

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille E.P. Cassee
Auteur Dhr. G.A.A. Koppenaal
Telefoon 511354
E-mail: gkoppenaal@haarlem.nl
STZ/RB Reg.nr 2011/144969
Te kopiëren: bijlagen A & B
B & W-vergadering van 26 juli 2011

Onderwerp

Conceptontwerpbestemmingsplan 'De Entree'

DOEL: Besluiten

Het vaststellen van bestemmingsplannen is ingevolge artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening een bevoegdheid van de raad. Het college is op grond van artikel 160, lid 1, onder b, van de Gemeentewet belast met de voorbereiding van de beslissingen van de raad. Het vrijgeven van het conceptontwerpbestemmingsplan ten behoeve van het wettelijk vooroverleg overeenkomstig artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en voor participatie met de betrokken wijkraad is onderdeel van de voorbereiding.

B&W

1. Het college stemt in met het conceptontwerpbestemmingsplan De Entree met identificatienummer 0392.BP9080003-0001;
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
3. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit;
4. Het besluit van het college wordt ter informatie voorgelegd aan de commissie Ontwikkeling.

Collegebesluit

Onderwerp: Conceptontwerpbestemmingsplan De Entree

Reg. Nummer: 2011/144969

1. Inleiding

Er wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid, omdat de Raad van State het vaststellingsbesluit voor een deel van het bestemmingsplan 023 heeft vernietigd (bouwblok W8). De Raad van State stelt dat bij de voorbereiding van het plan een geluidsonderzoek naar het sirenegeluid had moeten plaatsvinden. Het geluidsonderzoek van de gemeente is ter zitting in het geding gebracht, maar niet door de Raad van State in haar uitspraak meegenomen. Het beroep van het Kennemer Gasthuis tegen de dichtstbijgelegen voorziene woningen is gegrond verklaard. Het conceptontwerpbestemmingsplan 'De Entree' repareert het vernietigde gedeelte en maakt de gewenste ontwikkeling mogelijk. Tevens wordt een nieuwe busbaan planologisch mogelijk gemaakt alsmede enkele ondergeschikte stedenbouwkundige wijzigingen.

Voor het gebied is het 'Masterplan 023 Haarlem' opgesteld (augustus 2005 vastgesteld door de gemeenteraad). Nieuwe inzichten voor de betreffende locatie hebben geleid tot de 'Aanvullende notitie wijzigingen Masterplan 023 Haarlem' (juni 2007 vastgesteld door de gemeenteraad).

Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de oostzijde van Haarlem en bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft een gedeelte van het bestemmingsplan 023 te weten de bouwblokken (W5, W7 en W8) aan de Boerhaavelaan. Dit deel wordt begrensd door het Van der Valk Hotel in het westen, het bassin aan de noordzijde, de Amerikaweg aan de oostzijde en de Boerhaavelaan aan de zuidzijde. Het tweede deel van het plangebied betreft de busstrook tussen de Schipholweg en het Burgemeester Reinaldapark.

Procesverloop

Het opstellen van het conceptontwerp is onderdeel van de voorbereidingsfase van het bestemmingsplan. De gemeente pleegt ter voorbereiding van het bestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overleg met de Rijksdiensten en bestuursorganen, waarvan de belangen in het geding kunnen zijn. Tegelijkertijd wordt aan de wijkraad gelegenheid geboden op het conceptontwerp te reageren.

2. Besluitpunten college

1. Het college stemt in met het conceptontwerpbestemmingsplan De Entree met identificatienummer 0392.BP9080003-0001;
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
3. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit;
4. Het besluit van het college wordt ter informatie voorgelegd aan de commissie Ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

Het conceptontwerpbestemmingsplan is een op ontwikkeling gericht bestemmingsplan dat een actueel juridisch-planologisch kader biedt voor de komende 10 jaar.

4. Argumenten

Het maakt de gewenste herontwikkeling van het gebied mogelijk.

Er is een actueel bestemmingsplan nodig dat de beoogde ontwikkeling mogelijk maakt.

De volgende ontwikkelingen zijn in het conceptontwerp opgenomen. De reparatie van het door de uitspraak van de Raad van State vernietigde bouwblok W8. Verder is in de architectonisch vertaling van het stedenbouwkundig plan gezocht naar optimalisatie. Het gevolg hiervan is dat de bouwblokken aan de Boerhaavelaan verschuiven om voortuinen mogelijk te maken (W5 en W7). Voorts wordt in dit plan, ter verbetering van de doorstroming van het busverkeer, een busbaan mogelijk gemaakt langs de Schipholweg.

Het kostenverhaal voor de grondexploitatie is verzekerd.

Met de ontwikkelcombinatie is een realisatieovereenkomst gesloten. Op grond van artikel 6.12 Wro kan om die reden een exploitatieplan achterwege blijven.

5. Kanttekeningen

Het sirenegeluid van de ambulances in de nachtperiode op een gedeelte van de woningen aan de Boerhaavelaan blijft een probleem. De verwachting is dat de maximale toegestane norm van 65 dB op de buitengevel wordt overschreden. Op dit moment wordt door een akoestisch bureau onderzocht of dat ook daadwerkelijk zo is. Hierna zal in overleg met de ontwikkelaar onderzocht moeten worden welke bouwtechnische maatregelen er kunnen worden genomen om te voldoen aan de norm. Aangezien het om een conceptontwerpbestemmingsplan gaat, is besloten om de oplossing nu te onderzoeken en later te integreren in het ontwerpbestemmingsplan. Het voordeel hiervan is dat de procedure geen verdere vertraging oploopt.

Volgens de huidige planning wordt het bestemmingsplan in maart 2012 vastgesteld. De ontwikkelcombinatie is al gestart met de voorverkoop van de woningen. Hierdoor zit er weinig tot geen speling in de planning.

6. Uitvoering

- Na instemming met het conceptontwerpbestemmingsplan wordt gestart met het wettelijk overleg genoemd in artikel 3.1.1 Bro. De wijkraad en maatschappelijke organisaties worden bij de planvorming betrokken.
- Het conceptontwerp en de verbeelding worden digitaal met een elektronische kennisgeving aan betrokkenen toegezonden. De reacties en de verwerking daarvan worden in de toelichting bij het bestemmingsplan opgenomen. De termijn om te reageren bedraagt vier weken.
- Na het verwerken van de overlegreacties wordt het ontwerpbestemmingsplan opgesteld;
- Het ontwerpbestemmingsplan wordt door het college vrijgegeven voor de terinzagelegging, nadat de commissie Ontwikkeling hiermee heeft ingestemd.
- Na verwerking van de ingediende zienswijzen en mogelijke ambtelijke aanpassingen besluit de raad over de vaststelling van het bestemmingsplan.
- Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn).

- Belanghebbenden die tijdig een zienswijze bij de raad hebben ingediend, kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan een belanghebbende beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zijn aangebracht.
- Het in werking getreden bestemmingsplan is, dient als toetsingskader voor de omgevingsvergunning.

