele gevolgen hebben voor het plangebied kunnen als volgt worden samengevat:

- Het creëren van een gedifferentieerd en gewenst woningaanbod. De woningen in het gebied worden positief bestemd en er is ruimte voor veranderingen en verbeteringen;
- Het beter bereikbaar maken van de wijk voor langzaam verkeer en het verminderen van het autoverkeer. Hiervoor wordt ruimte geboden binnen de bestemming 'Verkeer'.
- Behoud en versterken van stedelijke groenwaarden en ruimte bieden voor ontmoeting, leefbaarheid en levendigheid. Binnen de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Groen' en 'Verkeer' wordt hiervoor ruimte geboden.
- Behoud van de bestaande voorzieningen en verdere clustering van sociaal-maatschappelijke en commerciële voorzieningen aan de Rijksstraatweg en Generaal Cronjéstraat. Hiervoor wordt de gemengde bestemmingen in de Rijksstraatweg en Generaal Cronjéstraat verder uitgebreid;
- Het versterken van de functiemenging van wonen met kleinschalige voorzieningen en passende bedrijvigheid om de leefbaarheid en dynamiek van het gebied te versterken. In de woongebieden krijgen verschillende straten en hoekpanden de een gemengde bestemming.

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten van het plangebied Indischebuurt Zuid en Transvaalbuurt, alsmede de resultaten van de verschillende onderzoeken (zie bijlage 1 Milieuonderzoek). Daarbij komen de volgende aspecten aan de orde: milieuzonering, geluid, bodem, water, luchtkwaliteit, natuurwaarden, MER, cultuurhistorie, archeologie, duurzaamheid en energie, vliegverkeer, externe veiligheid en andere belemmeringen zoals kabels en leidingen.

4.1 Milieuzonering

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

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

Door middel van een passende bestemmings- en gebruiksregeling kan het bestemmingsplan een bijdrage leveren aan een afname van overlast binnen het plangebied, door niet passende bedrijvigheid of activiteiten 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 is getypeerd als laagbouw in hoge en lage dichtheid. De maximaal toegestane milieucategorie is B.

Aan de hand van een lijst met bedrijven, die binnen het plangebied zijn gelegen, is een onderzoek uitgevoerd naar de potentiële hinder daarvan. Per bedrijf is onderzocht welke categorie van toepassing is. Deze categorieën zijn bepaald aan de hand van de zoneringlijst welke is bijgevoegd als bijlage 1 van de regels van het bestemmingsplan. Uit het onderzoek is gebleken dat vrijwel alle bedrijven passen binnen het plangebied en positief kunnen worden bestemd.

Een bedrijf valt in een hogere categorie dan gewenst. In de Kloosterstraat 64-66 is een natuursteenzagerij en polijsterij gevestigd die valt in de categorie C. Voor de afstand tot woningen van derden moet volgens de nota milieuzonering een afstand van 50 meter worden aangehouden. De dichtstbijzijnde woning van derden is grenzend aan de inrichting gelegen. Het bedrijf heeft een geldende milieuvergunning van 1-8-2002 (nummer 01/2833) en is tevens te beschouwen als een categorie C inrichting conform het Activiteitenbesluit. Het bedrijf voldoet

aan alle te stellen regels. Er zijn geen klachten van omwonenden bekend. Het bedrijf wordt daarom positief bestemd. Dit is op de verbeelding aangeduid. Na vertrek van het huidige bedrijf, is hier alleen een bedrijf toegestaan met een maximale milieucategorie B.

4.2 Geluidshinder

In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan wegverkeerslawaaï en industrielawaaï als van belang zijnde geluidsbronnen. Railverkeer komt in en rond het plangebied niet voor.

Wegverkeerslawaaï

Door en langs het plangebied lopen een aantal wegen die een relevante geluidbelasting op het plangebied hebben; de Zaanenstraat, Rijksweg en Schoterweg. Het wegdek van alle wegen bestaat uit fijn asfalt (DAB) en de snelheidsbeperking bedraagt 50 km/uur. De overige wegen binnen het plangebied kennen een (zeer) gering aantal voertuigbewegingen of zijn 30 km/uur wegen. De invloed daarvan op de geluidbelasting is niet relevant.

Volgens de Wet Geluidhinder geldt voor wegverkeerslawaaï een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mag het college van Burgemeester en Wethouders een hogere waarde vaststellen. De maximale ontheffingswaarde voor zogenaamde "nieuwe situaties" bedraagt 63 dB en voor bestaande situatie 68 dB. Voordat ontheffing wordt verleend zal het college van Burgemeester en Wethouders eerst moeten nagaan of er maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting te verlagen.

Industrielawaaï

Het industrieterrein Waardepolder, gelegen even ten oosten van het plangebied, is een gezoneerd industrieterrein en heeft een geluidzone. Door middel van een zonebesluit is de zonegrens van 50 en 55 dB(A) vastgelegd.

Burgemeester en wethouders dienen er voor te zorgen dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Zo nodig moeten maatregelen getroffen worden om de overschrijding weg te nemen. Daar waar deze maatregelen niet mogelijk zijn, moet burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen. De maximale ontheffingswaarde mag echter niet worden overschreden.

Bij een gezoneerd industrieterrein is het mogelijk te saneren. Hierbij dient een saneringsbesluit te worden genomen, waarna tevens de geluidzone wordt aangepast. In de praktijk wordt het zonebesluit niet gewijzigd.

Conclusie

De geluidbelasting van het wegverkeer bedraagt maximaal 60 dB. Met deze waarde wordt de maximale ontheffingswaarde niet overschreden. Het oostelijke gedeelte van het bestemmingsplan ligt binnen de zone van het gezoneerde

industrieterrein Waardepolder, zoals op de plankaart weergegeven. De geluidbelasting bedraagt maximaal 55 dB(A). Met deze waarde wordt de maximale ontheffingswaarde niet overschreden.

4.3 Bodemkwaliteit

Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld (zie bijlage 2 Milieuonderzoek). In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart (Bkk) worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per bodemkwaliteitszone is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. Het plangebied is gelegen in de bodemkwaliteitszones 3 en 4.

Bodemkwaliteitszone 3

In de bodemkwaliteitszone 3 is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd met koper, lood, zink, minerale olie en PAK (teerachtige stoffen in bijvoorbeeld koolas). Plaatselijk kunnen sterke verontreinigingen met lood en zink voorkomen. PAK kan plaatselijk als matige verontreiniging voorkomen. De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met kwik, koper, lood, zink, PAK en minerale olie. Ook in de ondergrond kunnen uitschieters tot matige verontreinigingen met koper, zink en lood voorkomen.

Bodemkwaliteitszone 4

In de bodemkwaliteitszone 4 is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd met lood, zink, minerale olie en PAK (teerachtige stoffen in bijvoorbeeld koolas). Er kunnen plaatselijk uitschieters voorkomen van sterke verontreinigingen met zink. Lood kan plaatselijk als matige verontreiniging voorkomen. De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met PAK en minerale olie. In de ondergrond kunnen plaatselijk lichte verontreinigingen met kwik, koper, zink en lood voorkomen.

Bodemverontreiniging

Indien binnen het plangebied sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zal het meestal een bodemverontreiniging betreffen die ontstaan is door plaatselijke bedrijfsactiviteiten of door aanwezigheid van olietanks. Indien er geen saneringsurgentie (spoedeisendheid) aanwezig is, zullen dergelijke gevallen gesaneerd moeten worden alvorens ter plaatse grondverzet plaats mag vinden en/of nieuwe functies gerealiseerd worden. Op basis van een op te stellen saneringsplan wordt beoordeeld of na sanering de bodem geschikt is voor de gewenste functie(s). Algemene saneringsdoelstelling in het plangebied is dat na sanering de bodem geschikt is voor de beoogde functie en de kwaliteit van de grond minimaal gelijk is aan de vastgestelde achtergrondwaarden in de bodemkwaliteitszone van het bestemmingsplangebied. In het gebied is een aantal bedrijven/bedrijfsactiviteiten bekend die een bodemverontreiniging zouden kunnen veroorzaken.

Voor wat betreft nieuwbouwplannen is in het algemeen een bodemtoets nodig. Deze bodemtoets bestaat uit een vooronderzoek en een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 aangevuld met een verkennend bodemonderzoek naar asbest conform NEN 5707.

Uit de inventarisatie van de ondergrondse brandstoftanks blijkt dat de niet meer in gebruik zijnde ondergrondse tanks zijn gesaneerd. De eventuele bodemverontreiniging in het gebied als gevolg van deze ondergrondse tanks is in voldoende mate gesaneerd. Binnen het gebied is een aantal gevallen van ernstige verontreiniging bekend. Enkele daarvan zijn gesaneerd zodat ze geschikt zijn voor het huidige gebruik. Er resteert nog een geval van ernstige verontreiniging met minerale olie aan de Bankastraat 2. Deze verontreiniging is niet spoedeisend en vormt geen belemmering voor het huidige gebruik.

Overige bodemonderzoeken die zijn uitgevoerd, laten resultaten zien die passen binnen het beeld van de bodemkwaliteitskaart. De aangetoonde verontreinigingen uit deze onderzoeken vormen geen belemmering voor het beoogde gebruik in het gebied.

4.4 Water

Binnen het plangebied bevindt zich geen open water en geen waterkering. Ook zijn er geen nieuw aan te leggen waterwegen in het gebied gepland. Er zijn geen kansrijke locaties voor bergbezinkbassins.

Compensatieregeling

Een algemene regel met betrekking tot de waterkwantiteit is het compenseren van een toename van verharding (wegen, gebouwen enz.). Indien verharding in een gebied toeneemt zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om wateroverlast als gevolg van de toegenomen verharding te voorkomen. Wanneer meer dan 500m² onverhard oppervlak omgezet wordt naar verhard oppervlak, dient 15% van dit verhard oppervlak als oppervlaktewater te worden aangebracht. Het uiteindelijk te compenseren oppervlak hangt af van overige maatregelen die de waterhuishouding in een gebied ten goede kunnen komen, zoals het vertraagd afvoeren van hemelwater. Voorbeelden zijn grasdaken en ontkoppeling van de verharding van het gemengde rioolstelsel, waarbij het ontkoppelde water in de bodem geïnfilteerd wordt.

In het bestemmingsplan Indischebuurt Zuid en Transvaalbuurt wordt niet voorzien in een toename van de verharding. Er worden dan ook geen compenserende maatregelen genomen op het gebied van de waterhuishouding.

Watertoets

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is een toets op de mogelijke impact van het voorgenomen plan voor het waterbeheer van belang. De Nota Ruimte beschrijft de uitgangspunten voor het ruimtelijk waterbeleid en de instrumenten, waaronder de watertoets. De watertoets is sinds 1 november 2003 via een regeling in het Bro 1985 wettelijk verplicht voor ruimtelijke planvormen. Het Bro 2008 sluit bij die regeling aan (Art. 3.1.6 b).

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

Grondwater

De grondwaterstanden in Haarlem zijn over het algemeen vrij hoog. Om grondwateroverlast te voorkomen zijn dan ook onder een groot aantal wijken in Haarlem drainagesystemen aangelegd. Deze systemen hebben grote, positieve invloed op het functioneren van het lokale grondwatersysteem. In het plangebied is deels al drainage aangelegd. De omgeving Reitzstraat/Paul Krugerstraat heeft te maken met grondwateroverlast. In 2008 is door het College het Gemeentelijk Grondwaterplan (GGP) vastgesteld. Conform het GGP zal tijdens werkzaamheden aan wegen in het plangebied drainage worden aangelegd of waar nodig de bestaande drainage worden vervangen.

Volgens het gemeentelijk grondwaterplan (GGP) ligt het gebied in de strandwallenzone. De strandwallenzone betreft de ten oosten van de binnenduinrandzone gelegen, relatief vlakke zone, tussen de strandwallen van Overveen en het Spaarne. Centraal in de strandwallenzone bevindt zich de hoger gelegen Haarlemse strandwal. Het oorspronkelijke maaiveld bevindt zich in de strandwallenzone op een niveau van gemiddeld circa NAP tot NAP -0,40 m. Het maaiveldniveau ter plaatse van de Haarlemse strandwal varieert van gemiddeld circa NAP +1,0 tot NAP +3,0 m. Het boezempeil in Haarlem bedraagt NAP -0,60 m.

De kwaliteit van het grondwater in Haarlem is niet bekend. De kwaliteit is gerelateerd aan de bodemkwaliteit, welke is beschreven in paragraaf 4.3.

Afvalwater

Op 17 januari 2008 heeft de gemeenteraad van Haarlem het gemeentelijke rioleringsplan (GRP) goedgekeurd. In dit plan zijn de ambities voor de riolering van de gemeente Haarlem verwoord. De ambities zijn o.a. om riolen van slechte kwaliteit te vervangen en de riolering tevens te verbeteren, zodat kan worden voldaan aan de wettelijk verplichte basisinspanning en het waterkwaliteitsspoor. In het plangebied wordt de riolering waar nodig vervangen op het moment dat ook andere infrastructurele werkzaamheden zullen plaats vinden.

Afkoppelen

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

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

Voor het afkoppelen van wegen en overig verhard oppervlak hanteert Rijnland de 'Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken' van de Werkgroep Riolering West-Nederland als richtlijn. Bij het afkoppelen van schoon hemelwater van dakoppervlakken en bij (nieuw)bouwactiviteiten gelden de uitgangspunten in de Nationale Pakketten Duurzame Stedenbouw en volgens deze uitgangspunten dient de toepassing van uitloogbare bouwmetalen - zoals koper, zink en lood - voor dakbedekking, gevelbedekking, regenwaterafvoer, drinkwaterleidingen of straatmeubilair te worden voorkomen, zodat minder verontreinigende stoffen in het watersysteem terechtkomen.

4.5 Luchtkwaliteit

Volgens de Wet milieubeheer titel 5.2 luchtkwaliteitseisen moet bij vaststelling van een bestemmingsplan onderzoek gedaan worden naar de concentratie luchtverontreinigende stoffen om te kunnen toetsen aan de grenswaarden in de Wet milieubeheer.

Voor alle luchtverontreinigende stoffen, met uitzondering van stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀), geldt dat deze in de Nederlandse situatie in het algemeen, gezien de lage achtergrondwaarden, niet tot overschrijdingen leiden. Voor de emissie van deze twee stoffen geldt dat door maatregelen de achtergrondconcentraties en uitstoot sneller dalen dan de toename door de autonome groei van het verkeer. Dit betekent dat het jaar 2010, waarin de grenswaarden van kracht worden, de meest ongunstige situatie is.

Berekeningen en toetsing moet volgens de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 voor NO₂ op 5 meter en voor PM₁₀ op 10 meter uit de wegrand gedaan worden tenzij de bebouwing dicht bij de wegrand ligt.

Berekening concentraties

Met het Car-model (versie 7.0.0.4) is aan de hand van hierboven vermelde gegevens een berekening uitgevoerd om de concentratie luchtverontreinigende stoffen te bepalen. De berekening moet voor NO₂ op 5 meter en voor PM₁₀ op 10 meter uit de wegrand worden uitgevoerd. Omdat het Car-model uitgaat van de as van de weg zijn de rekenafstanden hier op afgestemd.

Uit de resultaten van de berekening blijkt dat voor alle luchtverontreinigende stoffen voldaan wordt aan de normen uit de Wet milieubeheer. De berekening is alleen uitgevoerd voor een afstand van 5 meter (of dichterbij indien bebouwing dicht bij de wegrand is gesitueerd) uit de wegrand. De grenswaarden op het gebied van luchtkwaliteit worden niet overschreden.

4.6 Natuurwaarden

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

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

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

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

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

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

Gebiedsbescherming

Het gebied bestaat geheel uit blokken laagbouw. De bebouwingsblokken hebben kleine binnenruimten waar nauwelijks ruimte is voor groen en natuur. In het plangebied komen geen openbare waterpartijen voor. Er zijn wel kleine vijvers in privétuinen.

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 Hoofd Structuur.

Soortenbescherming

Om na te gaan welke soorten in het plangebied aanwezig zijn, zijn diverse bronnen geraadpleegd. De brochure van de provincie Noord-Holland "Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord-Holland", het natuurloket, beschikbare detailgegevens van Waarneming.nl en de persoonlijke aantekeningen van de stadsecoloog van de gemeente Haarlem.

Aan de hand van kaartmateriaal uit bovengenoemde brochure kan geconcludeerd worden dat de dwergvleermuis als streng beschermde en ontheffingsplichtige soort in principe kan voorkomen in bebouwing. Wanneer deze soort aanwezig is in een af te breken of te renoveren pand, dient ontheffing van de beschermingsverplichting te worden aangevraagd bij het ministerie LNV. Aan de ontheffing worden vaak voorwaarden gesteld van te nemen compenserende en beschermende maatregelen.

Het natuurloket meldt van dit gebied dat de groepen vaatplanten, mossen, dagvlinders en libellen in km-hok 104 – 490 goed zijn onderzocht en de overige groepen niet, slecht of matig. De overgrote meerderheid van de gegevens zijn meer dan 5 jaar oud. In km-hok 104 – 489 zijn de dagvlinders slecht onderzocht en de overige groepen niet. Dit betekent dat niet voldoende gegevens van wettelijk beschermde en ontheffingsplichtige soorten bekend zijn. Aanvullend is in Waarneming.nl gezocht naar recente gegevens over het voorkomen van bedreigde en wettelijk beschermde soorten in de betreffende kilometerhokken en in het plangebied in het bijzonder.

In de G. Cronjéstraat en directe omgeving nestelen veel gierzwaluwen. In het noorden van het plangebied is de huisjesslak genaveld tonnetje (*Lauria cylindracea*) gevonden, die daar al tenminste een aantal jaren aanwezig is. Deze soort is niet wettelijk beschermd. Er zijn slechts circa 10 vindplaatsen van dit slakje bekend. In het kader van de algemene zorgplicht zal de soort bij werkzaamheden ontzien moeten worden. Op de zomereik is de Ramshoorngal waargenomen. Deze soort is nog maar kort in Nederland en was aanvankelijk erg zeldzaam. Anno 2008 is de soort veel voorkomend binnen de gemeente Haarlem.

In een deel van het bestemmingsplangebied komen de zilvermeeuw en kleine

mantelmeeuw voor als broedvogel op de daken. De vogelnesten zijn wettelijk beschermd en mogen op grond van de Flora- en Faunawet niet worden verstoord. Men mag wel het nestelen voorkomen door in maart en april afwerende maatregelen te nemen. De nijlgans komt ook in het gebied voor.

