Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille J.Nieuwenburg
Auteur M. Overing
Telefoon 5113547 E-mail: m.overing@haarlem.nl
STZ/RP Reg.nr. 2009/187269
Te kopiëren:
B & W-vergadering van 13 oktober 2009

Onderwerp
ontwerpbestemmingplan "De Krim"

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

B&W-besluit:

1. Het college besluit in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'De Krim' inclusief de verwerking van de artikel 3.1.1. Bro reacties en de reactie van de wijkraad;
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.

COLLEGEBESLUIT

Onderwerp: ontwerpbestemmingsplan ‘De Krim’

Inleiding
Het College van Burgemeester en Wethouders heeft op 21 juli 2009 (reg.nr. STZ/RP/2009/131083) ingestemd met het conceptontwerpbestemmingsplan ‘De Krim’. Vervolgens is het concept toegezonden aan de art. 3.1.1 Bro- partners. Alle ingekomen reacties zijn verwerkt en als bijlage opgenomen bij de toelichting van dit ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan ‘De Krim’ 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 situatie.

Daarnaast verplicht de Wet ruimtelijke ordening (Wro) gemeenten om vanaf 1 januari 2010 bestemmingsplannen digitaal beschikbaar te stellen. Deze verplichting geldt voor alle plannen die na 1 januari 2010 als ontwerp ter inzage worden gelegd.Voor bestemmingsplannen die daarvoor als ontwerp ter inzage zijn gelegd geldt deze verplichting niet. Om alvast vooruit te lopen op deze digitale verplichting zal het ontwerpbestemmingsplan De Krim aangeboden worden aan de landelijke digitale voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Besluitpunten college
1. Het college besluit in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan ‘De Krim’ inclusief de verwerking van de artikel 3.1.1. Bro reacties en de reactie van de wijkraad;
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
Dit besluit is een volgende stap in de bestemmingsplanprocedure

Participatie Wijkraden
Het conceptontwerpbestemmingsplan is voor een reactie aan de wijkraad ‘De Krim’ opgestuurd. Tevens heeft een informatief overleg plaatsgevonden met de wijkraad. De reactie van de wijkraad is verwerkt in bijlage 6 van de plantoelichting.

Uitvoering

- Nadat het ontwerpbestemmingsplan is besproken met de Raadscommissie Ontwikkeling, zal het, na voorafgaande bekendmaking, conform art. 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter visie worden

gelegd. Tijdens deze termijn kunnen door een ieder mondeling of schriftelijke zienswijzen worden ingediend en zal tevens een informatieavond worden georganiseerd (november-december 2009).

- Na verwerking van de mogelijk ingediende zienswijzen en eventuele (ambtelijke en/of bestuurlijke) aanpassingen zal het bestemmingsplan ter advisering aan de raadscommissie worden voorgelegd, waarna de gemeenteraad zal besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan (maart-april 2010).
- Na bekendmaking wordt het vastgestelde bestemmingsplan wederom ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn). Degenen die een zienswijze bij de Raad hebben ingediend kunnen dan beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan een ieder beroep instellen bij tegen wijzigingen die de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft aangebracht.

Bijlagen

- ontwerpbestemmingsplan ‘De Krim’.

Het college van burgemeester en wethouders

De Krim

vastgesteld d.d. .....

Gemeente Haarlem

Stadszaken

2009

Inhoudsopgave

Regels 5

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 7

Artikel 1 Begrippen 7
Artikel 2 Wijze van meten 13

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 17

Artikel 3 Bedrijf-Nutsvoorziening (B-NV) 17
Artikel 4 Groen 19
Artikel 5 Maatschappelijk 21
Artikel 6 Tuin 1 23
Artikel 7 Tuin 2 25
Artikel 8 Verkeer 27
Artikel 9 Water 29
Artikel 10 Wonen 31
Artikel 11 Waarde - archeologie 33

Hoofdstuk 3 Algemene regels 37

Artikel 12 Antidubbeltelregel 37
Artikel 13 Algemene ontheffingsregels 39
Artikel 14 Algemene procedureregels 41

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen 43

Artikel 15 Overgangsbepalingen 43
Artikel 16 Slotbepaling 45

Bijlagen bij de regels 47

Bijlage 1 Zoneringslijst 49

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aanbouw en uitbouw
Een aangebouwd gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw waarin o.a. wonen is toegestaan.