7. Bijlagen

- a. conceptontwerpbestemmingsplan De Entree met identificatienummer 0392.BP9080003-0001;
- b. verbeelding (plankaart);

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester



Haarlem

juli 2011

Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Stadszaken

De Entree

Conceptontwerpbestemmingsplan

De Entree

Gemeente Haarlem

Stadszaken

21 juli 2011

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	8
1.4 Planvorm	8
1.5 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Reparaties	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Bouwblok W8	9
2.3 Verschuiving bouwblokken W7 en W8	10
2.4 Bouwblok W5	11
2.5 Busbaan	12
2.6 Conclusie	12
Hoofdstuk 3 Juridische planbeschrijving	13
3.1 Opbouw	13
3.2 Planvorm	13
3.3 Bestemmingsregeling	13
3.4 Handhaving	16
Hoofdstuk 4 Beleidskader	19
4.1 Provinciaal en regionaal beleid	19
4.2 Gemeentelijk beleid	19
4.3 Conclusie	20
Hoofdstuk 5 Milieuaspecten	21
5.1 Inleiding	21
5.2 Geluid	21
5.3 Archeologie	22
5.4 Ecologie	23
5.5 Water	24
Hoofdstuk 6 Overleg art. 3.1.1	25
6.1 Overleg	25
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	27
7.1 Economische uitvoerbaarheid	27

Regels		29
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	31
Artikel 1	Begrippen	31
Artikel 2	Wijze van meten	35
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	37
Artikel 3	Tuin - 1	37
Artikel 4	Tuin - 2	38
Artikel 5	Verkeer	39
Artikel 6	Verkeer - Verblijfsgebied	40
Artikel 7	Wonen - 1	41
Artikel 8	Waarde - Archeologie - 4	42
Hoofdstuk 3	Algemene regels	45
Artikel 9	Antidubbelregel	45
Artikel 10	Algemene bouwregels	45
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	45
Artikel 12	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	46
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	46
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels	47
Artikel 15	Overige regels	47
Hoofdstuk 4	Overgangsrecht en slotregel	49
Artikel 16	Overgangsrecht	49
Artikel 17	Slotregel	50



toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De aanleiding van dit bestemmingsplan is meerledig.

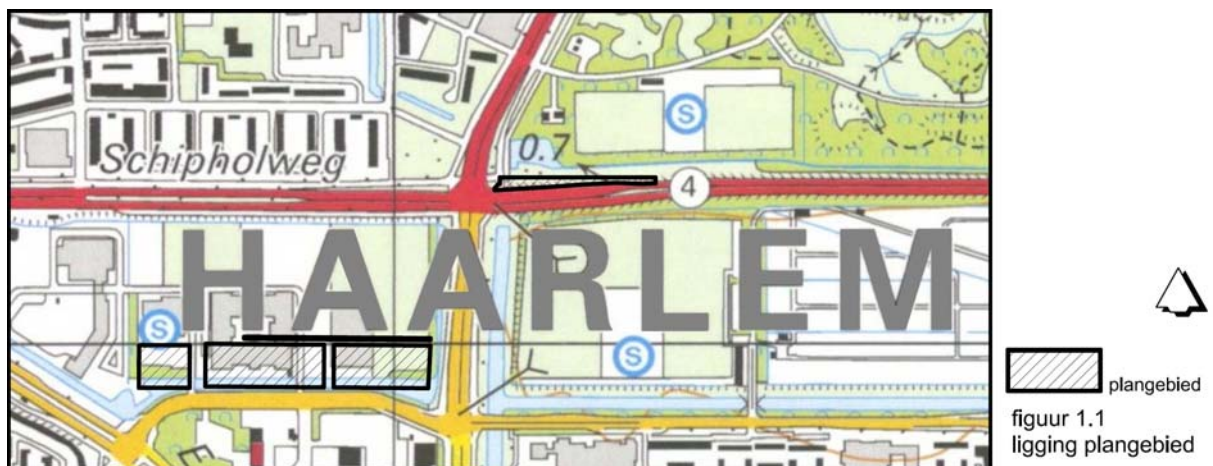
- De gemeenteraad van Haarlem heeft op 3 december 2009 het bestemmingsplan Haarlem 023 vastgesteld. In de uitspraak d.d. 13 oktober 2010 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) het vaststellingsbesluit voor één plandeel vernietigd. Met dit plan wordt het vernietigd onderdeel gerepareerd.
- In het bestemmingsplan Haarlem 023 is de mogelijkheid tot het realiseren van een busbaan langs de Schipholweg niet meegenomen. Deze ommissie wordt met dit plan gerepareerd.
- In de architectonische vertaling van het stedenbouwkundig plan naar bouwplannen is gezocht naar een verdere optimalisatie. Hieruit kwam de wens naar voren de bouwblokken aan de Boerhaavelaan te verschuiven en de parkeermogelijkheden in het meest westelijk gelegen bouwblok, gedeeltelijk buiten het bouwblok te realiseren. Deze ontwikkelingen zijn niet mogelijk binnen de regeling van bestemmingsplan Haarlem 023, maar worden in dit plan planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan De Entree ligt aan de oostzijde van Haarlem en bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft de bouwblokken aan de Boerhaavelaan. Dit deel wordt begrensd door het Van der Valk-Hotel in het westen, het bassin aan de noordzijde, de Amerikaweg aan de oostzijde en de Boerhaavelaan aan de zuidzijde.

Het tweede deel van het plangebied betreft een strook tussen de Schipholweg en het Burgemeester Reinaldapark.

De ligging van de twee plandelen is weergegeven in figuur 1.1.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de herziening gelden twee bestemmingsplannen. Voor het grootste gedeelte geldt het bestemmingsplan Haarlem 023, dat door de raad is vastgesteld op 3 december 2009. Voor het door de ABRvS vernietigde plandeel vigeert het uitbreidingsplan Schalkwijk. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad op 20 oktober 1954 vastgesteld en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 27 april 1955.

1.4 Planvorm

Het voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een aantal reparaties van het bestemmingsplan Haarlem 023. Gezien het feit dat de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt al deels zijn onderbouwd in het moederplan, worden in dit bestemmingsplan alleen de relevante aspecten onderbouwd. Voor het overige wordt verwezen naar de onderbouwing zoals deze is gegeven in de toelichting bij het bestemmingsplan Haarlem 023. De onderbouwing hierin is nog actueel en voldoet aan de wettelijke vereisten.

Omdat de plannen voor de bouwblokken inmiddels verder uitgewerkt zijn, is de juridische regeling in dit bestemmingsplan afgestemd op de uiteindelijke situatie. In het bestemmingsplan is voorzien in een toegesneden bestemmingslegging.

1.5 Leeswijzer

In dit bestemmingsplan wordt in hoofdstuk 2 een vergelijking gemaakt tussen de huidige planologische mogelijkheden en de wijzigingen die mogelijk worden gemaakt met dit bestemmingsplan.

In hoofdstuk 3 wordt de juridische regeling, die ten grondslag ligt aan de herziening, toegelicht. Hierin wordt uiteengezet wat de opbouw en de planvorm is van de regeling. Daarna worden de bestemmingsregelingen toegelicht. Tot slot wordt nog kort ingegaan op de manier van handhaving van het plan.

In hoofdstuk 4 en 5 worden de wijzigingen die mogelijk worden gemaakt in de herziening getoetst aan het relevant ruimtelijke beleid en de relevante milieuaspecten.

In hoofdstuk 6 is een overzicht opgenomen van het te voeren overleg ex artikel 3.1.1. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit plan.

Hoofdstuk 2 Reparaties

2.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan repareert het vastgestelde bestemmingsplan Haarlem 023 naar aanleiding van de uitspraak van de ABRvS van 13 oktober 2010. Daarnaast worden enkele plandelen toegevoegd aan het bestemmingsplan, waaronder de busbaan. Na de vaststelling van het bestemmingsplan Haarlem 023 is de planvorming voor de bouwblokken aan de Boerhaavelaan nader geconcretiseerd en geoptimaliseerd.

Concreet zijn de volgende onderdelen in dit bestemmingsplan opgenomen:

- de reparatie van de uitspraak van de Raad van State, waardoor het bouwblok W8 mogelijk gemaakt wordt;
- de aanleg van de busbaan aan de noordzijde van de Schipholweg planologisch mogelijk. De busbaan is beoogd ten noordoosten van het kruispunt Schipholweg - Amerikaweg;
- de noordelijke verschuiving, ten opzichte van het bestemmingsplan 023, van de bouwblokken W7 en W8;
- het oplossen van het parkeren gedeeltelijk buiten het bouwblok W5.

In dit hoofdstuk zullen deze reparaties en herzieningen worden toegelicht en onderbouwd. De onderbouwing van de behoefte van het programma en de stedenbouwkundige structuur is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan Haarlem 023.