In persoonlijke aantekeningen van de stadsecoloog van de gemeente Haarlem is vastgelegd, dat de zwartsteelvaren en de tongvaren in het plangebied aanwezig zijn in heel kleine aantallen. De rode-lijst-soort huismus heeft in de Kloosterstraat een slaapplek en komt in diverse straten, verspreid in het plangebied als broedvogel voor, zij het in kleine aantallen.

In het bestemmingsplangebied zal bij het uitvoeren van werken en bij het beheer van gebouwen en bij verbouwen van opstallen rekening moeten worden gehouden met het mogelijk voorkomen van gierzwaluwen en vleermuizen. (gier)zwaluwen verdienen als beschermde soort extra aandacht. Deze vogels nestelen onder dakpannen, dakranden of in gebouwen. Zij hebben jaar in jaar uit dezelfde broedplek en weigeren een andere broedplek te accepteren wanneer hun vaste plek is verdwenen. Dit betekent, dat bij verbouwen of afbraak van daken met broedplekken van de gierzwaluw ontheffing moet worden aangevraagd in het kader van de Flora- en Faunawet. Er wordt immers een vaste broedplaats vernietigd. Dit geldt ook bij afbraak buiten het broedseizoen. Er dient een ontheffingsaanvraag bij het ministerie LNV te worden ingediend, waarin compenserende maatregelen worden beschreven.

De egel en andere algemeen voorkomende kleine zoogdieren en de bruine kikker, kleine watersalamander en gewone pad komen voor in binnentuincomplexen. Deze soorten zijn wel wettelijk beschermd, maar niet meer ontheffingsplichtig. Voor deze soorten gelden nog wel de zwaardere beschermingsverplichtingen dan de algemene zorgplicht. Zij mogen niet worden gedood of verstoord in hun winterslaap en hun voortplantingsplekken mogen niet worden vernietigd, voor zover die in redelijkheid bekend (kunnen) zijn en voor zover in redelijkheid uitvoerbaar is om schade te voorkomen.

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

4.7 MER

In de Wet milieubeheer zijn bepalingen opgenomen voor het behoud en het verbeteren van de milieukwaliteit. Dit heeft uiteraard raakvlakken met het bestemmingsplan, waarin de milieukwaliteit een belangrijk onderdeel is van de ruimtelijke belangenafweging. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de bepaling in de Wet milieubeheer dat voor (bepaalde) inrichtingen een milieuvergunning vereist is. In dit bestemmingsplan is, in aanvulling hierop, rekening gehouden met de planologische wenselijkheid van inrichtingen (zie ook de Milieuzonering in paragraaf 4.1).

Ook bevat de Wet milieubeheer bepalingen die een rechtstreekse relatie hebben met bestemmingsplannen. In de Wet milieubeheer en het op grond van deze wet vastgestelde Besluit milieu-effectrapportage 1994 is bepaald dat voor een bestemmingsplan in bepaalde gevallen een milieu-effectrapportage (mer) moet worden opgesteld. Hieronder wordt verkend of voor dit bestemmingsplan een mer-beoordelingsplicht aan de orde is.

- Volgens het Besluit milieueffectrapportage 1994 bestaat er een mer-beoordelingsplicht voor de uitvoering of wijziging van een stadsproject. Er is sprake van een stadsproject wanneer een nieuwbouw project de omvang heeft van 100 hectare of meer of wanneer wordt voorzien in de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 m² of meer.
- Volgens het Besluit milieu-effectrapportage 1994 moet er voor een ruimtelijk plan (zoals een bestemmingsplan of een uitwerkingsplan), dat de nieuwbouw van 2.000 woningen of meer mogelijk maakt in een aaneengesloten gebied binnen de bebouwde kom, worden beoordeeld of er een milieueffectrapportage (mer) opgesteld dient te worden.
- Volgens het Besluit milieu-effectrapportage 1994 dient een mer-beoordelingsplicht te worden uitgevoerd wanneer er in een ruimtelijk plan een recreatieve of toeristische voorziening wordt toegestaan die meer dan 250.000 bezoekers per jaar aantrekt.

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

4.8 Cultuurhistorie

De provincie toetst bestemmingsplannen op het aspect cultuurhistorie. Daarvoor heeft de provincie Noord-Holland een cultuurhistorische waardenkaart opgesteld, in combinatie met de nota "Cultuurhistorische regioprofielen". In de nota staat dat gemeenten bij de voorbereiding van bestemmingsplannen de cultuurhistorische waardenkaart moeten raadplegen om te weten welke cultuurhistorische elementen of structuren in het geding zijn.

De cultuurhistorische waardenkaart onderscheidt de thema's "bouwkunde", "historische geografie" en "archeologie". Hieronder wordt aan de hand van deze thema's voor het plangebied Indischebuurt Zuid verkend welke beperkingen er vanuit deze onderwerpen gelden voor het bestemmingsplan. Archeologie komt aan bod in paragraaf 4.9. In het gebied bevinden zich geen Rijksmonumenten of gebouwen van bouwkundige waarde.

Historische geografie

De Rijksstraatweg is van historisch geografische waarde. 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. De weg is ontstaan in de Vroege Middeleeuwen.

4.9 Archeologie

Haarlem heeft een rijk verleden. Zo'n 5.600 jaar geleden ontstonden, evenwijdig aan de huidige kustlijn, lange smalle zandbanken, ook wel strandwallen genaamd. Op deze strandwallen vond duinvorming plaats. Het huidige Haarlem ligt op de oudste en twee na oudste strandwal van Nederland. Op deze strandwallen werden aanvankelijk alleen eenvoudige onderkomens gebouwd door jagers en vissers. Vanaf circa 4.000 jaar geleden, werden er akkers aangelegd en verrezen er grote boerderijen. Op deze plek onstond vele eeuwen later, in de Karolingische tijd (8e - 10e eeuw), de nederzetting Harulahem. Harulahem doet zijn naam eer aan: huis op een open plek in een op zandgrond gelegen bos.

De in de 11e en 12e eeuw snel groeiende pre-stedelijke nederzetting Haarlem, kreeg in 1245 stadsrechten. Het ontwikkelde zich tot een voor die tijd belangrijke stad. De resten van woningen, huisraad en andere sporen van vroegere bewoning zijn in de loop der eeuwen door stuifafzettingen en kunstmatige ophogingen verborgen geraakt in de Haarlemse bodem. De Haarlemse bodem is dus letterlijk een opeenstapeling van 56 eeuwen bewoningsgeschiedenis in de vorm archeologische landschappen, opgebouwd uit diverse bodemlagen. Van tijd tot tijd komen deze lagen bij graafwerkzaamheden weer aan het daglicht.

Archeologische waarde

De oude dorpskern van het dorp Schoten is van grote archeologische waarde. Binnen deze zone bevinden zich sporen van bewoning en gebruik uit zowel de Middeleeuwen als 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 historische dorpskern is ontstaan in de Late Middeleeuwen.

Het gebied van de oude strandwal is van archeologische waarde. Verwacht wordt dat zich hier sporen van bewoning zullen bevinden daterend vanaf het Laat-Neolithicum tot en met de Romeinse tijd.

4.10 Vliegverkeer

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

Voor het plangebied gelden grotendeels hoogtebeperkingen, die variëren van 120 tot 145 meter. De noordwesthoek van het gebied valt buiten deze beperkingen. Tevens gelden beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik. Onder vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik wordt verstaan:

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

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

4.11 Externe veiligheid

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

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

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

Conclusie

Binnen het plangebied en in de naaste omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die onder het Bevi vallen. Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en het water vindt in en rond het plangebied niet plaats. Blijkens de risicokaart van de Provincie Noord-Holland lopen er door het plangebied geen leidingen, waarlangs zone's dienen te worden aangehouden. Er wordt niet voorzien in de vestiging van nieuwe (meer) risicovolle activiteiten.

4.12 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen

Ter hoogte van de Zaanenstraat ligt een hoofd-drinkwatertransportleiding van PWN. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij het uitvoeren van werkzaamheden. Verder liggen er blijkens de bij het Streekplan Noord-Holland-Zuid behorende kaart "milieubeschermingsgebieden, geluids- en veiligheidszones en technische infrastructuur" geen hoofdgasleidingen of landelijke/regionale leidingstroken in of in de nabijheid van het plangebied. In dit licht zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

5 PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk worden de verschillende ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten binnen het plangebied beschreven. Deze uitgangspunten hebben betrekking op zowel bebouwing als op functies. Nieuwbouw en herstructurering komen in het gebied niet voor. Voor het gebied tussen het Spaarne en de oostgrens van het plangebied is een gebiedsvisie geschreven. De komende jaren gaan in dit gebied meerdere ontwikkelingen spelen.

5.1 Ruimtelijke uitgangspunten

Het algemene uitgangspunt voor het plangebied is behoud van de bestaande situatie. Dit neemt niet weg dat zich desondanks ontwikkelingen voor kunnen doen, passend binnen de beschreven beleidskaders. Het gebied heeft grotendeels een woonfunctie en blijft deze ook behouden. De bestaande gronden en bestemmingen worden over het algemeen conform het huidige gebruik bestemd. Hiernaast wordt functiemenging, versterking van het stedelijk karakter en uitbreiding van het voorzieningenniveau onderstreept. In § 3.1 is dit beleid vanuit het Structuurplan uiteengezet.

Handhaven van het woonmilieu is het hoofduitgangspunt, inclusief de bijbehorende wijk- en buurtgerichte voorzieningen. Het bestemmingsplan maakt in de gebieden waar de woonfunctie centraal staat, menging met kleinschalige andere functies mogelijk. Deze flexibiliteit wordt nagestreefd door het opnemen van een regeling voor beroepsuitoefening aan huis, waarbij de functie wonen de hoofdfunctie blijft.

In het kader van buurtverbetering zijn meer speelvoorzieningen, meer voorzieningen voor jongeren en meer buurtgroen nodig. Hiervoor worden de gemengde bestemmingen uitgebreid met de functie maatschappelijke voorzieningen. Binnen de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Maatschappelijk' zijn speelvoorzieningen toegestaan. Met het bestemmingsplan zijn diverse verkeerskundige aanpassingen binnen het plangebied mogelijk, om de woonstraten zo veilig en leefbaar mogelijk te maken.

De zone rond de Rijkstraatweg en Schoterweg is vanwege de nabijheid en goede bereikbaarheid, kansrijk voor intensivering met allerlei sociaal-maatschappelijke voorzieningen. De clustering van voorzieningen levert een multifunctioneel en optimaal ruimtegebruik op. De zone is tevens geschikt voor ontwikkeling tot woonwerk-as. De wegen hebben een doorgaande functie en centrale rol voor Haarlem-Noord. De bedrijvigheid hier heeft een buurtoverschrijdende functie. De gemeente streeft naar behoud en versterking van de commerciële functies. Om deze redenen krijgt deze strook (met de zijstraten) een ruimere bestemming.

In de wijken rondom de binnenstad wordt meer functiemenging beoogd. De Transvaalbuurt en de Indischebuurt Zuid zijn buurten waar het drukker maken van de buurt door functiemenging zal leiden tot versterking van de leefbaarheid. In het verleden is hier veel bedrijvigheid verdwenen. Het terugbrengen van kleinschalige voorzieningen en passende bedrijvigheid kan bijdragen aan de levendigheid. Om functiemenging mogelijk te maken wordt binnen de buurt het aantal gemengde bestemmingen uitgebreid. Binnen deze bestemmingen

worden eveneens maatschappelijke voorzieningen en op veel plekken detailhandel mogelijk gemaakt. Horeca is binnen het plangebied alleen toegestaan indien aangeduid op de verbeelding. Wonen op de verdiepingen blijft het uitgangspunt voor alle gemengde bestemmingen. In het plangebied wordt gebruik gemaakt van de volgende drie bestemmingen:

Gemengd 1

De panden aan de Schoterweg krijgen de bestemming 'Gemengd 1'. Hierbinnen zijn wonen, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, kantoren en dienstverlening toegestaan. Detailhandel is hier niet toegestaan. Door detailhandel uit te sluiten aan de Schoterweg, blijft deze geconcentreerd in de Generaal Cronjéstraat. Horeca tot en met een maximum van categorie 2 is alleen mogelijk indien aangeduid op de verbeelding. Op de boven de begane grond gelegen verdiepingen is uitsluitend wonen mogelijk.

Het voormalige schoolgebouw aan de Generaal de la Reijstraat 6 krijgt eveneens de bestemming 'Gemengd 1', met een aanduiding 'specifieke vorm van gemengd 1 - wonen en maatschappelijk'. Binnen dit gebouw is op de begane grond maatschappelijk mogelijke en voor maximaal 50% van het oppervlak wonen. Op de eerste verdieping is alleen wonen toegestaan. Ook enkele in de woonstraten gelegen panden waar voorheen opslag mogelijk was, krijgen de bestemming 'Gemengd 1'.

Gemengd 2

De Rijksstraatweg krijgt de bestemming 'Gemengd 2'. Naast wonen, bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen, kantoor en dienstverlening is tevens detailhandel mogelijk. Horeca tot en met een maximum van categorie 2 is alleen mogelijk indien aangeduid op de verbeelding. Op de boven de begane grond gelegen verdiepingen is uitsluitend wonen mogelijk.

Ook de Paul Krugerstraat en verschillende hoekpanden in de Kloosterstraat, Reitzstraat, Dr. Leijdsstraat, Spaarnsevaartstraat, Soendastraat en Floresstraat krijgen de bestemming 'Gemengd 2'. Door de ligging op de hoek liggen deze panden goed in het zicht. Een niet-woonbestemming draagt hier bij aan het gemengde karakter en de leefbaarheid van de buurt. Dit zijn veelal particuliere panden waar voorheen alleen een woonbestemming zat. Bij veel woonpanden zal geen gebruik gemaakt worden van de bredere functiemogelijkheden die de gemengde bestemming biedt op de begane grond. Het zijn namelijk woningen in particulier eigendom. Het beleid is echter de kleine binnenstedelijke economie te behouden en stimuleren. Door gemengd te bestemmen wordt de mogelijkheid van kleine economische functies vergroot en in ieder geval niet bij voorbaat uitgesloten. De beperkingen van de milieuzonering zorgen ervoor dat deze functies passend zijn binnen een gemengd woongebied.

Gemengd 3

Het winkelgebied Generaal Cronjéstraat krijgt de bestemming 'Gemengd 3'. Binnen deze bestemming zijn op de begane grond detailhandel, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen mogelijk. Horeca tot en met een

maximum van categorie 2 is alleen mogelijk indien aangeduid op de verbeelding. De bestemming wordt verruimd met een maatschappelijke functie.

Om er voor te zorgen dat er in dit gebied sprake zal zijn van een gemengd karakter en een gesloten winkelfront, is wonen op de begane grondverdieping uitgesloten. Het beleid van de gemeente Haarlem richt zich op versterking van de commerciële functie en de aantrekkingskracht van het winkelgebied. Wonen op de begane grond draagt hier niet aan bij. Vanwege de drukte van de straat en de huidige staat van de panden is wonen op de begane grond niet wenselijk. Op de boven de begane grond gelegen verdiepingen is uitsluitend wonen mogelijk.

5.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

De historische, kleinschalige en gesloten bebouwing heeft een typerend karakter. Hiermee zal voorzichtig moeten worden omgesprongen. Het stedenbouwkundig hoofduitgangspunt is de bestaande gebouwde omgeving als het kwalitatieve referentiepunt te nemen voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.

In het gebied staan voornamelijk woningen van 2 á 3 woonlagen, binnen smalle rechte woonstraten. Door de vele verbouwingen is van de oorspronkelijke eenheid in de detaillering per straat echter weinig meer te herkennen. Het uiterlijk van het gebied wordt voornamelijk bepaald door het rechte stratenpatroon en het diverse karakter van de bebouwing.

Gebiedsvisie Spaarndamseweg

Voor de Spaarndamseweg e.o. is een gebiedsvisie opgesteld. Het gebied loopt van de Rozenhagenstraat in het zuiden tot aan de Jan Gijzenkade in het noorden. De strook is ongeveer 50 meter breed en ligt tussen het Spaarne, de Indischebuurt Noord, Indischebuurt Zuid en Transvaalbuurt.

In de loop der tijd heeft zich in het gebied veel industrie gevestigd. De afgelopen decennia zijn deze deels vervangen door woningbouw en detailhandel. Dit heeft geleid tot een rommelig en onevenwichtig bebouwingsbeeld. Samen met de dominante verkeersfunctie en de verschijningsvorm van de Waarderpolder maakt dit het plangebied binnen Haarlem tot het minst aantrekkelijke deel van de Spaarne-oever.

Grote bedrijfseenheden worden vervangen door wooncomplexen met op de begane grondlaag ruimte voor kleine en middelgrote bedrijven, kantoren en voorzieningen. Commerciële voorzieningen worden uitgebreid. In de gebiedsvisie zijn meerdere locaties aangewezen die zich lenen voor herontwikkeling. De Spaarndamseweg wordt heringericht. In het profiel van de Spaarndamseweg en de nieuwe bebouwing is ruimte beschikbaar voor toevoeging van recreatieve voorzieningen. Met de komst van de Schoterbrug zal veel doorgaand regionaal verkeer zich naar de Waarderpolder verplaatsen. Het bestaande stratenpatroon en de verkeersontsluiting van het plangebied blijven gehandhaafd.

Nieuwbouwplannen aan de Spaarndamseweg zullen met een relatief dichte en hoge bebouwing bijdragen aan een sterk stedelijke uitstraling.

Parkeervoorzieningen bij nieuwbouw worden gevonden binnen de gebouwde voorziening. De nieuwbouw wordt gerealiseerd in gesloten blokken. Waar de nieuwe bebouwing grenst aan de bestaande omgeving is de intensiteit minder. Binnen ieder nieuwbouwgebied zal een goede overgang tot stand komen tussen de laagbouw van de aangrenzende buurt en aan de Spaarndamseweg te situeren hogere bebouwing.

Woongebouwen grenzend aan de Indischebuurt Zuid en Transvaalbuurt zullen bestaan uit drie woonlagen (grondgebonden woningen) met een herkenbaar verwantschap met de bestaande bouwwijzen. De gebouwen aan de Spaarndamseweg worden langs één rooilijn en in meerdere bouwlagen gebouwd. In de plint komen gemengde functies. Op de hierboven gelegen verdiepingen worden appartementen gerealiseerd.

