

Slachthuisterrein

bestemmingsplan "Slachthuisterrein" (vastgesteld)

Inhoudsopgave

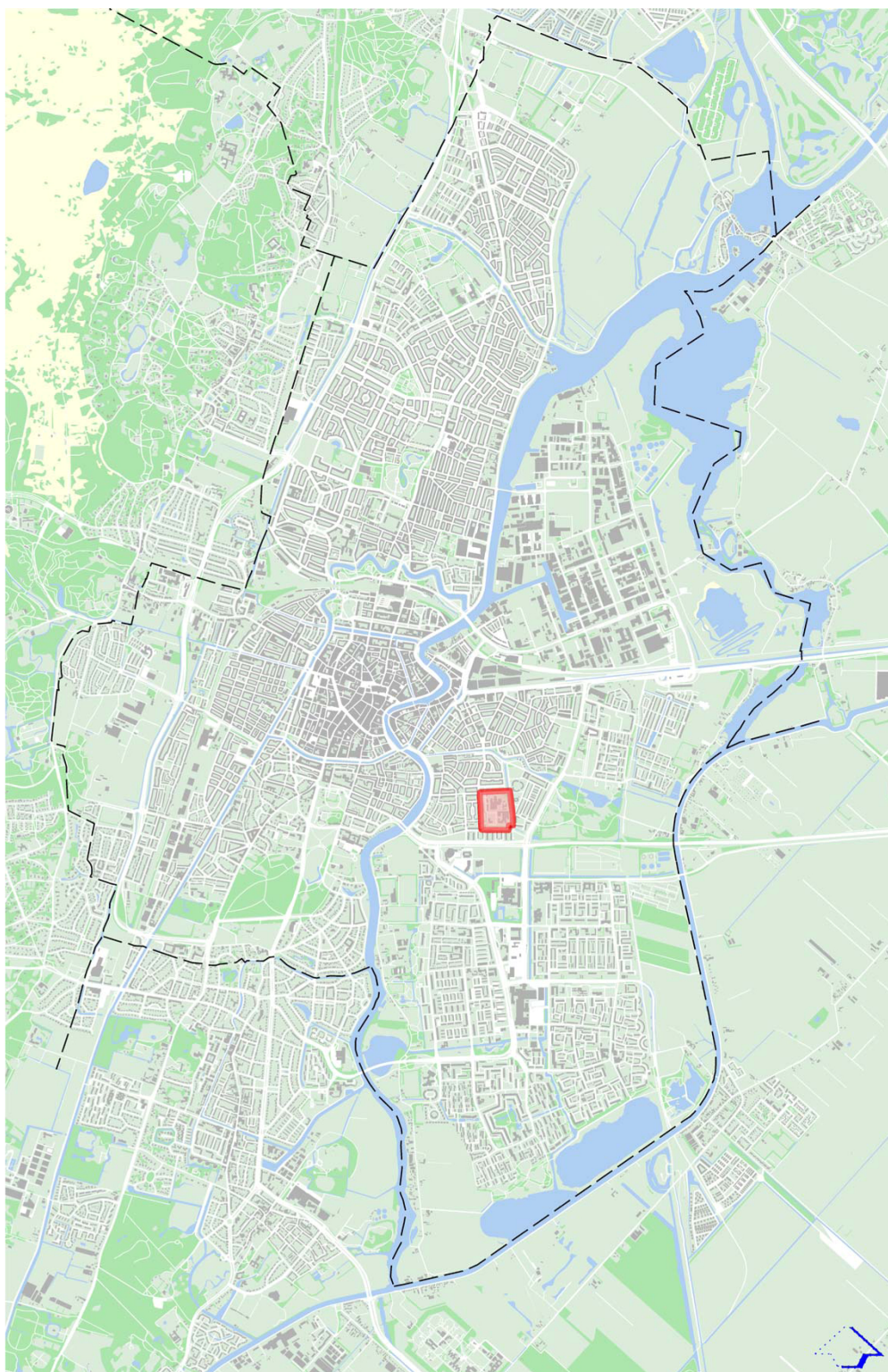
Toelichting	5
Hoofdstuk 1 INLEIDING	7
1.1 Bestemmingsplan	8
1.2 Begrenzing van het plangebied	8
1.3 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan	9
1.4 Doel van het bestemmingsplan	10
1.5 Geldende planologische regelingen	10
1.6 Bestemmingsplanprocedure	11
1.7 Leeswijzer plantoelichting	11
Hoofdstuk 2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	13
2.1 Korte historische schets	13
2.2 Ruimtelijke structuur	14
2.3 Functionele structuur	15
Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER	17
3.1 Europese richtlijnen	17
3.2 Rijksbeleid	18
3.3 Provinciaal beleid	19
3.4 Gemeentelijk beleid	22
Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	33
4.1 Inleiding	33
4.2 Milieuzoneringen	33
4.3 Geluid	33
4.4 Bodem	34
4.5 Luchtkwaliteit	34
4.6 Waterparagraaf	34
4.7 Natuurwaarden	36
4.8 Monumentale bomen	37
4.9 Cultuurhistorie	38
4.10 Archeologie	40
4.11 Vliegverkeer	41
4.12 Externe veiligheid	43
4.13 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen	44
4.14 MER (milieueffectrapportage)	44
4.15 Ladder voor duurzame verstedelijking	44
Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED	47
5.1 Inleiding	47
5.2 Ruimtelijke aspecten	47
5.3 Criteria voor ruimtelijke kwaliteit	49
5.4 Functionele aspecten	51
5.5 Toekomstige ontwikkelingen	52
Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID, OVERLEG EN INSPRAAK	53
6.1 Economische uitvoerbaarheid	53
6.2 Uitkomst watertoets	54
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54
6.4 Handhaving	55

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	57
Bijlage 1	Advisering Hoogheemraadschap van Rijnland
Bijlage 2	Stedenbouwkundige visie Slachthuisterrein
Bijlage 3	Milieuonderzoeken
Bijlage 4	Milieuparagraaf Slachthuisterrein - geluid
Bijlage 5	Natuurtoets
Bijlage 6	Bouwtabellen
Regels	163
Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Artikel 1	Begrippen
Artikel 2	Wijze van meten
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Artikel 3	Bedrijf
Artikel 4	Gemengd - 1
Artikel 5	Gemengd - 5
Artikel 6	Groen
Artikel 7	Tuin - 1
Artikel 8	Tuin - 2
Artikel 9	Verkeer
Artikel 10	Water
Artikel 11	Wonen
Artikel 12	Wonen - woonwagenstandplaats
Artikel 13	Leiding - water
Artikel 14	Waarde - archeologie
Artikel 15	Waarde - Groeiplaats monumentale boom
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Artikel 16	anti-dubbeltelregel
Artikel 17	algemene afwijkingsregels
Artikel 18	algemene gebruiksregels
Artikel 19	algemene wijzigingsregels
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels
Artikel 20	overgangsrecht
Artikel 21	slotregel
Bijlagen bij de regels	225
Bijlage 1	Zoneringslijst
Bijlage 2	Wro zone 1

Toelichting

bestemmingsplan "Slachthuisterrein" (vastgesteld)

Hoofdstuk 1 INLEIDING



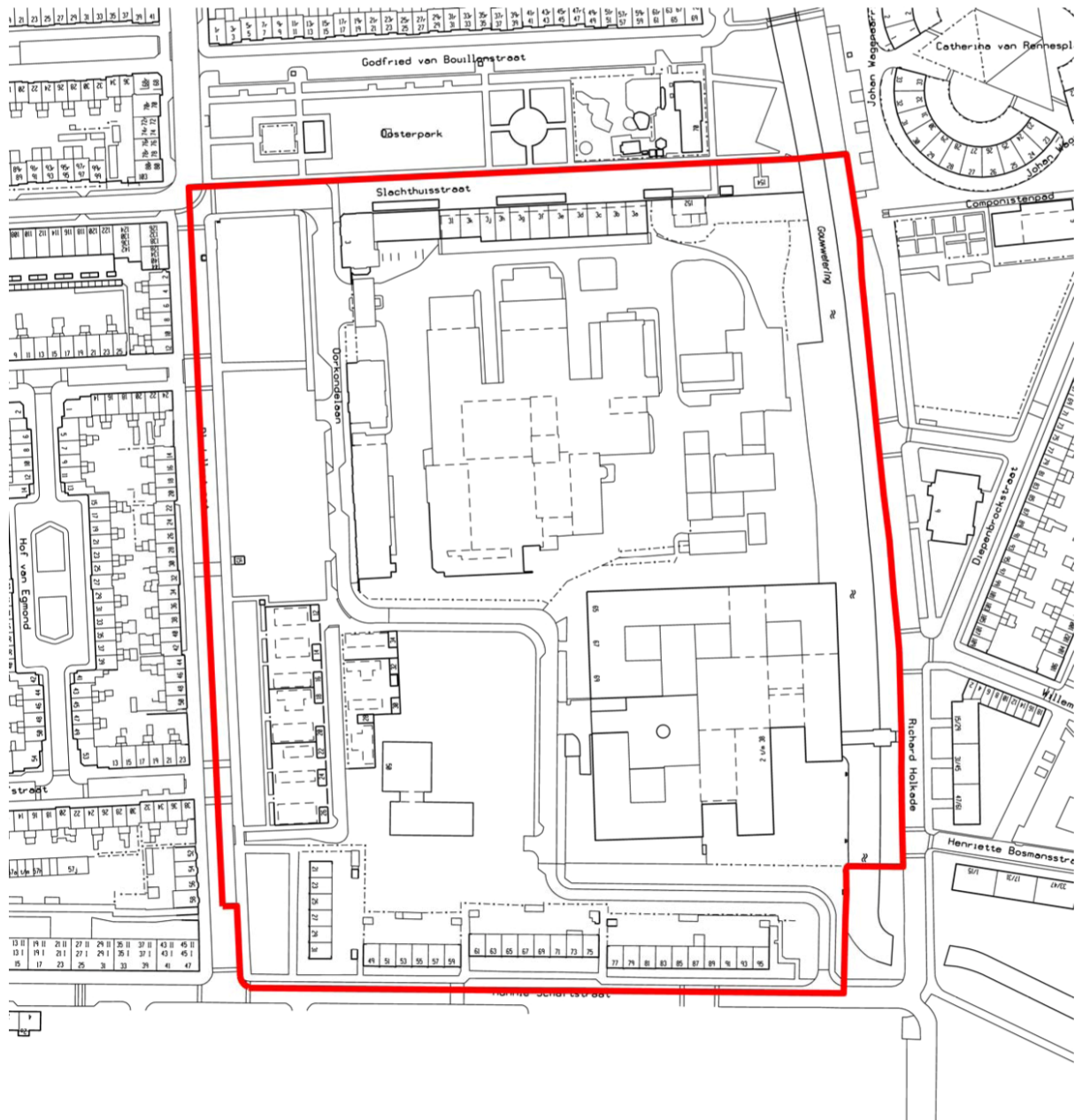
Afbeelding 1 Ligging van het bestemmingsplangebied

1.1 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Slachthuisterrein bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting. De regels bevatten juridische voorschriften over het gebruik van de ruimte in het plangebied. Deze regels geven aan of, en zo ja, hoe ruimte bebouwd mag worden en welke functies (bestemmingen) zijn toegestaan. De verbeelding geeft de exacte plaats van de bestemmingen aan, en verwijst naar de regels. De toelichting, tenslotte, is de onderbouwing van regels en verbeelding. Hierin staan het doel van het bestemmingsplan en de mogelijkheden in het gebied voor bebouwing en functies toegelicht. De toelichting gaat onder andere in op de verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen, milieu- en omgevingsaspecten en de uitvoerbaarheid van het plan.

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Slachthuisterrein ligt in Haarlem Oost in de nabijheid van de Schipholweg en Prins Bernhardlaan en beslaat een oppervlakte van bijna 8 ha. Het gebied wordt aan de westzijde begrensd door de Pladellastraat, aan de noordzijde door de Slachthuisstraat, aan de oostzijde door de Richard Holkade/Gouwwetering en aan de zuidzijde door de Hannie Schaftstraat.



Afbeelding 2 Plangebied

1.3 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

1. Voor het plangebied is in 2012 door de gemeenteraad een Stedenbouwkundige visie Slachthuisterrein vastgesteld als kader voor ontwikkelingen binnen het gebied.
2. Planologisch wordt ruimte gereserveerd voor nieuwe ontwikkelingen binnen het gebied.
3. Er is een verouderd bestemmingsplan van kracht en voor een deel van het plangebied geldt zelfs geen enkel bestemmingsplan. Dit biedt onvoldoende rechtszekerheid en onvoldoende bescherming tegen ongewenste ontwikkelingen.

1.4 Doel van het bestemmingsplan

Hoofddoel van het bestemmingsplan is aan te geven waar ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, zowel wat betreft gebruik als wat betreft bebouwingsmogelijkheden.

Tweede doel van het nieuwe bestemmingsplan Slachthuisterrein is het opstellen van een actueel juridisch kader, waarbinnen de bestaande (monumentale) situatie adequaat wordt geregeld. De verbeelding en de regels zijn zo opgesteld dat een maximale bescherming ontstaat voor de functies en gebouwen die in het huidige karakter dienen te worden behouden.

Het bestemmingsplan Slachthuisterrein bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De regels bevatten juridische regels over het gebruik van de ruimte. Deze regels geven aan of, en zo ja, hoe ruimte bebouwd mag worden en welke functies (bestemmingen) zijn toegestaan. De verbeelding geeft de exacte plaats van de bestemmingen aan, en verwijst naar de regels. De toelichting, tenslotte, is de onderbouwing van regels en verbeelding.

1.5 Geldende planologische regelingen

Binnen het plangebied Slachthuisterrein geldt voor het zuid- en zuidwestelijk gedeelte (langs de Pladellastraat en Hannie Schaftstraat) het volgende bestemmingsplan (aangevuld met de zogenaamde 'aanvullende bebouwingsvoorschriften' uit 1974):

Tabel 1. Vigerend bestemmingsplan op moment van opstellen
bestemmingsplan Slachthuisterrein

nr.	Naam van het plan	Vastgesteld	Goedgekeurd
312-2	Uitbreidingsplan Afronding Haarlem Zuid-Oost Partiële wijziging 1	1-8-1962	3-12-1963

1.6 Bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan Slachthuisterrein doorloopt de wettelijk vereiste procedure. Het concept ontwerpbestemmingsplan is uitgezet voor het wettelijk vooroverleg met verschillende (semi)overheden en belangenorganisaties. Tevens is in het kader van participatie overleg gevoerd met de betrokken wijkraad in het plangebied. De gemaakte opmerkingen van de wijkraad en de reacties naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg zijn betrokken bij de aanpassingen. Vervolgens heeft het college van Burgemeester en Wethouders na bespreking in de commissie Ontwikkeling het ontwerp bestemmingsplan vrij gegeven voor ter visie legging conform art 3.8 Wro. Na publicatie is het ontwerp gedurende zes weken ter inzage gelegd. In die tijd kon door een ieder zowel mondelinge als schriftelijke zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad. Na verwerking van de zienswijzen en ambtelijke aanpassingen zal de gemeenteraad besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan. Na aanpassing van het bestemmingsplan met inachtneming van de door de raad aangebrachte wijzigingen wordt het vastgestelde bestemmingsplan wederom zes weken ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn). Belanghebbenden die een zienswijze bij de gemeenteraad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft aangebracht.

1.7 Leeswijzer plantoelichting

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

In hoofdstuk 3 passeert het voor het plangebied relevante beleid de revue.

Hoofdstuk 4 bevat een inventarisatie van de verschillende planologisch relevante milieu- en omgevingsaspecten en de resultaten van de verschillende onderzoeken. Het gaat hierbij om alle zaken die kunnen leiden tot ruimtelijke beperkingen.

In hoofdstuk 5 wordt de visie op het plangebied beschreven waarbij ingegaan wordt op de ontwikkelingen die momenteel in het plangebied spelen.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de juridische aspecten waarbij een toelichting op de planregels, bedrijvenlijst, verbeelding, waarderingskaart en de regeling voor bebouwing wordt gegeven.

Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid, uitkomsten van de watertoets, uitkomsten van overleg en inspraak.

bestemmingsplan "Slachthuisterrein" (vastgesteld)

Hoofdstuk 2 **BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE**

2.1 **Korte historische schets**

Het huidige plangebied is gelegen in een gebied ten oosten van het Spaarne dat in de overgangszone ligt van de Haarlemse strandwal naar het veengebied ten oosten daarvan. Het gebied bestond van oorsprong voornamelijk uit veenmoeras. Toen Haarlem zich ontwikkelde tot belangrijke en relatief grote stad, in de periode van de 12de-17de eeuw, werd het onderhavige gebied belangrijk voor de voedselverzorging van de stad. Vanaf de 13e eeuw is het gebied voornamelijk in gebruik ten behoeve van veeteelt.

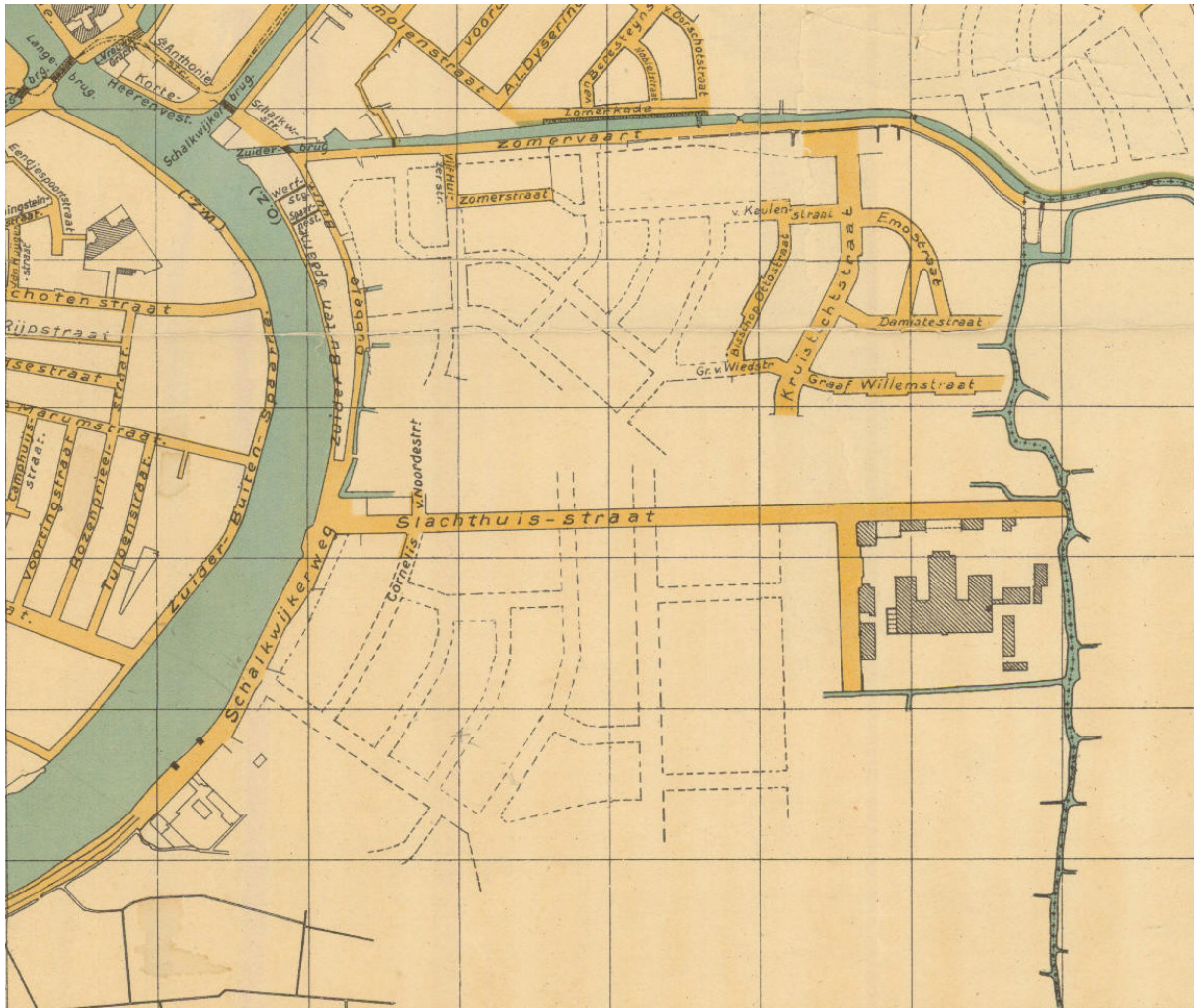
Aan het eind van de 19e eeuw begon de snelle industriële expansie in Haarlem. De belangrijkste groeisectoren waren de typografische industrie, machinebouw, metaal-, textiel-, voedings- en genotsmiddelenindustrie. De groeiende industrie oefende een grote aantrekkingskracht uit op de bevolking. Tussen 1870 en 1900 verdubbelde de bevolking van Haarlem.