2.2 Bouwblok W8

Inleiding

Tegen het besluit tot vaststelling van bestemmingsplan Haarlem 023 is door het Kennemer Gasthuis beroep ingesteld bij de ABRvS. De afdeling heeft vervolgens in de uitspraak van 13 oktober 2010 het vaststellingsbesluit vernietigd voor zover het betrekking heeft op het plandeel met de bestemming 'Wonen - 1' en de aanduiding 'zorginstelling - zoi', zijnde bouwblok W8. De ABRvS was daarbij van oordeel dat de gemeenteraad, uit het oogpunt van een zorgvuldige besluitvorming, een onderzoek had moeten uitvoeren naar de gevolgen van de door het ziekenhuis veroorzaakte hinder van sirenes van aan- en afrijdende ambulances. Dit onderzoek is pas uitgevoerd na vaststelling van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan Haarlem 023 voorzag in dit bouwblok 32 woningen, alsmede een verpleegtehuis met 75 plaatsen en met een maximaal oppervlak van 6.000 m². Het verpleegtehuis was beoogd aan de oostzijde van het bouwblok. In het westelijke, lagere deel van het bouwblok waren woningen voorzien.

Reparatie

Bovenstaand programma is, met uitzondering van de zorgfunctie, nog steeds gewenst binnen bouwblok W8. Omdat het programma geen zorgfunctie meer bevat, wordt deze ruimte ingevuld door de realisatie van 21 appartementen. In totaal komt het programma in bouwblok W8 op 53 woningen. Dit programma past binnen het totaal aantal van 440 woningen in het westelijke plandeel. Met deze reparatie wordt bouwblok W8 alsnog planologisch geregeld. In paragraaf 5.2 wordt ingegaan op het onderzoek naar het ambulancegeluid.

2.3 Verschuiving bouwblokken W7 en W8

Inleiding

Het plangebied maakt deel uit van de ontwikkeling van het plan De Entree. Deze ontwikkeling betreft de realisatie van een gemengde woonwijk, met naast woningen ook een aantal andere functies, waaronder kantoren, horeca, detailhandel en onderwijs.

De Entree bestaat uit twee rechthoekige deelgebieden die worden doorsneden door de Amerikaweg. Deze deelgebieden hebben een structuur van gesloten bouwblokken met in het midden van de deelgebieden een langgerekt rechthoekig waterbassin. De waterbassins scheiden de bouwblokken die grenzen aan de Schipholweg en de bouwblokken die grenzen aan de Boerhaavelaan. Ook zorgen zij voor samenhang tussen het westelijke en het oostelijke deel van 023.

Door de gesloten bouwblokken met hofjes in het bouwblok is aansluiting gezocht bij de Haarlemse binnenstedelijke bouwstructuren en de typische Haarlemse hofjesstructuur. Gesloten bouwblokken zorgen voor een heldere scheiding tussen de openbare straat en het besloten privéterrein. Doordat de bouwblokken ruim zijn opgezet, ontstaat er een krappere openbare ruimte. Deze past binnen de sfeer en stedenbouwkundige structuur van de Haarlemse binnenstad. Tussen de gesloten bouwblokken wordt het Haarlemse binnenstedelijke karakter verder versterkt door de toepassing van intieme kleinschalige straten.

Optimalisatie

In 2010 is gezocht naar een stedenbouwkundige optimalisatie van het plan, waarbij is gezocht naar het versterken en verbeteren van de woonkwaliteit, zonder het karakteristieke stedelijke karakter van het gebied te verliezen. Hierbij is gekeken naar voorbeelden van grondgebonden binnenstedelijke woonmilieus. Hieruit blijkt dat de introductie van kleine voortuintjes, geveltuintjes en zogenoemde 'margestroken' kunnen zorgen voor een groen-stedelijk karakter.

Verder is geconstateerd dat de woonkwaliteit van de Boerhaavelaan onder druk staat door het daar aanwezige brede wegprofiel. Weliswaar bestaat de wens het profiel op termijn te versmallen en een beter verblijfsklimaat te creëren, maar nu dient te worden uitgegaan van de huidige situatie. De verkeersweg vraagt hier om een extra bufferzone.

Uitwerking

In de optimalisatie van het stedenbouwkundig plan is voor de woningen aan de Boerhavelaan ingezet op voortuinen met een diepte van 2,5 m. Deze stedelijke voortuin biedt ruimte aan erkers of veranda's en creëert afstand tot de weg, waardoor een betere woonkwaliteit gerealiseerd kan worden.

In de zijstraten zijn door de beperkte ruimte, weinig mogelijkheden voor de introductie van meer groenvoorzieningen. Een mogelijkheid voor extra groen is het aanbrengen van gevelbeklimmende planten, waardoor ondanks de beperkte ruimte wel een groenstedelijk karakter kan worden gerealiseerd.

In het binnengebied, rond het bassin, bleek er ondanks de aanwezige kwaliteit van de waterpartij, behoefte aan stedelijk groen om de hardheid en de stenigheid hier te verzachten. Daarom is hier een margestrook van 1 m voor de gevels geïntroduceerd, die met een afwijkende bestrating uitgevoerd zal worden. Door een individuele invulling van deze strook met bankjes, planten of erkers van maximaal 40 cm diep, krijgt het gebied een kleinstedelijk karakter.

Reparatie

Om de bovenstaande optimalisatie mogelijk te maken, dienen de bouwblokken W7 en W8 2,5 m naar het noorden verschoven te worden. In de vrijgekomen strook worden tuinen aangelegd. Hierdoor wordt de strook tussen de bouwblokken en het bassin smaller. Omdat bovendien een margestrook geïntroduceerd wordt, die de bouwblokken een groen aanzicht geeft, wordt het gebied tussen de margestrook en de groenstrook bij het bassin te smal voor de aanleg van een weg. Daarom wordt de beoogde groenstrook tegen het bassin bij de openbare ruimte betrokken en bestemd als Verkeer - Verblijfsgebied. Om alsnog een groene overgang naar het bassin te garanderen, wordt de inrichting van de bassinkade nader bestudeerd. Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 5.5.

2.4 Bouwblok W5

Inleiding

In het bestemmingsplan Haarlem 023 is in de regels opgenomen dat per woning 1 parkeerplaats binnen het bouwblok en 0,5 parkeerplaats in openbaar gebied dient te worden gerealiseerd.

Voor bouwblok W5 gaat dit niet op. Hier wordt niet binnen het bouwblok geparkeerd, maar erbuiten (rondom het gebouw). De parkeernorm voor dit bouwblok moet zodoende worden aangepast.

Reparatie

Om het parkeren rondom het gebouw mogelijk te maken, wordt voor bouwblok W5 een aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeren' opgenomen waarin is opgenomen dat per woning 1,5 parkeerplaats dient te worden gerealiseerd. Hierbij is het niet van belang of deze binnen het bouwblok of elders worden gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen dienen wel binnen het bestemmingsvlak te worden gerealiseerd.

2.5 Busbaan

Inleiding

In het Haarlems Verkeers- en Vervoerplan (HVVP) is beschreven dat in de spits op de N205 (Schipholweg) congestie kan ontstaan. De Schipholweg maakt deel uit van het tracé van een busverbinding tussen Haarlem en de regio Amsterdam (Amsterdam, Schiphol, Amstelveen). Deze openbaarvervoerslijn is een stamlijn en maakt onderdeel uit van een hoogwaardig openbaarvervoersnetwerk in de regio. Door de aanleg van een aparte strook kan het openbaar vervoer hier ongehinderd passeren. Hierdoor wordt de doorstroming per openbaar vervoer vanuit Schiphol, Amstelveen en Amsterdam naar Haarlem verbeterd. Dit wordt ook onderschreven door de provincie.