5.3 Ontwikkelingen

In het plangebied vinden geen grootschalige ontwikkelingen plaats. Het pand aan de Generaal de la Reijstraat 6 krijgt een nieuwe bestemming. In het voormalige schoolgebouw wordt wonen mogelijk gemaakt, met op de begane grond ruimte voor minimaal 400 m² maatschappelijke voorzieningen. Parkeren dient ondergronds te worden opgelost op het binnenterrein. Het is mogelijk hier een ondergrondse parkeergarage te realiseren met een ontsluiting vanaf de Tugelastraat.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

De beleidsuitgangspunten zijn op de verbeelding weergegeven als bestemmingen. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de verschillende regels (hoofdzakelijk bestemmingsregels) die hierop van toepassing zijn. Hierna wordt aangegeven hoe de verbeelding gehanteerd dient te worden.

6.1 Inleiding

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

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

Het bestemmingsplan is te karakteriseren als een conserverend bestemmingsplan. Dat betekent dat de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden zoveel mogelijk zijn overgenomen.

6.2 Juridische planopzet

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

De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP 2008) maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. De regels van het bestemmingsplan vallen conform het SVBP in de volgende 4 hoofdstukken uiteen:

6.3 Hoofdstuk 1: inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

6.4 Hoofdstuk 2: bestemmingregels

Bedrijf (artikel 3)

Deze bestemming is bedoeld voor bedrijven in het plangebied. De in het gebied voorkomende bedrijven zijn overeenkomstig het huidige gebruik en bouwmogelijkheden in dit bestemmingsplan opgenomen. Rekening houdend met het plangebied zijn alleen bedrijven categorie A en B vermeld bij de regels behorende bedrijvenlijst toegestaan. Deze lijst is onderdeel van het zogenaamde Groene Boekje ('Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten 2007). Ook nutsvoorzieningen hebben de bestemming bedrijf gekregen, met een nadere aanduiding nutsvoorziening.

Detailhandel (artikel 4)

Deze bestemming is opgenomen voor de reeds bestaande detailhandelsvestiging van Albert Heijn aan de Rijksstraatweg. Bij deze bestemming is een parkeerterrein toegestaan. Er wordt hier gebruik gemaakt van een solitaire detailhandelsbestemming, omdat het gewenst is deze vestiging te behouden en het niet wenselijk is dat zich hier bedrijven met een andere functie vestigen.

Gemengd 1 (artikel 5)

De bestaande bedrijvigheid gemengd met de woonfunctie is door middel van de bestemming 'Gemengd 1' in het plan opgenomen. De Schoterweg krijgt deze bestemming. Voor wat betreft de begane grond verdieping wordt enige flexibiliteit geboden voor functieverandering. Hier is naast wonen ook kleinschalige bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen, kantoren en dienstverlening mogelijk. De bestaande horecavoorzieningen zijn met een aanduiding in het plan positief bestemd.

Gemengd 2 (artikel 6)

Ook hier is de bestaande bedrijvigheid gemengd met de woonfunctie door middel van de bestemming 'Gemengd 2' in het plan opgenomen. Voor wat betreft de begane grondverdieping wordt flexibiliteit geboden voor functieverandering. Naast wonen, kleinschalige bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen, kantoor en dienstverlening is tevens detailhandel mogelijk. Op een enkele locatie is ook op de overige verdiepingen een kantoor of dienstverlening aanwezig. Voor deze aanwezige locaties is een uitzondering gemaakt, door middel van een aanduiding op de plankaart. De bestaande horecavoorzieningen zijn met een aanduiding in het plan positief bestemd. Deze bestemming is bedoeld voor een aantal hoekpanden in het plangebied, de Rijksstraatweg en delen van de Paul Krugerstraat, Kloosterstraat, Reitzstraat en Floresstraat.

Gemengd 3 (artikel 7)

Deze bestemming is opgenomen voor de winkelstraat Generaal Cronjéstraat. Hier is de bestaande detailhandel met andere functies door middel van de bestemming 'Gemengd 3' in het plan opgenomen. Voor wat betreft de begane grondverdieping is flexibiliteit geboden voor functieverandering. Naast detailhandel zijn hier ook maatschappelijke voorzieningen, kantoor en dienstverlening toegestaan. Om er voor te zorgen dat er in dit gebied sprake zal zijn van een gesloten winkelfront, is wonen op de begane grondverdieping uitgesloten.

Groen (artikel 8)

Binnen deze bestemming vallen: park; groenvoorziening, plantsoenen en speelweiden; water- en oevervoorzieningen; ondergrondse vuilcontainers met bijbehorende bovengrondse voorzieningen; nutsvoorzieningen en bijbehorende voorzieningen. Het realiseren van gebouwen onder deze bestemming is niet gewenst vanwege de bescherming van het groen in dit plangebied.

Maatschappelijk (artikel 9)

Deze bestemming is bedoeld voor bestaande gebouwen die geheel worden gebruikt ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen. Per voorziening zijn, voor zover ruimtelijk mogelijk en wenselijk, uitbreidingen toegestaan. Tevens is functieverandering naar andere maatschappelijke functies toegestaan (het soort maatschappelijke voorzieningen is gelimiteerd in de begripsomschrijving).

Tuin 1 (artikel 10)

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

Tuin 2 (artikel 11)

Binnen deze bestemming zijn onder voorwaarden wel gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. Deze bestemming komt voor aan de achterzijde van woningen. Het is niet toegestaan dat 'Tuin 2' geheel wordt volgebouwd. Dit in belang van voldoende woonkwaliteit in de vorm van voldoende openheid en groen.

Tuin 3 (artikel 12)

De op de verbeelding voor 'Tuin 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing. De gronden die onder deze bestemming vallen mogen volledig worden bebouwd.

Verkeer (artikel 13)

De in het plangebied voorkomende wegen, met bijbehorende bermen, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden en alle andere bijbehorende voorzieningen zijn ondergebracht in de verzamelbestemming 'Verkeer'.

Wonen (artikel 15)

Alle bestaande woningen in het plangebied zijn positief bestemd als 'Wonen'. Onder voorwaarden zijn beroepsmatige activiteiten aan huis toegestaan. Woningen zijn uitsluitend toegelaten binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak.

Dubbelbestemming Waarde- Archeologie (artikel 16)

De aanwezige archeologische waarden worden opgenomen door middel van de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie'. De voor 'Waarde- Archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden (zie paragraaf 4.9).

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de archeologische monumentenkaart en de indicatieve kaart archeologische waarden van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten en de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Holland. Hierbij wordt aangesloten bij de indeling van de beleidskaart van de gemeente door de te verwachten archeologische waarden te beschermen middels de verschillende categorieën. In het bestemmingsplan komen de categorieën 2 tot en met 4 voor:

Categorie 2 (Waarde Archeologie 2)

In de gebieden die tot deze categorie behoren zijn overal in de bodem archeologische resten van zowel het prehistorische als het middeleeuwse dorps- en stedelijk leven te vinden. Deze archeologische sporen leveren een belangrijke bijdrage aan de bewoningsgeschiedenis van het gehele

grondgebied van de huidige gemeente Haarlem. Er dient hier gestreefd te worden naar behoud.

Gezien de aard van deze archeologische waarden geldt voor deze categorie een regime dat door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw-, aanleg-, en/of sloopvergunning bij bodemroerende activiteiten met een oppervlakte van 50 m² en groter en dieper dan 30 cm onder het maaiveld van toepassing is.

Categorie 3 (Waarde Archeologie 3)

Op de Haarlemse strandwal en de oostflank ervan, waarop de historische stadskern van Haarlem, een deel van Haarlem-Noord en Haarlem-Zuid gelegen is, kunnen relatief veel sporen van bewoning uit de Prehistorie en Middeleeuwen worden verwacht. In de periode na het Late Neolithicum zijn deze hoger gelegen gebieden in een vrij nat landschap namelijk uitermate geschikt geweest voor bewoning.

Gezien de aard van deze archeologische waarden geldt hier een regime dat door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw-, aanleg-, en/of sloopvergunning bij bodemroerende activiteiten met een oppervlakte van 500 m² en groter en dieper dan 30 cm onder het maaiveld van toepassing is.

Categorie 4 (Waarde Archeologie 4)

Deze categorie betreft de strandvlakte gelegen tussen de Haarlemse en de oudste strandwal plus het gebied ten oosten van de oudste strandwal.

Archeologische vondsten hier hebben aangetoond dat in deze zones archeologische waarden te verwachten zijn in een relatief lagere dichtheid.

Gezien de aard van deze archeologische waarden geldt hier een regime dat door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw-, aanleg-, en/of sloopvergunning bij bodemroerende activiteiten met een oppervlakte van 2500 m² en groter en dieper dan 30 cm onder het maaiveld van toepassing is.

6.5 Hoofdstuk 3: algemene regels

Antidubbeltelregel (Artikel 17)

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

Algemene ontheffingsregels (artikel 18)

Er wordt in sommige gevallen aan gebruikers van gronden en opstallen vrijheid gegeven voor functiewijzigingen of bouwkundige aanpassingen. Deze vrijheden worden zonder beperking als recht in het plan geformuleerd. Indien bouwkundige aanpassingen niet ondenkbaar zijn, maar belangen van andere burgers mogelijk in het geding zijn, geeft het plan als recht iets beperktere mogelijkheden.

Voor uitzonderingssituaties biedt het plan in dat geval wel verruimde mogelijkheden, maar zijn deze voorwaardelijk in het plan opgenomen, in de vorm van ontheffingen. Op die manier kan per geval bekeken worden of de beoogde aanpassing ruimtelijk aanvaardbaar is.

In dergelijke gevallen is het niet goed mogelijk om vooraf te bepalen onder welke voorwaarden en in welke situatie deze extra mogelijkheid zou kunnen worden toegekend dan wel de extra beperking noodzakelijk zal zijn. Daarom is maatwerk nodig in de vorm van de genoemde ontheffingsregels.

In het artikel 'Algemene ontheffingsregels' is geregeld dat enige flexibiliteit mogelijk is ten aanzien van de gestelde regels in het plan. Ontheffing verlenen gebeurt altijd met inachtneming van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, zodat belanghebbenden de mogelijkheid tot bezwaar/beroep hebben wanneer op grond van dit artikel van het plan wordt afgeweken. Een aantal van de gegeven maxima kan op grond van dit artikel in beperkte mate worden overschreden.

Algemene procedureregels (artikel 19)

In artikel 19 zijn de procedureregels uitgelegd die gevolgd moeten worden bij de voorbereiding van een besluit tot ontheffing of nadere eis.

6.6 Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Overgangsbepalingen (artikel 19)

In het artikel 'Overgangsbepalingen' wordt geregeld dat bouwwerken mogen worden behouden of het gebruik mag worden voortgezet vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen ondanks dat de bebouwing of het gebruik niet (langer) overeenkomt met de regels die in dit bestemmingsplan worden gegeven. Het overgangsrecht vindt op deze wijze zijn plaats in dit plan.

Het eerste lid regelt de bebouwing, waarbij onder a. vernieuwing en verandering van bebouwing welke in strijd is met het bestemmingsplan wordt toegestaan, onder voorwaarde dat de afwijking van het bestemmingsplan niet wordt vergroot. Een reeds eerder afgegeven bouwvergunning mag worden benut, ook al is het bouwen in strijd met het bestemmingsplan. Het hier gestelde geldt niet indien een raadsbesluit tot onteigening is genomen. Onder b. wordt geregeld dat bij het verloren gaan van bebouwing als bedoeld onder a., als gevolg van een calamiteit (brand e.d.), deze bebouwing mag worden herbouwd, indien binnen 2 jaar na de calamiteit een bouwvergunning wordt aangevraagd en onder de voorwaarde dat de afwijking van het bestemmingsplan niet wordt vergroot. Net als onder a. geldt het hier gestelde niet indien een raadsbesluit tot onteigening is genomen.

Het tweede lid van dit artikel regelt het gebruik. Onder a. is geregeld dat gebruik dat volgens eerdere bepalingen was toegestaan maar op basis van dit nieuwe bestemmingsplan wordt verboden mag worden voortgezet. Dit geldt niet voor gebruik dat ook onder de eerdere bepalingen niet was toegelaten. Onder b. is geregeld dat gebruik als bedoeld onder a. mag worden gewijzigd in ander gebruik als de afwijking van het plan hierdoor niet groter wordt.

6.7 Hoofdopzet verbeelding

Bebouwingsgrenzen en bestemmingsgrenzen

Uitgaande van de bestaande bebouwing en bestaand gebruik zijn op de verbeelding bebauwingsgrenzen en in de regels bebauwingsregelingen aangegeven. De bebauwingsgrenzen geven het gebied aan waarbinnen mag worden gebouwd. Over het algemeen zijn de bestaande bebauwingsgrenzen overgenomen. De bestemmingen worden gescheiden door de bestemmingsgrens.

Bouwhoogte

De bestaande goothoogte van gebouwen is op de verbeelding aangegeven. Ten aanzien van de vormgeving van de daken, de hellingshoek van de kap en het aanbrengen van dakkapellen en dakopbouwen zijn bouwregels in de regels opgenomen. Bij specifieke bouwaanvragen zal de commissie Welstand en Monumenten een welstandstoets uitvoeren.

Regeling voor huidige bebouwing, bouw- en goothoogte

In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van behoud van de bestaande situatie waarbij vervanging binnen grenzen mogelijk wordt gemaakt. De bestaande bebouwing wordt daarom positief bestemd. In het bestemmingsplan is er voor gekozen alle bebouwing die aanwezig was tijdens de bouwblokoproepnames d.d. november 2007 positief te bestemmen. Dit betekent dat:

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

Voor wat betreft de voor- en achtergevelrooilijnen wordt in het bestemmingsplan aangesloten op de bestaande situatie. Dit houdt in dat de contouren van de originele bebouwing conserverend worden ingetekend op de verbeelding. Van deze regel is niet afgeweken daar waar ten opzichte van het vorige bestemmingsplan sprake zou zijn van een aanzienlijke vermindering van het bouwvolume.

7 OVERLEG EN UITVOERBAARHEID

7.1 Resultaten participatie

In het plangebied zijn geen wijkraden actief. Bij de voorbereiding van dit plan heeft daarom geen vooroverleg met wijkraden plaatsgevonden.

7.2 Uitkomst watertoets

Voorafgaand aan het opstellen van het concept ontwerpbestemmingsplan heeft vooroverleg plaats gevonden met het hoogheemraadschap van Rijnland. Rijnland heeft per brief d.d. 6 mei een positief wateradvies gegeven op het concept ontwerpbestemmingsplan. In het plangebied bevindt zich geen open water.

7.3 Uitkomsten overleg

Overeenkomstig artikel 3.1.1 Bro is het concept ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan:

- Connexxion Nederland NV, Jan van Krimpenweg 16, 2031 CG HAARLEM
- LNV Directie Regionale Zaken Vestiging West, Postbus 19143, 3501 DC Utrecht
- Eerstaanw. Ing. Dir. Ministerie van Defensie, Directie West-Nederland, Postbus 90027, 3509 AA Utrecht
- Gasunie West, Postbus 444, 2740 AK Waddinxveen
- Hoogheemraadschap van Rijnland, t.a.v. Dijkgraaf en Hoogheemraden, Afdeling PLV, team ROR, Postbus 156, 2300 AD LEIDEN
- Horeca Nederland, Afdeling Haarlem, Dhr. G. van Oudhaarlem, Riviervismarkt 7, 2011 HJ Haarlem
- VROM- inspectie regio Noord-West, Kennemerplein 6-8, Postbus 1006, 2001 BA Haarlem
- Recreatie Noord-Holland NV t.a.v. Recreatieschap Spaarnwoude, Postbus 2571, 2002 RB HAARLEM
- Luchtverkeersleiding Nederland, T.a.v. Liason Office, Postbus 75200, 1117 ZT LUCHTHAVEN-SCHIPHOL
- Kamer van Koophandel, Amsterdam, t.a.v. D. Freling, Postbus 2852, 1000 CW AMSTERDAM
- KPN Telecom BV, Afd. Projectering bouw Haarlem, A. Hofmanweg 1 B-C, 2031 BH HAARLEM
- Milieufederatie Noord-Holland, Stationsstraat 38, 1506 DH ZAANDAM
- Ministerie van Economische Zaken, Regio Noord-West ALP E/113, t.a.v. H. Slotema, Postbus 20101, 2500EL Den Haag
- MKB Haarlem, Nassauplein 2 – 8, 2011 PG HAARLEM
- NUON N.V., Postbus 521, 2003 RM HAARLEM
- Provincie Noord-Holland, Directie Subsidies, Handhaving en Vergunningen (SHV), Houtplein 33, Postbus 3007, 2001 DA HAARLEM
- Prorail, afdeling MJB, Postbus 2520, 1000 CM AMSTERDAM
- Waternet, Postbus 94370, 1090 GJ Amsterdam, T.a.v. Vincent Dijkdrent
- Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten

- Rijkswaterstaat, Directie Noord-Holland, Toekanweg 7, 2035 LC HAARLEM
- VAC Haarlem, Postbus 479, 2000 AL HAARLEM
- NV Nederlandse Spoorwegen, Afdeling Bedrijfs- en Productontwikkeling, t.a.v. Dhr. J.N. Paulissen, Hoofdgebouw IV kamer 17.k.33, Postbus 2025, 3500 HA UTRECHT
- PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland
- Bestuur Regionale brandweer Kennemerland, t.a.v. S. Egbers, Veiligheidsbureau HDK, WESTERGRACHT

De volgende instanties hebben niet gereageerd:

- Connexxion Nederland NV
- LNV
- Ministerie van Defensie
- Horeca Nederland
- Recreatie Noord-Holland NV
- Luchtverkeersleiding Nederland
- KPN Telecom BV
- Milieufederatie Noord-Holland
- Ministerie van Economische Zaken
- MKB Haarlem
- NUON N.V.
- Provincie Noord-Holland
- Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten
- Rijkswaterstaat
- VAC Haarlem
- PWN
- Regionale Brandweer Kennemerland

De volgende instanties hebben schriftelijk aangegeven geen opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan te hebben:

- Gasunie West
- Commando DienstenCentra
- Hoogheemraadschap van Rijnland
- Kamer van Koophandel
- Prorail
- Nederlandse Spoorwegen
- Waternet

De volgende instanties hebben schriftelijk hun opmerkingen kenbaar gemaakt:

- VAC Haarlem
- VROM-Inspectie

In bijlage 4 zijn de artikel 3.1.1 Bro reacties toegevoegd. In bijlage 5 volgt de verwerking hiervan door de gemeente.