Ten behoeve van de huisvesting van deze groeiende bevolking is in 1905 onder leiding van ir. Dumont het Haarlemse uitbreidingsplan opgesteld. Eerder al werden er al plannen gemaakt voor het centraliseren van de slachtactiviteiten in Haarlem, vanuit het oogpunt van hygiëne en kwaliteit van het vlees. Tot die tijd gebeurde dit in zo'n 150 particuliere slachterijen, verdeeld over de stad, wat de controle lastig maakte. Dit leidde tot de bouw van het Gemeentelijk Slachthuis in de periode 1906-1907. Het gebouw verrees als een eenzaam gebouw in de Romolenpolder, ver buiten de stad. Het complex werd voor aan- en afvoer via de Slachthuisstraat verbonden met het Spaarne. In 2010 zijn het slachthuis en de gebouwen waarmee het een ensemble vormt, vanwege de belangrijke cultuurhistorische waarde, aangewezen als gemeentelijk monument.

De bebouwing in Haarlem-Oost is in de laatste honderd jaar stukje voor stukje tot stand gekomen. De Slachthuisbuurt is grotendeels gerealiseerd in de jaren '20 ten behoeve van de arbeiders- en lage middenstandsklasse. De later ontstane woonbebouwing om het slachthuiscomplex heen werd op enige afstand gerealiseerd.

Ten zuiden van het slachthuis, aan de Gouwwetering, werd in de jaren tachtig het gebouw van de Rijksgeologische Dienst gebouwd, dat tegenwoordig als het ICT-gebouw bekend staat. In de zuid-westhoek van het plangebied, midden op een braakliggend terrein, bevindt zich het transformatorhuis van Liander. Op het Slachthuisterrein zelf zijn er in de loop der jaren nieuwe delen aan het slachthuis toegevoegd. Voorts is in de jaren negentig tegen de noordelijke ommuring van het terrein een rij bedrijfunits in twee lagen gebouwd.

Aan de Pladellastraat ligt sinds de jaren tachtig een woonwagenvak. Het is enkele jaren geleden, conform de Gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt, iets in zuidelijke richting verplaatst en biedt plaats aan 12 woonwagens. De ontsluiting hiervan vindt plaats via een binnenstraat parallel aan de Pladellastraat.



Afbeelding 3 Kaartfragment Slachthuisbuurt 1920

2.2 Ruimtelijke structuur

Vergeleken met zijn omgeving heeft het slachthuiscomplex een zeer autonome ontwikkeling gekend. Vanaf het ontstaan bezat het gebied de sfeer van een restzone waar functies konden landen die op geen andere plek in de stad gewenst waren. Op die manier zijn er allerlei functies en gebruikers in het gebied gekomen die zich als incidenten tot elkaar en tot hun omgeving verhouden. Hierdoor is de oorspronkelijke eenheid van het gebied verloren gegaan.

Het Slachthuisterrein ligt centraal in Haarlem Oost en heeft een gunstige ligging ten opzichte van het historisch stadscentrum. Daarnaast is het gelegen in de nabijheid van grote groen-blauwe structuren met een belangrijke recreatieve functie zoals het Spaarne, de Zomervlaart, de Gouwwetering, het Reinaldapark en het buitengebied aan de oostrand van Haarlem. De toegankelijkheid van deze gebieden is niet optimaal, zo functioneert de Prins Bernhardlaan als een barrière die de relatie tussen de Slachthuisbuurt en het Reinaldapark verstoort. Op kleinere schaal ontbreken eveneens recreatieve verbindingen zoals tussen de groene parkstrook rond het slachthuis en het Henriëtte Bosmansplantsoen en de Gouwwetering aan de oostzijde van het Slachthuisterrein. Door de ligging

nabij de Schipholweg en de Prins Bernhardlaan is het gebied goed ontsloten voor het autoverkeer. Met haltes voor bussen in de Slachthuisstraat, Schipholweg en Prins Bernhardlaan ligt het openbaar vervoer op loopafstand. Het gebied is goed verbonden met het zeer fijnmazige Haarlemse fietsnetwerk en is daardoor goed bereikbaar met de fiets.

2.3 Functionele structuur

Het plangebied is nog in overwegende mate een gebied met een bedrijfsmatig karakter. De tijd dat het slachthuis nog die functie had, ligt alweer jaren achter ons. In een deel van de opstallen op het eigenlijke slachthuisterrein hebben zich diverse kleine bedrijfjes gevestigd. Wonen bevindt zich aan de zuid- en westrand van het plangebied.

Wonen

Binnen het plangebied staan 12 woonwagens en 54 woningen. Het grootste deel van de woningen staan aan de zuidzijde van het plangebied en zijn eigendom van Ymere. Deze woningen blijven voorlopig staan. Daarnaast staan in het noordelijke deel een aantal woonwerkunits.

Bedrijvigheid

De werkfuncties zijn voornamelijk verbonden aan het kantoorgebouw 'ICT-centrum' aan de Oorkondelaan en de diverse bedrijfsunits op het Slachthuisterrein. Voorheen was het grootste aantal werknemers gevestigd in het kantoor van woonstichting Ymere. De huidige eigenaar wenst het pand te transformeren maar verkeert de ontwikkeling nog in de initiatieffase. Het wordt derhalve niet meegenomen in dit plan.

bestemmingsplan "Slachthuisterrein" (vastgesteld)

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

3.1 Europese richtlijnen

3.1.1 Kaderrichtlijn water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die in 2009 is ingegaan en de lidstaten aanzet tot het waar nodig verbeteren van de ecologische en chemische kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. Het doel van de KRW is om voor 2027 een goede ecologische toestand van het water te bereiken. Daarbij richt de KRW zich op de zogenaamde KRW-waterlichamen. De KRW maakt onderscheid in natuurlijke, sterk veranderde en kunstmatige waterlichamen. Verder heeft elk waterlichaam van een bepaald type zijn eigen karakteristieke planten- en diersoorten. De KRW hanteert een stroomgebied benadering, met voor Nederland de stroomgebieden van Rijn, Maas, Schelde en Eems. Haarlem valt binnen het stroomgebied van Rijn-West. Het is aan de Rijksoverheid om deze richtlijn te vertalen in landelijke beleidsuitgangspunten, kaders en instrumenten. Ook is deze richtlijn kaderstellend voor de taken en bevoegdheden van de waterbeheerder. Paragraaf 4.6 gaat verder in op het aspect water.

3.1.2 Milieueffectrapportage

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Hiervoor gelden twee Europese richtlijnen te weten de Europese richtlijn betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten van 13 december 2011 en de Europese richtlijn betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's van 27 juni 2001. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage ontwikkeld. Paragraaf 4.14 beschrijft dat er geen milieueffectrapportage vereist is voor dit bestemmingsplan.

3.1.3 Vogel- en habitatrichtlijn

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Deze richtlijnen hebben als doel de bescherming van (vogel)soorten en hun natuurlijke habitats. Op basis van deze richtlijnen zijn er speciale beschermingszones aangewezen die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen. Dit zijn de Natura 2000 gebieden. Paragraaf 4.7 beschrijft de natuurwaarden in en nabij het plangebied.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

De belangen van het nationale ruimtelijke beleid worden geborgd in de AmvB Ruimte, een juridische vertaling van het rijksbeleid. De nationale ruimtelijke belangen omvatten globaal de nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking, de ontwikkeling van de mainports, het kustfundament, de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën en ruimtelijke garanties met betrekking tot defensiedoeleinden en energieproductie en -voorziening.

Voor onderhavig bestemmingsplan is vooral relevant de bevordering van krachtige steden. Behoud van het stedelijk draagvlak voor voorzieningen en van voldoende stedelijke "massa" en de daarbij horende economische agglomeratievoordelen is van groot belang.

In dit bestemmingsplan zijn geen nationale belangen in het geding.

3.2.2 Bestuursakkoord Water

Het Bestuursakkoord Water (2011) vervangt het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003 en geactualiseerd in 2008) en het Bestuursakkoord Waterketen (2007). In het Bestuursakkoord Water zetten het Rijk, provincies, gemeenten, waterschappen en drinkwaterbedrijven in op versterking van de watersector door te investeren in kennis, innovatie en samenwerking. Het doel is een mooi, veilig, schoon, gezond en duurzaam beheer van het watersysteem en de waterketen tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. Paragraaf 4.6 beschrijft hoe in het plangebied met de waterhuishouding wordt omgegaan.

3.2.3 Nationaal Waterplan en Deltaprogramma

Het in december 2015 vastgestelde Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021 met een vooruitblik richting 2050. In het plan zijn de afspraken uit het Bestuursakkoord Water en de Deltabeslissingen uit het Deltaprogramma opgenomen. Het NWP2 richt zich op een klimaatbestendige inrichting van het watersysteem met een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

Het Deltaprogramma anticipeert op ons veranderende klimaat en heeft als doel Nederland te beschermen tegen overstromingen en te zorgen voor voldoende zoetwater. Uit het Deltaprogramma zijn vijf zogenaamde Deltabeslissingen voortgekomen, waaronder de Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie, dat zich richt op een klimaatbestendige (her)ontwikkeling in bebouwd gebied. Paragraaf 4.6 beschrijft hoe in het plangebied met de waterhuishouding wordt omgegaan.

3.2.4 Archeologie

De drie belangrijkste uitgangspunten van de Wet op de archeologische monumentenzorg zijn:

- het behoud van archeologische waarden in de bodem;
- de initiatiefnemer van het project dat tot bodemverstoring leidt, betaalt de kosten van archeologisch onderzoek;
- de zorg voor het archeologisch erfgoed wordt vroegtijdig geïntegreerd in de procedures van de ruimtelijke ordening.

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) beheert de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). Deze kaart bevat een overzicht van belangrijke archeologische terreinen in Nederland. De terreinen zijn beoordeeld op verschillende criteria en ingedeeld in diverse categorieën archeologische waarden. In aanvulling op de AMK is er de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). De IKAW geeft voor heel Nederland, inclusief de bodems van grote wateren, de kans aan op het vinden van archeologische resten bij werkzaamheden in de bodem. Paragraaf 4.10 gaat in op het aspect archeologie.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 zijn de uitgangspunten van de Nota Ruimte verder uitgewerkt. De provincie zet in op "kwaliteit door veelzijdigheid".

Bestaande stedelijke woonmilieus dienen waar mogelijk verder te transformeren tot hoogstedelijke milieus. Bestaande werklocaties dienen waar mogelijk verder te intensiveren en herstructureren om nieuwe ontwikkelingen te

accommoderen. Door te kiezen voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen blijft het landelijk gebied open en dichtbij. De hoogstedelijke milieus kenmerken zich door functiemenging, hoogwaardige culturele voorzieningen en een goede bereikbaarheid.

Om het toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de Provincie Noord-Holland provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen: ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid.

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie zet in op een goede toegankelijkheid van groen. Bereikbaarheid van natuur- en recreatiegebieden is daarom van belang.

Duurzaam ruimtegebruik

Het hele plangebied is aangeduid als 'efficiënter benutten OV-knooppunt'. Ontwikkelingen rond OV-knooppunten dragen bij aan een optimale benutting van het openbaar vervoernetwerk, korte reistijden, de vraag naar centrummilieus, behoud van het landschap en de leefomgevingskwaliteit in de steden en dorpen binnen de provincie en die van de metropoolregio Amsterdam. Op dit soort locaties is het van belang om de stad optimaal te benutten en ruimte te bieden aan economie en woningbouw. Hierbij is verdere verstedelijking het streven.

Het plangebied behoort verder tot het 'Bestaand Bebouwd Gebied (BBG)'. Voor ontwikkelingen daarbinnen gelden geen aanvullende eisen uit de provinciale ruimtelijke verordening.

Klimaatbestendigheid

Door klimaatverandering is er in de toekomst meer bergingscapaciteit voor water nodig. Door meer drogere periodes kan een zoetwatertekort ontstaan. De hele provincie is daarom aangewezen als zoekgebied voor 'fijnmazige waterberging'. De provincie verwacht van de gemeenten en waterbeheerders dat zij deze waterberging waar mogelijk realiseren.

Om energieverbruik te beperken en de resterende vraag met duurzame energie in te kunnen vullen zet de provincie in op het bieden van ruimte voor het kleinschalig opwekken van duurzame energie. Het hele plangebied is aangeduid als 'kleinschalige oplossingen voor duurzame energie'.

Deze zijn verankerd in de provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie. De structuurvisie en de provinciale verordening vormen enerzijds het toetsingskader voor de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van Noord-Holland (ruimtelijke kwaliteit) en anderzijds de juridische beleidsuitwerking.

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Provinciale Staten stelden op 28 september 2015 de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) opnieuw vast. Deze vaststelling wijzigt op een aantal punten de eerder op 3 februari 2014 vastgestelde verordening.

De PRV duidt het plangebied aan als 'Bestaand Bebouwd Gebied', 'gebied voor gecombineerde landbouw' en 'kleinschalige oplossingen voor duurzame energie'. Dit bestemmingsplan sluit aan bij de provinciale belangen zoals

genoemd in de PRV en levert geen belemmeringen op voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

3.3.3 Watervisie 2021

Met de Watervisie 2021 zoals vastgesteld op 16 november 2015 geeft de provincie Noord-Holland vervolg aan het Provinciaal Waterplan 2010-2015. De Watervisie is afgestemd met de Stroomgebiedbeheerplannen uit de Kaderrichtlijn Water. De Watervisie is een strategisch beleidsdocument voor de periode 2016-2012 en beschrijft de ambitie en kaders voor het regionale waterbeheer in Noord-Holland richting 2021 met doorkijk naar 2040. De Watervisie is integraal onderdeel van het strategisch omgevingsbeleid en heeft een directe relatie met de provinciale structuurvisie. In de Watervisie richt de provincie zich op de thema's veilig, schoon en voldoende water en werkt die uit in doelstellingen voor onder andere veilige dijken en duinen, robuuste inrichting van het achterland, rampenbeheersing bij overstromingen, kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater, zoetwatervoorziening en het tegengaan van wateroverlast.

Paragraaf 4.6 beschrijft hoe in het plangebied met de waterhuishouding wordt omgegaan.

3.3.4 Provinciaal Milieubeleidsplan

In het Provinciaal Milieubeleidsplan staan de milieudoelen van de provincie en hoe en wanneer die gerealiseerd moeten worden. Op 15 december 2014 stelden Provinciale Staten het Milieubeleidsplan 2015-2018 vast. Het biedt voor gemeenten een kader voor hun beleid.

De provincie zet in op het minimaal voldoen aan de wettelijke basiskwaliteit en daarnaast is het de ambitie om kansen te creëren en te benutten gericht op een duurzamer, gezonder en veiliger Noord-Holland. Dit bestemmingsplan geeft op onderdelen uitvoering aan het gegeven beleid waar hoofdstuk 4 verder op ingaat. Voor het overige is het bestemmingsplan niet in strijd met het Provinciaal Milieubeleidsplan.

3.3.5 Archeologie

De provincie heeft een wettelijke taak op het gebied van archeologie. In het Verdrag van Malta ligt vast dat de provincie vindplaatsen in de bodem moet beschermen. Ten tweede moet, wanneer vindplaatsen verstoord worden, archeologisch onderzoek plaatsvinden. Ten derde moeten de archeologische vondsten toegankelijk zijn voor het grote publiek.

Het archeologische beleid van het provinciaal bestuur van Noord-Holland ligt vast in de Provinciale Cultuurnota. Verder geeft de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie informatie over onder andere archeologische verwachtingen. Paragraaf 4.10 werkt het aspect archeologie verder uit.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurplan 2020 (structuurvisie)

Het structuurplan legt voor de periode 2005 tot 2020 op hoofdlijnen de ambities en wensen vast die alles te maken hebben met de ruimte en de verdeling van de ruimte in Haarlem. In de toekomst wil Haarlem de bestaande aantrekkelijkheid behouden en verder uitbouwen. Relevante speerpunten van beleid voor het plangebied zijn in ieder geval de profilering op een duurzaam goed woonklimaat en een intensiever gebruik van de beschikbare ruimte door functiemenging. Belangrijk uitgangspunt is ook een uitbreiding van het aantal woningen zonder de leefbaarheid van buurten aan te tasten.

Woongebied met functiemenging

Het westelijk deel van de Slachthuisbuurt waarbinnen het plangebied is gelegen, wordt gezien als kansrijk voor functiemenging. Het plangebied wordt aangemerkt als (stedelijk) woongebied. Functiemenging met kleinschalige voorzieningen en passende bedrijvigheid levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid en dynamiek in de stad en creëert mogelijkheden voor werken aan of bij huis. Daarnaast betekent functiemenging een intensiever gebruik van de beschikbare ruimte met ook vormen van gemeenschappelijk gebruik.

Verandergebied Schipholweg

Het structuurplan geeft inzicht in de verandergebieden en de gebieden die consolideren. Het Slachthuisterrein valt in het structuurplan binnen het verandergebied Schipholweg. Daarbij wordt voor het Slachthuisterrein uitgegaan van een ontwikkeling tot woon/werkgebied met een stedelijk karakter. De Pladellastraat, die het plangebied aan de westzijde begrenst, dient een nieuwe langzaam verkeersroute te worden.

3.4.2 Stedenbouwkundige visie Slachthuisterrein

Om te komen tot de herstructurering van het Slachthuisterrein, zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld in de Stedenbouwkundige visie Slachthuisterrein (2012, zie bijlage 2). Deze randvoorwaarden vinden hun grondslag in de Gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt (2005) en de Stedenbouwkundige Visie Slachthuisbuurt-Zuid (2008).

De Gebiedsvisie Middengebied definieert in het plangebied 2 zones: de Oorkondelaan en het Slachthuisterrein. Het gebied Oorkondelaan wordt beschreven als een overgangszone tussen enerzijds de intensief bebouwde Schipholwegzone en anderzijds het Slachthuisterrein en de Slachthuisbuurt. De opgave ligt voor een belangrijk deel in de inpassing van het ICT-gebouw, het Liander 50 kV-station en een nieuwe locatie voor woonwagens.

Uitgangspunt voor het Slachthuisterrein is behoud van de oorspronkelijke gebouwen en herbestemming tot wonen van het terrein uit oogpunt van cultuurhistorie, architectuur, identiteit en sfeer. Het Slachthuisterrein dient te worden omgevormd tot een binnenhof rond het historische slachthuis en wordt voor de auto in zuidelijke richting ontsloten via de verlegde Oorkondelaan en verbonden met een nieuwe ventweg langs de Schipholweg. Hierdoor wordt een

directe zichtrelatie vanaf de Schipholweg met het slachthuis gecreëerd, wat de iconische waarde en identiteitsdragende functie van het slachthuis benadrukt.

Ter plaatse van de voormalige woonwagenlocatie komen grondgebonden woningen. Behalve wonen kunnen op het Slachthuissterrein enkele passende niet-woonfuncties komen op maatschappelijk en op economisch vlak (lichte bedrijsvormen), excl. detailhandel.

De Gouwwetering krijgt een recreatief karakter met openbare ruimte langs het water. Ook langs de Hannie Schaftstraat en Pladellastraat komen brede, groene wandelzones.

De Stedenbouwkundige Visie Slachthuisbuurt-Zuid (2008) is een verdere uitwerking van de Gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt voor het zuidelijke deel van de Schipholwegzone. De in de stedenbouwkundige visie voorgestelde woonbebouwing voor de noordelijke blokken aan de Hannie Schaftstraat vormen een uitgangspunt voor de stedenbouwkundige visie Slachthuissterrein.

3.4.3 Ruimtelijke kwaliteit en verkeer

In de nota Ruimtelijke Kwaliteit (2012) wordt een integrale stadsbrede visie gegeven op ruimtelijke kwaliteit die voor ieder nieuw ruimtelijk plan de basis vormt. Met de visie wil Haarlem kernachtig uitdragen waar haar kracht en haar ambitie ligt. De relatie tussen duurzaamheid, in de zin van toekomstbestendigheid en de kwaliteit van de leefomgeving, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit is een belangrijk thema van de visie. Er zijn tien gouden regels geformuleerd die een prioriteit voor ruimtelijke ontwikkeling in Haarlem uitspreken.

Het plangebied ligt in de Slachthuisbuurt dat behoort tot de "geconsolideerde stad". De geconsolideerde stad omvat de gebieden in Haarlem waar niet zo snel iets zal veranderen aan de stedelijke structuur. Wat betreft ruimtelijke kwaliteit gaat het letterlijk om de hoofdlijnen: de hoofdstructuren die de woonbuurten begrenzen, bv. de Zomerkade. Daar moet de ruimtelijke kwaliteit in orde zijn. In de woonvelden achter deze hoofdstructuren is het van belang het onderscheiden karakter van elke woonbuurt te behouden. Daarbinnen is een grote vrijheid aan individuele invulling. Dit geldt ook voor het plangebied zelf dat behoort tot het gebiedstype "diverse bebouwing". Het gaat om gebieden die ooit een duidelijke bebouwing hadden, maar volop aan verandering onderhevig zijn. Dat kan betekenen dat de ruimtelijke structuur ingrijpend gewijzigd kan worden. Toetsing blijft gericht op instandhouding van de bestaande kwaliteiten bv. historische structuren en erfgoed. Daarvoor zijn in de beoordelingskaders criteria opgenomen. Bij transformatie is duurzaamheid (waterhuishouding, materiaalkeuze etc.) een nieuwe opgave.