1.2 aanduiding:
Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid op de verbeelding, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.3 aanduidingsgrens:
De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.4 Aan-huis-verbonden-beroep
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 het brutovloeroppervlak (bvo) en met een maximum van 50 vierkante meter.

1.5 achtergevelrooilijn:
Bebouwingsgrens aan de van de weg afgekeerde zijde van het bebouwingsvlak.

1.6 ander bouwwerk:
Een bouwwerk geen gebouw zijnde.

1.7 archeologische waarde:
Vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relicten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.

1.8 archeologisch waardevol gebied:
Gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.

1.9 archeologisch rapport:
In rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden.

1.10 archeologisch onderzoek:
Diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarde binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de op dat moment geldende versie van de bouwvergunningaanvraag van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

1.11 archeologisch deskundige:
Professioneel archeoloog die op basis van de op dat moment geldende versie van de bouwvergunningaanvraag 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.

1.12 bebouwing:
Één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.13 bebouwingspercentage:
Een op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.14 begane grond:
Een bouwlaag waarvan het vloerniveau (nagenoeg) ter hoogte van het aansluitende peil ligt.

1.15 bestaand bouwwerk:
Bouwwerken welke legaal aanwezig ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

1.16 bestemmingsgrens:
De grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestaand gebruik:
Legaal gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

1.18 bestemmingsplan
De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO met de bijbehorende regels.

1.19 bestemmingsvlak:
Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 bijgebouw:
Een op zichzelf staand vrijstaand gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofd gebouw en dat door zijn constructie, afmetingen en gebruik ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.21 bouwen:
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.22 bouwgrens:
De grens van een bouwvlak.

1.23 bouwlaag:
Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd**.**

1.24 bouwperceel:
Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.25 bouwperceelgrens:
De grens van een bouwperceel.

1.26 bouwvlak:
Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.27 bouwwerk:
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.28 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, galerijen, parkeer- en stallingsvoorzieningen.

1.29 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.

1.30 dakkapel:
Een zich in het dakvlak bevindende uitbouw.

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

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

1.33 gemaal:
Bouwwerk ten behoeve van de bemaling van polderwater.

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

1.35 hoogtescheidingslijn:
Een op de plankaart aangegeven lijn die de grens vormt tussen de gedeelten van een bestemmingsvlak waarbinnen verschillende groot- en bouw hoogten zijn toegestaan.

1.36 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.

1.37 kap:
Een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek met zowel het horizontale vlak als het verticale vlak.

1.38 overbouwing / onderdoorgang:
Een op de plankaart aangegeven gebied waar binnen het bouwvlak een doorgang mogelijk moet zijn, waarboven bebouwing mag worden opgericht.

1.39 peil
a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van die bouw;

c. indien in of op het water wordt gebouwd: het plaatselijk gemiddelde waterpeil.

1.40 plan:
Het bestemmingsplan 'de Krim' van de gemeente Haarlem

1.41 prostitutie:
Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.42 seksinrichting:
De voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotische- pornografische aard plaatsvinden. onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een (raam) prostitutiebedrijf, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een besloten huis, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

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

1.44 verkooppunt van motorbrandstoffen:
Een inrichting waar door middel van een of meer pompinstallaties motorbrandstoffen worden verkocht en geleverd.

1.45 voorgevelrooilijn:
De bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.

1.46 voorzieningen voor openbaar nut:
Voorzieningen ten behoeve van de telecommunicatie en de gas, water en electriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen: ondergrondse leidingen, transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

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

1.48 wet:
De Wet ruimtelijke ordening.