In het kader van de uitvoering van het HVVP, is de gemeente Haarlem voornemens deze busstrook aan de noordzijde van de Schipholweg, ten zuiden van het Burgemeester Reinaldapark, te gaan realiseren. Het benodigde ruimtebeslag voor deze busstrook is beschikbaar, echter, de gronden die zijn gelegen in het vigerende bestemmingsplan Haarlem 023 hebben de bestemming Groen. Binnen deze bestemming is de aanleg van een busbaan niet mogelijk.

Reparatie

Om de busbaan planologisch mogelijk te maken, wordt in dit bestemmingsplan de bestemming Groen omgezet in de bestemming Verkeer.

2.6 Conclusie

Door het bestemmingsplan De Entree wordt in het gebied De Entree een aantal reparaties en wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan Haarlem 023 doorgevoerd. Door deze wijziging is de geplande ontwikkeling van het bouwblok W8 mogelijk. Daarnaast wordt de stedenbouwkundige structuur geoptimaliseerd door de toevoeging van meer groen in het profiel aan de Boerhaavelaan. Tot slot wordt door de busbaan de bereikbaarheid en de verkeersafwikkeling naar Haarlem vanuit Amsterdam/Schiphol verbeterd.

Hoofdstuk 3 Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk is een toelichting gegeven op de gekozen planvorm voor het bestemmingsplan. Tevens wordt uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag hebben gelegen en hoe deze uiteindelijk is vormgegeven.

3.1 Opbouw

De regels behorende bij het bestemmingsplan zijn opgedeeld in 4 hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat de inleidende regels met de begrippen en de wijze van meten. Het tweede hoofdstuk bestaat uit de bestemmingen en het gebruik van deze bestemmingen. De algemene regels zijn opgenomen in het derde hoofdstuk. Ten slotte zijn in het vierde hoofdstuk de overgangs- en slotregels geregeld.

3.2 Planvorm

Het bestemmingsplan vormt het juridisch kader waarbinnen de ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. De regeling is ten opzichte van het bestemmingsplan Haarlem 023 verder uitgewerkt, waardoor dit bestemmingsplan toegespitst is op de beoogde ruimtelijke situatie. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het omliggend gebied.

3.3 Bestemmingsregeling

Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht bestemmingsplannen op te stellen voor de hele gemeente. 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 gedacht worden aan de toepassing van afwijkings- 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. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar, de zogenoemde planperiode. Het juridische bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels.

Algemeen uitgangspunt voor de 'De Entree' is een bestemmingsregeling voor de toekomstige bebouwing en functies, welke, binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening, zoveel mogelijk ruimte biedt voor verandering en aanpassing aan veranderende wensen. Het plan dient, met andere woorden, flexibel en doelmatig te zijn en dient rechtszekerheid te bieden omtrent de ruimte voor verandering. Daar staat tegenover dat het plan de nodige bescherming moet bieden tegen ontwikkelingen die schadelijk zijn voor anderen. Bescherming tegen een zodanige ontwikkeling wordt samengevat in de term rechtsbescherming.

Inhoud regels

De regels zijn genummerd en bevatten (in relatie met de verbeelding) het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de toegelaten bebouwing en gebruik van de bebouwing.

In de specifieke (dubbel)bestemmingen kunnen de volgende regels zijn opgenomen:

- een bestemmingsomschrijving (waar hebben we het over);
- bouwregels van het hoofdgebouw (vooral de uiterlijke maatvoering) en de bouwregels van aan-, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- de eventuele nadere eisen (extra eisen ten behoeve van bepaalde criteria, zoals bijvoorbeeld de woonsituatie. In de plantoelichting wordt de aanleiding en motivering voor de nadere eisen opgenomen);
- de afwijkingsmogelijkheden van de bouwregels (afwijkingbevoegdheid van het bevoegd gezag);
- de eventuele regels voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden;
- de specifieke gebruiksregels (hoe mag het erf en de bebouwing gebruikt worden).

Ten behoeve van de leesbaarheid en eenduidigheid in interpretatie van de regels, wordt de serie regels begonnen met een tweetal inleidende regels.

Bestemmingsregels

De regels in dit bestemmingsplan zijn overgenomen uit het bestemmingsplan Haarlem 023, met dien verstande dat alleen de relevante regels zijn opgenomen. De bestemmingsregels zijn aangepast aan de terminologie uit de Wabo en de bestemming Tuin - 1 en - 2 zijn toegevoegd, zoals opgenomen in het gemeentelijk handboek. Hieronder is uitgelegd hoe de reparatie en herziening is opgenomen in het bestemmingsplan.

Bouwblok W8

Het bouwblok W8 heeft de bestemming Wonen - 1. Deze bestemming komt overeen met de bestemming uit het bestemmingsplan Haarlem 023 met uitzondering van de zorgfunctie. Binnen de bestemming zijn zowel grondgebonden woningen als gestapelde woningen mogelijk.

Stedenbouwkundige optimalisatie

De bouwblokken aan de Boerhaavelaan zijn na de vaststelling van het bestemmingsplan verder uitgewerkt en geconcretiseerd. In dit bestemmingsplan wordt daarom de bestaande regeling toegesneden op deze optimalisatie. De gronden van de bouwblokken W7 en W8 hebben in dit bestemmingsplan ten opzichte van het bestemmingsplan Haarlem 023 verschillende bestemmingen gekregen.

Voor de woningen is de bestemming Wonen - 1 opgenomen. Binnen deze

bestemming zijn zowel grondgebonden als gestapelde woningen toegestaan. Hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak, met inachtneming van de aanduidingen op de verbeelding.

Ten opzichte van het bestemmingsplan Haarlem 023 is de noordelijke grens van de bestemming Wonen - 1 ook 1,5 m opgeschoven. Om ook de verschuiving van de weg mogelijk te maken, is in de groenstrook ten noorden van de bouwblokken in dit bestemmingsplan bestemd als Verkeer - Verblijfsgebied, zodat de verlegging van de weg mogelijk is.

Door het opschuiven van de bouwblokken is er aan de zuidzijde van de bouwblokken ruimte gecreëerd voor het aanleggen van een tuin. De gronden die als voortuin worden gebruikt zijn bestemd als Tuin - 1. Binnen deze bestemming zijn erkers en aanbouwen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 1 bouwlaag (vermeerderd met 0,3 m) en een maximale diepte van 1 m. De breedte mag niet meer bedragen dan 2,5 m. Daarnaast mag het totale oppervlak van gebouwen en andere bouwwerken niet meer bedragen dan 20% van de totale oppervlakte van de voortuin.

Ook aan de noordzijde van de bouwblokken W7 en W8 kunnen erkers gerealiseerd worden. Hiervoor zijn aan de noordzijde van het bouwblok de erkers in het bouwvlak opgenomen. Deze zijn binnen de bestemming Wonen - 1 binnen het bouwvlak mogelijk gemaakt met een maximum bouwhoogte van 3 m. Op twee locaties zijn geen erkers toegestaan, maar worden pergola's gerealiseerd. Deze zijn mogelijk gemaakt binnen de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied middels de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - pergola'.

De achtertuinen van de woningen zijn bestemd als Tuin - 2. Binnen deze bestemming zijn aan-, uit- en bijgebouwen ten behoeve van woningen toegestaan. Ook is binnen deze bestemming parkeren mogelijk. Ten hoogste 50% van het bouwperceel mag worden bebouwd met aan-, uit- of bijgebouwen. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de eerste bouwlaag vermeerderd met 0,3 m met een maximum van 4 m. Voor bijgebouwen bedraagt de maximale bouwhoogte niet meer dan 5 m.

Bij sommige woningen is een optie opgenomen voor uitbouwen over 2 lagen. In het bestemmingsplan zijn voor deze uitbouwen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' opgenomen. Binnen deze aanduiding zijn aan/uitbouwen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 6 m.