Verkeer

Het Haarlemse verkeersbeleid heeft twee belangrijke doelstellingen: het vergroten van de leefbaarheid en het verbeteren van de bereikbaarheid. Dit betekent het aantrekkelijk maken van het gebruik van alternatieven voor de auto (fietsen en het gebruik van het openbaar vervoer) in de stad te stimuleren en het autoverkeer in de wijken zoveel mogelijk terug te dringen.

Een van de uitgangspunten in de Gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt is de ontwikkeling van het slachthuisterrein tot autoluw gebied. Het autoverkeer dient via ontsluitingswegen zo direct mogelijk vanuit de verblijfsgebieden, met een 30 km/uur beperking, naar de randen van het gebied te worden geleid.

Binnen het bestemmingsplangebied maken de Richard Holkade en de Pladellastraat als secundaire routes deel uit van het stedelijk fietsnetwerk. Het parkeren van auto's dient waar mogelijk uit het zicht te gebeuren in of onder de woning danwel op eigen binnenterreinen.

De regionale en stedelijke bereikbaarheid van het plangebied met openbaar vervoer is goed. De afstand tot het dichtstbijzijnde knooppunt van openbaar vervoer (Zuidtangent Europaweg) is hemelsbreed circa 350 tot 750 meter. Het plangebied wordt omsloten door een goed buslijnnennet voornamelijk over de grotere ontsluitingswegen.

3.4.4 Wonen

Haarlem kiest in de Woonvisie Haarlem 2012-2020 (2012) voor behoud en versterking van de aantrekkelijkheid van Haarlem als kwalitatieve goede woonstad. Wonen vormt een belangrijke factor bij de duurzame stedelijke ontwikkeling in Haarlem. Ruimtelijke kwaliteit geldt als uitgangspunt. In de Woonvisie zijn uiteenlopende maatregelen opgesomd die een bijdrage moeten leveren aan de doelstellingen. Daarbij wordt zorgvuldig omgegaan met behoud en versterking van historisch interessante woonwijken en beschermde stadsgezichten.

Haarlem is onderdeel van de Metropoolregio Amsterdam. In dat verband zijn afspraken gemaakt over de regionale woningbouwopgave in het Regionaal Actie Programma (RAP). Hieraan zal Haarlem ook moeten bijdragen. Gelet op de ruimtelijke beperking die Haarlem heeft, betekent dit dat woonruimte binnen het bestaande stedelijk gebied moet worden gerealiseerd.

De grootste uitdaging ligt binnen de bestaande woningvoorraad. Het gaat om verduurzaming van deze voorraad en van de openbare ruimte, leefbaarheid en mobiliteit. Een kleinschaliger, meer organische aanpak past hierbij, met stapsgewijze, flexibele verbeteringen in plaats van grote masterplannen.

In de Stedenbouwkundige visie Slachthuisterrein zijn randvoorwaarden opgenomen om het plangebied om te vormen tot een gemengde woonbuurt. Met een uitbreiding van tenminste 140 woningen wordt in kwantitatieve zin bijgedragen aan de regionale woningopgave. Ook anderszins heeft het gemeentelijk woningbeleid op het bestemmingsplangebied direct effect. Bestaande woningen zullen worden vervangen waardoor wordt bijgedragen aan een verdere verduurzaming van de woningvoorraad. Ook wat betreft de differentiatie wordt aansluiting gezocht bij de gewenste grotere differentiatie in de wijk: nadruk op grondgebonden woningen in diverse prijssegmenten.

3.4.5 Economie en maatschappij

De Economische Agenda (2012) benadrukt de groeimogelijkheden bij de topsectoren in de stad: toerisme, creatieve industrie, zakelijke dienstverlening en zorg. De creatieve bedrijvigheid kan lege bedrijfsgebouwen tijdelijk of permanent gebruiken voor uitbreiding, terwijl in bestaande kantoorgebouwen duurzame concepten zoals het nieuwe werken worden gestimuleerd. Door de overcapaciteit aan kantoorruimte op dit moment in de Metropool Amsterdam, is de behoefte aan uitbreiding van kantoorruimte sterk teruggelopen.

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

Vanuit de Visie winkelstructuur Haarlem Oost (2006) worden de onderstaande speerpunten genoemd:

- Vanwege de trends in de detailhandel en in het moderne consumentengedrag en rekeninghoudend met het distributieve draagvlak in Haarlem-Oost wordt richting toekomst ingezet op twee krachtige wijkwinkelcentra met perspectief: de Amsterdamstraat en het Zuiderpark (Beatrixplein).

- Door de inzet op twee sterke (wijk)winkelcentra (Amsterdamstraat en Zuiderpark) met perspectief, zijn nieuwe ontwikkelingen met een vergelijkbaar karakter elders in Haarlem-Oost niet wenselijk. Dit leidt tot een versnippering van het aanbod en clusters met onvoldoende massa.

Een in 2010 uitgevoerde geactualiseerde marktanalyse bevestigt de conclusie dat er geen distributie planologische ruimte is voor een extra supermarktvestiging. Met het vaststellen van de uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Slachthuisterrein is detailhandel op deze locatie expliciet uitgesloten.

Maatschappelijk

De in 2010 vastgestelde nota Haarlem Maatschappelijk op de Kaart geeft een beschrijving van de gewenste maatschappelijke voorzieningenstructuur in Haarlem tot 2020. De nota geeft diverse locaties aan waar kansen liggen om de sociaal-maatschappelijke voorzieningen naar een hoger plan te tillen. Samenhang, multifunctionaliteit en clustering zijn daarbij uitgangspunten.

Het plangebied wordt in de nota gezien als potentiële locatie van een 1e lijns gezondheidscentrum, kleinschalige woonzorg, ateliers/oefenruimtes en/of jongerencentrum. Dat heeft zich in dit bestemmingsplan vertaald in de bestemmingen die aan de gronden zijn toegekend.

3.4.6 Groen en water

De hoofdgroenstructuur is vastgelegd in het Structuurplan Haarlem 2020 en de Structuurvisie Openbare Ruimte (2012). Doelstelling is zowel versterking van groen met ecologische waarde als van groen met stedelijke waarde. Dit wordt bereikt door het in stand houden en versterken van de bestaande groene gebieden en lijnen. Uitgangspunt is verder de versterking van de beleving van groen in Haarlem. De versterking ligt in eerste instantie in de toevoeging van een groen, recreatief netwerk in de stad. Daarnaast wordt meervoudig ruimtegebruik met ecologische meerwaarde toegepast door middel van het realiseren van groene daken, groene gevels en waterpleinen.

Het plangebied is geen onderdeel van de stedelijke hoofdgroenstructuur. De randen van het plangebied echter vormen belangrijke elementen van de groenstructuur op wijkniveau. Het plangebied is gelegen in de Slachthuisbuurt waarbinnen uitbreiding van het buurtgroen gewenst is.

Het Bomenbeleidsplan 2009-2019 (2010) geeft de visie van de gemeente Haarlem op bomen en schept samenhang in de uitvoering van het bomenbeleid. Doel is te komen tot een gezond, veilig en goed onderhouden bomenbestand. Met het Bomenbeleidsplan zijn de hoofdbomenstructuur en de monumentale bomenlijst vastgesteld. De monumentale bomen verdienen extra bescherming. De bomen langs de Pladellastraat, Slachthuisstraat en Hannie Schaftstraat maken onderdeel uit van de wijk bomenstructuur. Dit zijn lijnen die ruimtelijk en functioneel van belang zijn. Dat geldt eveneens voor de groenstructuur langs de Gouwwetering/Richard Holkade. Gelet op bovenstaande doelstelling is het van belang deze groenstructuur te behouden.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt in de praktijk via de verplichte groentoets erg zorgvuldig met monumentale bomen omgegaan. Aan de hand van deze groentoets kan zorgvuldig afgewogen worden of een ruimtelijke ontwikkeling onevenredig schade aan het monumentale bomenbestand aanricht.

Water

Het watersysteem van Haarlem heeft een tweeledige functie. Enerzijds vervult het zichtbare water een belangrijke rol voor de kwaliteit en beleving van de openbare ruimte. Uitgangspunt in de Structuurvisie Openbare Ruimte is deze bijdrage verder te versterken.

Anderzijds is het watersysteem van groot belang voor het watermanagement van Haarlem en regio. Centrale doelstelling van het Integraal Waterplan (2004) (geactualiseerd in 2014) is het ontwikkelen en behouden van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. Om ervoor te zorgen dat het Haarlemse waternetwerk bestand is tegen klimaatsverandering (hoger zeeniveau, toename van de hoeveelheid en intensiteit van de neerslag), inklinking van de bodem, en verstedelijking (toename verhard oppervlak) is ruimte voor oppervlaktewater nodig. Ruimte voor extra oppervlaktewater kan worden gevonden door het verbreden van bestaande watergangen, het graven van nieuwe watergangen en het weer open leggen van gedempte grachten.

Doelstelling voor het oppervlaktewater is het creëren van een veilig watersysteem met voldoende afwaterend en bergend vermogen, een adequate doorstroming en maximale benutting van gebiedseigen water. Als streefbeeld

heeft de gemeente voor ogen een verbeterd waternetwerk dat uitgebreid is met nieuw water.

Met het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) beschikt de gemeente over een instrument om systematisch inzicht te krijgen in de te beheren en onderhouden rioleringsobjecten en de wijze waarop de gemeente invulling geeft aan de wettelijke (milieu)eisen. Door het opstellen van het GRP wordt het verbreed rioleringsbeleid inzichtelijk en toetsbaar. Er zijn vier doelstellingen voor het GRP van toepassing, te weten:

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

Een algemene regel met betrekking tot de waterkwantiteit is het compenseren van een eventuele toename van verharding (wegen, gebouwen). Indien verharding in een gebied toeneemt zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezwaar als gevolg van de toegenomen verharding te voorkomen. Richtlijn is dat - indien er gebouwd wordt en hierbij meer dan 500 m² onverhard oppervlak omgezet wordt naar verhard oppervlak - minimaal 15 procent van de toename aan verharding gecompenseerd dient te worden in de vorm van oppervlaktewater. Het uiteindelijk te compenseren oppervlak hangt af van overige maatregelen die de waterhuishouding in een gebied ten goede kunnen komen, zoals het vertraagd afvoeren van hemelwater.

Het Verbreed Gemeentelijk Riolerings Plan (VGRP) is een beleidsmatig en strategisch plan waarin het verbreed rioleringsbeheer (inclusief grondwaterbeheer) en de visie op riolering (en grondwater) voor de langere termijn worden beschreven. Met het VGRP beschikt de gemeente over een instrument om systematisch inzicht te krijgen in de te beheren en onderhouden rioleringsobjecten en de wijze waarop de gemeente invulling geeft aan de wettelijke (milieu)eisen. Door het opstellen van het VGRP wordt het verbreed rioleringsbeleid inzichtelijk en toetsbaar. De nadruk in het VGRP 2014-2017 ligt op onderzoek. Hierdoor kunnen in het opvolgende VGRP (2018 en verder) onderbouwde keuzes gemaakt worden voor de noodzakelijke investeringen, om zo te kunnen blijven voldoen aan de gemeentelijke zorgplicht.

Omdat de riolering veel samenhang heeft met rioolwaterzuiveringen en oppervlaktewater, bijvoorbeeld door overstorten, is ook het Hoogheemraadschap van Rijnland betrokken bij het opstellen van het VGRP.

3.4.7 Ecologie

Het ecologisch beleidsplan uit 2013 heeft als doel het kwalitatief verbeteren en verhogen van de ecologische waarden, en de richtlijnen uit het beleid verankeren in planprocessen en beheer- en onderhoudsprogramma's. Duurzaamheid, biodiversiteit en participatie zijn onderwerpen die een belangrijke rol spelen bij de invulling en uitvoering hiervan, dat een uitwerking is van de Kadernota Duurzaamheid.

Het ecologisch beleid bevat een afwegingskader bij projecten en andere ingrepen dat weergeeft waar men op moet letten bij projecten. Hierdoor is er minder kans op vertraging. Ook wordt ingezet op het verbeteren van beheer en inrichting van de locaties met ecologische potentie. Dit kan alleen als beheer en inrichting zoveel mogelijk gebaseerd zijn op ecologische principes.

Binnen Haarlem zijn verschillende gebieden aangegeven als ecologische hotspots of als ecologische potentiegebieden. Deze laatste zijn waardevolle groene gebieden die zich door de juiste inrichting en beheer tot hotspots kunnen ontwikkelen. Geen van deze gebieden bevinden zich in het plangebied.

Daarnaast omvat het beleidsplan ook het ecologisch actieplan van de gemeente Haarlem met daarin de ambities voor de periode van 2013-2022 voor onder andere het afkoppelen van regenwater en het toepassen van gevelgroen. Bij nieuwe relevante ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied wordt het ecologisch beleidsplan Haarlem betrokken.

3.4.8 Archeologie

Gemeenten zijn wettelijk verantwoordelijk voor het behoud van het eigen bodemarchief. Bij haar ruimtelijk beleid dient de gemeente rekening te houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

De uitgangspunten voor gemeentelijke beslissingen in Haarlem zijn vastgelegd in een beleidsnota archeologie. De archeologische verwachtingen die voor Haarlems grondgebied gelden zijn vertaald naar de Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH). De kaart geeft aan in welke gebieden bodemversturende activiteiten van een bepaalde omvang vergunningplichtig zijn. Dit wordt aangegeven in de vorm van verschillende categorieën. Voor elk van deze categorieën heeft de gemeente bepaald vanaf welke planomvang rekening gehouden moet worden met het (laten) opstellen van een waardestellend archeologisch rapport, het zogenaamde regime.

Voor dit plangebied is relevant dat de regimes gelden voor bodemroerende activiteiten die plaats zullen vinden in het kader van plannen waarvoor het vereist is om het volgende aan te vragen:

- een reguliere omgevingsvergunning;
- een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Het bestemmingsplan kent aan het gebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toe. De planregels definiëren de relevante begrippen en bepalen welke archeologische voorwaarden aan een omgevingsvergunning kunnen worden verbonden. Bij uitvoering van het gemeentelijk beleid dient tevens rekening gehouden te worden met beschermingsmaatregelen vanuit het Rijk.

3.4.9 Duurzaamheid en energie

Duurzame stedelijke ontwikkeling

De gemeente Haarlem heeft in de beleidsnota "Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw" bepaald dat alle ruimtelijk relevante plannen vanaf 2006 moeten voldoen aan de basiskwaliteit duurzame stedenbouw en waar mogelijk aan een streefkwaliteit. De praktijkrichtlijn duurzame stedenbouw bestaat uit uitgangspunten en een checklist duurzame stedenbouw op basis van de ervaringen in Haarlem. Hierbij is gebruik gemaakt van het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw (NPDS, 1999). Toepassen van maatregelen zijn afhankelijk van het stedelijk milieutype, bijvoorbeeld een grote waterberging past niet in een hoog stedelijk gebied.

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

Duurzaam (ver)bouwen

Duurzaam bouwen betekent dat woningen, gebouwen en andere bouwwerken ontwikkeld en gebruikt worden met respect voor mens en milieu. Het gaat bij duurzaam bouwen niet alleen om energiebesparing in huizen en gebouwen, maar bijvoorbeeld ook om:

4. gebruik van duurzame materialen die rekening houden het milieu en de gezondheid van bewoners en gebruikers;
5. een gezond binnenmilieu bijvoorbeeld door goede ventilatie om vocht, schimmel en ophoping van schadelijke stoffen te voorkomen;
6. prettige en leefbare huizen, gebouwen, wijken en steden;
7. duurzaam slopen, om de materialen die vrijkomen bij de sloop opnieuw te kunnen gebruiken (hergebruik en recycling);
8. verantwoord watergebruik;
9. voorkomen dat grondstoffen voor bouwmaterialen uitgeput raken.

Duurzaamheid kan worden bepaald door het instrument "Gemeentelijke Praktijk Richtlijn" toe te passen. Dit instrument zet ontwerpgegevens van een gebouw om naar prestaties op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid. Aan het (ver)bouwen en gebruik van woningen en andere gebouwen zijn regels verbonden. In het Bouwbesluit staan de minimale bouwtechnische voorschriften waaraan gebouwen moeten voldoen. Dit zijn voorschriften op het gebied van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Er zijn verschillende strategieën (benaderingen, visies, stappen of richtlijnen) voor het ontwerp van duurzame woningen en gebouwen. De meest bekende en nog steeds actuele strategie is de Trias Energetica. Dit is een strategie voor het

besparen van energie.

Haarlem Klimaatneutraal

In maart 2007 heeft de Haarlemse gemeenteraad in meerderheid uitgesproken dat Haarlem in 2030 een klimaatneutrale stad moet zijn. Kern van de aanpak is dat bij ieder (nieuw)bouwproject het energieaspect nader aandacht moet krijgen, waarbij in eerste instantie het gebruik van energie zo beperkt mogelijk moet worden gemaakt via bijvoorbeeld isolatie en zuinige apparatuur. Daarnaast dient zo veel mogelijk van duurzame energie gebruik te worden gemaakt, door bijvoorbeeld zonne-energie i.c.m. warmte-koude opslag toe te passen. In de laatste plaats kan eventueel naar compensatiemaatregelen worden gezocht. Deze compensatiemaatregelen kunnen ook bestaan uit investeren in andere energie maatregelen buiten het gebied.

Duurzaamheid is in dit bestemmingsplan ingeweven in de vezels van de stedenbouwkundige visie onder andere door het hergebruik van gebouwen, inbrengen van extra water, rondom liggende groene zones. In het ontwerpen van gebouwen liggen kansen om verdergaande duurzaamheidsmaatregelen te nemen.

3.4.10 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het Haarlems Verkeers- en Vervoersplan (HVVP) uit 2003 beschrijft het beleid op het gebied van verkeer en vervoer. Het HVVP is een plan op hoofdlijnen. Het plan beschrijft de hoofdstructuren voor het autoverkeer, openbaar vervoer en langzaam verkeer. Het HVVP heeft twee belangrijke doelstellingen: het vergroten van de leefbaarheid en de bereikbaarheid. Dit betekent het aantrekkelijk maken van het gebruik van alternatieven voor de auto (fietsen en het gebruik van het openbaar vervoer) en geen nieuwe wegen in de buurten.

Wegencategorisering

Er vindt in de stad een categorisering plaats van het wegennet om binnen de stad grote stadsleefgebieden te maken. Daarbinnen wordt geen gebiedsvreemd autoverkeer toegelaten om te komen tot een veiliger en leefbaarder stad. Verkeer dat het stadsleefgebied in of uit wil wordt via gebiedsontsluitingswegen type B het gebied uit geleid. Buiten de stadsleefgebieden liggen gebiedsontsluitingswegen type A voor de afwikkeling van het wijkvreemde en doorgaande verkeer. Op deze wegen geldt een maximumsnelheid van 50 km/u. De invalswegen zijn aangemerkt als stroomweg of gebiedsontsluitingsweg waar een snelheid van 70 km/u of meer geldt. Alle overige wegen zijn erftoegangswegen waar men maximaal 30 km/u mag rijden.

Langzaam verkeer

Het HVVP gaat uit van het creëren van verblijfsgebieden met een 30 km/uur beperking, waarbij de doorstroming van het verkeer ondergeschikt is.

Uitgangspunt voor voetgangers zijn goede oversteekvoorzieningen en

vermindering van de wachttijden bij verkeerslichten, met extra aandacht voor kinderen, ouderen en gehandicapten.

Het streven is om het fietsgebruik op korte afstanden te laten toenemen zodat de auto minder vaak wordt gebruikt. Hiervoor zet het HVVP in op verbetering van bestaande fietsroutes en voorzieningen, bij kruisingen voorrang geven aan de fiets boven het autoverkeer en uitbreiding van het fietsennet.

Openbaar vervoer

Bij openbaar vervoer is er een onderscheid gemaakt tussen de regionale en de lokale functie. In het plangebied zijn geen verbindingen met een regionale functie aanwezig. Wel loopt er een busverbinding over de Schipholweg aan de zuidkant van het plangebied.

Parkeren

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen ervoor zorgen dat de bestaande behoefte aan parkeerplaatsen verandert, of dat de ruimte die nodig is om goederen te laden of lossen wijzigt. Aan een gewijzigde parkeerbehoefte als gevolg van nieuwe ontwikkelingen dient in beginsel op eigen terrein te worden voldaan. Dit draagt bij aan een goede ruimtelijke ordening en voorkomt verkeers- en parkeeroverlast als gevolg van een tekort aan parkeerplaatsen in een bepaald gebied.