1.49 woning
Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van personen.

Artikel 2 Wijze van meten

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

a. afstand tot de bouwperceelsgrens:
tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

b. bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte 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 scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.2 Overschrijden bouwgrenzen

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

a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte 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-Nutsvoorziening (B-NV)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf-Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. voorzieningen van openbaar nut;
b. tuinen, erven en terreinen;
c. groenvoorzieningen;
d. (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval en recyclecontainers;
e. bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Bedrijf- Nutsvoorziening' mogen gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

Gebouwen

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. het bouwvlak mag volledig worden gebouwd;
c. ter plaatse van de aanduiding maximale goot- en bouwhoogte is ten hoogste de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte op de verbeelding toegestaan;
d. de diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen.

Andere bouwwerken

e. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,5 meter bedragen;
f. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen.
g. de maximale oppervlakte per ander bouwwerk mag niet meer dan 10 m² bedragen;

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in ieder 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 4 Groen

4.1 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 voor openbaar nut;
g. bijbehorende voorzieningen, zoals straatmeubilair, (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval en recyclecontainers en ondergrondse bergbezinkbassins.

4.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Groen' mogen uitsluitend andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

a. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan bedragen 3 m;
b. de maximale oppervlakte per ander bouwwerk mag niet meer dan 10 m² bedragen;
c. de maximale oppervlakte van ondergrondse rioolgemalen mag niet meer dan 20 m² bedragen. Het ondergrondse rioolgemaal mag afgedekt worden met een verhoogd maaiveld van 0,50 meter.
d. de maximale oppervlakte van ondergrondse bergbezinkbassins mag niet meer bedragen dan 100 m²;
e. de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 7 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. 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 Maatschappelijk

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. educatieve voorzieningen, culturele voorzieningen, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijf en peuterspeelzaalwerk;
b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden kantine-activiteiten ten dienste van deze voorziening tot een maximum van 20% van het bruto vloeroppervlak per vestiging;
c. aan de hoofdfuctie ondergeschikte sportactiviteiten;
d. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
e. wegen en paden;
f. groenvoorzieningen zoals o.a. plantsoenen, bermen en beplantingen;
g. voorzieningen voor openbaar nut;
h. bijbehorende voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, straatmeubilair, (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval en recyclecontainers.

5.2 Bouwregels

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

Gebouwen

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
c. ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
d. de verticale diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 7 meter bedragen;

Andere bouwwerken

e. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
f. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen;
g. de maximale oppervlakte per ander bouwwerk mag niet meer dan 10 m² 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. 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 6 Tuin 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen bebouwing;
b. parkeervoorzieningen; daar waar op de verbeelding de aanduiding parkeerterrein uitgesloten is opgenomen (-p) is parkeren niet toegestaan.

6.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Tuin 1' mogen uitsluitend andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

a. de hoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/ of geleiding van beplanting voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is;
b. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 1,3 m bedragen;
c. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen.
d. het realiseren van een erker mag onder de volgende voorwaarden:een erker

- mag tot maximaal 1,50 m uit de voorgevel worden gerealiseerd;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag vermeerderd met de verdiepingsvloer met een maximale bouwhoogte van 4,0 m;

e. het realiseren van een (fietsen)berging in de voor 'Tuin 1' aangewezen gronden mag onder de volgende voorwaarden:

- er is geen achterom aanwezig bij de woning;
- de diepte van tuin 1 is minimaal 2,5 meter;
- de hoogte van de berging mag maximaal 1,3 meter bedragen;
- de verticale diepte van een berging mag maximaal 1 meter bedragen;
- de oppervlakte van de berging mag maximaal 20% van de oppervlakte van de voortuin bedragen met een maximum van 4 m²;
- de zijden van de berging evenwijdig aan de voorgevel, mogen maximaal 30% van de breedte van die voorgevel beslaan.