Voor de woningen bestaat de mogelijkheid om op de eerste of tweede verdieping een dakterras te realiseren. Hiervoor is het mogelijk om op de eerste of tweede bouwlaag andere bouwwerken ten behoeve van balkons en dakterrassen te realiseren met een maximale bouwhoogte van 1,2 m, gemeten vanaf de dakrand.

Bouwblok W5

Het bouwblok W5 heeft in het bestemmingsplan de bestemming Wonen - 1 met de aanduiding 'specifieke vorm van parkeren'. Met deze aanduiding is het niet verplicht om binnen het bouwvlak ten minste 1 parkeerplaats per woning te realiseren. Per woning dient wel ten minste 1,5 parkeerplaats te worden gerealiseerd.

Busbaan

Aan de noordzijde van de Schipholweg is een strook nodig voor de verlenging van de busbaan. Deze strook heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming Groen. In het bestemmingsplan heeft de strook de bestemming Verkeer gekregen, waarmee de bestemming aansluit op de bestemming van het overige deel van de Schipholweg.

3.4 Handhaving

Met dit plan wordt beoogd een voor de burgers duidelijk en herkenbaar beleid te formuleren. Op grond daarvan mag dan ook van de gemeente verwacht worden dat er door haar wordt opgetreden als de regels van het bestemmingsplan niet worden nageleefd. Immers, 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. Het achterwege laten van handhaving of het niet goed uitvoeren ervan kan ertoe leiden dat zich ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen voordoen, die negatieve gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit en de veiligheid.

Derhalve dient hier het beleid van de gemeente inzake handhaving uiteengezet te worden en te worden aangegeven hoe de handhaving van het bestemmingsplan zal worden opgepakt. De landelijke Stuurgroep Handhaven op Niveau heeft het concept programmatisch handhaven ontwikkeld. Eens in de vier jaar wordt een integraal handhavingsbeleid opgesteld waarin de prioriteiten staan aangegeven die zullen worden aangepakt. De prioritering van de gemeente laat onverlet dat altijd als eerste prioriteit zal gelden dat calamiteiten met een levensbedreigend karakter, waarbij men moet denken aan instortingsgevaar, brandgevaar en asbestvervuiling 100% zullen worden aangepakt.

De opzet van het programmatisch aanpakken is dat niet alle illegale situaties worden opgepakt, maar wel een werkbaar aantal zaken, wat een uitstralend effect zal hebben.

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

Voor het plangebied zal handhaving van de kaders van het bestemmingsplan in eerste instantie plaatsvinden via de te verstrekken omgevingsvergunningen voor het bouwen of voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden.

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

Hoofdstuk 4 Beleidskader

In het bestemmingsplan Haarlem 023 is de totale ontwikkeling van Haarlem 023 al onderbouwd. In dat kader wordt in deze herziening alleen de wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan Haarlem 023 onderbouwd.

4.1 Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040 (juni 2010)

De structuurvisie Noord-Holland is in werking getreden na de vaststelling van het bestemmingsplan Haarlem 023. Daarom wordt hier een korte weergave gegeven van het beleid.

In de structuurvisie Noord-Holland beschrijft de provincie hoe ze de veelzijdigheid van Noord-Holland wenst te bewaken en op welke manier ze met ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en vergrijzing omgaat. De structuurvisie schetst hoe de provincie er in 2040 uit moet komen te zien. Door de ruimtelijke ordening aan te passen waar nodig, kan met de veranderingen worden omgegaan. Daarnaast kan dit door bestaande kwaliteiten verder te ontwikkelen.

In de structuurvisie is het plangebied weergegeven als bestaand bebouwd gebied. Daarnaast is de Schipholweg aangewezen als onderdeel van het regionaal wegennet en als nieuwe HOV-verbinding. De aanleg van een nieuwe busbaan past binnen de uitvoering van dit beleid.

4.2 Gemeentelijk beleid

Masterplan 023 (2005)

In het Masterplan 023 zijn uitgangspunten opgenomen voor de ontwikkeling van De Entree. Het Masterplan is een uitwerking van het verandergebied Schipholweg zoals dat is opgenomen in het structuurplan Haarlem 2020. De ontwikkeling van De Entree moet leiden tot een stadsentree van Haarlem, een verbinding tussen Schalkwijk en Haarlem-Oost en een aantrekkelijke nieuwe woonbuurt.

In het Masterplan 023 is de stedenbouwkundige structuur en het programma vastgelegd. Hierin is vastgelegd dat er gesloten bouwblokken worden gerealiseerd met een harde overgang tussen het openbaar gebied en het privéterrein. In de optimalisatie van het stedenbouwkundig plan is dit uitgangspunt genuanceerd. Zie Hoofdstuk 2.

Haarlems Verkeers- en Vervoerplan (2003)

Het HVVP beschrijft het beleid op het gebied van verkeer en vervoer voor de komende 10 jaar. Het HVVP is een plan op hoofdlijnen. In het HVVP wordt een beschrijving gegeven van de hoofdstructuren voor het autoverkeer, het openbaar vervoer en de fiets, waarbij de voetganger een prominente plek inneemt. De Schipholweg, de Amerikaweg en de Boerhaavelaan zijn de belangrijkste ontsluitingswegen voor het plangebied. Deze wegen zijn tevens hoofdrijroutes voor de hulpverleningsdiensten. De Schipholweg en de

Amerikaweg zijn gebiedsontsluitingswegen type A, waar een snelheidsregime van 50 km/h geldt. De Boerhaavelaan wordt in het HVVP omschreven als een gebiedsontsluitingsweg type B. De Amerikaweg is tevens een hoofdfietsroute binnen Haarlem. Langs de Boerhaavelaan en de Schipholweg ligt een busroute.

In het HVVP is opgenomen dat in de spits enige congestie kan ontstaan bij het kruispunt Schipholweg - Amerikaweg. De aanleg van een busstrook zorgt voor een betere doorstroming van het openbaar vervoer en zorgt voor minder congestie op de Schipholweg.

4.3 Conclusie

De afwijkingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt ten opzichte van het bestemmingsplan Haarlem 023 past binnen het rijks-, provinciaal- en het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 5 Milieuaspecten

5.1 Inleiding

Ontwikkelingen in een bestemmingsplan moeten in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden getoetst aan diverse milieuaspecten. Gezien het feit dat in het kader van het bestemmingsplan Haarlem 023 uit 2009 al diverse onderzoeken hebben plaatsgevonden, worden in dit bestemmingsplan de ontwikkelingen uitsluitend nog getoetst aan de relevante milieuaspecten.

De ontwikkelingen in dit bestemmingsplan hebben betrekking op de aanleg van een nieuwe busbaan, het repareren van de uitspraak van de ABRvS, het verschuiven van de bouwblokken W7 en W8 en het niet verplichten tot het aanleggen van parkeerplaatsen binnen het bouwblok W5.

Omdat door de wijzigingen het programma en de functie niet veranderen, zijn aanvullende onderzoeken naar luchtkwaliteit en externe veiligheid niet nodig. Daarnaast zijn in het kader van het bestemmingsplan Haarlem 023 onderzoeken gedaan naar invloed van bedrijven, kabels en leidingen, Schiphol en bodemkwaliteit. Hieruit blijkt dat voor al deze onderdelen er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkelingen.

Voor de herziening zijn de volgende onderdelen nog van belang: geluid, archeologie, ecologie en water. In dit hoofdstuk zullen de reparaties aan deze milieuaspecten worden getoetst.

5.2 Geluid

In het kader van het bestemmingsplan Haarlem 023 is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer. In dit onderzoek is geconcludeerd dat voor enkele bouwblokken hogere waarden benodigd zijn. In het kader van het bestemmingsplan Haarlem 023 zijn echter voor alle woningen die gerealiseerd worden in De Entree hogere waarden vastgesteld voor de verschillende wegen rondom het plangebied. In onderstaande tabel is opgenomen voor hoeveel woningen hogere waarden zijn verleend in plandeel West. Het opnieuw vaststellen van hogere waarden is niet noodzakelijk.

ontwikkeling	aantal woningen	ontheffingswaarde	geluidsbron
023 West	440 woningen	63 dB	Amerikaweg
	440 woningen	63 dB	Schipholweg
	440 woningen	63 dB	Pr. Bernhardlaan
	440 woningen	63 dB	Boerhaavelaan
	440 woningen	63 dB	Europaweg

Later realiseren van de bouwblokken W2, W3, W4 en W6.