Op 6 juni 2013 stelde de gemeenteraad van Haarlem de Parkeervisie vast waarin de gemeente inzet op een goede bereikbaarheid van Haarlem en voldoende parkeervoorzieningen. Hierbij wordt ingezet op het leveren van maatwerk en het realiseren van de gewenste kwaliteit van de openbare ruimte.

Om te kunnen bepalen welke extra parkeerbehoefte een nieuwe ontwikkeling veroorzaakt, wordt gebruik gemaakt van parkeernormen. De parkeernormen worden bepaald door de functie en de locatie en liggen vast in de Beleidsregels parkeernormen. Het uitgangspunt daarbij is dat er voldoende parkeerplaatsen en ruimte voor het laden of lossen van goederen op het eigen terrein worden gerealiseerd.

Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk om af te wijken van de parkeernormen zoals genoemd in het gemeentelijke beleid. Deze voorwaarden zijn ook opgenomen in de Beleidsregels parkeernormen. Een gewijzigde parkeerbehoefte kan zowel gaan over het toevoegen van bouwactiviteiten als op het wijzigen van een functie. Het parkeerbeleid is alleen van toepassing op nieuwe ontwikkelingen. Al bestaande situaties zijn hiervan uitgezonderd.

bestemmingsplan "Slachthuisterrein" (vastgesteld)

Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn milieuonderzoeken uitgevoerd. Deze geven een overzicht van mogelijke milieutechnische belemmeringen in het plangebied.

4.2 Milieuzoneringen

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. In de milieuzonering staat de typering van (woon)gebieden centraal. Bij het wel of niet toelaten van bepaalde bedrijvigheid in (woon)gebieden is gelet op onder andere de ligging van (potentiële) bedrijven ten opzichte van de omgeving, de mate van eventueel te verwachten hinder en het na te streven karakter van de buurt/wijk.

Categorisering van bedrijven in het plangebied

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones. Deze opdeling is bepaald door specifieke kenmerken van die gebieden. Het plangebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van diverse werkfuncties binnen een woongebied. Het kent verder een lage bebouwingsdichtheid, nabij maar niet direct liggend aan uitvalswegen. Op grond van deze typering wordt het plangebied tot categorie B gerekend. Hier kunnen milieubelastende activiteiten plaatsvinden maar bouwkundig afgescheiden van woningen. Dat zijn bedrijven die vallen onder categorie A en B uit de zoneringslijst (bijlage 1 bij de regels).

Aan de hand van een lijst met bedrijven, vallend onder de Wet Milieubeheer die binnen het plangebied zijn gelegen is een onderzoek uitgevoerd naar de potentiële hinder. In het plangebied vinden uitsluitend bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën A en B uit de zoneringslijst plaats. Alle bedrijven voldoen dus aan de voorgestane milieuzonering en kunnen daarmee positief bestemd worden.

4.3 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, spoorwegverkeer en/of industrie het (woon)milieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van gevoelige bestemmingen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde.

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidzone van spoorwegen of een industrieterrein. Voor het plangebied geldt een snelheidsbeperking van 30 km/uur waardoor de onderzoeksplicht in het kader van de Wet Geluidhinder vervalt. Het plangebied is wel binnen de geluidzones van een aantal stedelijke wegen gesitueerd die buiten het plangebied liggen. Binnen het bestemmingsplan is dus alleen sprake van wegverkeersgeluid.

In het kader hiervan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3). Uit de resultaten blijkt dat de geluidsbelasting binnen het plangebied lager is dan

de maximale juridisch ontheffingswaarde voor nieuwe situaties. Na realisatie van de bebouwing aan de Zuidstrook Slachthuisbuurt, wordt voor de woningen aan de Hannie Schaftstraat zelfs voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 db.

Het in 2012 opgestelde akoestisch onderzoek is anno 2016 niet meer actueel. De conclusies blijven echter van kracht. Dit blijkt uit het bij het bestemmingsplan gevoegde addendum (bijlage 4).

4.4 Bodem

In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per bodemkwaliteitszone is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. Het Slachthuisterrein is gelegen in bodemkwaliteitszone 3 (bijlage 3). Hierin is de boven- en ondergrond gemiddeld genomen licht verontreinigd met zware metalen, olie en teerachtige verbindingen.

In het plangebied is een aantal saneringen uitgevoerd. Deze saneringen zijn nodig geweest om bouwplannen te realiseren. Het betreft onder andere gevallen van ernstige verontreinigingen met metalen. Algemeen geldt dat bij bestemmingswijzigingen of verbouwingen een bodemonderzoek uitgevoerd zal moeten worden.

Binnen het bestemmingsplangebied zijn geen plekken bekend met een ernstige bodemverontreiniging.

Conclusie

De bodemkwaliteit en de gevallen van bodemverontreiniging vormen geen belemmering voor het huidige gebruik. Bij de voorgenomen toevoeging van functies en/of functiewijzigingen dient een onderzoek te worden uitgevoerd.

4.5 Luchtkwaliteit

In het kader van dit bestemmingsplan is onderzocht (bijlage 3) in hoeverre de luchtkwaliteitseisen voor de buitenlucht, zoals beschreven in de Wet luchtkwaliteit (hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer) in acht worden genomen.

Uit het onderzoek blijkt dat de hoogst berekende concentraties nabij het plangebied zeer ruim beneden de grenswaarden van NO₂ en fijnstof liggen. De algemene conclusie is dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan Slachthuisterrein omdat er geen ontwikkelingen met relevant effect op de luchtkwaliteit worden mogelijk gemaakt en tevens omdat voldaan wordt aan de toepasselijke grenswaarden.

4.6 Waterparagraaf

Watertoets

Een belangrijk ordenend principe bij ruimtelijke plannen is het waterbeheer: de zorg voor veiligheid tegen overstromingen en voor voldoende en gezond oppervlaktewater. Waterbeheerders willen in een zo vroeg mogelijk stadium betrokken worden bij het proces van ruimtelijke planvorming. De Watertoets is hiervoor het wettelijk geregelde procesinstrument, zie www.dewatertoets.nl.

De resultaten van het doorlopen van dit proces van afstemming zijn weergegeven in onderhavige waterparagraaf. In het onderhavig plangebied is het Hoogheemraadschap van Rijnland de waterbeheerder.

Er heeft met Rijnland in het kader van de Watertoets afstemming plaatsgevonden. Rijnland heeft geadviseerd over en beoordeeld op het relevante waterbeleid, de wetgeving en de regelgeving zoals opgenomen in hoofdstuk 3 en bijlage 1 van deze toelichting. Rijnland heeft een positief wateradvies gegeven (zie paragraaf 7.2 van deze toelichting).

Bestaande situatie

Oppervlaktewater

Het open water dat in het plangebied is opgenomen betreft de Gouwwetering. In het noorden is deze watergang verbonden met de Zomervaart, in het zuiden via lange duikers met de Amerikavaart en het water tussen het Ripperda sportpark en de Schipholweg. Naast een bergende functie heeft het water in de buurt ook een esthetische en een ecologische functie. Door de Gouwwetering van zachte, begroeide en natuurvriendelijk ingerichte oevers te voorzien kan de ecologische functie worden versterkt. De Gouwwetering maakt deel uit van het boezemstelsel met een waterpeil van 0,60 meter beneden NAP.

Grondwater

De grondwaterstanden in het plangebied bevinden zich ca. 0,7 meter onder maaiveld. Om grondwateroverlast te voorkomen is dan ook een drainagesysteem aangelegd. Dit systeem heeft grote invloed op het functioneren van het lokale grondwatersysteem. Deze manier van water afvoeren kent een aantal voordelen ten opzichte van het traditionele gemengde rioolstelsel.

Waterketen

Het plangebied kent een gemengd rioolstelsel. Hierin wordt zowel het afvalwater als regenwater verzameld en naar de rioolzuivering gevoerd. De nieuwe ontwikkeling biedt kansen voor vervanging van het gemengde stelsel door een verbeterd gescheiden stelsel. Dit betekent dat de mogelijkheden voor het afkoppelen van schone verharding goed onderzocht en benut moeten worden. Bij het afkoppelen van verharding zullen tevens maatregelen ter voorkoming van uitloging door bouwmaterialen (voornamelijk zink en lood) genomen moeten worden. Het afkoppelen van hemelwater kan niet in een bestemmingsplan verplicht worden gesteld. De gemeente neemt afkoppelkansen mee in de uitwerking van het basisrioleringsplan voor het gebied.

Nieuwe situatie

Waterstructuur

Het watersysteem van het Slachthuisterrein wordt opgebouwd uit een aantal elementen, zoals het ondergronds watersysteem, molgoten, het waterplein, wadi's en de Gouwwetering. De belangrijkste functies van het systeem zijn: water bergen, vertraagd afvoeren en zichtbaar maken.

Het hemelwater dat binnen het Slachthuisterrein op de verharding valt wordt door middel van molgoten afgevoerd richting een "waterplein". Het centrale

plein krijgt hiermee naast een verblijfs- en ontmoetingsfunctie ook een functie in het watersysteem. Na heftige regen wisselt het waterplein van gedaante en gebruik en wordt het een bassin om regen te verzamelen en tijdelijk vast te houden.

Voor de groene buitenrand van het Slachthuisterrein wordt gedacht aan een wadisysteem. Door het maaiveld van de grasvelden licht te verlagen ontstaat er een natuurlijk reservoir dat na droogval een vanzelfsprekend onderdeel is van de omgeving. Wadi's veranderen met de seizoenen mee. Gedurende de grootste tijd van het jaar staan ze droog en zijn het grasvelden waarop gespeeld kan worden.

Compensatie toename verharding

Het open water dat in het plan is opgenomen betreft de Gouwwetering. In verband met de toename van verharding ($22.474 - 21.741 = 711 \text{ m}^2$) dient 110 m^2 water gecompenseerd te worden. Deze compensatie vindt plaats ter hoogte van het aan het plangebied grenzende Henriëtte Bosmanplantsoen. Ten behoeve van de planontwikkeling van de Slachthuisbuurt Zuidstrook is in het gelijknamige bestemmingsplan ruim 3400 m^2 water opgenomen. In de oude situatie was sprake van 1500 m^2 . Van het verschil van ruim 1900 m^2 , diende 1450 m^2 voor compensatie. Inclusief de compensatie van 110 m^2 voor onderhavig bestemmingsplan, is nog altijd sprake van een overcompensering.

4.7 Natuurwaarden

De natuurwetgeving in Nederland richt zich enerzijds op soortenbescherming en anderzijds op gebiedsbescherming.

Gebiedsbescherming

In het kader van de natuurtoets (bijlage 5) is nagegaan of het plangebied binnen een speciale beschermingszone valt. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd natuurgebied. Ook is er geen relatie met Natura 2000-gebieden of de Ecologische Hoofdstructuur.

Soortenbescherming

Bij elke nieuwe ontwikkeling in een gebied moet in principe altijd worden getoetst of er sprake is van significante negatieve effecten op de aanwezige dier- en plantensoorten. In de Flora- en faunawet is bepaald dat alle in Nederland van nature voorkomende soorten vallen onder de algemene zorgplicht. Voor soorten die een wettelijke beschermde status genieten, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Naar aanleiding van een quick scan onderzoek flora en fauna ten behoeve van het bestemmingsplan kan geconcludeerd worden dat er in het plangebied beschermde vleermuizen voor zouden kunnen komen. Dit betreft dan de dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Deze soorten wonen in gebouwen. In het bestemmingsplangebied komt verder in ieder geval de gierzwaluw voor als beschermde soort, die extra aandacht verdient. Er zijn geen beschermde muurplanten of andere wettelijk beschermde planten in het plangebied waargenomen.

Op grond van de quick scan valt de conclusie te trekken dat voorafgaand aan

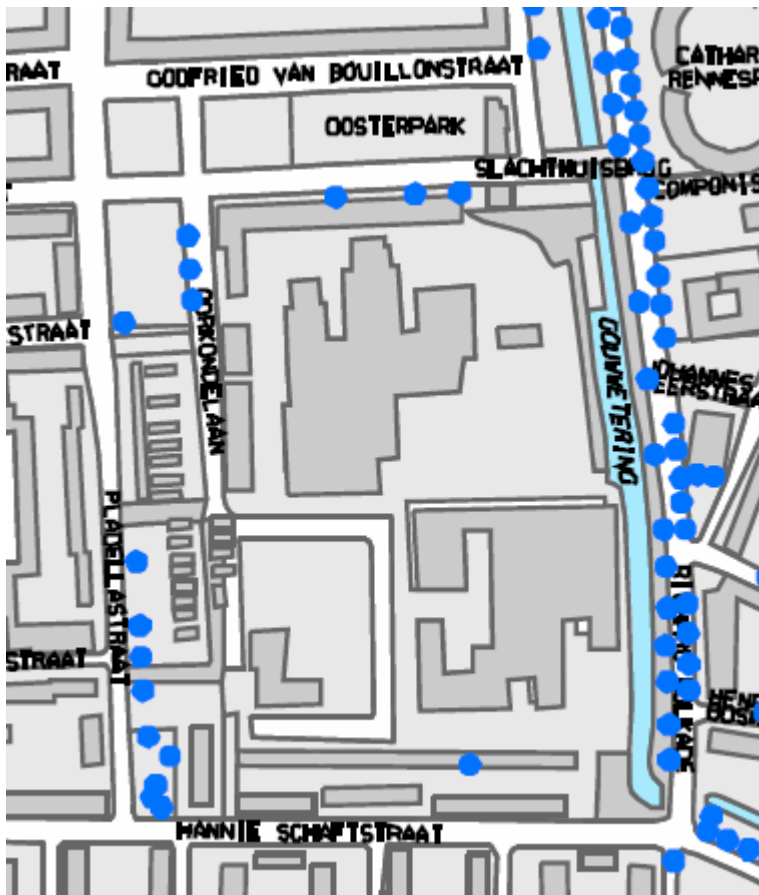
de voorgenomen ruimtelijke ingrepen en bij (ver)bouwactiviteiten aan de hand van veldonderzoek nader geïnventariseerd moet worden of de beschermde soorten daadwerkelijk voorkomen. Mocht dat het geval zijn dan dienen beschermende maatregelen genomen te worden of moet ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet worden aangevraagd. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is echter niet in het geding.

4.8 Monumentale bomen

Vanaf 2015 zijn groeiplaatsen van monumentale en waardevolle bomen beschermd in Haarlemse bestemmingsplannen. De bescherming van de monumentale boom zelf is geregeld in een gemeentelijke verordening. Voor dit bestemmingsplan zijn alle monumentale en waardevolle bomen in het plangebied geïnventariseerd. Een boom kan als monumentaal zijn aangewezen als deze voldoet aan één of meer van de volgende criteria: minimaal 50 jaar oud en/of van cultuurhistorisch belang en/of een bijzondere soort en/of een herdenkingsboom. De vastgestelde monumentale bomen staan op de monumentale bomenlijst van Haarlem. Als er in dit bestemmingsplan gesproken wordt over monumentale bomen worden daarmee monumentale én waardevolle bomen bedoeld. Dit bestemmingsplan legt groeiplaatsen voor monumentale bomen vast die in de openbare ruimte staan. Bomen op particuliere terreinen die voldoen aan de criteria om monumentaal te worden, zijn niet opgenomen. Hiervoor geldt dat er nog geen beleid is vastgesteld en dat er ook (nog) geen afspraken zijn gemaakt met de eigenaren van de gronden waar deze monumentale bomen staan.

Om de groeiplaats te kunnen bepalen is voor alle monumentale bomen in de openbare ruimte de te verwachten maximale kroonprojectie onderzocht. Dit is de maximale oppervlakte van de kroon gemeten in het horizontale vlak van een volgroeide boom op een locatie. Deze is bepaald door onderzoek naar maximale groeiverwachting en afhankelijk van het type boom, de huidige leeftijd en de groeiomstandigheden. In het bestemmingsplan is voor de groeiplaats de dubbelbestemming 'Waarde - Groeiplaats monumentale boom' opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming geldt een bouwverbod en is een omgevingsvergunning nodig voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden (aanlegvergunning). Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van het verbod om te bouwen wanneer de aanvrager met een groentoets aantoonst dat de groeiplaats van de monumentale boom niet onevenredig wordt aangetast.

Opname van de monumentale bomen in bestemmingsplannen is maatwerk. Hierbij wordt onder andere rekening gehouden met bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden op particuliere gronden. De dubbelbestemming 'Waarde - Groeiplaats monumentale boom' valt daarom niet over particuliere gronden heen.



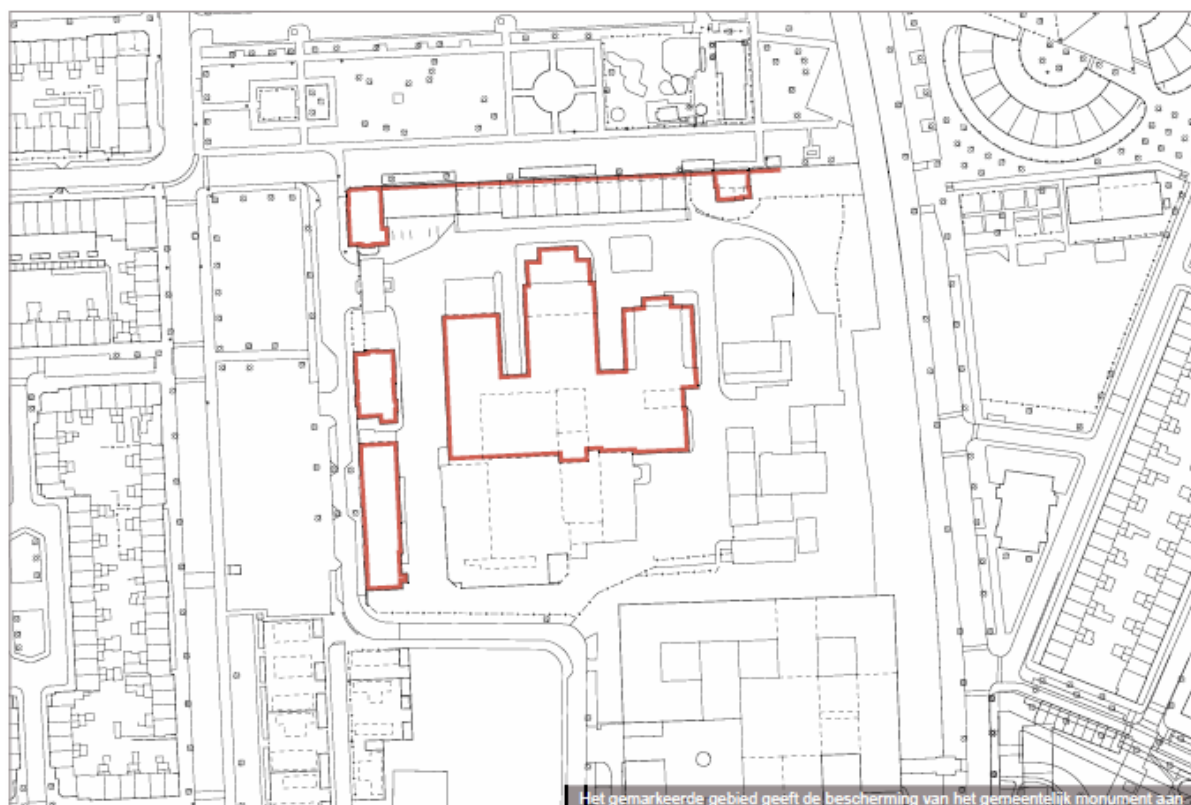
Afbeelding 4: Monumentale bomen in de openbare ruimte van het Slachthuisterrein

4.9 Cultuurhistorie

Het slachthuiscomplex heeft een belangrijke architectuurhistorische waarde als een redelijk gaaf bewaard gebleven slachthuiscomplex uit de vroege twintigste eeuw. Ontworpen door de Haarlemse stadsarchitecten J. Leijh en L.C. Dumont als eerste openbare slachthuis van Haarlem heeft het ook cultuurhistorische waarde omdat het de modernisering van de slachtpraktijk laat zien. Tenslotte heeft het ook stedenbouwkundige waarde binnen de later gebouwde Slachthuisbuurt.

Monumenten

In 2010 zijn het slachthuis en de gebouwen waarmee het een ensemble vormt, vanwege deze belangrijke cultuurhistorische waarde, aangewezen als gemeentelijk monument. Moderne uitbreidingen aansluitend op oudere bebouwing of vrijstaand vallen buiten de bescherming.



Afbeelding 5: gemeentelijk monument

Het ontwerp is getekend door stadsarchitect L.C. Dumont. Behalve het eigenlijke slachthuis bevat het complex ook nog een directeurswoning, een kantoor, runderstallen en een keurmeesterswoning. De gebouwen werden uitgevoerd in een overwegend historiserende stijl. Het terrein werd oorspronkelijk behalve door de diverse gebouwen ook bepaald door enige voor het slachtvee bestemde grasvelden. Op het voorste deel van het terrein waren de runderstallen gesitueerd. Het totale complex werd omgeven door hoge bakstenen muren. Daarnaast was er sprake van een monumentale ingangspartij bestaande uit een door smeedijzeren hekwerken omgeven en decoratief vormgegeven rondboogpoort. Deze tussen de directeurswoning en het kantoor gelegen onderdelen zijn later verdwenen en vervangen door de huidige moderne entree.