6.3 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van een erker over twee lagen ontheffing verlenen van lid 6.2 onder d onder de voorwaarde dat deze:

a. tot maximaal 1,50 m uit de voorgevel mag worden gerealiseerd;
b. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de tweede bouwlaag met een maximale bouwhoogte van 8,0 m.

2. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de ontheffingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 6.3.1 of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de bezonningssituatie;
c. de privacy van omwonenden;
d. de verkeerssituatie ter plaatse;

e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

6.4 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. 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 7 Tuin 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. tuinen, erven en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen bebouwing;
b. parkeervoorzieningen;
c. garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "garage" (ga) op de verbeelding.

7.2 Bouwregels

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

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen

a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50% van het bestemmingsvlak met een maximum van 40 m²;
b. de diepte van een aan- en uitbouw mag niet meer bedragen dan 3 m gerekend vanaf de achtergevelrooilijn;
c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het aansluitend peil;
d. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
e. boven de goothoogte mogen bijgebouwen worden afgedekt met een kap. De nokhoogte mag maximaal 2,0 m bedragen verticaal gemeten vanaf de goothoogte.

Andere bouwwerken

f. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
g. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen.

7.3 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor een kap op een aan- en uitbouw gebouwd aan de oorspronkelijke zijgevel onder de volgende voorwaarde:

- aan- en uitbouwen aan de oorspronkelijke zijgevel mogen de achtergevelrooilijn overschrijden met een maximale diepte van 3,0 meter.
- de goothoogte van een aan- en uitbouw aan de oorspronkelijke zijgevel mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum goothoogte van 4,0 m, gemeten vanaf het aansluitend peil;
- de dakhelling van de kap aan de voor- en achterzijde niet meer bedraagt dan de dakhelling van de hoofdbebouwing.

2. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het bepaalde in artikel 7 lid 2 sub b voor een aan- en uitbouw achter de achtergevelrooilijn tot een maximale diepte van 4,5 meter;
3. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de ontheffingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 7.3.1 en 7.3.2 of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

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

7.4 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.

Artikel 8 Verkeer

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, straten en voet- en fietspaden;
b. garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' (ga) op de verbeelding;
c. kiosken;
d. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
e. speel- en groenvoorzieningen;
f. voorzieningen voor openbaar nut;
g. waterlopen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. oeververbindingen (bruggen);
i. bijbehorende voorzieningen, waaronder straatmeubilair, geluidwerende voorzieningen, kunstwerken, abri's, (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval- en recyclecontainers en ondergrondse bergbezinkbassins.

8.2 Bouwregels

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

Gebouwen

a. de garageboxen mogen uitsluitend aaneengesloten worden bebouwd ter plaatse van de aanduiding 'garage' (ga) op de verbeelding;
b. de bouwhoogte van de garageboxen mag niet meer dan 3 m bedragen;

Andere bouwwerken

c. de maximale bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van verkeer en lichtmasten mag 12 m bedragen;
d. de maximale bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen.
e. de maximale oppervlakte per andere bouwwerk mag niet meer dan 10 m² bedragen;
f. de maximale oppervlakte van ondergrondse rioolgemalen mag niet meer bedragen dan 20 m².
g. de maximale oppervlakte van ondergrondse bergbezinkbassins mag niet meer bedragen dan 100 m²;
h. de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 7,0 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. 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. verkooppunt voor motorbrandstoffen.

Artikel 9 Water

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterberging en/of waterhuishoudkundige voorzieningen;
b. waterlopen en waterpartijen;
c. verkeer te water;
d. waterstaatkundige voorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. oevers;
g. bijbehorende voorzieningen, zoals bruggen, sluizen, stuwen, dammen, steigers, duikers, gemalen en kunstwerken.