7.4 Economische uitvoerbaarheid

Het voormalige schoolgebouw en de grond aan de Generaal de la Reijstraat 6 is eigendom van de gemeente. De ontwikkeling en invulling van deze locatie vindt, uiteraard binnen de randvoorwaarden die de gemeente in dit plan stelt, plaats voor risico van de marktpartij. De kosten zijn verzekerd omdat de grond in eigendom is van de gemeente. Op deze 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 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 wordt gebouwd of indien het gebouwde in strijd met het bestemmingsplan wordt gebruikt.

Gemeenten zijn 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. Er wordt gebruik gemaakt van een prioriteitenladder, welke de mate van prioriteit tot handhavend optreden aangeeft. In het handhavingsprogramma 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. De ontwikkeling van een nieuw bestemmingsplan kan een praktisch moment zijn voor een projectmatige en gebiedsgerichte handhaving van de ruimtelijke regelgeving.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

bijlage 1 RIJKS- EN PROVINCIAAL BELEID

Het nationaal ruimtelijk beleid is vertaald in de Nota Ruimte (2004). Hoofddoel van de Nota Ruimte is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op:

- de versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van veiligheid.

In de Nota Ruimte wordt bundeling van verstedelijking en economische activiteiten voorgestaan. De ruimte die in verstedelijkt gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. De optimalisering van het bestaand stedelijk gebied is een belangrijk uitgangspunt in het streekplan Noord-Holland Zuid (2003). Binnen het verstedelijkt gebied hanteert de provincie het compacte stedenbeleid, wat zeggen wil dat voor alle stedelijke functies, inclusief stedelijke groenstructuren, in eerste instantie ruimte wordt gezocht binnen bestaand stedelijk gebied.

Om gemeenten te stimuleren het bestaand stedelijk gebied beter te benutten, hanteert de provincie rode contouren. Buiten de rode contouren is verdere verstedelijking niet toegestaan. In Haarlem valt de rode contour samen met het verstedelijkte gebied. Het bestemmingsplangebied valt in zijn geheel binnen de rode contour.

Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW, 2000), heeft tot doel landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen om:

- van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
- de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
- het aquatisch milieu in stand te houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging;
- de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

Het beleid van de Kaderrichtlijn is in 2009 geïmplementeerd in de Waterwet.

Het nationale waterbeleid is vastgelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4, 1988). De hoofddoelstelling luidt: het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd.

In de Vierde Nota wordt een integraal waterbeheer nagestreefd met meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu. Ten aanzien van de watersystemen moet schade worden voorkomen, het goede worden behouden en zo mogelijk ruimte worden geschapen voor nieuwe kansen. Verder moet de veerkracht worden vergroot, waterconservering en waterbuffering worden bevorderd.

Dit beleid vormt ook de basis voor de watertoets, die het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 voor alle ruimtelijke plannen voorschreef en waar het nieuwe Besluit ruimtelijk ordening op aansluit. De Vierde Nota zal naar verwachting in december 2009 worden vervangen door het Nationaal Waterplan. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota versterkt voort zetten. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen.

Daarnaast heeft de rijksoverheid, samen met provincies, gemeenten en waterschappen, het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, 2003) ondertekend. Met de ondertekening van het NBW onderstreepten alle partijen het belang van een gezamenlijke en integrale aanpak. Op 25 juni 2008 hebben alle partijen het Nationaal Bestuursakkoord Water - Actueel (NBW-actueel) ondertekend. Met de actualisatie van het NBW onderstrepen de betrokken partijen nogmaals het belang van samenwerking om het water duurzaam en klimaatbestendig te beheren.

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

Het Provinciaal Waterplan Bewust omgaan met water (2006) geeft de hoofdlijnen aan van het beleid voor het beheer van het Noord-Hollandse watersysteem. Het beleid is erop gericht dat we beschermd worden tegen een teveel en een tekort aan water en dat de kwaliteit van het water past bij het gebruik (waaronder schoon drinkwater). Het waterplan geeft onderstaande (ruimtelijke) randvoorwaarden:

- ruimtelijke opgaven en de wateropgave worden in samenhang gerealiseerd door een integrale, ontwikkelingsgerichte benadering en maatwerk;
- de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Holland is van grote waarde voor de kwaliteit van de provincie en deze ruimtelijke kwaliteit dient te worden behouden en waar mogelijk versterkt;
- waterproblemen (kwantiteits- en kwaliteitsproblemen) worden opgelost waar en wanneer ze ontstaan en door degene die ze veroorzaakt;
- de lastenverhoging voor de burger wordt zoveel mogelijk beperkt.

Milieu

In het Provinciaal Milieubeleidsplan geeft de provincie aan extra aandacht te besteden aan de waterkwaliteit, geluidsoverlast, veiligheid en gezondheid. De belangrijke opgaven zijn:

- duurzaam produceren en consumeren;
- voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid;

- verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving.

Verkeer en vervoer

In de Nota Mobiliteit wordt het ruimtelijk beleid, zoals vastgelegd in de Nota Ruimte, verder uitgewerkt en wordt het verkeers- en vervoersbeleid beschreven voor de komende decennia. Hoofddoel is een acceptabele en voorspelbare reistijd op weg, water en spoor. De Nota streeft de volgende doelen na:

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

In het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP) wordt geconstateerd dat de mobiliteitsbehoefte in hoog tempo blijft uitbreiden. Het centrale uitgangspunt in het PVVP 2003 is 'ruimte voor mobiliteit'. Dit wordt verkregen door een vrije keuze in mobiliteit te geven en de mobiliteitsgroei accommoderen. Dit overigens met oog voor de randvoorwaarden die de omgeving stelt. Infrastructuur is leidend voor de ruimtelijke ordening. Notoire knelpunten worden opgelost door capaciteitsuitbreiding, waarbij de effecten op netwerkniveau worden bekeken. De aanpak is gericht op verknopen van de bestaande netwerken.

Werken

Het economische beleid voor de komende jaren is verwoord in de Economische Agenda. Met de doelstellingen voor Noord-Holland Zuid sluit de provincie aan op de gebiedsspecifieke kansen en problematiek voor dit deel van de provincie. Voor Noord-Holland Zuid is het versterken van de internationale concurrentiepositie de economische opgave. Om de doelstellingen voor Noord-Holland Zuid te bereiken richt de provincie zich op de volgende thema's:

- regionale samenwerking;
- werklocaties;
- innovatie en ondernemerschap.

Wonen

Het Streekplan Noord-Holland Zuid geeft aan dat de opgaven voor wonen zowel kwantitatief als kwalitatief omvangrijk zijn. Globaal zijn tot 2020 ongeveer 166.000 woningen nodig om te voorzien in de groei van de woningbehoefte van Noord-Holland Zuid. Deze groei zal voor een groot deel plaatsvinden in Amsterdam en de Haarlemmermeer. Hiernaast nemen de kwaliteitseisen van de woonconsument toe: meer koopwoningen, grotere woningen, meer keuzevrijheid en variatie. Enerzijds is er een ruime vraag naar stedelijke woonmilieus met menging van functies en in hogere dichtheden en anderzijds naar groene woonmilieus, rustig en met overwegend eengezinswoningen. De

vergrijzing en de zorgbehoefte nemen tot 2020 toe. Wonen en zorg moeten goed op elkaar worden afgestemd.

Cultuurhistorie

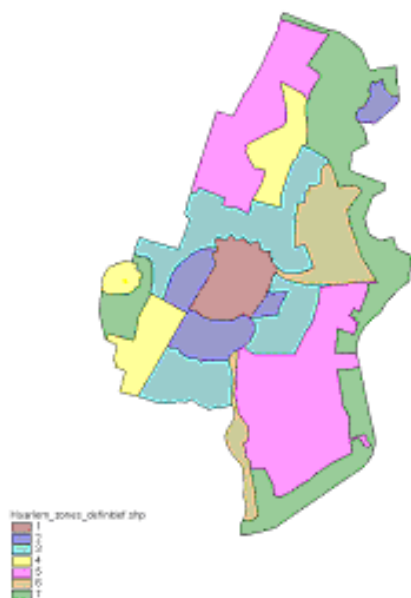
Eén van de belangrijkste uitgangspunten van de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), is het streven naar behoud en bescherming van archeologische waarden voor alle overheden. Om dit te bewerkstelligen dient archeologie tijdig bij de besluitvorming rond ruimtelijke ordeningsaspecten te worden meegewogen. De initiatiefnemer van de bodemroerende activiteiten is verantwoordelijk voor de kosten van het archeologische (voor)onderzoek.

Een belangrijk instrument voor het beleid is de cultuurhistorische waardenkaart, waarbij de waarden in drie graden van waardering zijn aangeduid voor elk van de drie cultuurhistorische disciplines; bouwkunde, historische geografie en archeologie.

bijlage 2 MILIEUONDERZOEK

1. Bodem

Figuur 1 Milieukwaliteit van de bodem



Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld (zie figuur 1). In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per bodemkwaliteitszone is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. Het plangebied is gelegen in de bodemkwaliteitszones 3 en 4.

In onderstaande tabellen zijn de gemiddelden en de P95-waarden van het betreffende bodemkwaliteitszones weergegeven.

bodemkwaliteitszone 3

Stof	Arseen	Cadmium	Chroom	Koper	Kwik	Lood	Nikkel	Zink	PAK's	EDX	mo
P95 bovengrond											
Kwaliteitszone 3	10,45 -	0,84 s	17,78 -	5535 s	0,60 s	371,89 i	12,63 -	479,76 i	25,82 t	0,70 s	261,94 s
P95 ondergrond											
Kwaliteitszone 3	17,11 -	0,77 s	20,95 -	102,52 t	1,29 s	323,48 t	20,00 s	350,82 t	17,00 s	0,53 s	305,41 s
gemiddelde bovengrond (achtergrondgehalte)											
Kwaliteitszone 3	5,58 -	0,35 -	10,84 -	19,80 -	0,20 -	105,04 s	6,90 -	129,66 s	5,16 s	0,21 -	94,73 s
gemiddelde ondergrond (achtergrondgehalte)											
Kwaliteitszone 3	6,64 -	0,31 -	11,19 -	27,44 s	0,28 s	85,89 s	8,13 -	92,88 s	3,77 s	0,17 -	128,23 s
toelichting:											
- : gehalte kleiner dan streefwaarde (niet verontreinigd)											
s : gehalte groter dan streefwaarde (licht verontreinigd)											
t : gehalte groter dan toetsingswaarde (matig verontreinigd)											
i : gehalte groter dan interventiewaarde (ernstig verontreinigd)											

In de bodemkwaliteitszone 3 is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd met koper, lood, zink, minerale olie en PAK (teerachtige stoffen in

bijvoorbeeld koolas). Plaatselijk kunnen sterke verontreinigingen met lood en zink voorkomen. PAK kan plaatselijk als matige verontreiniging voorkomen.

De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met kwik, koper, lood, zink, PAK en minerale olie. Ook in de ondergrond kunnen uitschieters tot matige verontreinigingen met koper, zink en lood voorkomen.

bodemkwaliteitszone 4

Stof	Arseen	Cadmium	Chroom	Koper	Kwik	Lood	Nikkel	Zink	PAK's	EDX	mo											
P95 bovengrond																						
Kwaliteitszone 4	7,88	-	0,74	s	16,12	-	49,59	s	0,57	s	253,33	t	10,57	-	386,01	i	12,50	s	0,44	s	133,30	s
P95 ondergrond																						
Kwaliteitszone 4	8,46	-	0,46	-	13,25	-	25,09	s	0,38	s	80,38	s	8,09	-	109,90	s	9,29	s	0,26	-	88,40	s
gemiddelde bovengrond (achtergrondgehalte)																						
Kwaliteitszone 4	5,61	-	0,33	-	10,31	-	16,18	-	0,16	-	80,73	s	5,94	-	125,29	s	3,15	s	0,16	-	56,85	s
gemiddelde ondergrond (achtergrondgehalte)																						
Kwaliteitszone 4	5,38	-	0,23	-	9,42	-	10,58	-	0,12	-	29,96	-	5,30	-	42,54	-	2,21	s	0,11	-	58,93	s
toelichting:																						
- : gehalte kleiner dan streefwaarde (niet verontreinigd)																						
s : gehalte groter dan streefwaarde (licht verontreinigd)																						
t : gehalte groter dan toetsingswaarde (matig verontreinigd)																						
i : gehalte groter dan interventiewaarde (ernstig verontreinigd)																						

In de bodemkwaliteitszone 4 is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd met lood, zink, minerale olie en PAK (teerachtige stoffen in bijvoorbeeld koolas). Er kunnen plaatselijk uitschieters voorkomen van sterke verontreinigingen met zink. Lood kan plaatselijk als matige verontreiniging voorkomen.

De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met PAK en minerale olie. In de ondergrond kunnen plaatselijk lichte verontreinigingen met kwik, koper, zink en lood voorkomen.

Bodemverontreiniging

Indien binnen het plangebied sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zal het meestal een bodemverontreiniging betreffen die ontstaan is door plaatselijke bedrijfsactiviteiten of door aanwezigheid van olietanks. Indien er geen saneringsurgentie (spoedeisendheid) aanwezig is, zullen dergelijke gevallen gesaneerd moeten worden alvorens ter plaatse grondverzet plaats mag vinden en/of nieuwe functies gerealiseerd worden. Op basis van een op te stellen saneringsplan wordt beoordeeld of na sanering de bodem geschikt is voor de gewenste functie(s). Algemene saneringsdoelstelling in het plangebied is dat na sanering de bodem geschikt is voor de beoogde functie en de kwaliteit van de grond minimaal gelijk is aan de vastgestelde achtergrondwaarden in de bodemkwaliteitszone van het bestemmingsplangebied.

In het gebied is een aantal bedrijven/bedrijfsactiviteiten bekend die een bodemverontreiniging zouden kunnen veroorzaken.

Voor wat betreft nieuwbouwplannen is in het algemeen is een bodemtoets nodig. Deze bodemtoets bestaat uit een vooronderzoek en een verkennend

bodemonderzoek conform NEN 5740 aangevuld met een verkennend bodemonderzoek naar asbest conform NEN 5707.

Uit de inventarisatie van de ondergrondse brandstoftanks blijkt dat de niet meer in gebruik zijnde ondergrondse tanks zijn gesaneerd. De eventuele bodemverontreiniging in het gebied als gevolg van deze ondergrondse tanks is in voldoende mate gesaneerd.

Binnen het gebied is een aantal gevallen van ernstige verontreiniging bekend. Enkele daarvan zijn gesaneerd zodat ze geschikt zijn voor het huidige gebruik. Er resteert nog een geval van ernstige verontreiniging met minerale olie aan de Bankastraat 2. Deze verontreiniging is niet spoedeisend en vormt geen belemmering voor het huidige gebruik.

Overige bodemonderzoeken die zijn uitgevoerd, laten resultaten zien die passen binnen het beeld van de bodemkwaliteitskaart. De aangetoonde verontreinigingen uit deze onderzoeken vormen geen belemmering voor het beoogde gebruik in het gebied.

Gebiedsgericht grondwaterbeheer

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

2. Milieuzonering

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

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

Door middel van een passende bestemmings- en gebruiksregeling kan het bestemmingsplan een bijdrage leveren aan een afname van overlast binnen het plangebied, door niet passende bedrijvigheid of activiteiten 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 Indische buurt Zuid is getypeerd als laagbouw in hoge en lage dichtheid. De maximaal toegestane milieucategorie is B.

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

Een bedrijf valt in een hogere categorie dan gewenst: In de Kloosterstraat 64-66 is een natuursteenlagerij en polijsterij gevestigd die valt in de categorie C.. Voor de afstand tot woningen van derden moet volgens de nota milieuzonering een afstand van 50 meter worden aangehouden. De dichtstbijzijnde woning van derden is grenzend aan de inrichting gelegen. Het bedrijf heeft een geldende milieuvergunning van 1-8-2002 (nummer 01/2833) en is tevens te beschouwen als een categorie C inrichting conform het Activiteitenbesluit.

Het bedrijf voldoet aan alle te stellen regels. Er zijn geen klachten van omwonenden bekend. Het bedrijf kan daardoor positief bestemd worden.

3. Duurzaamheid

De gemeente Haarlem heeft in de beleidsnota "Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw" bepaald dat alle ruimtelijk relevante plannen vanaf 2006 moeten voldoen aan de basiskwaliteit duurzame stedenbouw en waar mogelijk aan een streefkwiteit. Voor gebouwen heeft het college de nota duurzame nieuwbouw woningen vast gesteld. De praktijkrichtlijn duurzame stedenbouw bestaat uit uitgangspunten en een checklist duurzame stedenbouw op basis van de ervaringen in Haarlem. Hierbij is gebruik gemaakt van het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw (NPDS, 1999).

In de checklist zijn naast de wettelijke maatregelen (watertoets) een groot aantal (vrijwillig te nemen) maatregelen beschreven op het gebied van verkeer/vervoer (parkeren op eigen terrein), afval (het plaatsen van ondergrondse containers), water en energie (zuid gerichte verkaveling zonoriëntering).

De vrijwillig te nemen maatregelen zorgen ervoor dat een ruimtelijk plan aan de streefkwiteit kan voldoen. Dat is dus een kwaliteit die verder gaat dan wettelijke regelingen ofwel de basiskwaliteit.

Duurzaam bouwen

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

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

De gemeente kan het initiatief nemen om samen de projecteigenaar een

hogere kwaliteit te bereiken (streefkwaliteit).

Wat is GPR?

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

4. Externe veiligheid

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

Binnen het plangebied en in de naaste omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die onder het Bevi vallen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en het water vindt in en rond het plangebied niet plaats.

Leidingen

Blijkens de risicokaart van de Provincie Noord-Holland lopen er door het plangebied geen leidingen, waarlangs zone's dienen te worden aangehouden.

5. Wegverkeerslawaaï

5.1 Wettelijk kader

Wegverkeerslawaaï

De geluidbelasting L_{den} (day, evening, night) voor wegverkeerslawaaï is (het rekenkundig) gemiddelde van de volgende drie waarden:

2. het equivalente geluidniveau gedurende de dagperiode (7.00-19.00 uur);
3. het equivalente geluidniveau gedurende de avondperiode (19.00-23.00 uur), vermeerderd met 5 dB;
4. het equivalente geluidniveau gedurende de nachtperiode (23.00-7.00 uur), vermeerderd met 10 dB.