De directeurswoning staat op de kop van de Slachthuisstraat, de straat die het slachthuis verbindt met het Spaarne en waarlangs ooit het vee naar het abattoir werd geleid. Het is één van de gebouwen die op het terrein het meest intact zijn gebleven. Gesitueerd op de noordwesthoek van het complex straalt het nog steeds voornaamheid uit.

Ten zuiden van de hoofdentree en ten westen van het hoofdgebouw is het kantoor gelegen. Hoewel minder prominent dan de directeurswoning, is het een fraai gebouw met rijk metselwerk en bijzondere details. Ook het interieur van het kantoorgebouw is nog vrijwel intact.

In de zuid-west hoek van het complex liggen de runderstallen. De stallen zijn herkenbaar aan het lichtgeknikte zadeldak met dakkapellen. In de loop der tijd

zijn de stallen naar het zuiden uitgebreid. Van alle slachthuisgebouwen zijn de stallen er in bouwkundig opzicht het slechtst aan toe.

In de noord-oosthoek van het slachthuisterrein staat de keurmeesterswoning. De woning wordt nog steeds bewoond.

Het slachthuis heeft een karakteristieke plattegrond bestaande uit een centraal hoofdvolume met een oost-west gang die toegang biedt aan de verschillende subvolumes van het gebouw. Deze onderdelen variëren in hoogte. Destijds waren alle gebouwen afgedekt door bijzondere afgeplatte zadeldaken met in de lengte-as mooi vormgegeven lichtstraten. Aan de zuidgevel van het hoofdgebouw trekt het torentje met puntdak meteen de aandacht. Het torentje is een herkenbaar focuspunt in de omgeving geworden. De hoofdstructuur staat nog steeds overeind en kan na het ontdoen van de latere aanbouwen weer een krachtig volume worden.

Voor de bescherming van de monumenten geldt primair het regime van de gemeentelijke monumentenverordening. Daarnaast wordt de bescherming in het onderhavige bestemmingsplan ingepast door bij het bestemmen van de betreffende panden en directe omgeving, waar nodig rekening te houden met de cultuurhistorische waarde. Bestaande maten (omvang en (goot)hoogte bebouwing) worden zoveel mogelijk vastgelegd.

4.10 Archeologie

Het plangebied staat niet op de Archeologische Monumenten Kaart van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed vermeld als een terrein van archeologische waarde. Op de Indicatieve Kaart Archeologische waarden van de Rijksdienst heeft het plangebied een middelhoge verwachtingswaarde, dat wil zeggen dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden middelhoog wordt geacht. Er zijn geen vondstmeldingen of onderzoeksmeldingen in dit gebied of de directe omgeving.

Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH)

Het terrein van het plangebied heeft sinds de middeleeuwen lange tijd buiten de stad Haarlem gelegen en lag nabij het gebied dat zomerland genoemd wordt. Dat is land dat door een zomerdijk wordt beschermd. Een zomerdijk keert het water in de zomermaanden. In de 20e eeuw wordt het gebied bij de stad getrokken. In 1907 verrees op het terrein van het plangebied het Openbaar Slachthuis. Het plangebied behoort volgens de ABH tot categorie 4. In een gebied van deze categorie worden archeologische vondsten verwacht in een relatief lage dichtheid.

Regime categorie 4

Gezien de aard van deze archeologische waarden zijn er voorwaarden verbonden aan een bouw-, aanleg-, en/of sloopvergunning. Bij bodemversturende activiteiten met een oppervlakte van 2.500 m² en groter en dieper dan 30 cm onder het maaiveld kan het zijn dat er bij de aanvraag van een vergunning een waardestellend archeologisch rapport moet worden bijgevoegd waarin de aan- of afwezigheid van archeologische waarden in voldoende mate is vastgesteld.



Geel: categorie 4

Afbeelding 6 Detailkaart Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH)

In het bestemmingsplan wordt voor het betreffende gebied de dubbelbestemming "Waarde-archeologie" opgenomen.

4.11 Vliegverkeer

Vanaf 20 februari 2003 is het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) van kracht. Dit besluit wijst rond het luchthavengebied een beperkingengebied aan. Binnen dat gebied gelden regels voor beperkingen van bestemming en gebruik van grond. Het gaat om beperkingen voor bebouwing, hoogte en het realiseren van vogelaantrekkende bestemmingen, vogelaantrekkend gebruik, windturbines en lasers. Deze paragraaf gaat in op deze beperkingen en eventuele gevolgen voor dit bestemmingsplan.

Bebouwing

Binnen het plangebied gelden geen beperkingen voor bebouwing en het gebruik daarvan als bedoeld in artikel 2.2.1 van het LIB voor het externe veiligheidsrisico en de geluidbelasting vanwege het luchthavenverkeer. Het plangebied ligt namelijk niet in een aan- en uitvliegroute van het vliegverkeer en daarnaast op een te grote afstand van de luchthaven.

Hoogte

Voor het hele plangebied gelden wel hoogtebeperkingen op basis van de artikelen 2.2.2 en 2.2.2a van het LIB. De hoogtebeperkingen zorgen ervoor dat vliegtuigen op een veilige manier van en naar de luchthaven Schiphol kunnen vliegen.

De maximaal toegestane hoogte op grond van artikel 2.2.2 staat aangegeven op afbeelding 7. Deze hoogtematen worden gerelateerd aan de referentiehoogte van de luchthaven die -4.00 meter N.A.P is.

Op grond van artikel 2.2.2a geldt daarnaast nog een specifieke toetshoogte

waarboven zonder advies van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) geen objecten zijn toegestaan ter bescherming van het functioneren van radarapparatuur. Aan de zuidoostzijde van het plangebied is deze toetshoogte 66 meter en aan de noordwestzijde 68 meter. Ook voor bomen en struiken geldt dat die de veiligheid van het luchtverkeer niet mogen verstoren. Zodra een boom of struik hoger is dan de maximaal toegestane hoogte zoals bepaald in het LIB, kan de ILT bepalen dat deze hinder veroorzaakt voor het vliegverkeer of luchtverkeersapparatuur en adviseren om maatregelen te nemen om de hinder weg te nemen. Voor het bestemmingsplan heeft de hoogtebeperking gezien de gehanteerde maximale hoogten geen gevolgen.

Vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik

In het plangebied gelden geen belemmeringen om vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik mogelijk te maken op grond van het LIB. Dit voorkomt concentraties vogels in de nabijheid van de luchthaven die hinderlijk kunnen zijn voor vliegtuigen. Onder vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik wordt verstaan:

1. industrie in de voedselsector met extramurale opslag of overslag;
2. viskwekerijen met extramurale bassins;
3. opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
4. natuurreservaten en vogelreservaten;
5. moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare.

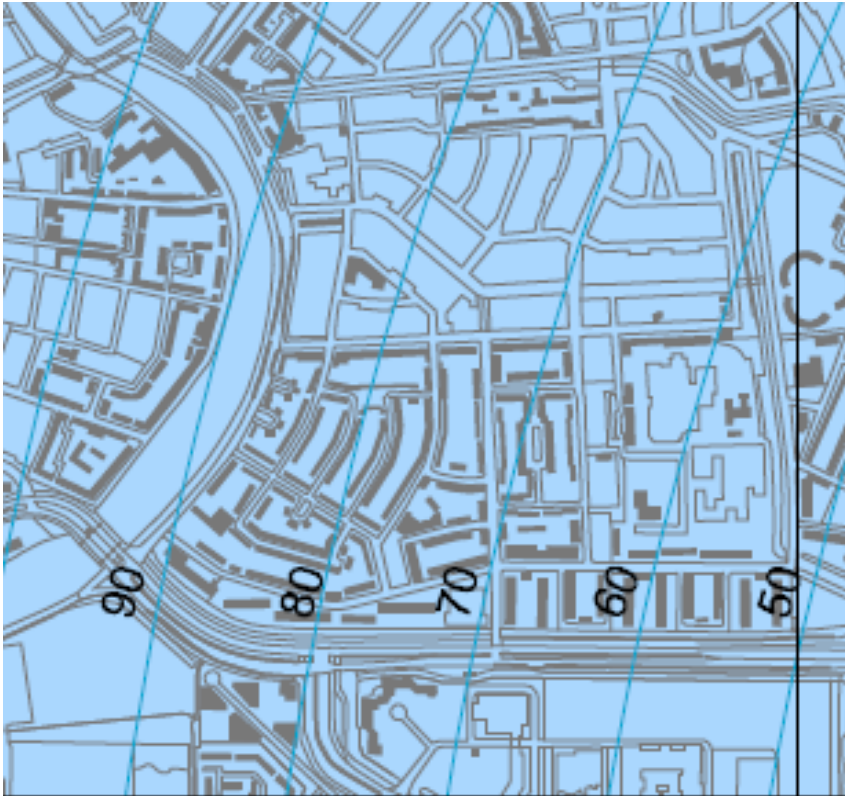
Windturbines en lasers

Rondom de luchthaven Schiphol wijst het LIB een toetszone aan waarin extra beperkingen voor windturbines en vaste laserinstallaties gelden. Deze regels moeten hinder voor landend en startend vliegverkeer voorkomen en een goede werking van de luchtverkeersapparatuur waarborgen. Windturbines kunnen hierop namelijk van extra invloed zijn door onder andere hun hoogte en de aanwezigheid van bewegende delen. Het gebruik van laserinstallaties met een bepaalde lichtintensiteit op de grond en in de directe omgeving van Schiphol kan de vliegveiligheid ook beïnvloeden.

Voor nieuwe windturbines geldt een maximaal toegestane tiphoogte van 35 meter of bij plaatsing van een dakturbine op een gebouw een maximale tiphoogte van de turbine van 5 meter waarbij de hoogte van het gebouw inclusief de tiphoogte van de turbine de 35 meter niet mag overschrijden. Uiteraard blijven daarnaast de eerder genoemde hoogtebeperkingen gelden. Afwijking van één van de hoogtebeperkingen is niet toegestaan tenzij een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart is verkregen. Ook voor nieuwe laserinstallaties met een bepaalde lichtintensiteit binnen de toetszone is een dergelijke verklaring van geen bezwaar nodig.

Voor het bestemmingsplan hebben de extra beperkingen geen gevolgen omdat de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt passen binnen de gestelde beperkingen.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het LIB.



Afbeelding 7: Hoogtebeperkingen in verband met vliegverkeer

Het plangebied valt buiten de in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol aangewezen zone waarbinnen geen geluidsgevoelige functies (zoals woningen) zijn toegestaan.

4.12 Externe veiligheid

Het invloedsgebied van een risicobron is een belangrijk begrip om te beoordelen of externe veiligheid voor een plangebied een te beschouwen aspect is. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar plaatsgebonden risico's en groepsrisico's. Risicobronnen kunnen inrichtingen zijn (bedrijven waar gewerkt wordt met gevaarlijke stoffen) of transportassen (zoals buisleidingen of wegen) waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Het plangebied Slachthuisterrein bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van een risicobron. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} (toetsnorm) kan daarmee niet over de planlocatie vallen. Toetsing van grens- en richtwaarden is dan ook niet aan de orde. Ook het verantwoorden van het groepsrisico is, omdat de planlocatie buiten het invloedsgebied valt, niet nodig.

4.13 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen

Binnen het plangebied ligt in de Slachthuisstraat een watertransportleiding van het PWN. Vanaf het transformatorstation naar de Richard Holkade loopt een ondergrondse 50kV hoofdspanningsleiding. Er bevinden zich geen kabels en leidingen in het plangebied waarvoor een specifieke regeling nodig is in dit bestemmingsplan.

4.14 MER (milieueffectrapportage)

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure voor het voorliggende plan. Wanneer een MER verplicht is wordt bepaald in de Wet milieubeheer

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

4.15 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat er standaard een aantal stappen gezet moet worden wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Hierdoor moet er voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling sprake zijn van een goede onderbouwing en een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing.

De gevraagde stappen zorgen ervoor dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De te doorlopen stappen zijn:

- a. beschrijven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. beschrijven in hoeverre in de regionale behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
- c. indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, beschrijven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Een stedelijke ontwikkeling is in het Bro gedefinieerd als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Ad a. In de Structuurvisie Noord-Holland 2014 van Provincie Noord-Holland is opgenomen dat tot 2040 ten minste een netto toevoeging aan de woningvoorraad nodig is van ruim 200.000 woningen. Dit kan worden verdeeld over ongeveer 35.000 in de periode 2010-2030 in Noord-Holland Noord, de overige woningen in de periode 2010-2040 in de Metropoolregio Amsterdam, waarbij voor zo'n 50.000 woningen nog geen afspraken zijn gemaakt (15.000 in de periode 2020-2030, en 35.000 in de periode 2030-2040). Een groot deel zal zich in de komende jaren dus concentreren in de Noordvleugel van de Randstad. De verstedelijking, die de laatste jaren in onze provincie wordt waargenomen, zal doorzetten. De vraag naar woonmilieus concentreert zich in stedelijke woonmilieus, met name centrum stedelijk en stedelijk grondgebonden. Oude steden zoals Amsterdam en Haarlem zijn populair. Regionale verschillen zullen toenemen. Op dit moment is bekend dat de plancapaciteit^[1] binnen onze regio achterblijft op de toenemende vraag. In dat opzicht is het van belang om in te zetten op het vergroten van de plancapaciteit.

[1] Plancapaciteit : aantal woningen in bestaande plannen. Betreft zowel nieuwbouw als toevoegingen anderszins, zowel hard als zacht.

Ad b. Bij gebleken behoefte (stap 1) dient in stap 2 van de ladder te worden beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Van belang is dus of de onderhavige locatie reeds aan te merken is als 'bestaand stedelijk gebied'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. In het vigerende bestemmingsplan wordt ontwikkeling mogelijk gemaakt. Het plangebied ligt in het structuurplan Haarlem 2020 binnen verandergebied Schipholweg. Binnen deze zone zijn drie milieutyperingen te onderscheiden. De Schipholweg dient te worden omgebouwd tot een stadsentree met een gemengd stedelijk karakter met vrij lineaire bebouwing, direct erlangs gelegen. De centrale zone tussen de Europaweg tot rondom het kruispunt met de Amerikalaan/Pr. Bernhardlaan en tussen het Slachthuisterrein en ziekenhuisterrein, wordt als stedelijk knooppunt beschouwd. Binnen deze zone dient optimaal gebruik gemaakt te worden van dubbel grondgebruik en functiemenging. Duidelijk is dat het hier bestaand stedelijk gebied betreft.

Ad c. Als herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, is trede 3 aan de orde. Bij deze trede moet worden beschreven in hoeverre wordt voorzien in de geconstateerde behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. Nu echter uit de behandeling van de 2e trede is gebleken dat de onderhavige ontwikkeling (reeds) plaatsvindt

in bestaand stedelijke gebied is de 3e trede niet aan de orde.

Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarnaast raakt het plan niet aan Nationale Ruimtelijke Belangen. Geconcludeerd wordt dat het ruimtelijk Rijksbeleid de realisatie van het plan niet in de weg staat.

Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED

5.1 Inleiding

De integrale Stedenbouwkundige visie Slachthuisterrein is als bijlage 2 opgenomen bij deze toelichting. In dit hoofdstuk wordt volstaan met een weergave van de hoofdlijnen van deze visie.

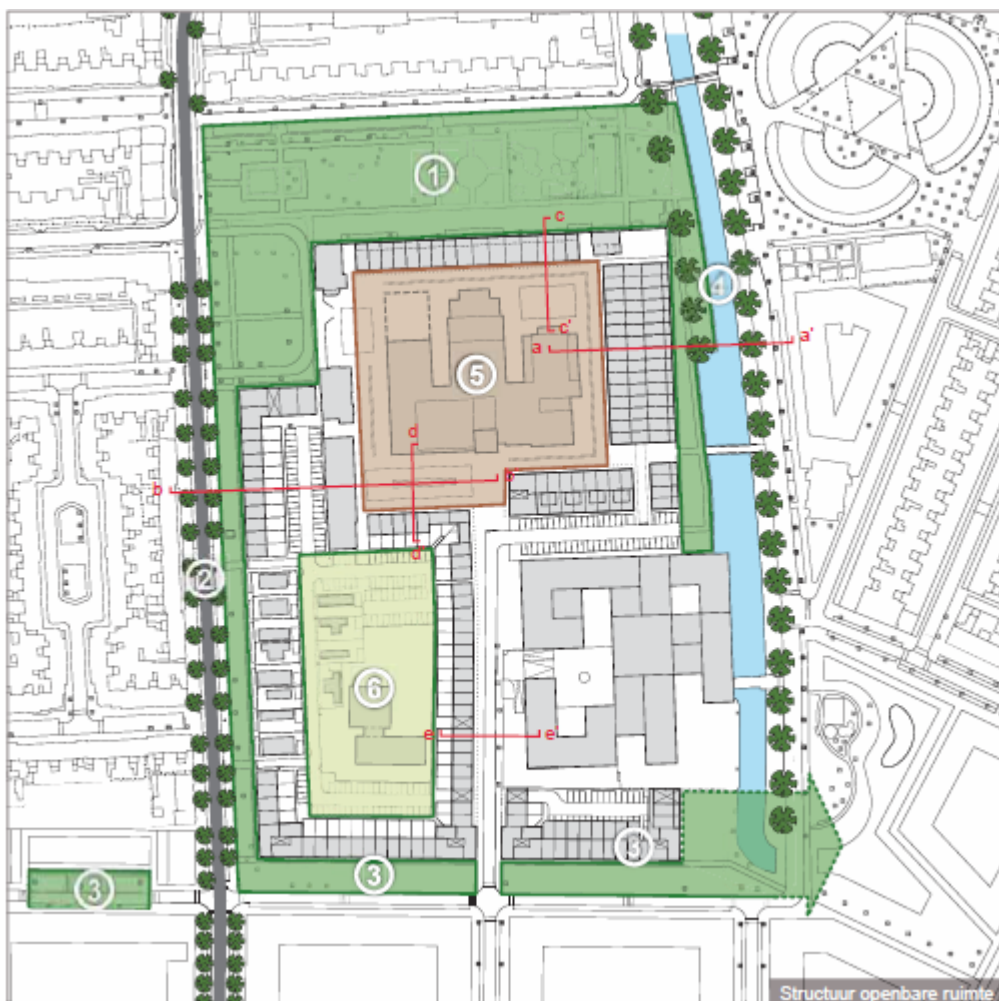
5.2 Ruimtelijke aspecten

Het Slachthuisterrein is een bijzonder element in de stedelijke structuur van Haarlem. De aanwezige landschappelijke structuren en monumentale bebouwing vormen de basis van het stedenbouwkundig plan. Het Slachthuisterrein wordt een plek met een sterke historische identiteit, met een menging van functies en een gevarieerd aanbod aan woonsferen.

Ruimtelijke structuur en openbare ruimte

Kenmerkend voor het Slachthuisterrein is de groene zoom rond het gebied. Met de functieverandering van het Slachthuisterrein van een bedrijventerrein naar een gevarieerde woonbuurt verandert ook de functie van de groene zoom. Van een bufferzone in verband met stank- en geluidshinder krijgt het veel meer een gebruiksfunctie als parkzone om te wandelen en te verpozen.

De noordzijde grenst aan het Oosterpark. De groenzone tussen de Pladellastraat en de nieuwe bebouwing zal ingericht worden als grasvlak met bomen. De oostzijde is onderdeel van de Gouwweteringstructuur. Het oeverprofiel bestaande uit gras en grote bomen wordt vanuit het noorden zoveel mogelijk doorgezet en openbaar toegankelijk gemaakt. Een andere belangrijke ruimte in het gebied is 'de binnentuin'. Deze is weliswaar niet strikt openbaar maar semiopenbaar en in beheer bij een vereniging van eigenaren.



Afbeelding 8: structuur openbare ruimte

Het oppervlak aan groen is in dit plan, ondanks dat er meer bebouwing in het gebied komt, toegenomen van 20.735 m² in de huidige situatie tot 21.082 m².

Om de ontwikkeling in het gebied mogelijk te maken moeten er bomen worden gekapt. Enerzijds is dit om ruimte te maken voor bebouwing, anderzijds om groenstructuren, zoals de Gouwwetering voort te zetten. In het totale plangebied worden ca. 39 bomen gekapt en worden er ca. 68 teruggeplant.

Om de relatie met de omliggende buurten te verbeteren is het belangrijk om het gebied te openen naar zijn omgeving. Hierbij is het belangrijk dat er routes ontstaan naar en via het Slachthuisterrein. Centraal in het gebied op de plek waar veel nieuwe routes samenkomen ligt het plein. Het plein kan zich hierdoor ontpoppen tot centrale ontmoetingsruimte in de buurt en de wijk.