9.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Water' mogen uitsluitend andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

a. de bouwhoogte van gemalen mag niet meer dan 3 m bedragen en de oppervlakte mag niet meer dan 5 m² bedragen;
b. de bouwhoogte van meerpalen mag maximaal 1,5 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van bruggen mag maximaal 3 m bedragen;
d. de bouwhoogte van verlichting op bruggen mag maximaal 7,0 m bedragen gemeten vanaf het brugdek;
e. de bouwhoogte van bijbehorende voorzieningen mag niet meer dan 3 m bedragen;
f. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 1 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. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.
b. prostitutie en seksinrichtingen.

Artikel 10 Wonen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden-beroep, zoals aangegeven in artikel 1 lid 4;
b. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
c. tuinen en erven;
d. bijbehorende voorzieningen;

10.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Wonen' mogen gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

Gebouwen

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. het bouwvlak mag volledig worden gebouwd;
c. ter plaatse van de aanduiding maximale goot- en bouwhoogte is ten hoogste de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan;
d. de verticale diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 4 meter bedragen.

Dakkapellen

e. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van dakkapellen voor wat betreft het voordakvlak of op een naar de weg of openbaar groen gekeerd zijdakvlak, 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.

Andere bouwwerken

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 andere bouwwerken mag niet meer dan 3 m 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.

Artikel 11 Waarde - archeologie

11.1 Bestemmingsomschrijving

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 volgende voorrangsregeling van toepassing.

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

11.2 Bouwregels

Ten behoeve van andere, voor de gronden geldende bestemmingen, mag uitsluitend worden gebouwd als de bij betrokken bestemmingen behorende bouwvoorschriften in acht worden genomen.

Tevens is het volgende van toepassing.

Ter plaatse van de aanduiding categorie 5:

zijn uitsluitend gebouwen of andere bouwwerken toegestaan, waarbij de bodemverstorende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of andere bouwwerken:

c. een totale oppervlakte hebben van ten hoogste 10.000 m^2 en
d. niet verder gaan dan een diepte van 0,3 meter onder het peil.

In alle andere gevallen kan slechts bouwvergunning worden verleend als de aanvrager de aanvraag een rapport van een archeologisch onderzoek heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is 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 voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning zoals:

- 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.

11.3 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.

11.4 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) voorschriften.

Ontheffing, zoals in dit lid 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 stadsarcheoloog, geen archeologische waarden te verwachten zijn.

Ontheffing, zoals in dit lid 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 bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

Het bepaalde in artikel 11.2 is niet van toepassing op een bouwplan dat betrekking heeft op vervanging van een reeds bestaand bouwwerk waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.

11.5 Aanlegvergunning

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, watergangen 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, boomgaard of houtgewas waarbij stobben (boomstronken) worden verwijderd;
f. het aanleggen van nieuwe ondergrondse transport-, energie- of

telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

Voor gronden waarop genoemde werken en werkzaamheden betrekking hebben, gelden de dezelfde categorieën en regels uit artikel 11.2 als voor bouwen.

Bovengenoemd verbod is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. volgens het regime van de categorie waarin zij vallen, niet aan de archeologische eisen hoeven te voldoen;

b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;

c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;

d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor ontheffing, zoals in lid 4 bedoeld, is verleend;

e. het gewone onderhoud betreffen, met in begrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en van kabels en leidingen binnen bestaande tracés;

f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van archeologisch onderzoek of een rapport naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende aantoont dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

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 en de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op:

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

b. het doen van opgravingen;

c. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 Antidubbeltelregel

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 13 Algemene ontheffingsregels

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de bepalingen van dit plan voor:

a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, goothoogten, hoogten, oppervlakten en recas 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 m^2 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 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;

2. Burgemeester en Wethouders kunnen bij het verlenen van de ontheffing 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, de bezonningsituatie, privacy van omwonenden, de verkeerssituatie ter plaatse en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 14 Algemene procedureregels

1. Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid en het stellen van nadere eisen zoals bedoeld in deze regels, worden de navolgende procedureregels in acht genomen:

a. het ontwerpbesluit tot het verlenen van ontheffing, het stellen van nadere eisen ligt met bijbehorende stukken gedurende 2 weken ter inzage;
b. burgemeester en wethouders maken de onder a bedoelde ter inzage legging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze bekend;
c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
d. gedurende de onder a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijke zienswijzen indienen tegen het ontwerpbesluit.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 15 Overgangsbepalingen

15.1 Bouwen

1. 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.