Volgens de Wet geluidhinder geldt voor wegverkeerslawaaï een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Hierbij moet opgemerkt worden dat alvorens toetsing plaatsvindt van de berekende waarde maximaal 5 dB mag worden afgetrokken voor wegen in stedelijk gebied (50 km/uur). Voor wegen met een snelheid van 70 km/uur of meer geldt een aftrek van 2 dB. Deze aftrek heeft betrekking op het stiller worden van het wegverkeer in de toekomst (artikel 110g Wet geluidhinder).

Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mag het college van Burgemeester en Wethouders een hogere waarde vaststellen. De maximale ontheffingswaarde voor zogenaamde "nieuwe situaties" bedraagt 63 dB en voor bestaande situatie 68 dB.

Voordat ontheffing wordt verleend zal het college van Burgemeester en Wethouders eerst moeten nagaan of er maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting te verlagen. Daarbij verdienen maatregelen aan de bron de voorkeur. Is dat niet mogelijk dan moet men overwegen of maatregelen in de overdrachtsweg van het geluid mogelijk zijn. Het bouwen van een geluidsschermbaan is een voorbeeld van een maatregel in de overdrachtsweg. Niet alleen technische, maar ook landschappelijke, financiële en stedenbouwkundige overwegingen voor het wel of niet bouwen van geluidsschermen spelen bij deze overwegingen een belangrijke rol.

Railverkeerslawaaï

De geluidbelasting L_{den} (day, evening, night) voor railverkeerslawaaï is (het rekenkundig) gemiddelde van de volgende drie waarden:

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

Voor railverkeerslawaaï geldt dat de voorkeursgrenswaarde 55 dB bedraagt. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 68 dB.

Railverkeer komt in en rond het plangebied niet voor.

Industrielawaai

Het industrieterrein Waardepolder –gelegen even ten oosten van het plangebied –is een gezoneerd industrieterrein en heeft een geluidzone. Door middel van een zonebesluit is de zonegrens van 50 en 55 dB(A) vastgelegd.

De geluidbelasting L_{Aeq} voor industrielawaai is het maximale geluidniveau van de volgende drie waarden:

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

De maximale ontheffingswaarde bedraagt 55 dB(A).

Burgemeester en Wethouders dienen er voor te zorgen dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Zo nodig moeten maatregelen getroffen worden om de overschrijding weg te nemen. Daarbij komen zowel bron- als overdrachtsmaatregelen in aanmerking. Daar waar deze maatregelen niet mogelijk zijn, bijvoorbeeld vanwege landschappelijke, stedenbouwkundige, financiële of verkeerskundige bezwaren, moet Burgemeester en Wethouders een hogere waarde vaststellen. De maximale ontheffingswaarde mag echter niet worden overschreden.

5.2 Toepassingsmogelijkheden geluidsreducerende maatregelen

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

8. bronmaatregelen;
9. maatregelen in de overdrachtsweg;
10. geluidwerende maatregelen in of aan de gevel.

ad 1. Bronmaatregelen.

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

Bij railverkeerslawaaï moet te allen tijde contact worden gelegd met de spoorwegbeheerder (NS-RIB). Alleen het stiller maken van stalen spoorbruggen wordt in de praktijk als bronmaatregel toegepast.

Bij een gezoneerd industrieterrein is het mogelijk te saneren. Hierbij dient een saneringsbesluit te worden genomen, waarna tevens de geluidzone wordt aangepast. In de praktijk wordt het zonebesluit niet gewijzigd.

ad 2. Maatregelen in de overdrachtsweg.

Voorbeelden van maatregelen in de overdrachtsweg zijn geluidschermen of geluidwallen.

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

ad 3. Geluidwerende maatregelen.

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

Bij elk bestemmingsplan moet nagegaan worden of de bovengenoemde maatregelen kunnen worden toegepast.

5.3. Uitgangspunten

Het plangebied Indische buurt Zuid is een consoliderend bestemmingsplan, kent geen zogenaamde "nieuwe situaties" en wordt in dit onderzoek ook als zodanig beoordeeld.

Wegverkeer

De wegverkeerintensiteiten zijn ontleend aan de verkeersmilieukaart voor het peiljaar 2015. De hoeveelheid verkeer die in achtereenvolgens het dag-, avond- en nachtuur rijdt is per weg aangegeven in tabel 2. Voor de verdeling over de verschillende voertuigcategorieën is gebruik gemaakt van de cijfers uit de verkeersmilieukaart (HVVP 2010) voor het peiljaar 2010. Het wegdek van alle wegen bestaat uit fijn asfalt (DAB) en de snelheidsbeperking bedraagt 50 km/uur.

Tabel 2: etmaal intensiteiten motorvoertuigen en verdeling etmaalperioden

Weg	etmaal 2015	D	A	N	Verdeling ¹⁾
Zaanenstraat	8.000	6,5	3,9	0,8	1
Rijksstraatweg	5.200	6,5	3,9	0,8	1
Schoterweg	4.000	6,5	3,9	0,8	1

- 1) Bij type 1 is de verdeling 98, 2 en 0 % van het verkeer in respectievelijk voertuigcategorie 2, 3 en 4. De categorie-indeling is als volgt:
- categorie 2: lichte motorvoertuigen;
 - categorie 3: middelzware motorvoertuigen;
 - categorie 4: zware motorvoertuigen.

Voor de toeslag op de geluidbelasting t.g.v. de autonome groei van het wegverkeer tussen 2015 en het akoestisch maatgevende jaar 2018 is uitgegaan van 0,5 % groei van het verkeer per jaar. Bij de berekeningen is

uitgegaan van de intensiteiten voor het akoestisch maatgevende jaar 2018.

De overige wegen binnen het plangebied kennen een (zeer) gering aantal voertuigbewegingen of zijn 30 km/uur wegen. De invloed daarvan op de geluidbelasting is niet relevant.

5.4 Geluidbelasting t.g.v. wegverkeer

Door en langs het plangebied lopen een aantal wegen die een relevante geluidbelasting op het plangebied hebben. In onderstaande tabel is per weg(vak) de berekende geluidbelasting op de rooilijn van de woningen binnen het bestemmingsplan aangegeven. De genoemde geluidbelasting heeft steeds betrekking op het akoestisch maatgevende jaar 2018.

Conclusie:

De geluidbelasting bedraagt maximaal 60 dB en de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. (Zie bijlage 3 voor de berekeningsresultaten)

Wegvak	Afstand weg-as bebouwing	Geluidbelasting Lden in dB*
Zaenenstraat	15 meter	59
Rijksstraatweg	12 meter	60
Schoterweg	12 meter	58

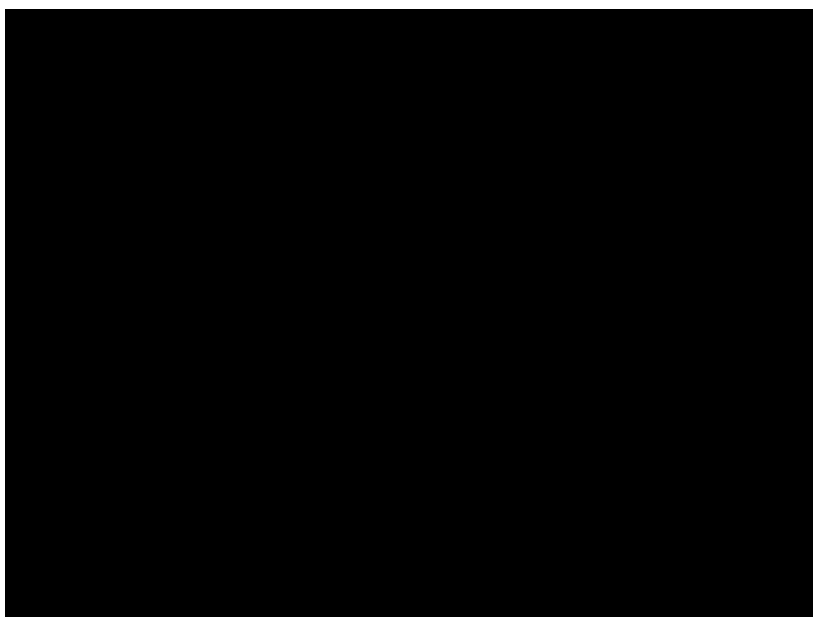
* inclusief aftrek conform artikel 110g

5.5 Geluidbelasting t.g.v. industrie

Het oostelijke gedeelte van het bestemmingsplan ligt binnen de zone van het gezoneerde industrieterrein Waardepolder, zie figuur 1. De geluidbelasting bedraagt maximaal 55 dB(A).

Conclusie:

Met deze waarde wordt de maximale ontheffingswaarde niet overschreden.



Figuur 1. Zonegrens en 55 dB(A) contour van het gezoneerde industrieterrein Waarderploder

6. Lucht

Volgens de Wet milieubeheer titel 5.2 luchtkwaliteiteisen moet bij vaststelling van een bestemmingsplan onderzoek gedaan worden naar de concentratie luchtverontreinigende stoffen om te kunnen toetsen aan de grenswaarden in de Wet milieubeheer.

Voor alle luchtverontreinigende stoffen, met uitzondering van NO₂ en PM₁₀, geldt dat deze in de Nederlandse situatie in het algemeen, gezien de lage achtergrondwaarden, niet tot overschrijdingen leiden. Voor de emissie van deze twee stoffen geldt dat door maatregelen de achtergrondconcentraties en uitstoot sneller dalen dan de toename door de autonome groei van het verkeer. Dit betekent dat het jaar 2010, waarin de grenswaarden van kracht worden, de meest ongunstige situatie is.

Berekeningen en toetsing moet volgens het Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 voor NO₂ op 5 meter en voor PM₁₀ op 10 meter uit de wegrand gedaan worden tenzij de bebouwing dicht bij de wegrand ligt.

Verkeersgegevens.

De wegverkeerintensiteiten zijn ontleend aan de verkeersmilieukaart voor het peiljaar 2015. De voertuigverdeling is afkomstig uit de verkeersmilieukaart (HVVP 2010). Aangezien de autonome groei van het wegverkeer ongeveer 0,5 % per jaar bedraagt zijn de intensiteiten voor het jaar 2010 berekend. De intensiteit en de overige kenmerken die voor de berekening van belang zijn (wegtype, snelheidstype, bomenfactor e.d.) zijn aangegeven in bijlage 4.

Berekening concentraties.

Met het Car-model (versie 7.0.0.4) is aan de hand van hierboven vermelde gegevens een berekening uitgevoerd om de concentratie luchtverontreinigende stoffen te bepalen. De berekening moet voor NO₂ op 5 meter en voor PM₁₀ op 10 meter uit de wegrand worden uitgevoerd. Omdat het Car-model uitgaat van de as van de weg zijn de rekenafstanden hier op afgestemd.

Resultaten

Uit de resultaten van de berekening (bijlage 4) blijkt dat voor alle luchtverontreinigende stoffen voldaan wordt aan de normen uit de Wet milieubeheer. De berekening is alleen uitgevoerd voor een afstand van 5 meter (of dichterbij indien bebouwing dicht bij de wegrand is gesitueerd) uit de wegrand, omdat hier de grenswaarde al niet worden overschreden.

Conclusie

De grenswaarden op het gebied van luchtkwaliteit worden niet overschreden.

bijlage 3 PREDAVIES WATERTOETS



Hoogheemraadschap van

Rijnland

uw Kenmerk:

uw brief van: 23 maart 2009

ons kenmerk: 09.11763

bijlagen:

inlichtingen: Evert van Huijssteeden

doorkiesnummer: 070 - 306 3457

onderwerp: Concept ontwerpbestemmingsplan
Indischebuurt en Transvaalbuurt

Gemeente Haarlem
Taskforce Bestemmingsplannen
De heer Van Haastrecht
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Leiden, **06 MEI 2009**

Geachte heer Van Haastrecht,

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro vraagt u om een preadvies op het concept ontwerpbestemmingsplan Indischebuurt Zuid en Transvaalbuurt.

Op genoemd plan geven wij een positief wateradvies. De wateraspecten zijn afdoende verwoord in paragraaf 4.4. van de plantoelichting. Het plan geeft ons slechts aanleiding tot het maken van één opmerking. Aangezien er in het plangebied geen gronden zijn met de bestemming water, adviseren wij u om artikel 14 water uit het bestemmingsplan te halen.

Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met Evert van Huijssteeden.

Hoogachtend,

Namens dijkgraaf en hoogheemraden,

drs. G.L. van Mourik,
hoofd afdeling Plantoetsing en Vergunningverlening

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr. 2009/87642	Doc nr.
Afd. STZ/PP	Kopie:
Reg datum: 11 MEI 2009	
Afnen. datum: 10-8-2009	Ontv. bew.
U: handelaar:	Paraaf afgedaan
Van Haastrecht	

bijlage 4 ARTIKEL 3.1.1 BRO REACTIES

N.V. Nederlandse Gasunie

gasunie

Het College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Haarlem
Postbus 511
203 PB Haarlem

N.V. Nederlandse Gasunie

Postbus 19
9700 MA Groningen
Concourslaan 17
T (050) 521 91 11
F (050) 521 19 99
E ro_west@gasunie.nl
Handelsregister Groningen 02029700
www.gasunie.nl

Datum
25 mei 2009

Doorkiesnummer
(0182) 62 33 08

Ons kenmerk
TAJW 09.2402

Uw kenmerk
STZ/RP/2009/93421

Onderwerp
Voorontwerp bestemmingsplan "Indischebuurt Zuid en Transvaalbuurt"

Geacht College,

Naar aanleiding van uw brief van 20 mei jongstleden, waarmee u ons bovengenoemd voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro deed toekomen, delen wij u het volgende mee.

Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het toekomstig externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM voor onze aardgastransportleidingen, zoals dat naar verwachting medio 2009 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen. De circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen uit 1984" zal dan komen te vervallen.

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Onder dankzegging voor de toezending, retourneren wij hierbij het voorontwerp bestemmingsplan.

Hoogachtend,



G.A. Westmaas
Medewerker Juridische Zaken West

Bijlage: - Voorontwerp bestemmingsplan "Indischebuurt Zuid en Transvaalbuurt"

GEMEENTE	
Zaak nr.	09/98169
Afd.	STZ/RP
Reg. datum:	26 MEI 2009
Afdoen datum:	25/8 '09
Behandelaar:	Katana
Kopie:	
Ontv. bew.	
Paraaf afgedaan	

Bestemmingsplan "Indischebuurt Zuid en Transvaalbuurt" (concept)

09/103771
ST2/RP

Reg. datum	-3 JUN 2009
Afdien datum	15-7-09
Ontv. bew.	
Beantwelaar	Koraca
Paraaf afgedrukt	

Commando DienstenCentra



Ministerie van Defensie

Dienst Vastgoed Defensie
Directie West
Ruimtelijke Ordening en Milieu
Administratie

Bezoekadres:
Daalse Kwint
Daalsetunnel 101
Postadres:
MPC 55A
Postbus 8002
3503 RA Utrecht
www.vastgoeddefensie.nl

Steller:
W.M. Coljee-Griffioen
Telefoon (030) 245 66 01
Fax (030) 245 65 53
MDTN (130) 66 01
E-mail:
wm.coljee.griffioen@mindef.nl

Aan
Gemeente Haarlem
Postbus 741
2003 RS HAARLEM

Datum 2 juni 2009
Ons kenmerk 2009005650
Onderwerp Bestemmingsplan Indische Buurt en Zuid Transvaalbuurt

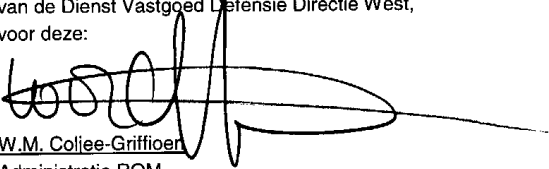
Geachte heer/mevrouw,

Het aan mij toegezonden bestemmingsplan "Indischebuurt Zuid en Transvaalbuurt" geeft mij geen aanleiding tot het maken van op- en/of aanmerkingen.

Hierbij stuur ik u, met dankzegging voor de toezending, het plan retour.

Hoogachtend,

Hoofd Ruimtelijke Ordening en Milieu
van de Dienst Vastgoed Defensie Directie West,
voor deze:


W.M. Coljee-Griffioen
Administratie ROM

Bijlage: 1

Bij beantwoording datum, ons kenmerk en onderwerp vermelden.

Adviescommissie voor de woningbouw en woonomgeving



VAC Haarlem

Postbus 479
2000 AL Haarlem
www.vac-haarlem.nl
info@vac-haarlem.nl

Gemeente Haarlem, afd. Stadszaken,
Postbus 511,
2003PB HAARLEM
T.a.v. dhr. Hans van der Straaten,
Afdelingshoofd Ruimtelijke Plannen

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr.: 09/110740	Doc. nr.:
Afd.: STZ/RP	Kopie:
Reg. datum: 23 JUN 2009	
Afdoen. datum: 22-9-09	Ontv. bew. /
Behandelaar: Kaldca	Paraaf afgedaan

Datum : 22 juni 2009
Ons kenmerk : 09/10/01/lv
Uw kenmerk : STZ/RP/2009/93421
Onderwerp : concept ontwerpbestemmingsplan Indischebuurt Zuid en
Transvaalbuurt
Contactpersoon VAC : Lya Vlug

Geachte heer van der Straaten,

Naar aanleiding van bovengenoemd concept ontwerpbestemmingsplan deel ik u mede dat de VAC tot de volgende opmerking komt.

Dit plan geeft duidelijk weer wat er niet goed is:

- weinig groen
- weinig speelgelegenheid
- weinig parkeergelegenheid

Kortom, elk plan wat hier verbetering in kan brengen zullen wij toejuichen.

Met vriendelijke groet,
Namens de VAC Haarlem,
Lya Vlug



NS Commercie

Bedrijfs- en Productontwikkeling

Hoofdgebouw IV
kamer 17.k.33
Postbus 2025
3500 HA Utrecht

Postbus 2025, 3500 HA Utrecht

Gemeente Haarlem

t.a.v. Sector Stadszaken

Afdeling Ruimtelijke Plannen

Drs. J. van der Straaten

Postbus 511

2003 PB Haarlem



GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr. 89/127709	Doc. nr.
Afd. STZ/RP	Kopie:
Reg. datum: 3 JUL 2009	
Aanvraag datum 2/10/09	Ontv. bew. nee
Behandelaar Van Haastricht	CHIEF ARHMAN

Datum 2 juli 2009

Uw kenmerk STZ/RP/2009/93421

Ons kenmerk NSC/BP/IP/00570

Onderwerp Best.plan Indischebuurt Zuid en Transvaalbuurt

Telefoon 030 - 235 37 76

Telefax 030 - 235 80 12

E-mail jack.paulissen@ns.nl

Geachte heer Van der Straaten,

Het concept ontwerpbestemmingsplan 'Indischebuurt Zuid en Transvaalbuurt', dat wij van u ontvingen in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Gelet op de ligging van het plangebied ten opzichte van NS-gronden of de spoorlijn zijn er geen belangen van ons in het geding en zenden wij u het plan retour voor hergebruik.