Waterstructuur

In het stedenbouwkundig ontwerp neemt het onverharde oppervlak af van 22.474 m² naar 21.741 m². In het ontwerp zijn aanvullende maatregelen genomen die de waterbergende capaciteit van het gebied bevorderen. Uitgangspunt is verder een duurzaam watersysteem waarbij het schone regenwater wordt afgekoppeld van het riool en wordt opgevangen en vastgehouden in de openbare ruimte waarna het via een gescheiden systeem

wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het centrale plein krijgt naast een verblijfs- en ontmoetingsfunctie ook een functie in het watersysteem als zogenaamd "waterplein". Voor de buitenrand van het Slachthuisterrein wordt onderzocht of hier een wadisysteem kan worden aangelegd.

Verkeersstructuur

Eén van de uitgangspunten voor het Slachthuisterrein is om het te ontwikkelen als een autoluw gebied. Alleen ten noorden van het Slachthuis is laad- en losverkeer toegestaan. De toegang tot het Slachthuisterrein voor auto's vindt alleen plaats via de Pladellastraat en Hannie Schaftstraat.

Voor de openbare ruimte rondom het slachthuis geldt een parkeerverbod. Parkeren van auto's gebeurt zoveel mogelijk uit het zicht, in of onder de woning danwel op eigen binnenterreinen. De piek van de parkeerbelasting zal in de avond vallen. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen bedraagt 265. Dit staat tegenover een berekende piekvraag van 254 parkeerplaatsen. Er wordt derhalve ruimschoots voldaan aan de norm.

Het Slachthuisterrein is door het autoluwe karakter voornamelijk het domein voor de voetganger en fietser. Een langzaam-verkeersbrug over de Gouwwetering opent het gebied naar de oostzijde en legt een verbinding met de Richard Holkade, het Reinaldapark en het buitengebied. De voormalige hoofdingang van het Slachthuisterrein wordt afgesloten voor auto's maar blijft een belangrijke entree voor langzaam verkeer. Tussen de Gouwwetering en de nieuwe bebouwing komt een openbaar wandelpad.

Wat betreft de verhouding tussen ontsluiting en programma is rekening gehouden met de aanbevelingen uit het ASVV (Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen) van het CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechiek).

Het ASVV is het handboek met aanbevelingen voor de inrichting van wegen binnen de bebouwde kom. Hierin is onder andere opgenomen in welke situaties bepaalde maatregelen effectief zijn en hoe ze het beste uitgevoerd kunnen worden.

5.3 Criteria voor ruimtelijke kwaliteit

De criteria voor ruimtelijke kwaliteit voor het Slachthuisterrein zijn erop gericht om bij te dragen aan de eenheid van het complex. Om deze eenheid te krijgen wordt een beperkt aantal elementen ingezet, de rest is vrij vorm te geven.

Gevelopbouwen plastic

De gebouwen staan in de rooilijn, op een aantal plaatsen is deze rooilijn dwingend weergegeven op de verbeelding. De gevelindeling is vrij. De plastic is beperkt; geen verspringingen door erkers of aangehangen balkons (met uitzondering van de plekken waar zich kolommen en margestroken bevinden). Grote terrassen buiten de gevel zijn toegestaan langs de Gouwwetering.

Kolommen

Kolommen worden ingezet rond het plein en definiëren op deze manier de woonsfeer 'rondom het slachthuis'. Het zorgvuldig vormgeven van de overgang

tussen privéruimte en openbare ruimte is zeker bij intensief gebruikte openbare ruimten als het centrale plein van groot belang voor de woonkwaliteit. Door de kolommen op enige afstand voor de rooilijn van de woning te plaatsen ontstaat er een margezone die zorgt voor privacy. Deze ruimte kan in gebruik worden genomen door de bewoners voor het plaatsen van bijvoorbeeld bankjes en planten, wat voor levendigheid en variatie langs de gevel zorgt. In deze zone tussen de gevel en de kolommen zijn balkons toegestaan. Dit is met name wenselijk voor de nieuwe bebouwing aan de noordrand van het Slachthuisterrein aangezien daar geen andere privé buitenruimte voorkomt.

Plint

De nieuwe bebouwing heeft een alzijdige oriëntatie met levendige plinten op de begane grond en entrees aan alle zijden. Gebouwen gaan de hoek om, geen grote gesloten gevelvlakken. Werkfuncties op de begane grond dienen een uitstraling naar de openbare ruimte te hebben.

Daken

Alle gebouwen krijgen een kap in de vorm van een lessenaarsdak, altijd met de lage zijde naar de openbare ruimte gekeerd. De dakhelling is overal gelijk en heeft een hoek van circa 20 graden met het horizontale vlak. Deze dakhelling refereert aan de flauwe dakhellingen zoals die historisch gezien op het slachthuis aanwezig waren. Daarnaast kent deze dakvorm een tweetal praktische bijkomstigheden. Allereerst zorgt de vorm van het dak ervoor dat regenwater afstroomt in de richting van de openbare ruimte waar het, afgekoppeld en over het maaiveld afgevoerd, een onderdeel vormt van het watersysteem. Daarnaast zijn grote dakvlakken met een flauwe hellingshoek ideaal voor het plaatsen van zonnecellen. Dakkapellen of loggias zijn toegestaan maar dienen sterk ondergeschikt te zijn aan het dakvlak.

Materiaalgebruik

Om te zorgen voor eenheid wordt er voor één baksteensoort gekozen in een kleurstelling die refereert aan het slachthuis, één dakpansoort en één soort kolom. De materialisatie en het kleurenpalet van ramen en deuren dient voor alle nieuwe bebouwing op elkaar afgestemd te worden.

Ontwikkelscenario's

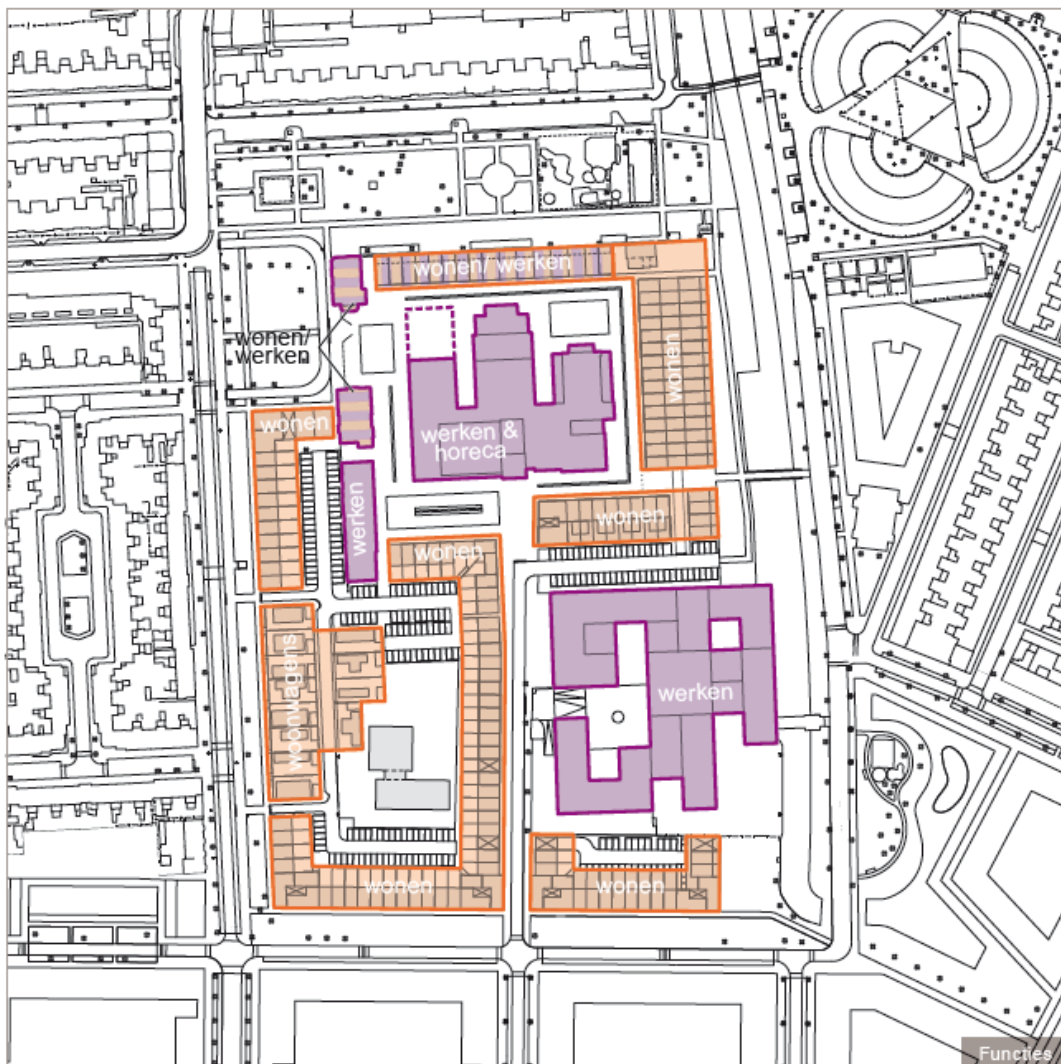
Het bestemmingsplan is zo opgesteld dat er - binnen de kaders van de vastgestelde stedenbouwkundige visie - gekozen kan worden voor een invulling met modules. Dit kan resulteren in een intensief model met meer woningen waarbij de woningen voorzien zijn van daktuinen op een gebouwde parkeervoorziening. Er is ook rekening gehouden met een meer 'ontspannen' model met traditionele woningen met tuin. Een combinatie is ook mogelijk.

Kansen voor verbetering

Aan de noordzijde van het plangebied is een aantal bedrijfsunits aanwezig. De ruimtelijke kwaliteit van deze gebouwen is niet optimaal. De gemeente is bereid mee te werken aan een verruiming van de bestemming waardoor er bijvoorbeeld gewoond kan worden. Voorwaarde is dat de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd (en eenheid gaat vormen met de nieuwe omgeving).

5.4 Functionele aspecten

Het Slachthuisterrein transformeert van een werkgebied naar een gebied met een gemengd programma met voorzieningen die passen bij het mild-stedelijke karakter van dit nieuwe buurtje. Dit betekent voorzieningen op economisch en sociaal-maatschappelijk gebied die zich goed verhouden met het wonen. Genoemd kunnen worden werkplekken voor creatieve bedrijven, praktijk- en kleinschalige kantoorruimtes. Ter versterking van de ontmoetingsfunctie op het centrale plein is ruimte voor een horecavoorziening. Detailhandel op het Slachthuisterrein is uitgesloten.



Afbeelding 9: functies

Het 50 kV transformatorhuis van Liander blijft in deze visie in zijn huidige vorm gehandhaafd. De bedrijfsunits aan de noordrand van het Slachthuissterrein blijven ook gehandhaafd met mogelijkheden voor transformatie tot woningen.

Woningen

De bestaande 30 woningen aan de zuidkant van het gebied langs de Hannie Schafstraat blijven voornamelijk gehandhaafd. Dit geldt eveneens voor de 12

woonwagens langs de Pladellastraat. Op diverse plaatsen wordt woningbouw toegevoegd: de parkrand aan de westzijde, rondom het Slachthuis en aan de Gouwwetering. Bij de nieuwbouw ligt het accent op grondgebonden types met een menging van sociale huur en koop, plus middeldure huur en koop. Het aantal woningen dat op basis van de voorbeeldverkaveling in het stedenbouwkundig plan zit, is 166. Binnen de woonfunctie zijn, onder zekere voorwaarden, beroepsmatige activiteiten aan huis mogelijk.

5.5 Toekomstige ontwikkelingen

In het plangebied kunnen meerdere ontwikkelingen gaan spelen die niet passen in de geldende planologisch-juridische regeling. Voor deze ontwikkelingen worden dan afzonderlijk van dit bestemmingsplan procedures doorlopen om de gewenste herontwikkelingen met omgevingsvergunningen planologisch-juridisch mogelijk te maken. Een ontwikkeling die kan gaan spelen is die van het ICT-gebouw, zie op onderstaande afbeelding.



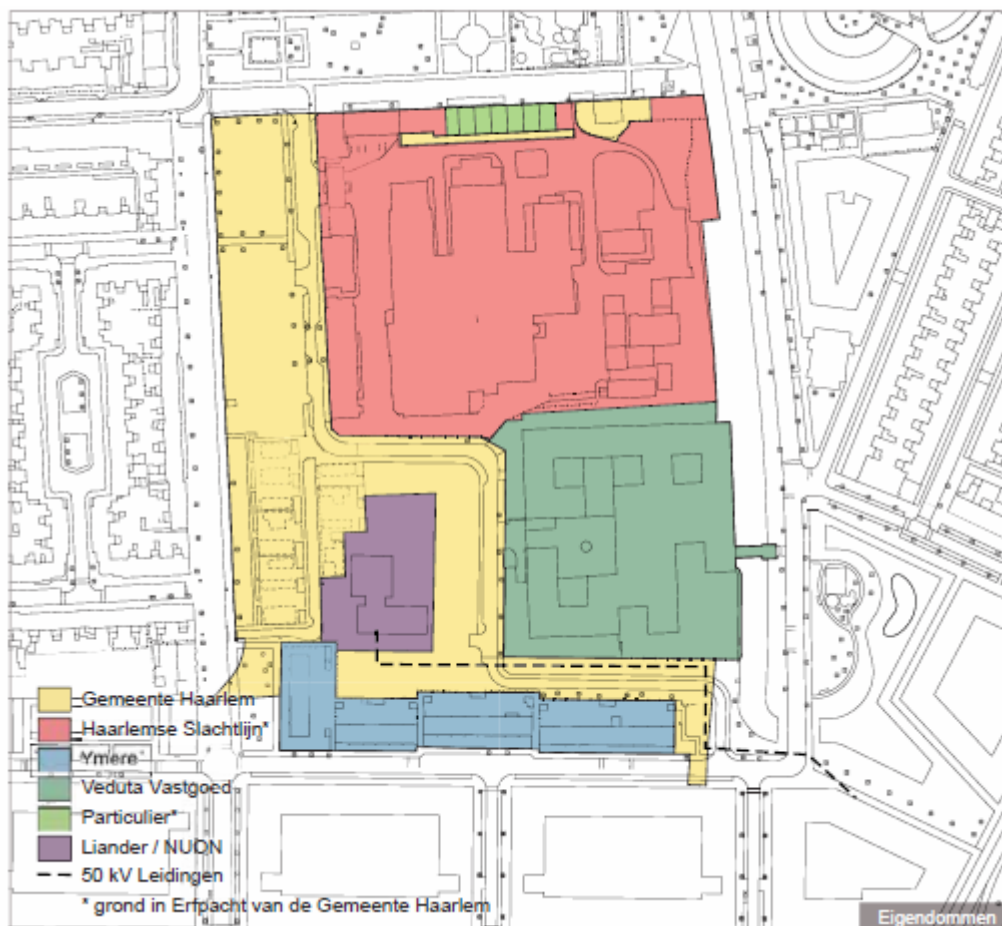
Afbeelding 10: locatie ICT-gebouw

De eigenaar van het pand heeft plannen om dit gebouw te transformeren tot woningen. Vanwege het ontbreken van een goede ruimtelijke onderbouwing van dit initiatief en daardoor onzekerheid over de uitvoerbaarheid, wordt deze ontwikkeling niet meegenomen in onderhavig bestemmingsplan. Zodra het plan voldoende concreet is en de uitvoerbaarheid aangetoond is, kan hiervoor een aparte planologische procedure doorlopen worden.

Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID, OVERLEG EN INSPRAAK

Het ontwikkelingsprogramma Haarlem (OPH) geeft twee lijnen aan om te komen tot een duurzaam goed woonmilieu: de lijn van de participatie en de lijn van de versterking van het woon- en leefklimaat. De sociale programmalijnen uit het OPH dragen hieraan bij, hetzij door participatie te bevorderen, hetzij door zorg te dragen voor randvoorwaarden. Via participatie heeft de wijkraad de mogelijkheid gekregen een bijdrage te leveren aan dit bestemmingsplan. Daarnaast werd na elk overleg de mogelijkheid geboden schriftelijk op- en/of aanmerkingen te maken op het concept voorontwerp bestemmingsplan. De versterking van het woon- en leefklimaat heeft zowel een sociale als een ruimtelijk-fysieke component. Uitgangspunt is het zorgvuldig omgaan met de schaarse ruimte binnen Haarlem.

6.1 Economische uitvoerbaarheid



Afbeelding 11: eigendomssituatie

Het ontwerp bestemmingsplan kent de volgende eigendomssituatie:

1. Gronden die in vol eigendom zijn bij de gemeente: gronden kunnen worden uitgegeven;

2. Gronden van derden: Woonwagenkamp is gerealiseerd en blijft derhalve verder buiten beschouwing

Gelet op de eigendomssituatie en de gesloten overeenkomsten is het kostenverhaal verzekerd. Er zal derhalve geen exploitatieplan worden opgesteld.

6.2 Uitkomst watertoets

De reactie van Hoogheemraadschap van Rijnland is in bijlage 1 opgenomen. Naar aanleiding van de reactie behoeft het plan geen aanpassing.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.3.1 Wettelijk vooroverleg

Overeenkomstig artikel 3.1.1 Bro is het conceptontwerpbestemmingsplan toegezonden aan:

- Rijkswaterstaat Noord-Holland (dnh-ruimtelijkeplannen@rws.nl);
- Gasunie (RO_West@gasunie.nl);
- Waternet (ruimtelijkeplannen@waternet.nl)
- Luchtverkeersleiding Nederland (Schiphol) (ontheffingen_lib@lvn.nl)

Alleen vanuit de Luchtverkeersleiding is niet gereageerd. De overige instanties hebben aangegeven geen opmerkingen op het bestemmingsplan te hebben.

6.3.2 Zienswijzen

Gedurende een periode van 6 weken, van 1 maart 2013 tot en met 11 april 2013, is een ieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op het plan. Er zijn zienswijzen ingediend door:

- de Wijkraad Slachthuisterrein;
- Wieringa Advocaten namens Veduta Vastgoed B.V. en de Haarlemse Slachtlijn B.V.;
- Liandon B.V.

De zienswijzen zijn verwerkt in het zienswijzen- en wijzigingsoverzicht dat deel uitmaakt van het vaststellingsbesluit. Enkele zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

6.4 Handhaving

Met dit bestemmingsplan beoogt de gemeenteraad een voor de burgers duidelijk en herkenbaar ruimtelijk beleid te formuleren. Op grond daarvan mag dan ook verwacht worden dat het college van burgemeester en wethouders handhavend optreedt als iemand de regels van het bestemmingsplan niet naleeft. Immers, de ruimtelijke kwaliteit van het gebied loopt gevaar als men in strijd met het bestemmingsplan een bouwwerk bouwt of als men in strijd met het bestemmingsplan gronden of bouwwerken gebruikt. Het achterwege laten van handhaving kan ertoe leiden dat zich ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen voordoen, die negatieve gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit en de veiligheid. Daarom wordt hier het beleid inzake de handhaving uiteengezet en aangegeven hoe de handhaving van de bestemmingsplanregels wordt opgepakt.

Volgens vaste jurisprudentie bestaat er een beginselplicht om handhavend op te treden. Dit houdt in dat, gelet op het algemeen belang dat gediend is met de handhaving, in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift of regel het bestuursorgaan dat bevoegd is om met bestuursdwang of een last onder dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moet maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd dit niet te doen. Dit kan zich voordoen als er concreet zicht op legalisatie bestaat. Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien. De gemeente Haarlem voldoet aan deze beginselplicht door daadkrachtig en consequent op te treden.

Eens in de vier jaar stelt de gemeente Haarlem een integraal handhavingsbeleid vast waarin de projecten staan aangegeven die worden opgepakt. De opzet is dat de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving niet alle illegale situaties tegelijk aanpakt, maar wel een werkbaar aantal zaken, hetgeen een uitstralend effect zal hebben. Nieuw vastgestelde bestemmingsplannen lenen zich bij uitstek voor deze projectmatige aanpak. Uiteraard wordt bij calamiteiten altijd opgetreden. Handhaving van de regels van bestemmingsplannen vindt in de gemeente Haarlem plaats langs bestuursrechtelijke weg. Rechtszekerheid en gelijke behandeling van burgers staan hierbij voorop. Daarbij is ook communicatie belangrijk. Hier kan bovendien een preventieve werking van uitgaan. De gemeente brengt met name de relatie met de na te streven beleidsdoelstellingen onder de aandacht, zodat voor iedere inwoner, eigenaar en ondernemer duidelijk mag zijn hoe en wanneer het college handhaaft.