2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmaling ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 15.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

3. Artikel 15.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 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 artikel 15.2.1 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 artikel 15.2.1 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. Artikel 15.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotbepaling

Deze regels kunnen worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan De Krim.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van .....

De voorzitter, De griffier,

....

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Zoneringslijst

Bijlage 1 Zoneringslijst

Milieuzonering

(Nota Milieuzonering, Gemeente Haarlem, afdeling milieu, 2008)

Inleiding

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

Toepassing milieuzonering

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

Gebiedstypering

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

	Typologie	Omschrijving	Maximaal toegestane bedrijfs-categorie
A	Wonen		
	Overwegend laagbouw in een lage dichtheid	Dichtheid < 40 w/ha	B
	Overwegend laagbouw in een hoge dichtheid	Dichtheid = 40 w/ha	B

	Flatwijk	= 50% van het aantal woningen zijn flatwoningen	B
	Stedelijke centra	Historisch centrum en moderne	C
B	Werken		
	Corridors/ Gemengd gebied	Hoofdfunctie is werken. Bedrijven zijn gemengd met woningen. Werkfuncties langs stadsstructuurwegen.	C
	Bedrijvigheid	Bedrijven geconcentreerd in een gebied	C of D
C	Natuur en Recreatie		
	Stadsnatuur	Alle stedelijke parken en plantsoenen	n.v.t.
	Dagrecreatie	Recreatie gericht op ontspanning voor minder dan een dag	Recreatie gebonden
	Buitengebied/ natuurontwikkeling	Landelijk gebied met en zonder woningen	B (gebiedsgebonden)

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

Ad B Werken

Wat betreft de typering “corridors/ gemengd gebied” geldt dat corridors doorgaande routes/ verkeersassen met openbaar vervoer zijn, die en verbinding vormen met het centrum (of centrum Schalkwijk) met nadruk op de werkfunctie. Hiertoe wordt de direct nabij gelegen bebouwing links en rechts gerekend. Categorie C bedrijven zijn hier toegestaan. Voor deze bedrijven geldt in principe een indicatieve afstand van 50 meter. De typering van het achterliggende gebied en de bijbehorende toegestane bedrijfscategorieën zijn bepalend voor de toegestane milieuhinder aan de achterzijde van bebouwing in een corridor. In het bestemmingsplan zullen de details nader worden bepaald. Tussen woonwijken en corridors kan nog een tussenvorm herkend worden, wijkontsluitingswegen, die om reden van vereenvoudiging niet apart is getypeerd. Langs deze wegen overheerst de woonfunctie, maar de verkeersintensiteit is relatief hoog en ook hier rijdt veelal openbaar vervoer. Categorie C bedrijven zijn niet ondenkbaar langs wijkontsluitingswegen, maar het aantal dient duidelijk lager te liggen dan in corridors.

Ad C Natuur en recreatie

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

Bedrijvenlijst

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

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

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 reproduktie en zetten	B		
2225	Overige grafische aktiviteiten	B		
223	Reproduktiebedrijven opgenomen media	A		
24				
24	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN			
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 m²	B		
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B		
28				