In de fasering worden eerst de bouwblokken W5, W7 en W8 gerealiseerd. Door Tauw is onderzoek uitgevoerd naar de gecumuleerde geluidsbelasting op de bouwblokken W5, W7 en W8 (kenmerk N001-4743750TMM-vsa-V01-NL, d.d. 14 oktober 2010) als gevolg van de Schipholweg.

Indien de bouwblokken W2, W3, W4 en W6 aan de Schipholweg later worden gerealiseerd, is er geen sprake van bufferwerking. En is er dus sprake van een hogere geluidsbelasting op de noordelijke gevels van bouwblokken W5, W7 en W8 als gevolg van de Schipholweg.

In het onderzoek is voor de verschillende bouwblokken aangegeven welke gevels een gecumuleerde geluidsbelasting van meer dan 53 dB hebben. Voor deze gevels dient middels berekeningen te worden aangetoond dat aan de eisen uit het bouwbesluit wordt voldaan.

Zoals eerder al is aangegeven zijn in het kader van het bestemmingsplan Haarlem 023 voor de diverse woningen hogere waarden verleend. De hogere geluidsbelasting op de gevels van W5, W7 en W8 past binnen de eerder verleende hogere waarden.

Kennemer Gasthuis

De geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen ten gevolge van sirenes van aan- en afrijdende ambulances bedraagt meer dan de streefwaarden. Momenteel wordt onderzoek gedaan naar mogelijke maatregelen om de geluidsbelasting op de gevels te verminderen. Mogelijke maatregelen waar momenteel onderzoek naar gedaan wordt, zijn: dove gevels, een vliesgevel of een scherm naast de weg.

PM onderzoek

5.3 Archeologie

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van archeologie is vastgelegd in de Beleidsnota Archeologie Haarlem. Bij de nota hoort de Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH). In het kader van bestemmingsplan Haarlem 023 is geconstateerd dat het gehele plangebied zich volgens de ABH bevindt binnen 'categorie 4'.

Categorie 4 (geel) betreft de strandvlakte gelegen tussen de oudste en de op een na oudste strandwal van Nederland. Archeologische vondsten hier hebben aangetoond dat in deze zone archeologische waarden te verwachten zijn in een relatief lagere dichtheid. Om die reden is hier een regime van toepassing door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw-, aanleg- en/of sloopvergunning bij bodemroerende activiteiten met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld.

Bodemroerende activiteiten in het plangebied die dieper gaan dan 30 cm min maaiveld en met een oppervlakte groter dan 2.500 m² mogen pas uitgevoerd worden nadat er het vereiste archeologisch onderzoek, conform de wettelijk van kracht zijnde eisen, heeft plaatsgevonden. Dit is in dit plan opgenomen middels een dubbelbestemming Waarde - Archeologie.

5.4 Ecologie

In het kader van het bestemmingsplan Haarlem 023 is onderzoek uitgevoerd naar de eventuele aanwezigheid van ecologische waarden. In dit onderzoek is geconcludeerd, dat vanwege het feit dat het plangebied is omgeven door stedelijk gebied, er geen sprake zal zijn van verstoring van natuurwaarden in de ruime omgeving.

In de onderstaande tabel staat aangegeven welke beschermde soorten in het plangebied (naar verwachting) voorkomen en onder welk beschermingsregime deze vallen.

Tabel 5.1 Beschermde soorten in het plangebied en het beschermingsregime

vrijstellingsregeling Ffw	ontheffingsregeling	
categorie 1	categorie 2	categorie 3
grote kaardenbol, zwanenbloem en dotterbloem	alle soorten inheemse vogels	alle vleermuizen
mol, egel, bosspitsmuis, dwergmuis, veldmuis, bosmuis, haas en konijn	kleine modderkruiper	rugstreeppad
bruine kikker, groene kikker, kleine watersalamander en gewone pad		

Een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet is niet nodig voor bovenstaande algemene beschermde soorten (uit categorie 1) die worden verstoord en/of aangetast, aangezien hiervoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt. Voor vogels is ontheffing niet mogelijk, aangezien verstoring en aantasting van vogels eenvoudig is te voorkomen door de werkzaamheden buiten het vogelbroedseizoen (globaal 15 maart tot en met 15 juli) te starten. Indien de rugstreeppad en/of kleine modderkruiper aanwezig zijn en aangetast worden door de betreffende ontwikkeling, dient voor deze soorten een ontheffing te worden aangevraagd. Indien vleermuizen aanwezig zijn in te kappen bomen, wat uit nader onderzoek voorafgaand aan de sloop of kap moet blijken, dient voor deze soorten ontheffing te worden aangevraagd. Omdat het zwaar beschermde soorten betreft dient in dat geval rekening te worden gehouden met mitigerende en eventueel compenserende maatregelen.

Omdat de instandhouding van de soorten niet in het geding is, is het de verwachting dat de ontheffing zal worden verleend. Met inachtneming van de genoemde voorwaarden zal de Flora- en faunawet de uitvoering van de werkzaamheden niet in de weg staan.

5.5 Water

In het kader van de optimalisatie van het stedenbouwkundig plan is een deel van de beoogde groenstrook aan de zuidkant van het westelijke bassin komen te vervallen. Om toch een kwalitatieve overgang naar het bassin te garanderen, wordt het bassin wellicht wat versmald. In dat kader heeft Fugro Ingenieursbureau B.V. aanvullend onderzoek gedaan naar de berekeningssituatie rond het plangebied. Uit dit rapport (Beregeningsberekeningen Project Haarlem 023 Fase West, 1111-0001-000) blijkt dat het vergroten van het tijdelijke waterbassin niet nodig is, er treedt bij een neerslagsituatie van $T=100$ geen inundatie van het maaiveld op.

Daarnaast blijkt dat het versmallen van het waterbassin met 2,5 m bij $T=10$ en $T=100$ neerslagsituaties leidt tot een maximale peilstijging van 0,01 m. Hierover is overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland noodzakelijk.

PM overleg Rijnland

Hoofdstuk 6 Overleg art. 3.1.1

6.1 Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan De Entree wordt in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening in ieder geval aan de volgende instanties toegezonden:

1. VROM-Inspectie, regio Noord-West;
2. provincie Noord-Holland;
3. Hoogheemraadschap Rijnland;
4. Kamer van Koophandel, Amsterdam.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

In het plangebied van dit bestemmingsplan zijn zogenaamde (bij het Besluit ruimtelijke ordening) aangewezen bouwplannen voorzien. Voor alle onderhavige gronden (waarop deze bouwplannen zijn voorzien) geldt dat deze betrokken zijn in een grondverkoop van de gemeente aan de 'Ontwikkelingsmaatschappij 023 CV' (hierna OC-023) van 18 december 2007.

Met de verkoop aan OC-023 neemt deze ontwikkelingsmaatschappij het risico van de grondexploitatie (kosten en opbrengsten) over van de gemeente. Voor het moment van aangaan van de overeenkomst – gedurende de onderhandelingen tussen partijen – hebben de vennoten (per brief 19 april 2006) voldoende aangetoond aan de gemeente op basis van objectieve ramingen van kostendeskundigen dat het (prijs)voorstel met betrekking tot de verkoop marktconform is.

De door de gemeente gemaakte kosten met betrekking tot deze ontwikkeling worden daarmee verhaald in de gerealiseerde verkoopprijs.