Ook voor dit plangebied zal de handhaving van de kaders van het bestemmingsplan tevens plaatsvinden na het verstrekken van omgevingsvergunningen voor de activiteiten 'bouwen', 'het uitvoeren van een werk' en 'het gebruiken van gronden en bouwwerken'. Want niet alleen handelingen zonder vergunning zijn onderwerp van handhaving, maar ook handelingen in afwijking van een omgevingsvergunning vormen een overtreding. Het gemeentelijk toezicht tijdens de vergunningplichtige activiteiten is gewaarborgd doordat inspecteurs in Haarlem volgens het Landelijk Toezichtprotocol werken. Deze inspecteurs classificeren projecten volgens het

protocol, waarmee zij de noodzakelijke frequentie en het niveau van de controles tijdens de bouw bepalen. De rapportage van deze controles slaan zij digitaal op. Aldus draagt het college zorg voor de handhaving van de bestemmingsplanregels.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

bestemmingsplan "Slachthuisterrein" (vastgesteld)

Bijlage 1 Advisering Hoogheemraadschap van Rijnland



Hoogheemraadschap van
Rijnland

uw kenmerk:

uw mail van:

ons kenmerk:

bijlagen:

inlichtingen:

doorkiesnummer:

onderwerp:

5 november 2012

12.72229 DIG-1490

P. Dukker

(071) 306 34 60

Voorontwerpbestemmingsplan
Slachthuisterrein

Gemeente Haarlem
t.a.v. J. van der Lee
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr:	2012/451048
Ald:	STZ IRB
Reg. datum:	16 NOV 2012
Afgeen datum:	
Behandelaar:	J. van der Lee
Only bew:	
Paraaf afgedaan:	

Leiden, **14 NOV. 2012**

Geachte heer Van der Lee,

De door u beschikbaar gestelde informatie hebben wij zorgvuldig bestudeerd en intern besproken. Op genoemd plan kunnen wij nog geen positief wateradvies geven. Het plan geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen. Wij verzoeken u om met dit oordeel en advies rekening te houden bij de verdere uitwerking van het plan.

In de ruimtelijke onderbouwing (waterparagraaf) van bestemmingsplannen willen wij graag inzichtelijk gemaakt zien of en welke invloed de voorgenomen ruimtelijke plannen hebben op het lokaal aanwezige watersysteem. Hierbij dient met name te worden aangegeven of er sprake is (of kan zijn) van een toename (of afname) van verharding en in geval er sprake is van een toename de wijze waarop dit wordt gecompenseerd. Dit geldt ook voor het zuidelijk deel van het gebied, waar sprake is van een wijzigingsbevoegdheid.

In paragraaf 4.6 wordt aangegeven dat de grondwaterstanden zich circa 0,7 m onder maaiveld bevinden. De drooglegging is hiermee niet al te riant. In de ontwikkeling van het Slachthuisterrein wordt voorzien in de aanleg van een ondergronds watersysteem, molgoten, een waterplein en wadi's. Wij wijzen u er op dat dit een verhogend effect kan hebben op het grondwaterpeil, hetgeen gezien de beperkte drooglegging tot problemen kan leiden. In geval de berging nodig is ter compensatie van de toename aan verhard oppervlak dan vragen wij u in het plan mogelijkheden op te nemen de hoeveelheid open water te vergroten in geval, deze vorm van berging, niet mogelijk blijkt te zijn.

Wij vertrouwen erop dat u rekening houdt met bovenstaande opmerkingen en dat u deze meeneemt bij de verdere uitwerking van het bestemmingsplan. Graag ontvangen wij te zijner tijd de samenvatting van de binnengekomen (inspraak)reacties en de beantwoording daarvan, alsmede een exemplaar van het Ontwerp Bestemmingsplan met de daarbij behorende vervolgprocedure.

Wij zullen mogelijk te zijner tijd op basis van de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro art. 3.8) een zienswijze indienen, mochten onze belangen onvoldoende verankerd blijken te zijn in het bestemmingsplan.

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

Internet: www.rijnland.net

e-mail: post@rijnland.net

Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de heer P. Dukker (071-3063460).
Wij verzoeken u om in alle correspondentie over uw plan ons bovengenoemde kenmerk te vermelden.

Hoogachtend,

Namens dijkgraaf en hoogheemraden,

b.u. 

mw. I.F. Kramps - Luitwieler,
hoofd afdeling Plantoetsing en Vergunningverlening



Hoogheemraadschap van
Rijnland

uw kenmerk:

uw brief van:

ons kenmerk: 12.76468 DIG-1490

bijlagen:

inlichtingen: P.C. van der Brugge

doorkiesnummer: (071) 306 34 49

onderwerp: concept ontwerpbestemmingsplan
Slachthuisterrein

Burgemeester en wethouders van
Haarlem

t.a.v. J. van der Lee

Postbus 511

2003 PB HAARLEM

Leiden,

2

8 NOV. 2012

Reg. datum: 29 NOV 2012

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr. 2012/467349	Doc. nr.:
Afd. 50/ RB	Kopie:
Afdoen datum:	
Behandelaar: Joen v.d. Lee	Ontv. bet. / Paraaf afzender:

Geacht college,

Hierbij geven wij u een toelichting op onze brief van 14 november 2012, waarin wij ons advies gaven op het concept ontwerp bestemmingsplan Slachthuisterrein.

Wij kunnen in principe instemmen met de ruimtelijke ontwikkeling die door het bestemmingsplan mogelijk zal worden gemaakt.

Onze eerdere brief bevat twee inhoudelijke punten, die wij hieronder toelichten.

Het eerste punt is dat de gevolgen voor de waterhuishouding van de ontwikkelingen in de toelichting van het plan niet volledig in beeld worden gebracht. Wij verzoeken u ons -zodra dit bekend is- inzicht te geven in de hoeveelheid verhard oppervlak (bebouwing en bestrating) die de ontwikkeling per saldo met zich meebrengt.

Wij wijzen u erop dat wanneer er per saldo meer dan 500 m2 verhard oppervlak bijkomt, het effect hiervan gecompenseerd dient te worden door middel van het graven van oppervlaktewater. Alternatieve vormen van waterberging zijn bespreekbaar. Hieraan zijn echter restricties verbonden.

Over dit onderwerp zijn bepalingen opgenomen in Rijnlands Keur. Er geldt een vergunningplicht.

Met het geven van duidelijkheid over toename verharding en compensatie voldoet u ons inziens aan artikel 3.1.6 lid 1 sub b van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het tweede punt gaat over het treffen van maatregelen om ongewenste grondwaterstanden te voorkomen. Dit moet gelezen worden als een belangenloos advies dat niet ziet op aanpassingen in het juridische deel van het bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,

Namens dijkgraaf en hoogheemraden,

b.a. 

mw. drs. ir. I.F. Kramps - Luitwieler,
hoofd Plantoetsing en Vergunningverlening.

Archimedesweg 1

postadres:

postbus 156

2300 AD Leiden

telefoon (071) 3 063 063

telefax (071) 5 123 916

internet: www.rijnland.net

e-mail: post@rijnland.net



Hoogheemraadschap van
Rijnland

uw kenmerk:

uw brief van:

ons kenmerk: 12.76468 DIG-1490

bijlagen:

inlichtingen: P.C. van der Brugge

doorkiesnummer: (071) 306 34 49

onderwerp: concept ontwerpbestemmingsplan
Slachthuisterrein

Burgemeester en wethouders van
Haarlem

t.a.v. J. van der Lee

Postbus 511

2003 PB HAARLEM

Leiden,

2

8 NOV. 2012

Reg. datum: 29 NOV 2012

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr.: 2012/467349	Doc. nr.:
Afd.: 502 RB	Kopie:
Reg. datum: 29 NOV 2012	
Afdoen datum:	Ontv. den:
Behandelaar:	Paraaf afzender:
Joan v.d. Lee	

Geacht college,

Hierbij geven wij u een toelichting op onze brief van 14 november 2012, waarin wij ons advies gaven op het concept ontwerp bestemmingsplan Slachthuisterrein.

Wij kunnen in principe instemmen met de ruimtelijke ontwikkeling die door het bestemmingsplan mogelijk zal worden gemaakt.

Onze eerdere brief bevat twee inhoudelijke punten, die wij hieronder toelichten.

Het eerste punt is dat de gevolgen voor de waterhuishouding van de ontwikkelingen in de toelichting van het plan niet volledig in beeld worden gebracht. Wij verzoeken u ons -zodra dit bekend is- inzicht te geven in de hoeveelheid verhard oppervlak (bebouwing en bestrating) die de ontwikkeling per saldo met zich meebrengt.

Wij wijzen u erop dat wanneer er per saldo meer dan 500 m2 verhard oppervlak bijkomt, het effect hiervan gecompenseerd dient te worden door middel van het graven van oppervlaktewater. Alternatieve vormen van waterberging zijn bespreekbaar. Hieraan zijn echter restricties verbonden.

Over dit onderwerp zijn bepalingen opgenomen in Rijnlands Keur. Er geldt een vergunningplicht.

Met het geven van duidelijkheid over toename verharding en compensatie voldoet u ons inziens aan artikel 3.1.6 lid 1 sub b van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het tweede punt gaat over het treffen van maatregelen om ongewenste grondwaterstanden te voorkomen. Dit moet gelezen worden als een belangenloos advies dat niet ziet op aanpassingen in het juridische deel van het bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,

Namens dijkgraaf en hoogheemraden,

b.a. 

mw. drs. ir. I.F. Kramps - Luitwieler,
hoofd Plantoetsing en Vergunningverlening.

Archimedesweg 1

postadres:

postbus 156

2300 AD Leiden

telefoon (071) 3 063 063

telefax (071) 5 123 916

internet: www.rijnland.net

e-mail: post@rijnland.net

Bijlage 2 Stedenbouwkundige visie Slachthuisterrein

Gemeente Haarlem • Hoofdafdeling Stadszaken • Afdeling Ruimtelijk Beleid

Slachthuisterrein

Stedebouwkundige visie, juni 2012



Colofon

Aan deze stedebouwkundige visie hebben meegewerkt:

Cécile Hubers (Gebiedsmanagement)
Herman Wals (Projectmanagement)
Joost van den Tillaart (Stedebouw)
Roald van Splunter (Landschap)

Bronvermelding

Foto voorzijde: www.haarlemsbouwplannen.nl

Inhoudsopgave

Colofon	2	Bijlage 1: verder geoptimaliseerde voorbeeldverkaveling	30
Bronvermelding	2	Bijlage 2: Parkeerbalans	31
Inleiding / Voorwoord	3	Bijlage 4: Groenbalans & bomenbalans	32
De locatie	5	Bijlage 3: Verhardingsbalans	32
Plangebied	5		
Ontstaansgeschiedenis Slachthuisterrein en omgeving	5		
Ligging in de stad	5		
Slachthuisterrein	7		
Het monument	9		
Historie en stijl	9		
Beschrijving van de gebouwen	9		
Gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt	10		
Visie Slachthuisbuurt-Zuid	11		
Overige plannen	12		
Conclusies inventarisatie	14		
Kenmerken (kwaliteiten)	14		
Knelpunten	14		
Concept	15		
Het plan	17		
Opzet van het plan	17		
Verkeersstructuur	18		
Structuur openbare ruimte	20		
Waterstructuur	24		
Functies	25		
Woonsferen	26		
Fasering	27		
Stedebouwkundige randvoorwaarden	28		
Criteria voor Ruimtelijke Kwaliteit	29		



Inleiding

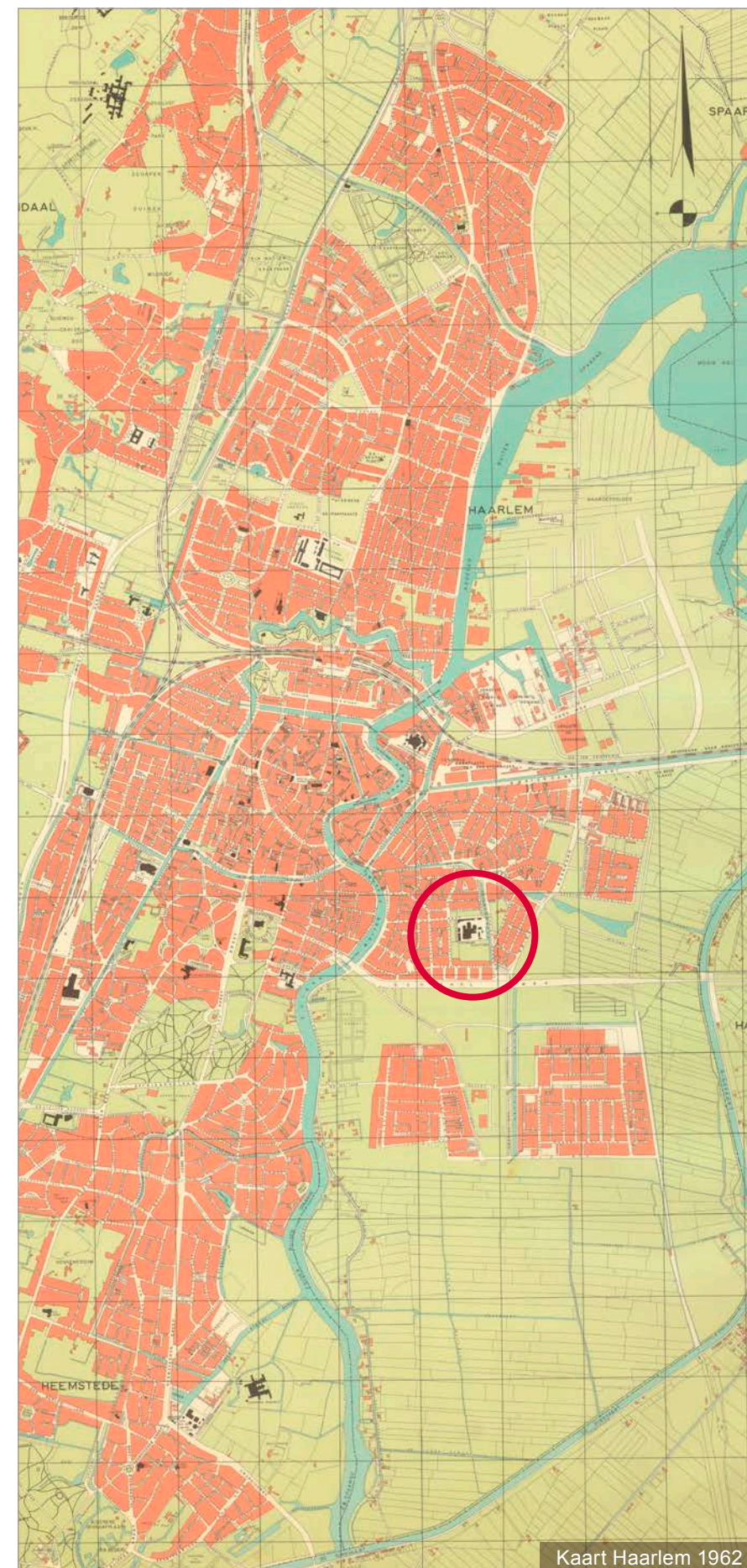
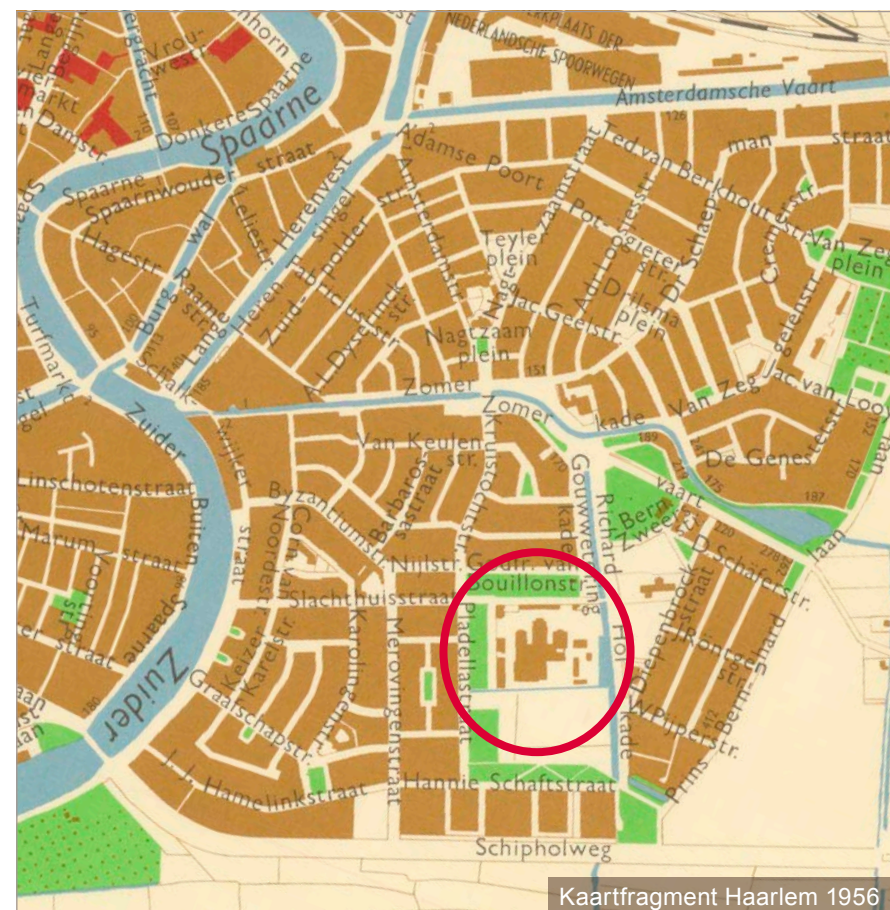
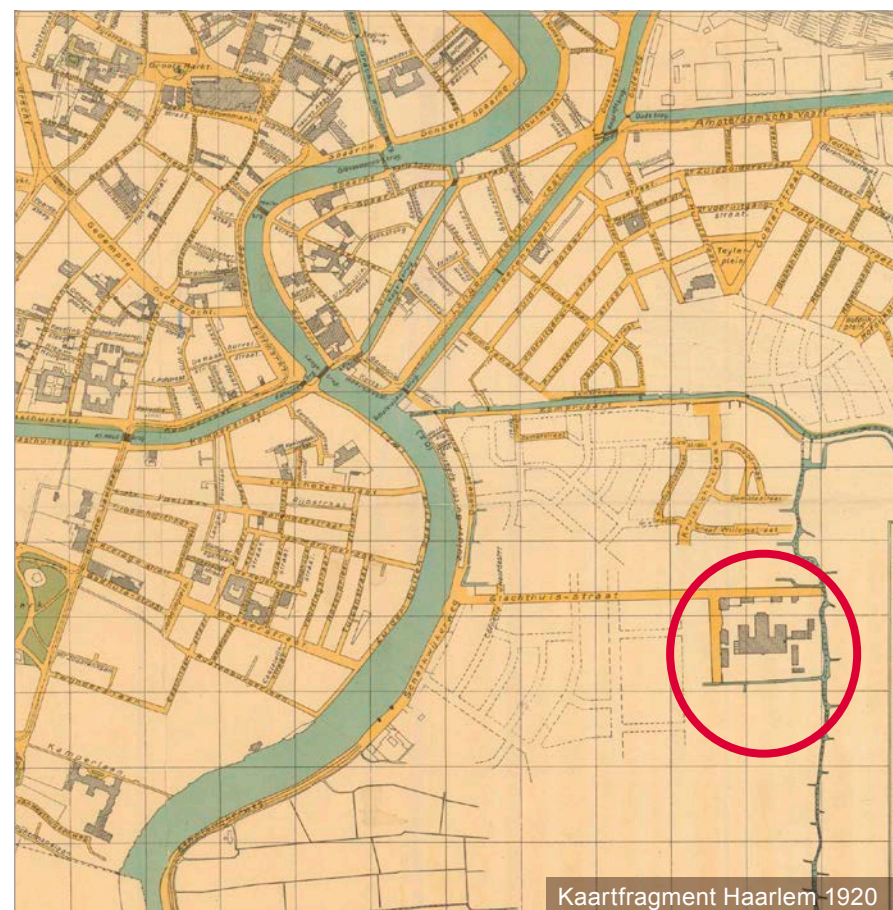
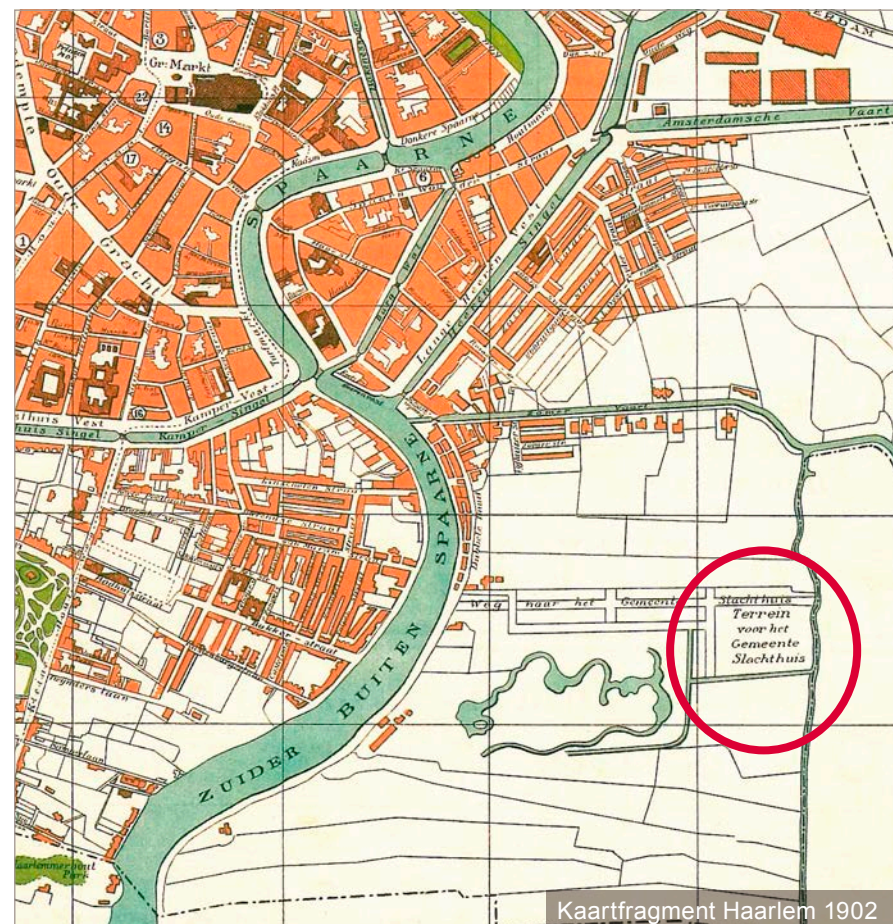
Het Haarlemse slachthuis was begin vorige eeuw het lichtend voorbeeld van moderniteit en hygiënisch slachten. Maar de tijd dat het slachthuis nog die functie had ligt alweer jaren achter ons.