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

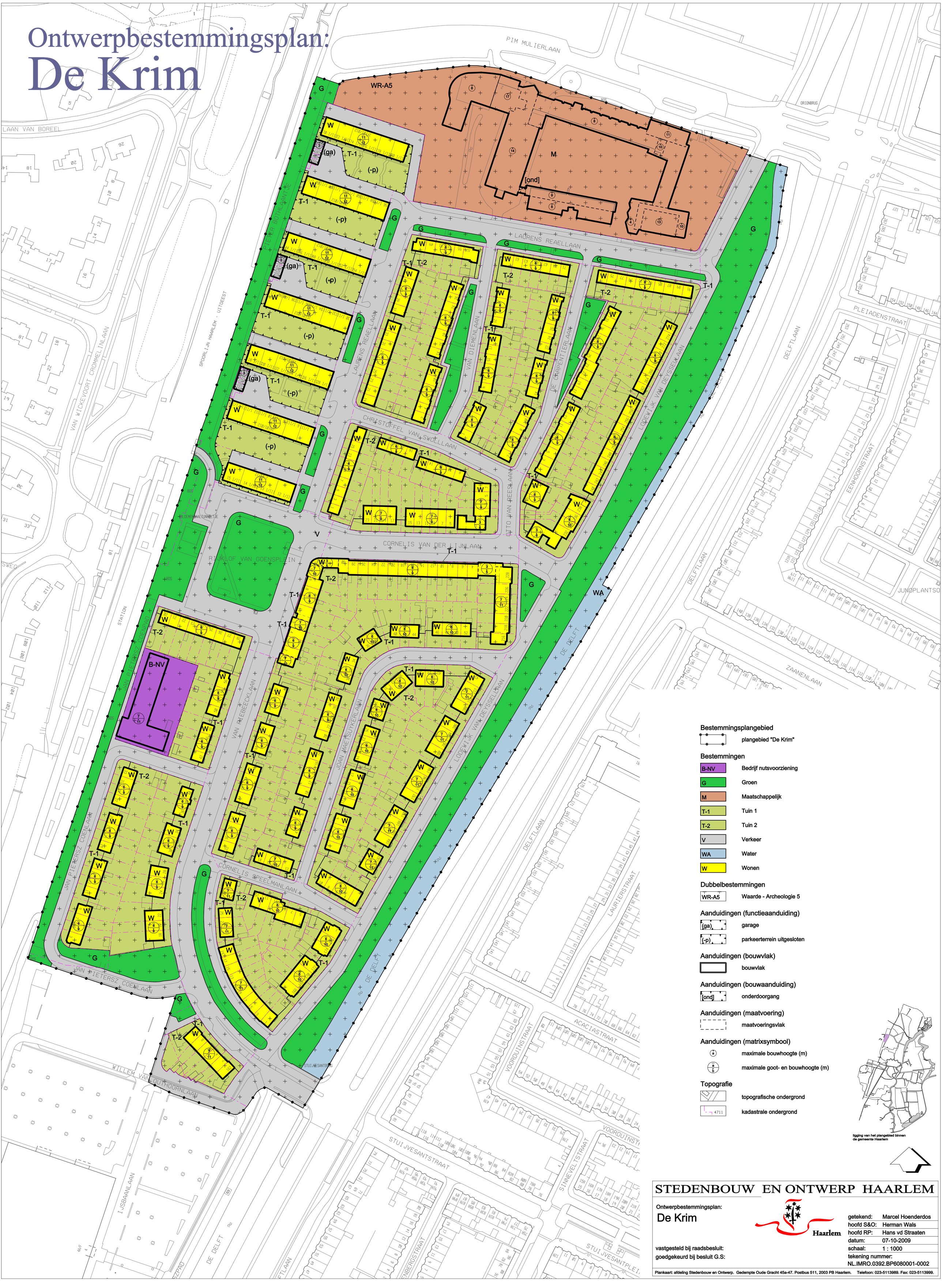
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B		
5020.4	Autobeklederijen	A		
5020.5	Autowasserijen	B		
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B		
51				
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING			
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	A		
5134	Grth in dranken	C		
5135	Grth in tabaksprodukten	C		
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	C		
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	C		
514	Grth in overige consumentenartikelen	C		
5148.7	Grth in vuurwerk en munitie:			
5148.7	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	B		
5153	Grth in hout en bouwmaterialen:			
5153	- algemeen	C		
5153	- indien b.o. < 2000 m2	B		
5153.4	zand en grind:			
5153.4	- indien b.o. < 200 m²	B		
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:			
5154	- algemeen	C		
5154	- indien b.o. <2.000 m²	B		
5156	Grth in overige intermediaire goederen	C		
5162	Grth in machines en apparaten, exclusief machines voord de bouwnijverheid	C		
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	C		
52				
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN			
52	Detailhandel voor zover n.e.g.	A		
5211/2, 5246/9	Supermarkten, warenhuizen	B		
5222, 5223	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	A		
5224	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	A		
5231, 5232	Apotheken en drogisterijen	A		
5249	Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	A		
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A		
55				
55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING			
5511, 5512	Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	A		