Wij stellen het op prijs indien wij ook in toekomstige gevallen betrokken worden bij wijzigingen van bestemmingsplannen of andere ruimtelijke plannen binnen uw gemeente, mits deze relevant zijn voor NS.

Voor het betrekken van NS bij de bestemmingsplanprocedure zeggen wij u hartelijk dank.

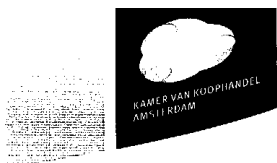
Hoogachtend,


J.N. Paulissen
procedureel planoloog



NS Reizigers B.V., Utrecht
Handelsregister Utrecht 30124362
BTW NL 8038.82.804.801

Bestemmingsplan "Indischebuurt Zuid en Transvaalbuurt" (concept)



Kamer van Koophandel Amsterdam
De Ruyterkade 5
Postbus 2852 1000 CW Amsterdam
T 020 531 4000 F 020 531 4789
www.kvk.nl

Gemeente Haarlem
Sector Stadszaken
Ruimtelijke Plannen
T.a.v. Hans van der Straaten
Postbus 511
2003 PB Haarlem

uw kenmerk
STZ/RP/2009/93421

bijlagen

ons kenmerk
09U.109
Dick Freling: 020-5314643

onderwerp
concept ontwerpbestemmingsplan
Indischebuurt Zuid en
Transvaalbuurt

datum
3 juli 2009

e-mail
dfreling@amsterdam.kvk.nl

Geachte heer Van der Straaten,

In het kader van het vooroverleg ex. art. 3.1.1 Bro zond u ons op 20 mei jl. het concept ontwerpbestemmingsplan Indischebuurt Zuid en Transvaalbuurt. Wij hebben met instemming kennis genomen van de uitbreiding van het aantal gemengde bestemmingen, zodat functiemenging toeneemt en kleinschalige voorzieningen en passende bedrijvigheid meer vestigingsmogelijkheden krijgen.

Overigens hebben wij bij de planvorming geen specifieke opmerkingen.

Met vriendelijke groet,


H.E. van Baasbank
directeur

Zaak nr. GEMEENTE HAARLEM	
2009/128753	Kopie:
Afd. STZ/RP	
Reg. datum: - 6 JUL 2009	
Afdoen datum: 05-10-09	Ontv. bew.
Behandelaar:	Paraaf afgedaan
Van Hark Stracht	

Kamer van Koophandel Amsterdam heeft kantoren in Amsterdam, Haarlem, Zaandam en Hoofddorp
Informatie uit het handelsregister T 0900 123 4567 (€ 0,70 per minuut) of www.kvk.nl

ABN AMRO 490707580
ING 35480

Bestemmingsplan "Indischebuurt Zuid en Transvaalbuurt" (concept)

Drinkwater
Beleid & Planvorming



Postbus 94370, 1090 GJ Amsterdam

Gemeente Haarlem
Sector Stadszaken
T.a.v. dhr S van Haastrecht
Postbus 511
2003 PB HAARLEM



GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr.: 09/109177	Doc. nr.:
Afd.: STZ/RP	Kopie:
Reg. datum: 13 JUN 2009	
Aldoer. datum: 9/9 '09	Ontv. bew. Paraaf afgedaan
Behandelaar: Jan Haastrecht	

Onderwerp

Vooroverleg concept ontwerpbestemmingsplan
Indischebuurt Zuid en Transvaalbuurt

Geachte heer Van Haastrecht,

Onder verwijzing naar bovengenoemde referentie danken wij u voor het sturen van uw concept ontwerp bestemmingsplan Indische buurt Zuid en Transvaalbuurt. Met interesse hebben wij notitie genomen van uw plannen. Wij hebben echter geen belangen, omdat onze watertransportleidingen niet door uw plangebied lopen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
namens de N.V. WRK,

M. Van Es
assetbeheerder transport

Datum

8 juni 2009

Uw kenmerk

STZ/RP/2009/93421

Ons kenmerk

DW 09.012796

Projectnummer

Geen

Contactpersoon

M. Van Es

Doorkiesnummer

020 608 65 29

Fax afdeling

020 608 39 00

E-mail

marcel.van.es@waternet.nl

Korte Ouderkerkerdijk 7
Amsterdam
Postbus 94370
1090 GJ Amsterdam
T 0900 93 94 (lokaal tarief)
F 020 608 39 00
KvK 41216593

www.waternet.nl

1/1

Waternet is de gemeenschappelijke organisatie van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht en de gemeente Amsterdam

ProRail

Gemeente Haarlem
College van burgemeester en wethouders
Afdeling Ruimtelijke Plannen
De heer H. van der Straaten
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr.:	Doc. nr.:
Afd.: 2009/131606 STZ/RP	Kopie:
Reg. datum: - 9 JUL 2009	
Afdoen. datum: 08-10-2009	Ontv. bew. -
Behandelaar: Karaca	Paraaf afgedaan

Datum 29 juni 2009
Uw kenmerk STZ/RP/2009/93421
Oms kenmerk RV/PV/1457646
Bijlage(n)
Onderwerp Reactie op concept
ontwerpbestemmingsplan

Behandeld door P.W.J. Verheij
Telefoonnummer 020 201 45 85
Faxnummer 020 201 44 94

Geacht college,

Inframangement
Randstad Noord, MJB

Bezoekadres
De Driehoek
De Ruyterkade 4
1013 AA Amsterdam

Postadres
Postbus 2520
1000 CM Amsterdam

www.prorail.nl

Het concept ontwerpbestemmingsplan "Indischebuurt en Transvaalbuurt", dat wij van u ontvingen ex. artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Wij danken u voor het geboden overleg en zenden het bestemmingsplan retour.

Hoogachtend,

Ir. J.J.P. Godder
Regiodirecteur
ProRail Regio Randstad Noord



Hoogheemraadschap van

Rijnland

uw Kenmerk: STZ/RP/2009/93421
uw brief van: 20 mei 2009
ons kenmerk: 09.19557
bijlagen: -
inlichtingen: Evert van Huijssteeden
doorkiesnummer: 071 - 306 3457
onderwerp: concept ontwerpbestemmingsplan
Indischebuurt Zuid en
Transvaalbuurt

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr.: 09/122259	Doc. nr.:
Afd.: 612/RP	Kopie:
Reg. datum: 26 JUN 2009	
Afdoen. datum: 25-09-09	Ontv. bew. /
Behandelaar: Huijs	Paraaf afgedaan

Gemeente Haarlem
de heer H. van der Straaten
hoofd afdeling Ruimtelijke Plannen
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Leiden, 25 JUNI 2009

Geachte heer Van der Straaten,

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro vraagt u om een om reactie op het concept ontwerpbestemmingsplan Indischebuurt Zuid en Transvaalbuurt.

Op genoemd plan geven wij een positief wateradvies. Reeds eerder, namelijk in de preadviesfase, hebben wij over dit bestemmingsplan positief geadviseerd (onze brief van 23 maart 2009, kenmerk 09.11763). Het concept ontwerpbestemmingsplan geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Graag ontvangen wij te zijner tijd de samenvatting van de binnengekomen (inspraak)reacties en de beantwoording daarvan, alsmede een exemplaar van het ontwerp bestemmingsplan met de daarbij behorende vervolgprocedure. Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met Evert van Huijssteeden.

Hoogachtend,

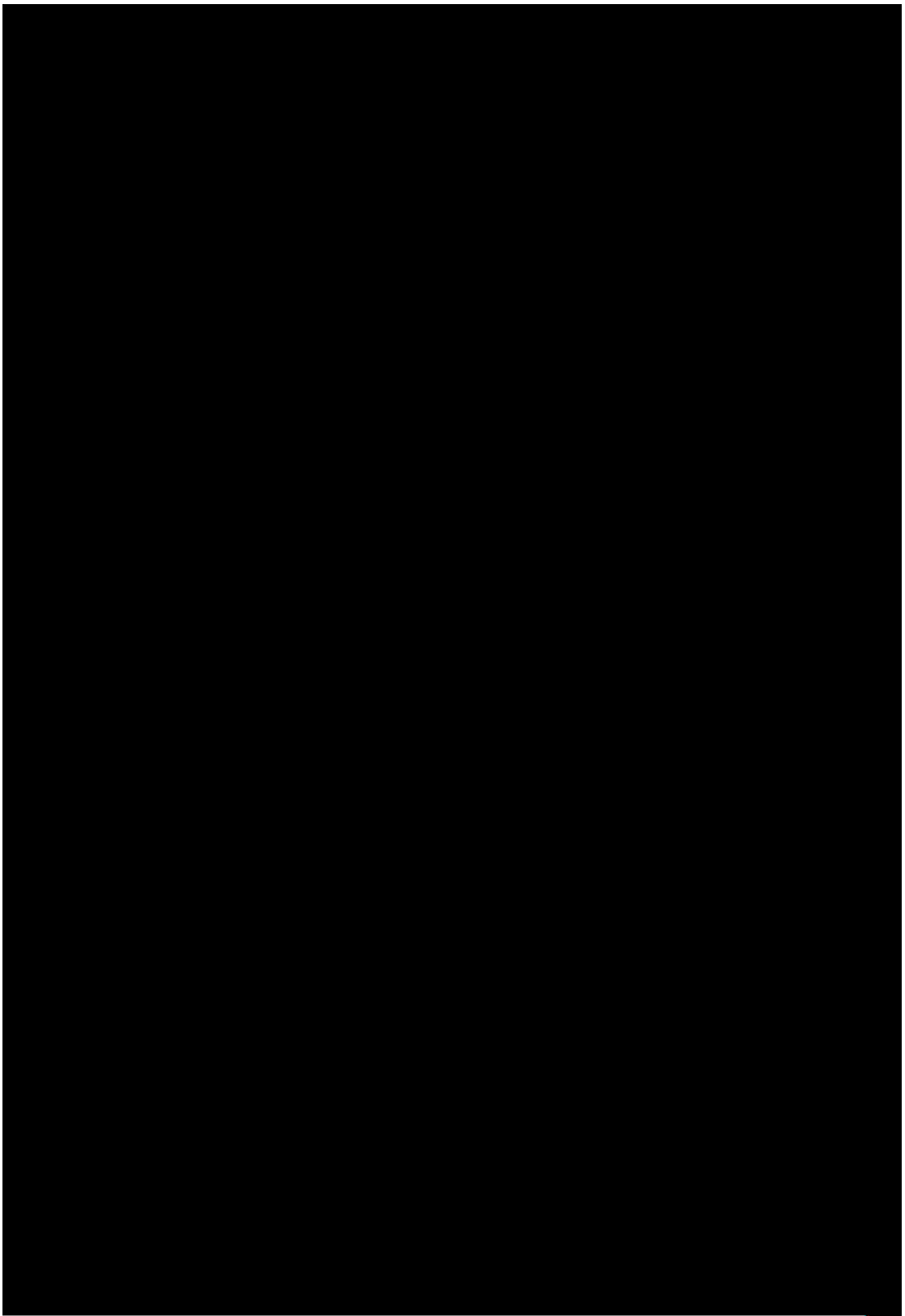
Namens dijkgraaf en hoogheemraden,

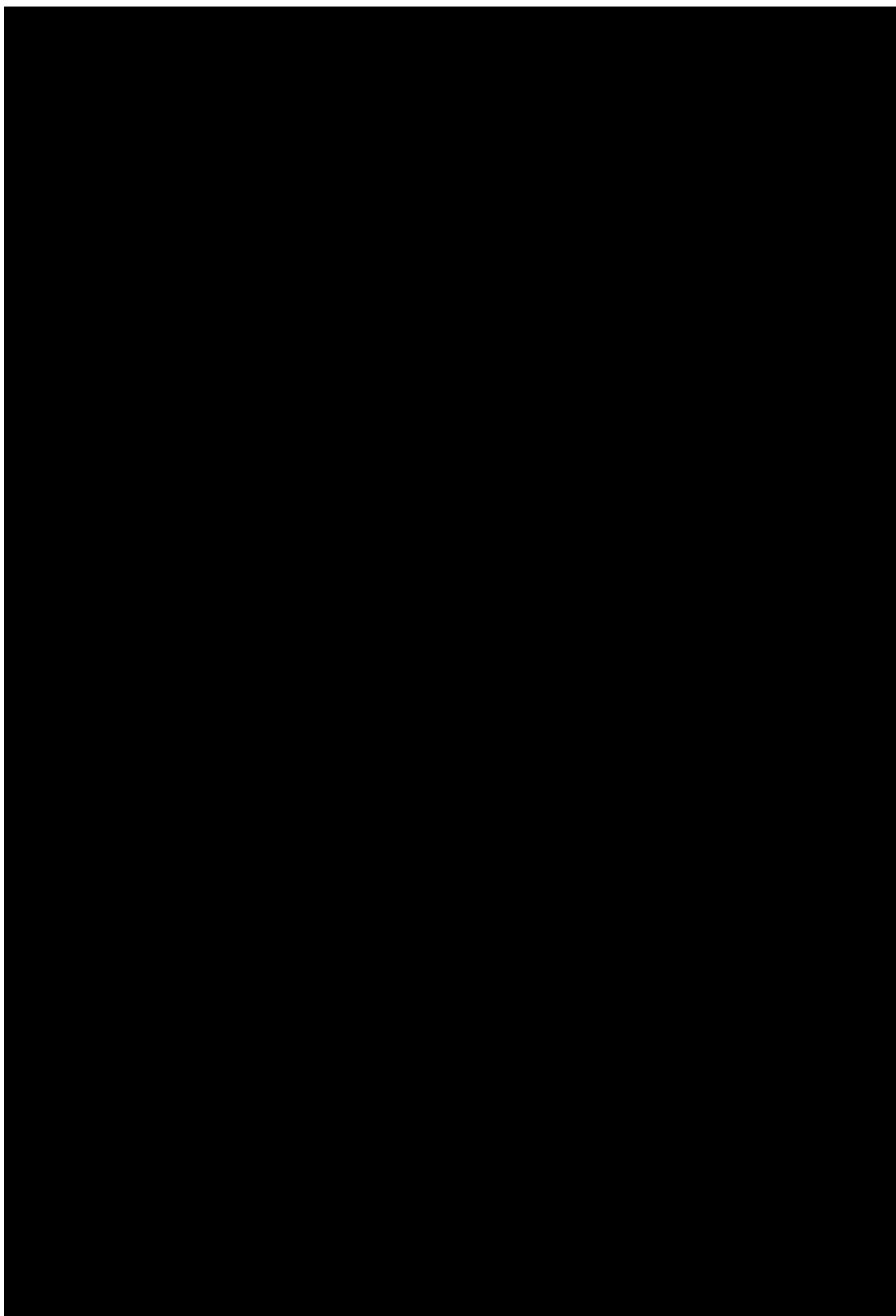
drs. G.L. van Mourik,
hoofd afdeling Plantoetsing en Vergunningverlening

Archimedesweg 1
postadres:
postbus 156
2300 AD Leiden
telefoon (071) 3 063 063
telefax (071) 5 123 916

internet: www.rijnland.net

e-mail: post@rijnland.net





bijlage 5 VERWERKING ARTIKEL 3.1.1 BRO REACTIES

In deze bijlage worden de inhoudelijke reacties van het artikel 3.1.1 Bro overleg verwerkt. Hierbij wordt naast elke reactie het antwoord van de gemeente weergegeven. De schriftelijke reacties van het artikel 3.1.1 Bro overleg zijn als bijlage 4 bijgevoegd.

Gasunie

<i>Reactie</i>	<i>Antwoord</i>
Geen op- en/of aanmerkingen	Hiervan wordt kennis genomen.

Commando DienstenCentra

<i>Reactie</i>	<i>Antwoord</i>
Geen op- en/of aanmerkingen	Hiervan wordt kennis genomen.

VAC

<i>Reactie</i>	<i>Antwoord</i>
In het plangebied is weinig groen, speelgelegenheid en parkeergelegenheid.	In het bestemmingsplan wordt zoveel mogelijk ruimte geboden voor het wijzigen of toevoegen hiervan binnen de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Maatschappelijk'

NS

<i>Reactie</i>	<i>Antwoord</i>
Geen opmerkingen	Hiervan wordt kennis genomen.

Kamer van Koophandel

<i>Reactie</i>	<i>Antwoord</i>
Geen specifieke opmerkingen	Hiervan wordt kennis genomen.

Waternet

<i>Reactie</i>	<i>Antwoord</i>
Waternet heeft hier geen belangen.	Hiervan wordt kennis genomen.

ProRail

<i>Reactie</i>	<i>Antwoord</i>
Geen opmerkingen.	Hiervan wordt kennis genomen.

Rijnland

<i>Reactie</i>	<i>Antwoord</i>
Geen opmerkingen.	Hiervan wordt kennis genomen.

Vrom-Inspectie

<i>Reactie</i>	<i>Antwoord</i>
In het onderdeel water geeft u aan, dat de Kaderrichtlijn Water wordt geïmplementeerd in de Waterwet. De Waterwet is inmiddels door het parlement aanvaard en hiermee is de implementatie afgerond.	De tekst is hierop aangepast.
De Vierde Nota zal naar verwachting in december 2009 worden vervangen door het Nationaal Waterplan. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota versterkt voort zetten. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen.	De tekst is in de toelichting opgenomen.
In dit onderdeel gaat u in op de berekeningen en het onderzoek naar de luchtkwaliteit op basis van de huidige regelgeving. Ik verzoek u deze berekeningen e.d. in het (ontwerp) bestemmingsplan bij te voegen.	Het betreft een consoliderend bestemmingsplan. Er wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt. Het toevoegen van het onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

planregels

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

ARTIKEL 1 Begrippen

- 1. aanbouw en uitbouw:**
Een aangebouwd gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.
- 2. aanduiding:**
Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 3. achtergevelrooilijn:**
Bebouwingsgrens aan de van de weg afgekeerde zijde van het bebouwingsvlak.
- 4. andere bouwwerk:**
Een bouwwerk geen gebouw zijnde.
- 5. archeologische waarde:**
Vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. het betreft hier met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.
- 6. archeologisch waardevol gebied:**
Gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.
- 7. archeologisch rapport:**
In rapportvorm verrat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden.
- 8. archeologisch onderzoek:**
Diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarde binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
- 9. archeologisch deskundige:**
Professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologische onderzoek uit te voeren en/ of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen.