Wat betreft de door de gemeente beoogde locatiekwaliteit geldt dat de ontwikkelingsmaatschappij contractueel gebonden is om zich te houden aan het vermelden van eisen en randvoorwaarden. Daarmee is er voor de gemeente – conform de inzichten ten tijde van het aangaan van de overeenkomst, dan wel de huidige inzichten – voldoende regie uitgeoefend op de wijze van ontwikkeling en door de gemeente beoogde locatiekwaliteit. Er is dan ook geen reden om derhalve aanvullende maatregelen te treffen aangaande deze locatie-eisen.

Daar het kostenverhaal dus 'anderszins voldoende is verzekerd' en er geen behoefte is aan het stellen van (aanvullende) locatie-eisen kan de gemeente op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening afzien van het vaststellen van een exploitatieplan bij dit bestemmingsplan.

Voor de aanleg van de busstrook zijn gelden gereserveerd. Hiervoor is bovendien een subsidie van de provincie beschikbaar. Derhalve is dit bestemmingsplan ook voor dit aspect financieel uitvoerbaar.



regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan**
het bestemmingsplan De Entree van de gemeente Haarlem.
- 1.2 bestemmingsplan**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0392.BP9080003-0001 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).
- 1.3 aanduiding**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid op de verbeelding, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.4 aanduidingsgrens**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.5 aan- en uitbouw**
een aangebouwd gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.
- 1.6 aan-huis-gebonden beroep**
het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, technisch of daarmee gelijk te stellen activiteiten niet zijnde detailhandel, dat een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.
- 1.7 achtererfgebied**
erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant.
- 1.8 ander bouwwerk**
een bouwwerk geen gebouw zijnde.
- 1.9 antenne-installatie**
installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.
- 1.10 archeologisch deskundige:**
professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie op het moment van de omgevingsvergunningaanvraag van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologisch onderzoek uit te voeren en/of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen.

1.11 archeologisch onderzoek

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

1.12 archeologische waarde

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

1.13 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.

1.14 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.15 bebouwingspercentage

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

1.16 begane grond

een bouwlaag waarvan het vloerpeil (nagenoeg) ter hoogte van het aansluitende maaiveld ligt.

1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.20 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.

1.21 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.22 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitzondering van onderbouw en zolder.

1.23 bouwperceel

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

1.24 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.25 bouwvlak

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

1.26 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.

1.27 bijgebouw

een op zichzelf staand al dan niet vrijstaand gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

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 en galerijen.

1.29 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen.

1.30 gebouw

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

1.31 hoofdgebouw

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

1.32 NEN

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

1.33 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.34 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

- 1.35 peil**
voor het hele plangebied geldt dat voor peil 0 m NAP geldt.
- 1.36 prostitutie**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 1.37 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.
- 1.38 verbeelding**
de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke informatie.
- 1.39 voorgevel**
de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.
- 1.40 voorgevelrooilijn**
de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.
- 1.41 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.
- 1.42 Wet**
de Wet ruimtelijke ordening.
- 1.43 woning**
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een antenne-installatie

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.3 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.

2.4 bouwlaag

tussen de onderkant van de vloer van de onderste bouwlaag en de onderkant van de vloer van de daarboven gelegen bouwlaag.

2.5 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.6 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot/de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.7 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.

2.8 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.

2.9 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a is de bouw van aan- of uitbouwen bij het hoofdgebouw toegestaan, waarbij geldt dat:
 1. de breedte van de aan- of uitbouw niet meer bedraagt dan 2,5 m;
 2. de hoogte van de aan- of uitbouw niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag vermeerderd met 0,3 m, van de woning waaraan wordt gebouwd;
 3. de diepte ten hoogste 1 m bedraagt;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m;
- d. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 m;
- e. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen en andere bouwwerken bedraagt niet meer dan 20% van het bouwperceel.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken 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 4 Tuin - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. parkeren, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 11.

4.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Tuin - 2' mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden opgericht, onder de volgende voorwaarden:

4.2.1 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 50% van het achtererfgebied met een maximum van 40 m²;
- b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het aansluitend peil;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' bedraagt de bouwhoogte van aan en uitbouwen niet meer dan 6 m;
- e. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 7 m bedragen.
- f. op aan- en uitbouwen zijn dakterrassen toegestaan tot 2,5 m, gemeten vanuit de bestemmingsgrens van Wonen - 1.

4.2.2 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' bedraagt de bouwhoogte van erfafscheidingen ten hoogste 3,5 m;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van dakterrassen en balkons bedraagt niet meer dan 1,2 m, gemeten vanaf de dakrand;
- d. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken 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 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen voor doorgaand verkeer, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. bijbehorende groenvoorzieningen;
- d. bermen en beplantingen;
- e. straatmeubilair;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. kunstwerken;
- h. geluidswerende voorzieningen;
- i. bijbehorende waterlopen en waterpartijen;
- j. oeververbindingen (bruggen);
- k. bijbehorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste 3 m, gemeten vanaf aansluitend terrein, mag bedragen en de oppervlakte ten hoogste 15 m² mag bedragen;
- b. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van lichtmasten ten hoogste 12 m bedraagt;
 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 10 m bedraagt.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken 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, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer in-, uitgang parkeergarage' tevens een in- en uitrit van een parkeergarage;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - pergola', tevens pergola's;
- f. bijbehorende groenvoorzieningen;
- g. bermen en beplantingen;
- h. straatmeubilair enabri's;
- i. (ondergrondse) bergbezinkbassins;
- j. speelvoorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. kunstwerken;
- m. geluidswerende voorzieningen;
- n. bijbehorende waterlopen en waterpartijen;
- o. oeververbindingen, zoals duikers en bruggen;
- p. gemalen;
- q. bijbehorende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste 3 m, gemeten vanaf aansluitend terrein, mag bedragen en de oppervlakte ten hoogste 15 m² mag bedragen;
- b. op deze gronden mogen andere gebouwen, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste 5 m bedraagt;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - pergola' bedraagt de bouwhoogte van pergola's ten hoogste 3 m.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken 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, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 7 Wonen - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep, met dien verstande dat niet meer dan 195 woningen zijn toegestaan;
- b. parkeren met inachtneming van het bepaalde in Artikel 11;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', tevens voor een verdiepte of halfverdiepte parkeergarage;
- d. bijbehorende voorzieningen, zoals verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de bestemming, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, tuinen, erven, ontsluitingswegen, nutsvoorzieningen en water.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

7.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de hoogte van een bouwlaag bedraagt ten minste 2,9 m en ten hoogste 4 m,
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt respectievelijk ten minste en ten hoogste de met de aanduiding 'minimale - maximale bouwhoogte (m)' aangegeven minimale en maximale bouwhoogte.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van dakterrassen en balkons bedraagt niet meer dan 1,2 m, gemeten vanaf de voet van het bouwwerk;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen, gemeten vanaf het aansluitend terrein.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken 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, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. het gebruik als opslag-, laad- en/of losplaats ten behoeve van handelsdoeleinden;
- e. Bevi-inrichtingen;
- f. Wgh-inrichtingen;
- g. maximaal 35% van de vloeroppervlakte van een woning mag worden gebruikt ten behoeve van het aan-huis-gebonden beroep, met een maximum van 50 m².

Artikel 8 Waarde - Archeologie - 4

8.1 Bestemmingsomschrijving

- a. de voor 'Waarde - Archeologie - 4' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) – tevens bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 4' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

8.2 Bouwregels

Ten behoeve van andere, voor de gronden geldende bestemmingen is, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende bouwregels, het volgende van toepassing:

- a. uitsluitend gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan, waarbij de bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
 1. een oppervlakte hebben van ten hoogste 2.500 m²;
 2. niet verder gaan dan een diepte van 30 cm;
- b. alvorens de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, wordt door de aanvrager een archeologisch rapport overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

8.3 Nader eisen

- a. burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 4', indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn;
- b. toepassing van deze bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

8.4 Afwijken van de bouwregels

- a. het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels;
- b. de omgevingsvergunning wordt in ieder geval verleend indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de aanvrager van de omgevingsvergunning 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;
- c. de omgevingsvergunning wordt ook verleend, indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de aanvrager van de omgevingsvergunning 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;
- d. de omgevingsvergunning wordt voorts verleend, indien:

1. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
2. 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.