553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	A		
554	Café's, bars	A		
554	Discotheken, muziekcafé's	B		
5551	Kantines	A		
5552	Cateringbedrijven	B		
60				
60	VERVOER OVER LAND			
6022	Taxibedrijven	B		
6024	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m²	C		
603	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B		
61, 62				
61, 62	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT			
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A		
63				
63	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER			
6321	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	C		
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A		
633	Reisorganisaties	A		
634	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	A		
64				
64	POST EN TELECOMMUNICATIE			
641	Post- en koeriersdiensten	C		
642	Telecommunicatiebedrijven	A		
642	zendinstallaties:			
642	- FM en TV	B		
642	- GSM en UMTS-steunzenders	B		
65, 66, 67				
65, 66, 67	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN			
65, 66, 67	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B		
70				
70	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED			
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	A		
71				
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN			
711	Personenautoverhuurbedrijven	B		
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	C		
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C		
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	C		
72				
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE			
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A		

72	Switchhouses	B		
73				
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK			
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A		
74				
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING			
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A		
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	C		
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A		
75				
75	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN			
75	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A		
7525	Brandweerkazernes	C		
80				
80	ONDERWIJS			
801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	B		
803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	B		
85				
85	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG			
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	A		
8514, 8515	Consultatiebureaus	A		
853	Verpleeghuizen	B		
853	Kinderopvang	B		
9001	rioolgemalen	B		
91				
91	DIVERSE ORGANISATIES			
9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A		
9131	Kerkgebouwen e.d.	B		
9133.1	Buurt- en clubhuizen	B		
92				
92	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE			
9213	Bioscopen	C		
9232	Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	C		
9234	Muziek- en balletscholen	B		
9234.1	Dansscholen	B		
9251, 9252	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	A		
9261.1	Zwembaden: overdekt	C		
9261.2	Sporthallen	B		
9261.2	Maneges	C		
9261.2	Bowlingcentra	B		
9262	Schietinrichtingen:			
9262	- binnenbanen: boogbanen	A		
9262	Sportscholen, gymnastiekzalen	B		

9271	Casino's	C		
9272.1	Amusementshallen	B		
93				
93	OVERIGE DIENSTVERLENING			
9301.3	Wasverzendinrichtingen	B		
9301.3	Wasserettes, wassalons	A		
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A		
9303	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	A		
9304	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	B		
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A		

Ontwerpbestemmingsplan:
De Krim



STEDENBOUW EN ONTWERP HAARLEM

Ontwerpbestemmingsplan:
De Krim

Haarlem

vastgesteld bij raadsbesluit:
goedgekeurd bij besluit G.S:

getekend:	Marcel Hoenderdos
hoofd S&O:	Herman Wals
hoofd RP:	Hans vd Straaten
datum:	07-10-2009
schaal:	1 : 1000
tekening nummer:	NL.IMRO.0392.BP6080001-0002

Plankaart: afdeling Stedenbouw en Ontwerp. Gedempte Oude Gracht 45a-47. Postbus 511, 2003 PB Haarlem. Telefoon: 023-5113989. Fax: 023-5113999.