- 10. bebouwing:**
Één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 11. bebouwingspercentage:**
Een op de plankaart aangegeven percentage dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.
- 12. begane grond:**
Een bouwlaag waarvan het vloerpeil(nagenoeg) ter hoogte van het aansluitende maaiveld ligt.
- 13. 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 met een maximum van 35 procent van de bruto vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 50 m².
- 14. bestaand bouwwerk:**
Bouwwerken welke aanwezig zijn ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan als ontwerp.
- 15. bestemmingsgrens:**
De grens van een bestemmingsvlak.
- 16. bestaand gebruik:**
Legaal gebruik dat bestaat ten tijde van het kracht worden van het bestemmingsplan.
- 17. bestemmingsplan**
De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO met de bijbehorende regels
- 18. bestemmingsvlak:**
Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 19. bouwen:**
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.
- 20. bouwgrens:**
De grens van een bouwvlak.

- 21. bouwhoogte:**
De hoogte van de bebouwing.
- 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 ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 24. bouwperceelgrens:**
De grens van een bouwperceel.
- 25. bouwvlak:**
Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 26. bouwwerk:**
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- 27. brutovloeroppervlak (bvo):**
De totale vloeroppervlakte van alle tot het gebouw behorende binnenruimten, met inbegrip van de bouwconstructie, bergingen, trappenhuizen, interne verkeersruimten, magazijnen, dienstruimten et cetera, met uitzondering van balkons en galerijen.
- 28. bijgebouw:**
Een op zichzelf staand al dan niet vrijstaand gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofd gebouw en dat in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- 29. 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.
- 30. dakkapel:**
Een uitbouw in de kap omringd door dakbedekking.

31. 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.

32. dienstverlenend bedrijf / - instelling:

Bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische 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 seks inrichting.

33. 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.

34. erotische getinte vermaaksfunctie:

Een vermaaksfunctie welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/ of erotisch- pornografische aard, waaronder begrepen een seks bioscoop, een seks club en een seks automatenhal.

35. gebouw:

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

36. geluidszoneringsplichtige inrichtingen:

Een inrichting, zoals bedoeld in artikel 2.4 van het inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (stb. 1993, nr. 50), bij welke ingevolge van de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld.

37. gemaal:

Bouwwerk ten behoeve van de bemaling van polderwater.

38. gestapelde woning:

Een uit één of meer bouwlagen bestaande woning die deel uitmaakt van een gebouw waarin meer woningen zodanig zijn ondergebracht dat deze elk met een zelfstandige toegang, boven en/of naast elkaar zijn gesitueerd.

39. hoofdgebouw:

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

- 40. hoogte:**
Het verschil tussen het hoogste punt van de afdekking of van zich daarboven bevindende gevelgedeelten van een bouwwerk, uitgezonderd schoorstenen en vergelijkbare bouwdelen van een bouwwerk en het daaraan aanliggende afgewerkte terrein.
- 41. hoogtescheidingslijn:**
Een op de plankaart aangegeven lijn die de grens vormt tussen de gedeelten van een bestemmingsvlak waarbinnen verschillende goot- en bouwhoogten zijn toegestaan.
- 42. horeca I:**
Het bedrijfsmatig voeren van een horecagelegenheid, met als hoofdactiviteit het verstrekken van een sterke en zwakalcoholische dranken, zoals een café, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstrekkende functies.
- 43. horeca II:**
Het bedrijfsmatig voeren van een restaurant, snackbar, cafetaria, of gelijkwaardige horecabedrijven, met als activiteit het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstrekkende functies.
- 44. horeca III / complimentair daghorecabedrijf:**
Een horeca dat is gericht op het hoofdzakelijke overdag verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals een lunchroom, koffie- en theehuis, ijssalon, croissanterie, dagcafé, dagrestaurant en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstrekkende functies.
- 45. horecabedrijf:**
Een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en / of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.
- 46. horecaschip:**
Een zich op het water bevindend object dat (nagenoeg) geheel dient als horecabedrijf.
- 47. 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.

- 48. 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 voor zover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover deze geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen voor recreatief nachtverblijf.
- 49. 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.
- 50. kap:**
Een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek met het horizontale vlak.
- 51. kiosk:**
Plein- of straatgebouwtje waar onder andere kranten en tijdschriften, strips en wegenkaarten verkocht worden.
- 52. ligplaats:**
De ruimte welke door een woonschip, al dan niet met tussentijdse onderbrekingen, wordt ingenomen.
- 53. maaiveld:**
De gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein.
- 54. maatschappelijke voorzieningen:**
Educatieve, sociale, culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, (para) medische, sociaal-medische en maatschappelijke voorzieningen, waaronder woon-zorgvoorzieningen, alle met eventueel bijbehorende praktijkruimte, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, kinderdagverblijven, kinderopvang, peuter zalen en bijbehorende voorzieningen.
- 55. overbouwing / onderdoorgang:**
Een op de plankaart aangegeven gebied waar binnen het bouwvlak een doorgang mogelijk moet zijn, waarboven bebouwing mag worden opgericht.
- 56. plan:**
Het bestemmingsplan Indische Buurt Zuid en Transvaalbuurt van de gemeente Haarlem.
- 57. plat dak:**
Een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden ten opzichte van het horizontale vlak.

- 58. prostitutie:**
Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 59. restaurant:**
Een horecabedrijf (zonder logies), dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteiten het verstrekken van alcoholische en niet - alcoholische dranken.
- 60. seksinrichting:**
De voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotische- pornografische aard plaatsvinden. onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een (raam) prostitutiebedrijf, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een besloten huis, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.
- 61. verkooppunt van motorbrandstoffen:**
Een inrichting waar door middel van een of meer pompinstallaties motorbrandstoffen worden verkocht en geleverd.
- 62. voorgevelrooilijn:**
De bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.
- 63. voorzieningen voor openbaar nut:**
Voorzieningen ten behoeve van een op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer.
- 64. waterberging:**
Een aangewezen gebied waarbinnen incidenteel of permanent het teveel aan water wordt vastgehouden op het ene moment totdat er water nodig is op een later moment.
- 65. wet:**
De Wet ruimtelijke ordening.
- 66. woning:**
Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.
- 67. woonschip:**
Een zich op het water bevindend object dat (nagenoeg) voortdurend dient als woning.

68. bedrijvenlijst

De als bijlage opgenomen bij deze voorschriften behorende lijst, waarin vormen van gebruik, anders dan wonen, zijn aangegeven, ingedeeld in categorieën van toenemende hinder.

ARTIKEL 2 Wijze van meten

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

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

2.2 Overschrijden bouwgrenzen

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

- a. stoepen, stoep treden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van

ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte bouwonderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 m;

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

Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

Bestemmingen

ARTIKEL 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten en bijbehorende voorzieningen die in de bij deze regels behorende bedrijvenlijst vallen onder categorie A en B;
- b. voorzieningen van openbaar nut, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "nutsvoorziening" op de verbeelding;
- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Bedrijf' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. gebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gerealiseerd;
- b. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte is uitsluitend de maximale bouwhoogte toegestaan;

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- d. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. een verkooppunt voor motorbrandstoffen;
- b. detailhandel;
- c. prostitutie en seksinrichtingen;
- d. geluidsgevoelige inrichtingen;
- e. opslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn;
- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van

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

3.4 Ontheffing van de gebruiksregels

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 1 sub a ten behoeve van:
 - a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die zijn opgenomen in een hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 3.1 onder a indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 3.1 onder a, niet in de bedrijvenlijst worden genoemd;
 - b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 3.1 onder a, niet in de bedrijvenlijst worden genoemd.
2. Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken; geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder verkeersaantrekkende werking.

ARTIKEL 4 Detailhandel

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik, verhuur of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- c. bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Detailhandel' mogen gebouwen, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gerealiseerd;
- b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de digitale verbeelding staat aangegeven. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding maximale goothoogte is uitsluitend de maximale goothoogte toegestaan;
- d. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven goothoogte plus drie meter;
- e. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 4,0 meter bedragen.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- f. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 5 m bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. prostitutie en seksinrichtingen;
- b. horeca;
- c. opslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn;
- d. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van

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

ARTIKEL 5 Gemengd 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

begane grond:

- a. wonen al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;
- b. kantoor en dienstverlening;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten en bijbehorende voorzieningen die in de bij deze regels behorende bedrijvenlijst vallen onder categorie A en B;
- e. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- f. tuinen en erven;
- g. bijbehorende voorzieningen;
- h. bijbehorende voorzieningen ten behoeve van woningen op de verdiepingen;
- i. horeca tot een maximum van categorie 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "horeca tot een maximum van categorie 2" op de verbeelding;
- j. ondergrondse parkeergarage met bijbehorende voorzieningen en toegangen alsmede voor bergingen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage' op de verbeelding.

overige verdiepingen

- k. wonen al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;
- l. bijbehorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

- 1. Op de gronden met de bestemming 'Gemengd 1' mogen gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gerealiseerd, waarbij de gebouwen niet mogen worden samengevoegd;
- a. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd;
- b. gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht, waarbij tegen de belendende gebouwen moet worden aangebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding maximale goothoogte is uitsluitend de maximale goothoogte toegestaan;
- d. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven goothoogte plus drie meter;

Kapverplichting

- e. gebouwen moeten worden afgedekt met een kap indien wordt gebouwd tot de maximale bouwhoogte, bedoeld in lid 2 onder d.

Dakkapellen

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

Dakterrassen

- 3. Dakterrassen zijn toegestaan onder de voorwaarde dat hoogte van de afscheidingen op de dakterrassen niet meer mag bedragen dan 1.20 meter.

Ondergrondse parkeergarage

- 4. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-ondergrondse parkeergarage' mag een ondergrondse parkeergarage inclusief hellingbanen en bijbehorende voorzieningen worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:
 - a. de maximale ondergrondse bouwdiepte van de parkeergarage mag niet meer dan 7 meter bedragen;
 - b. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- 5. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
 - a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
 - b. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
 - c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. bijgebouwen als zelfstandige woning;
- b. prostitutie en seksinrichtingen;
- c. horeca, anders dan bedoeld in lid 1, onder i;
- d. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- e. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud;
- f. opslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn.

ARTIKEL 6 Gemengd 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

begane grond:

- a. wonen al dan niet in combinatie met beroepsoefening aan huis;
- b. detailhandel;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. kantoor en dienstverlening;
- e. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die in de bij deze regels behorende bedrijvenlijst vallen onder categorie A en B;
- f. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten en bijbehorende voorzieningen die in de bij deze regels behorende bedrijvenlijst vallen onder categorie A, B en C uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie C' op de verbeelding;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. ondergrondse parkeervoorzieningen;
- i. tuinen en erven;
- j. bijbehorende voorzieningen;
- k. bijbehorende voorzieningen ten behoeve van woningen op de verdiepingen;

overige verdiepingen

- l. wonen al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;
- m. kantoor en dienstverlening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor en dienstverlening op de plankaat';
- n. bijbehorende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

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

Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gerealiseerd, waarbij de gebouwen niet mogen worden samengevoegd;
- b. gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht, waarbij tegen de belendende gebouwen moet worden aangebouwd;
- c. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- d. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven goothoogte plus drie meter;
- e. ter plaatse van de aanduiding maximale goothoogte is uitsluitend de maximale goothoogte toegestaan;

Kapverplichting

- f. gebouwen moeten worden afgedekt met een kap indien wordt gebouwd tot

de maximale bouwhoogte, bedoeld in lid 2 onder c.

Dakkapellen

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

Dakterrassen

- h. Dakterrassen zijn toegestaan onder de voorwaarde dat de bouwhoogte van afscheidingen op dakterrassen niet meer mag bedragen dan 1,20 meter.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- i. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- j. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- k. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

- e. opslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn;
- f. horeca.

6.4 Ontheffing van gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 1:

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

met dien verstande dat:

- a. Bevi- inrichtingen niet zijn toegestaan;
- b. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
- c. Wgh-bedrijven niet zijn toegestaan.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen voor wat betreft het verwijderen van de aanduidingen als bedoeld in lid 1, sub f, indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende minimaal een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet.

ARTIKEL 7 Gemengd 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

begane grond:

- a. detailhandel;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. kantoren en dienstverlening;
- d. horeca tot een maximum van categorie 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "horeca tot een maximum van categorie 2" op de verbeelding
- e. parkeervoorzieningen
- f. ondergrondse parkeervoorzieningen;
- g. tuinen en erven;
- h. bijbehorende voorzieningen;
- i. bijbehorende voorzieningen ten behoeve van woningen op de overige verdiepingen;

overige verdiepingen

- j. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;
- k. bijbehorende voorzieningen.

7.2 Bouwregels

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

Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gerealiseerd, waarbij de gebouwen niet mogen worden samengevoegd;
- b. gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht, waarbij tegen de belendende gebouwen moet worden aangebouwd;
- c. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd;
- d. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven goothoogte plus drie meter;
- e. ter plaatse van de aanduiding maximale goothoogte is uitsluitend de maximale goothoogte toegestaan;
- f. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 7,0 meter bedragen;

Kapverplichting

- g. Indien de digitale verbeelding een goothoogte aangeeft moeten de gebouwen worden afgedekt met een kap waarvan:
 - 1. de maximale bouwhoogte 4,0 meter bedraagt, verticaal gemeten vanaf de

- goothoogte;
2. de dakhelling niet minder dan 25° bedraagt ten opzichte van het gevelvlak.

Dakkapellen

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

Dakterrassen

- i. Dakterrassen zijn toegestaan onder de voorwaarde dat de bouwhoogte van afscheidingen op dakterrassen niet meer mag bedragen dan 1,20 meter.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- j. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- k. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- l. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.

7.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

- d. opslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn.

ARTIKEL 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

8.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Groen' mogen uitsluitend gebouwen ten dienste van voorzieningen van algemeen nut en bouwwerken, geen gebouwen worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b. de maximale oppervlakte per gebouw mag niet meer dan 10 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen.

8.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

ARTIKEL 9 Maatschappelijk

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

begane grond

- a. maatschappelijke voorzieningen met bestaande dienstwoningen;
- b. kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' op de verbeelding;
- c. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel en horeca activiteiten met niet meer dan 40 % van het bruto vloeroppervlak;
- d. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk- wonen en maatschappelijk" op de verbeelding:, zijn uitsluitend maatschappelijke voorzieningen en wonen toegestaan, waarbij geldt dat minimaal 50% van de totale vloeroppervlakte is bestemd voor maatschappelijke voorzieningen;
- h. bijbehorende voorzieningen.

overige verdiepingen

- i. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk- wonen en maatschappelijk", is uitsluitend wonen toegestaan, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;
- j. maatschappelijke voorzieningen met bestaande dienstwoningen;
- k. bijbehorende voorzieningen.

9.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' mogen gebouwen, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gerealiseerd;
- b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de digitale verbeelding staat aangegeven. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan de digitale verbeelding aangeeft;
- d. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan de digitale verbeelding aangeeft;
- e. indien geen aanduiding maximale bouwhoogte is aangegeven op de verbeelding, geldt dat de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de op de verbeelding aangegeven goothoogte plus drie meter;
- f. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 4 m bedragen.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- g. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- h. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- i. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 6 m bedragen.

9.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

ARTIKEL 10 Tuin 1

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen bebouwing;
- b. ondergrondse parkeergarage met bijbehorende voorzieningen en toegangen alsmede voor bergingen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage' op de verbeelding.

10.2 Bouwregels

1. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de gronden met de bestemming 'Tuin 1' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

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

Ondergrondse parkeergarage

2. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-ondergrondse parkeergarage' mag een ondergrondse parkeergarage inclusief hellingbanen en bijbehorende voorzieningen worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

- a. de maximale ondergrondse bouwdiepte van de parkeergarage mag niet meer dan 7 meter bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

10.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

- c. het gebruik als opslag-, laad-, en/of losplaats ten behoeve van handelsdoeleinden;
- d. het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen.

ARTIKEL 11 Tuin 2

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen, erven en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen bebouwing.

11.2 Bouwregels

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. aan- en uitbouwen mogen uitsluitend achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 50% van het bestemmingsvlak met een maximum oppervlakte van 40 m²;
- c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein;
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- e. de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 4 meter bedragen.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- f. de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- g. de hoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- h. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.

11.3 Nadere eisen

- 1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de in lid 3 gestelde voorwaarden nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering aan- en uitbouwen.
- 2. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - a. straat- en bebouwingsbeeld;

- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. de privacy van omwonenden.

11.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

ARTIKEL 12 Tuin 3

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen, erven en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing.

12.2 Bouwregels

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

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- a. het bestemmingsvlak mag volledig worden bebouwd;
- b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- d. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 4 m bedragen.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- e. de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- f. de hoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- g. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

Dakterrassen

- h. dakterrassen zijn toegestaan onder de voorwaarde dat de bouwhoogte van afscheidingen op dakterrassen niet meer mag bedragen dan 1,20 meter.

12.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

ARTIKEL 13 Verkeer

13.1 Bestemmingsomschrijving

- a. rijwegen, fiets en voetpaden;
- b. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen, bermen en beplantingen;
- d. straatmubilair, kunstwerken enabri's;
- e. speelvoorzieningen;
- f. voorzieningen van openbaar nut;
- g. waterlopen en waterpartijen, oevervoorzieningen, bruggen en landhoofden met bijbehorende voorzieningen;
- h. bergbezinkbassins;
- i. kiosken;
- j. bijbehorende voorzieningen

13.2 Bouwregels

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

- a. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. de maximale oppervlakte per gebouw is 10 m²;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 12 meter bedragen;
- d. de diepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer dan 4 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen.