8.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.5.1

- a. het is verboden op of in gronden ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 4 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage;
 2. het ophogen van gronden met meer dan 30 cm;
 3. het aanleggen, vergraven, verruimen, baggeren of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, met een diepte van 30 cm of meer;
 4. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
 5. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 6. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- b. het verbod is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:
 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of een omgevingsvergunning voor ontgroning;
 3. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een afwijking bij omgevingsvergunning, zoals in lid 8.4 bedoeld, is verleend;
 4. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- c. omgevingsvergunning wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- d. omgevingsvergunning wordt voorts verleend indien de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de

archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;

- e. omgevingsvergunning 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 omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
 - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Antidubbelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

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

- a. stoepen, stoep treden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,75 m;
- b. luifels, 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 rijwielpad of een voetpad;
- c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,8 m boven het aangrenzende maaiveld.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

Ten aanzien van het parkeren geldt dat:

- a. 1,5 parkeerplaats per woning wordt gerealiseerd, waarvan ten minste 1 parkeerplaats wordt geprojecteerd binnen de bestemming Tuin - 2;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', 1,5 parkeerplaats per woning wordt gerealiseerd, waarvan ten minste 1 parkeerplaats wordt geprojecteerd binnen het aanduidingsvlak;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeren', 1,5 parkeerplaats per woning wordt gerealiseerd, waarvan ten minste 1 parkeerplaats wordt geprojecteerd binnen het aanduidingsvlak.

Artikel 12 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
- b. brandweeringang;
- c. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. de ruimte tussen bouwwerken;
- e. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

- a. het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van dit plan voor:
 1. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, goothoogten, hoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%;
 2. de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 10 m² en de hoogte niet meer 3 m mogen bedragen;
 3. de bouw van andere bouwwerken van openbaar nut, waarvan de hoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;
 4. 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 m;
 5. het overschrijden van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van centrale technische voorzieningen, waarvan de hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw;
 6. aangegeven hoogtes voor het bouwen van antenne-installaties;
- b. het bevoegd gezag kan bij de omgevingsvergunning als genoemd in lid a, sub 2 t/m 7, voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen daarbij of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de bezonning van aangrenzende gronden;
 4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

14.2 Waarde - Archeologie - 4

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 4 geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 15 Overige regels

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangsrecht en slotregel

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a 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.

16.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

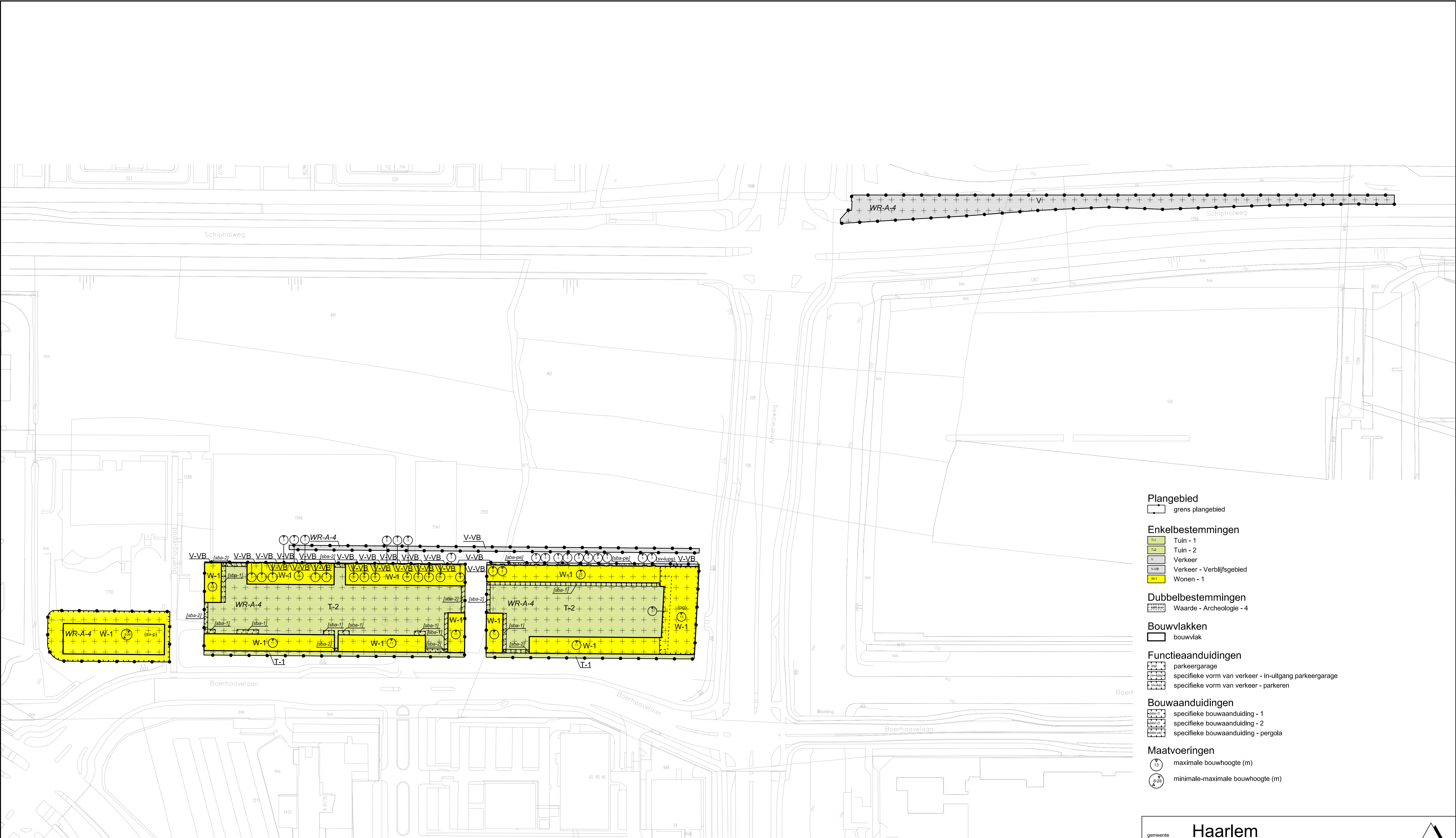
Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan De Entree'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter, De griffier,

.....

kaart(en)



Plangebied

grens plangebied

Enkelbestemmingen

- T-1 Tuin - 1
- T-2 Tuin - 2
- V Verkeer
- V-VB Verkeer - Verblijfsgebied
- W-1 Wonen - 1

Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie - 4

Bouwvlakken

bouwvlak

Functieaanduidingen

- parkeergarage
- specifieke vorm van verkeer - in-uitgang parkeergarage
- specifieke vorm van verkeer - parkeren

Bouwaanduidingen

- specifieke bouwaanduiding - 1
- specifieke bouwaanduiding - 2
- specifieke bouwaanduiding - pergola

Maatvoeringen

- maximale bouwhoogte (m)
- minimale-maximale bouwhoogte (m)

gemeente

Haarlem

bestemmingsplan

De Entree

noordpijl

identificatie		planstatus		tekening	
identificatiecode	datum	status	schaal	: 1:1000	
NL.IMRO.BP9080003-0001	21-07-2011	concept	afmeting	: A1	
		voorontwerp	bladnummer	: 1	
projectnummer		ontwerp	aantal bladen	: 1	
039200.15903.00		vastgesteld	bestand	: OUTW-Bpl	

postbus 150

3000 AD Rotterdam

010-2018555

info@rboi.nl

www.rboi.nl

referte

getekend

: ir R. Schram

: P. Fijneman