13.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

ARTIKEL 14 Wonen

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;
- b. parkeervoorzieningen voor wat betreft de begane grond;
- c. ondergrondse parkeervoorzieningen;
- d. tuinen en erven;
- e. bedrijven, zoals bedoeld in artikel 3, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' op de verbeelding;
- f. onderdoorgang, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' op de verbeelding;
- g. bijbehorende voorzieningen;

14.2 Bouwregels

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

Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gerealiseerd, waarbij tegen de belendende gebouwen moet worden aangebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht;
- d. ter plaatse van de aanduiding maximale goothoogte is uitsluitend de maximale goothoogte toegestaan;
- e. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven goothoogte plus drie meter;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' wordt een minimale vrije hoogte van 2.20 m in acht genomen, waarboven gebouwd mag worden;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aan-een' op de verbeelding, dienen de gebouwen uitsluitend twee aan een te worden gebouwd;
- h. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 4,0 meter bedragen;

Kapverplichting

- i. gebouwen moeten worden afgedekt met een kap indien wordt gebouwd tot de maximale bouwhoogte, bedoeld in lid 2 onder e.

Dakkapellen

- j. Dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van dakkapellen, onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de dakkapel mag niet breder zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak en bij meerdere dakkapellen mag de som van de

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

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- k. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- l. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- m. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 5 m bedragen.

14.3 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om voor gebouwen ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2.1 onder d voor een verhoging van de goothoogte onder de volgende voorwaarden:
 - a. de ontheffing kan worden verleend voor een goothoogte die maximaal 3 meter hoger ligt dan de goothoogte zoals aangegeven op de verbeelding ;
 - b. de nieuwe goot dient tenminste 1 meter terug te liggen in het horizontale vlak, zowel ten opzichte van de voorgevelrooilijn en de achtergevelrooilijn, als ten opzichte van de zijgevels;
 - c. de bouwhoogte zoals aangegeven op de verbeelding wordt niet overschreden.
2. Burgemeester en wethouders toetsen bij toepassing van deze ontheffing of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. bestaande monumentale waarden;
 - c. de bezonningssituatie op aangrenzende percelen;
 - d. de privacy van omwonenden.

14.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. bijgebouwen als zelfstandige woning;
- b. prostitutie en seksinrichtingen;
- c. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik

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

- d. het gebruik als opslag-, laad-, en/of losplaats ten behoeve van handelsdoeleinden.

ARTIKEL 15 Waarde - archeologie

15.1 bestemmingsomschrijving

1. De gronden in het plangebied zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden. De dubbelbestemming Waarde - archeologie is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen. Voor zover op de verbeelding nog andere dubbelbestemmingen voor deze gronden zijn aangegeven, is de voorrangsregeling zoals opgenomen in lid 1.2 van toepassing.

2. Voor zover de dubbelbestemming Waarde - archeologie of gedeeltelijk samenvalt met andere dubbelbestemmingen die op deze gronden rusten, geldt dat de regels van de dubbelbestemming Waarde - archeologie voorrang krijgt tenzij tevens de dubbelbestemming Waterstaat - waterkering van kracht is.

15.2 bouwregels

Ten behoeve van andere, voor de gronden geldende bestemmingen is, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende bouwvoorschriften, het volgende van toepassing: ter plaatse van de aanduiding:

Categorie 2

zijn uitsluitend gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, waarbij de bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- een oppervlakte hebben van ten hoogste 50 m²;
- niet verder gaan dan een diepte van 0,3 meter.

eisen burgemeester en wethouders, uitsluitend voor uitsluitend gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk zijn, die

- een oppervlakte hebben groter dan 50 m²;
- niet verder gaan dan een diepte van 0,3 meter,

dat alvorens de bouwvergunning verleend wordt, door de aanvrager een archeologisch rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

Indien uit dit archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerder van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:

- het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;

- het doen van opgravingen;
- begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.

Categorie 3

zijn uitsluitend gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, waarbij de bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- een oppervlakte hebben van ten hoogste 500 m²;
- niet verder gaan dan een diepte van 0,3 meter.

eisen burgemeester en wethouders, uitsluitend voor uitsluitend gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk zijn, die

- een oppervlakte hebben groter dan 50 m²;
- niet verder gaan dan een diepte van 0,3 meter,

dat alvorens de bouwvergunning verleend wordt, door de aanvrager een archeologisch rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

Indien uit dit archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerder van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:

- het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- het doen van opgravingen;
- begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.

Categorie 4

zijn uitsluitend gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, waarbij de bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- een oppervlakte hebben van ten hoogste 2.500 m²;
- niet verder gaan dan een diepte van 0,3 meter.

eisen burgemeester en wethouders, uitsluitend voor uitsluitend gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk zijn, die

- een oppervlakte hebben groter dan 50 m²;

- niet verder gaan dan een diepte van 0,3 meter, dat alvorens de bouwvergunning verleend wordt, door de aanvrager een archeologisch rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

Indien uit dit archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerder van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:

- het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- het doen van opgravingen;
- begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.

15.3 nadere eisen

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

15.4 ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bebouwings) regels.

Ontheffing, zoals in lid 4 bedoeld, wordt in ieder geval verleend indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de bouwvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van de gemeentearcheoloog, geen archeologische waarden te verwachten zijn.

Ontheffing, zoals in lid 4 bedoeld, wordt ook verleend, indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de bouwvergunning aan de hand van andere informatie heeft aangetoond dat door grondroerende werkzaamheden of andere bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

Ontheffing, zoals in lid 4 bedoeld, wordt voorts verleend, indien:

- de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de ontheffing voorschriften te verbinden, gericht op:

- het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- het doen van opgravingen;
- begeleiding van de bouwactiviteiten door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

15.5 aanlegvergunning

1. Het is verboden op of in gronden ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde - archeologie zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage;
 - b. het ophogen van gronden met meer dan 30 cm;
 - c. het aanleggen, vergraven, verruimen, baggeren of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, met een diepte van 30 cm of meer;
 - d. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
 - e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 - f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

Het verbod, zoals in lid 5 sub a,b,c,d en e bedoeld, is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan; mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
- noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor ontheffing, zoals in lid 3 bedoeld, is verleend;
- ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

2. Aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

3. Aanlegvergunning wordt voorts verleend indien de aanvrager van de

aanlegvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;

4. Aanlegvergunning wordt voorts verleend indien de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder d bedoeld, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning voorschriften te verbinden, gericht op:
 - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.

15.6 wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de verbeelding wordt gewijzigd door van één of meerdere bestemmingsvlakken de begrenzing te veranderen of de dubbelbestemming Waarde (archeologie) toe te voegen of te verwijderen, dan wel deze bij een ander archeologiecategorie, zoals vermeld in lid 2, in te delen.

Hoofdstuk 3. Algemene bepalingen

ARTIKEL 16 Antidubbeltelbepaling

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

ARTIKEL 17 Algemene ontheffingsregels

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 niet meer dan 10,0 m² en de hoogte niet meer 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 bouwvlakken, 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 bouwgrenzen voor het realiseren van balkons, erkers en luifels tot het 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.

2. Burgemeester en Wethouders kunnen bij het verlenen van de vrijstelling als genoemd in lid 1, sub b t/m g, voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen daarbij of geen onevenredige aantasting zal plaats vinden van het straat- en bebouwingsbeeld en bestaande monumentale waarden.

ARTIKEL 18 Algemene procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit tot ontheffing of nadere eis is de volgende procedure van toepassing:

- a. een ontwerp van het besluit ligt met de bijbehorende stukken gedurende 2 weken ter inzage.
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging vooraf bekend in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c. de bekendmaking houdt de mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerp van het besluit.

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotbepalingen

ARTIKEL 19 Overgangsbepalingen

19.1 Bouwen

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

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

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

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

19.2 Gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in sub a na de inwerkingtreding van het plan langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Sub 1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder de overgangsbepalingen van dat plan.

ARTIKEL 20 Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als voorschriften van het bestemmingsplan Indischebuurt Zuid en Transvaalbuurt.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter, De griffier,

.....

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Bedrijvenlijst

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
-		
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
014	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m²	B
15		
15	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m²	B
1552	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m²	B
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2500 kg meel/week	B
1584	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m²	B
1584	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²	B
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B
17		
17	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	B
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
18		
18	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	Vervaardiging kleding van leer	B
20		
20	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
203, 204, 205	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	B
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B
22		
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	Uitgeverijen (kantoren)	A
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B
2223	Grafische afwerking	A
2223	Binderijen	B
2224	Grafische reproductie en zetten	B
2225	Overige grafische activiteiten	B
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	A
24		
24	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	

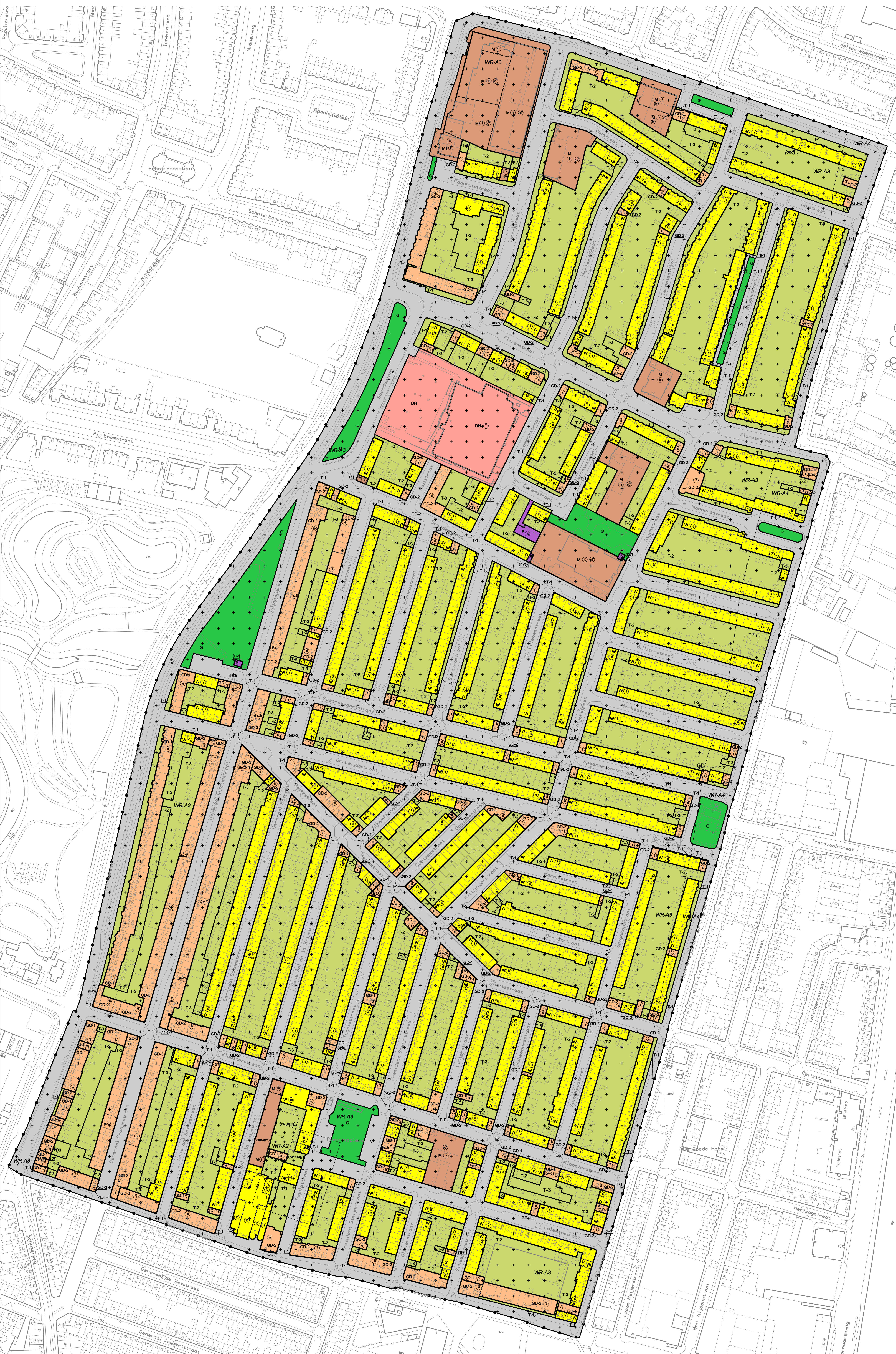
2442	Farmaceutische produktenfabrieken:	
2442	- verbandmiddelenfabrieken	B
26		
26	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN	
2615	Glasbewerkingsbedrijven	B
262, 263	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B
267	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	- indien p.o. < 2.000 m ²	B
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B
28		
28	VERVAARD. VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
281	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	B
284	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m ²	B
2852	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. < 200 m ²	B
287	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. < 200 m ²	B
30		
30	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	Kantoormachines- en computerfabrieken	B
33		
33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	B
36		
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ²	A
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
363	Muziekinstrumentenfabrieken	B
3661.1	Sociale werkvoorziening	B
40		
40	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	- < 10 MVA	B
40	Gasdistributiebedrijven:	
40	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	A
40	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	B
40	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	- blokverwarming	B
41		
41	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
41	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	- < 1 MW	B
45		
45	BOUWNIJVERHEID	
45	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m ²	B

50		
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B
5020.4	Autobeklederijen	A
5020.5	Autowasserijen	B
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B
51		
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	A
5148.7	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	B
5153	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	- indien b.o. < 2000 m ²	B
5153.4	zand en grind:	
5153.4	- indien b.o. < 200 m ²	B
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	- indien b.o. < 2.000 m ²	B
52		
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
52	Detailhandel voor zover n.e.g.	A
5211/2,52 46/9	Supermarkten, warenhuizen	B
5222, 5223	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	A
5224	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	A
5231, 5232	Apotheken en drogisterijen	A
5249	Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	A
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A
55		
55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5511, 5512	Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	A
553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	A
554	Café's, bars	A
554	Discotheken, muziekcafé's	B
5551	Kantines	A
5552	Cateringbedrijven	B
60		
60	VERVOER OVER LAND	
6022	Taxibedrijven	B
603	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B
61, 62		
61, 62	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A
63		
63	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	

6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A
633	Reisorganisaties	A
634	Expeditieuren, cargadoors (kantoren)	A
64		
64	POST EN TELECOMMUNICATIE	
642	Telecommunicatiebedrijven	A
642	zendinstallaties:	
642	- FM en TV	B
642	- GSM en UMTS-steunzenders	B
65, 66, 67		
65, 66, 67	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN	
65, 66, 67	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B
70		
70	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	A
71		
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	Personenautoverhuurbedrijven	B
72		
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
72	Switchhouses	B
73		
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74		
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
75		
75	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
75	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A
80		
80	ONDERWIJS	
801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	B
803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	B
85		
85	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	A
8514, 8515	Consultatiebureaus	A
853	Verpleeghuizen	B
853	Kinderopvang	B
9001	rioolgemalen	B
91		
91	DIVERSE ORGANISATIES	

9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A
9131	Kerkgebouwen e.d.	B
9133.1	Buurt- en clubhuizen	B
92		
92	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
9234	Muziek- en balletscholen	B
9234.1	Dansscholen	B
9251, 9252	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	A
9261.2	Sporthallen	B
9261.2	Bowlingcentra	B
9262	Schietinrichtingen:	
9262	- binnenbanen: boogbanen	A
9262	Sportscholen, gymnastiekzalen	B
9272.1	Amusementshallen	B
93		
93	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	Wasverzendinrichtingen	B
9301.3	Wasserettes, wassalons	A
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A
9303	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	A
9304	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	B
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A

Ontwerpbestemmingsplan Indischebuurt Zuid en Transvaalbuurt



PLANGRENS

Grens plangebied

BESTEMMINGEN

ENKELBESTEMMINGEN

- | | | |
|---------|------|-----------------|
| Art. 03 | B | Bedrijf |
| Art. 04 | DH | Detailhandel |
| Art. 05 | GD-1 | Gemengd 1 |
| Art. 06 | GD-2 | Gemengd 2 |
| Art. 07 | GD-3 | Gemengd 3 |
| Art. 08 | G | Groen |
| Art. 09 | M | Maatschappelijk |
| Art. 10 | T-1 | Tuin 1 |
| Art. 11 | T-2 | Tuin 2 |
| Art. 12 | T-3 | Tuin 3 |
| Art. 13 | V | Verkeer |
| Art. 14 | W | Wonen |

DUBBEL BESTEMMINGEN

- | | | |
|---------|-------|------------------------|
| Art. 16 | WR-A2 | Waarde - archeologie 2 |
| Art. 16 | WR-A3 | Waarde - archeologie 3 |
| Art. 16 | WR-A4 | Waarde - archeologie 4 |

BESTEMMINGSGRENS

Bestemmingsgrens

FUNCTIEAANDUIDINGEN

- | | |
|------|--|
| B | Bedrijf van categorie C |
| Hs2 | Horeca / m categorie 2 |
| K | Kantoor |
| M | Nutsvoorziening |
| M-m | Speciale vorm van maatschappelijk - wonen en maats. |
| V-vp | Speciale vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage |

BOUWVLAKKEN

aanduiding bouwvlak

BOUWAANDUIDINGEN

- | | |
|---|---------------|
| D | Onderdoorgang |
| A | Twee-aan-aan |

MAATVOERINGSAAANDUIDINGEN

- | | |
|------|------------------------------|
| (b=) | Maximale goothoogte |
| (b=) | Maximale bouwhoogte |
| (b=) | Maximum bebouwingspercentage |
| (b=) | Maximale goot- en bouwhoogte |

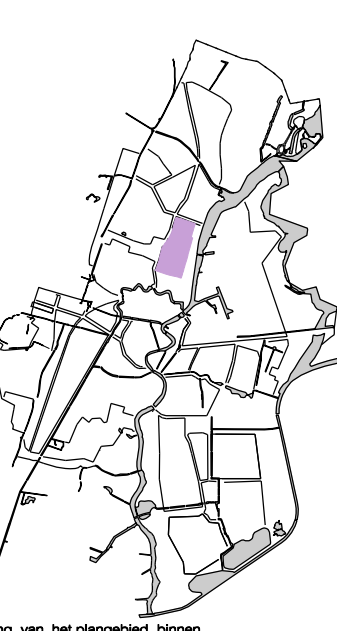
MAATVOERINGEN

aanduiding maatvoeringsvlak

VERKLARINGEN

TOPOGRAFIE

- | | |
|---------|--------------------------|
| Hatched | Topografische ondergrond |
| Solid | Kadastrale ondergrond |



STEDENBOUW EN ONTWERP HAARLEM

Ontwerpbestemmingsplan:
Indischebuurt Zuid
en Transvaalbuurt

getekend: S.J. Groot
hoofd S&O: Herman Wals
hoofd RP: Hans van Breen
datum: 24-07-2009
schaal: 1:1000
tekening nummer: 50802c

Haarlem

Plan aan de hand van de kadastrale kaart van 1868 en de kadastrale kaart van 1968.