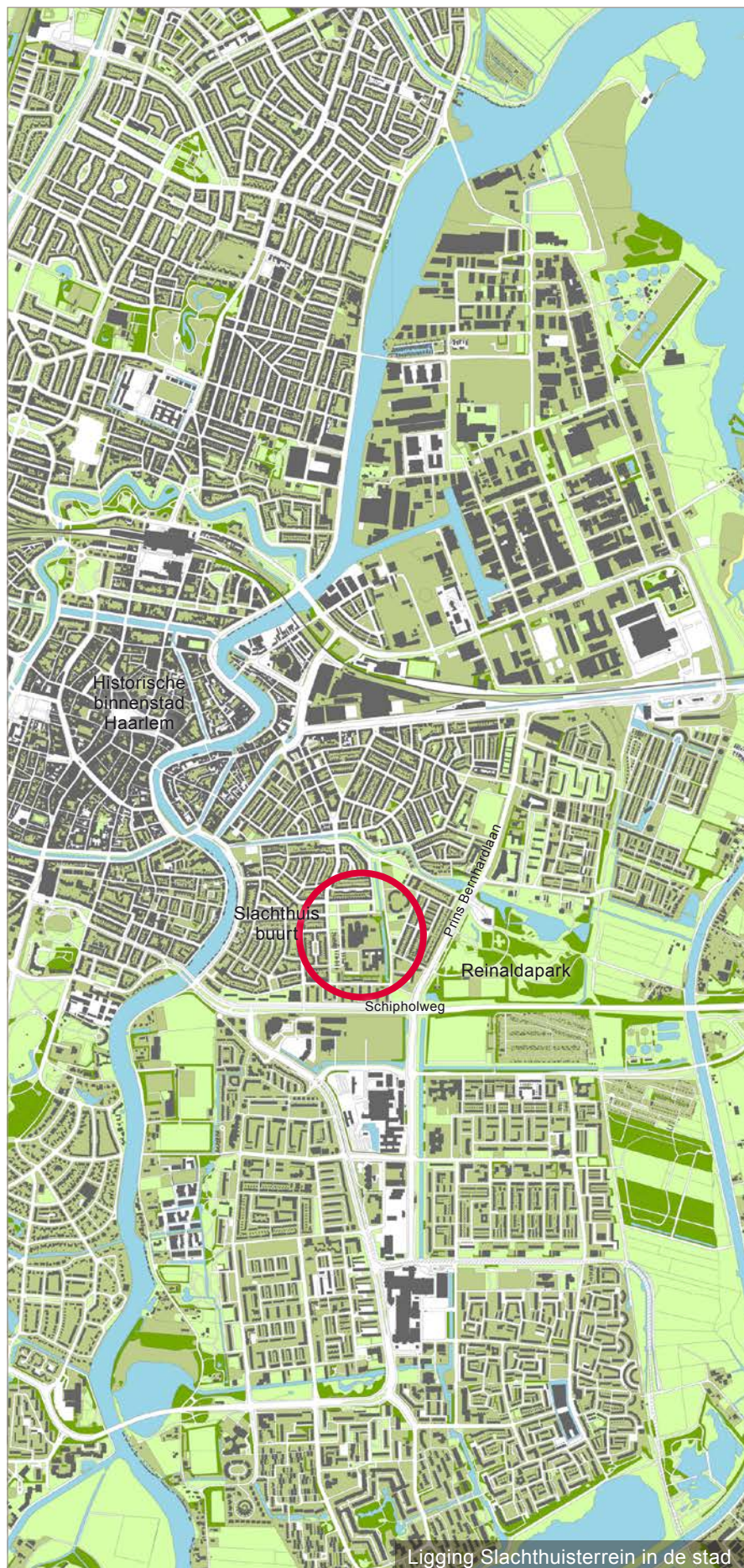
Het Slachthuisterrein ligt er momenteel bij als een onaantrekkelijk niemandsland, opgebouwd uit incidenten. Ondanks de weinig positieve aanblik van vandaag de dag heeft het gebied ontegenzegglijk potentie: de ligging nabij de entree van Haarlem, de architectonische kwaliteit van het slachthuiscomplex en de landschappelijke structuren van de Gouwwetering en het Reinaldapark.

Om verandering te brengen in de huidige situatie stelde de gemeenteraad in 2005 de *Gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt* vast. Bureau Khandekar heeft deze gebiedsvisie voor de zuidstrook van de Slachthuisbuurt uitgewerkt in een stedenbouwkundige visie, waar de raad in maart 2008 mee instemde.

Voor het Slachthuisterrein, inclusief de omgeving van de Oorkondelaan, moet ook een dergelijke visie opgesteld worden. Daarvoor zijn in juni 2011 de uitgangspunten vastgesteld. Het resultaat daarvan ligt nu voor u in de vorm van de *Stedebouwkundige Visie Slachthuisterrein*.

Het doel van deze visie is het scheppen van stedebouwkundige randvoorwaarden voor het project Slachthuisterrein + Oorkondelaan, om zo te komen tot een duurzame herstructurering van deze locatie, waarbij een kwalitatief hoogwaardig gebied wordt gerealiseerd, met behoud en restauratie van de monumentale bebouwing en een optimale combinatie van people, planet en profit.





De locatie

Plangebied

Het plangebied Slachthuisterrein is gelegen in Haarlem-Oost, in de nabijheid van de Schipholweg en de Prins Bernhardlaan en het Reinaldapark. Het plangebied wordt ingesloten door de Hannie Schaftstraat in het zuiden, de Pladellastraat in het oosten, de Godfried van Bouillonstraat in het noorden en de Richard Holkade in het oosten.

Ontstaansgeschiedenis Slachthuisterrein en omgeving

In de loop van de 19e eeuw werden er plannen gemaakt voor het centraliseren van de slachtactiviteiten in Haarlem, vanuit het oogpunt van hygiëne en kwaliteit van het vlees. Tot die tijd gebeurde dit in zo'n 150 particuliere slachterijen, verdeeld over de stad, wat de controle lastig maakte.

Dit leidde tot de bouw van het Gemeentelijk Slachthuis in de periode 1906-1907. Het gebouw verrees als een eenzaam gebouw in de Romolenpolder, ver buiten de stad. Het complex werd, voor aan- en afvoer, door middel van de Slachthuisstraat verbonden met het Spaarne.

De Slachthuisbuurt, die haar naam ontleent aan dit complex, ontstond vanaf 1917, in het kader van de stadsuitbreidingen. Binnen de stedenbouwkundige structuur die voornamelijk uit woningen van één of twee bouwlagen met een kap bestaat, bevindt zich een aantal bijzondere plekken zoals de hofjes aan de Schalkwijkerstraat en de Graafschapstraat en het Hofje van Egmond.

Ten oosten van het slachthuiscomplex ligt de Componistenbuurt die dateert uit de jaren '30 van de twintigste eeuw. De Componistenbuurt is veel rationeler en soberder van opbouw dan de Slachthuisbuurt en heeft een enigszins geïsoleerde ligging ten opzichte van de andere woonbuurten. Tussen de Componistenbuurt en het Slachthuisterrein ligt een zone met bijzonder functies en bebouwing zoals de voormalige Zuid-Oosterkerk uit 1935 en het door Liesbeth van der Pol ontworpen woonbuurtje "de Kogellager" uit 1997.

In de jaren '50 werd de strook ten zuiden van het Slachthuisterrein, gelegen aan de Schipholweg, ontwikkeld. Deze zone kenmerkte zich door de open bebouwingsstructuur, bestaande uit portiekflats van drie en vier lagen. Voor deze zone is een plan in uitvoering om middels sloop en nieuwbouw tot verbetering van de woningen en de stedenbouwkundige structuur te komen. De Schipholweg zal zich meer als entree van Haarlem manifesteren. De visie voor de Slachthuisbuurt Zuid wordt later in deze visie nog uitvoeriger belicht.

Ligging in de stad

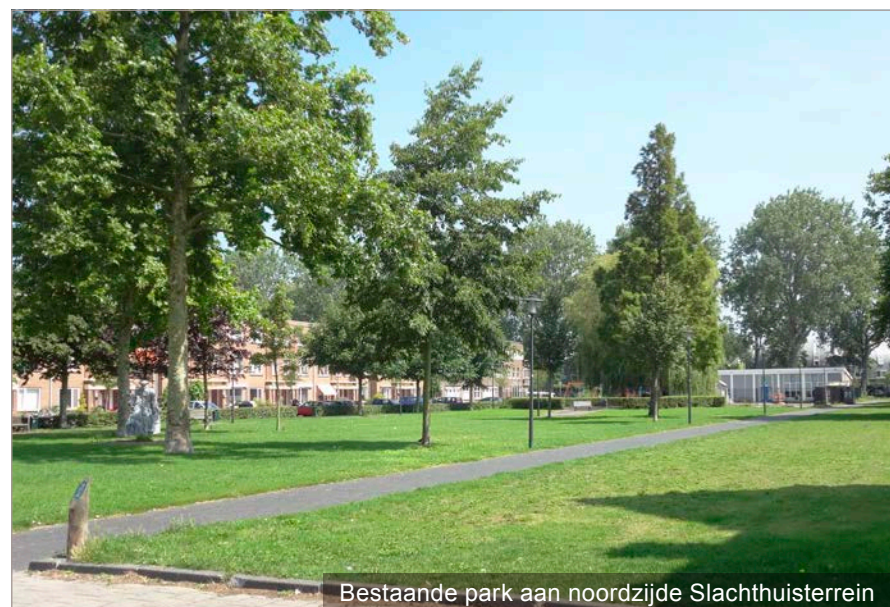
Het Slachthuisterrein ligt centraal in Haarlem Oost en heeft een gunstige ligging ten opzichten van het historisch stadscentrum. Daarnaast is het gelegen in de nabijheid van grote groen-blauwe structuren met een belangrijke recreatieve functie zoals het Spaarne, de Zomervaat, de Gouwwetering, het in renovatie zijnde Reinaldapark en het buitengebied aan de oostrand van Haarlem.

De toegankelijkheid van deze gebieden is niet optimaal, zo functioneert de Prins Bernhardlaan als een barrière die de relatie tussen de Slachthuisbuurt en het Reinaldapark verstoort. Op kleinere schaal ontbreken eveneens recreatieve verbindingen, zoals tussen de groene parkstrook rond het slachthuis en het Henriëtte Bosmansplantsoen en de Gouwwetering aan de oostzijde van het Slachthuisterrein.

Door de ligging nabij de Schipholweg en de Prins Bernhardlaan is het gebied goed ontsloten voor het autoverkeer. Met haltes voor bussen in de Slachthuisstraat, Schipholweg en Prins Bernhardlaan ligt het openbaar vervoer op loopafstand. Het gebied is goed verbonden met het zeer fijnmazige Haarlemse fietsnetwerk en is daardoor goed bereikbaar met de fiets.

Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat alle langzaam verkeersverbindingen, doordat het Slachthuisterrein een afgesloten enclave in de stad vormt, langs het gebied gaan in plaats van er doorheen.

Met name voor fietsers en voetgangers biedt het toegankelijker maken van het gebied kansen om nieuwe routes te creëren.



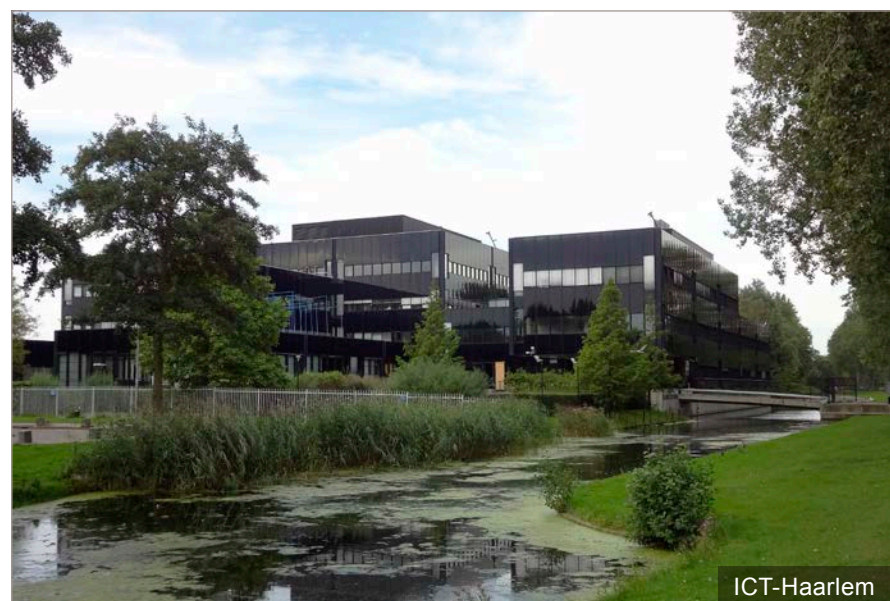
Bestaande park aan noordzijde Slachthuisterrein



Gouwwatering



Voormalige kerk aan de Richard Holcade



ICT-Haarlem



Woonwagens



Plangebied

Slachthuisterrein

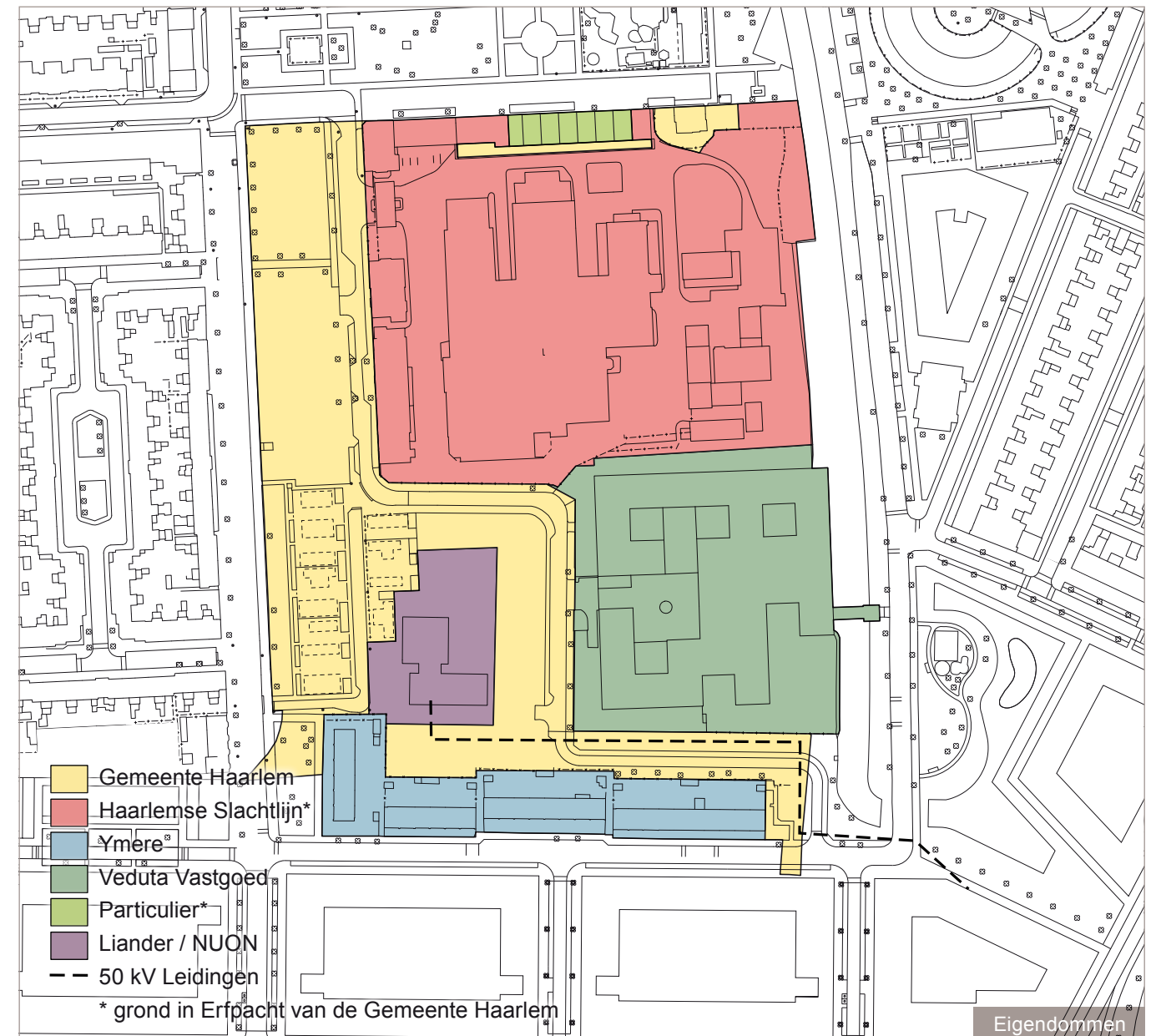
Vergeleken met zijn omgeving heeft het slachthuiscomplex een zeer autonome ontwikkeling gekend. Vanaf het ontstaan bezat het gebied de sfeer van een restzone waar functies konden landen die op geen andere plek in de stad gewenst waren. Op die manier zijn er allerlei functies en gebruikers in het gebied gekomen die zich als incidenten tot elkaar en tot hun omgeving verhouden. Hierdoor is de oorspronkelijke eenheid van het gebied verloren gegaan.

Aan de Pladellastraat ligt sinds de jaren 80 een woonwagenpark, dat plaats biedt aan 12 woonwagens. Het is enkele jaren geleden, conform de *Gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt*, iets in zuidelijke richting verplaatst. De ontsluiting hiervan vindt plaats via een binnenstraat parallel aan de Pladellastraat.

Ten zuiden van het slachthuis, aan de Gouwwetering, werd in de jaren tachtig het gebouw van de Rijksgeologische Dienst gebouwd, dat tegenwoordig als het ICT-gebouw bekend staat. Het gebouw wordt gekenmerkt door een moduleachtige opbouw en het beschikt over een halfverdiepte parkeergarage. Het gebouw is middels een brug over de Gouwwetering te bereiken en de parkeergarage is ontsloten vanaf de Oorkondelaan. Delen van het gebouw hebben hier ook een entree.

In de zuid-westhoek van het plangebied, midden op een braakliggend terrein, bevindt zich het transformatorhuis van Liander. Het transformatorhuis stelt voor zover bekend geen verdere eisen aan de externe veiligheid met het oog op toekomstige ontwikkelingen. Wel ligt er ten zuiden van het transformatorhuis een leidingentracé waar rekening mee moet worden gehouden. Daarnaast vinden er gesprekken plaats tussen Liander en de gemeente om de capaciteit van het station uit te breiden.

Op het Slachthuisterrein zelf zijn er, zonder al te veel ontslag voor het historische gebouw, in de loop der jaren nieuwe delen aan het slachthuis toegevoegd. Daarnaast is in de jaren 90 tegen de noordelijke ommuring van het terrein een rij bedrijfunits in twee lagen gebouwd. Door de ad hoc plaatsing van de gebouwen in het gebied komen ze erg fragmentarisch en rommelig over, wat zorgt voor een negatieve uitstraling.



Liander Trafogebouw



"De kogellager"



Hofje van Egmond



Directeurswoning



Keurmeesterswoning



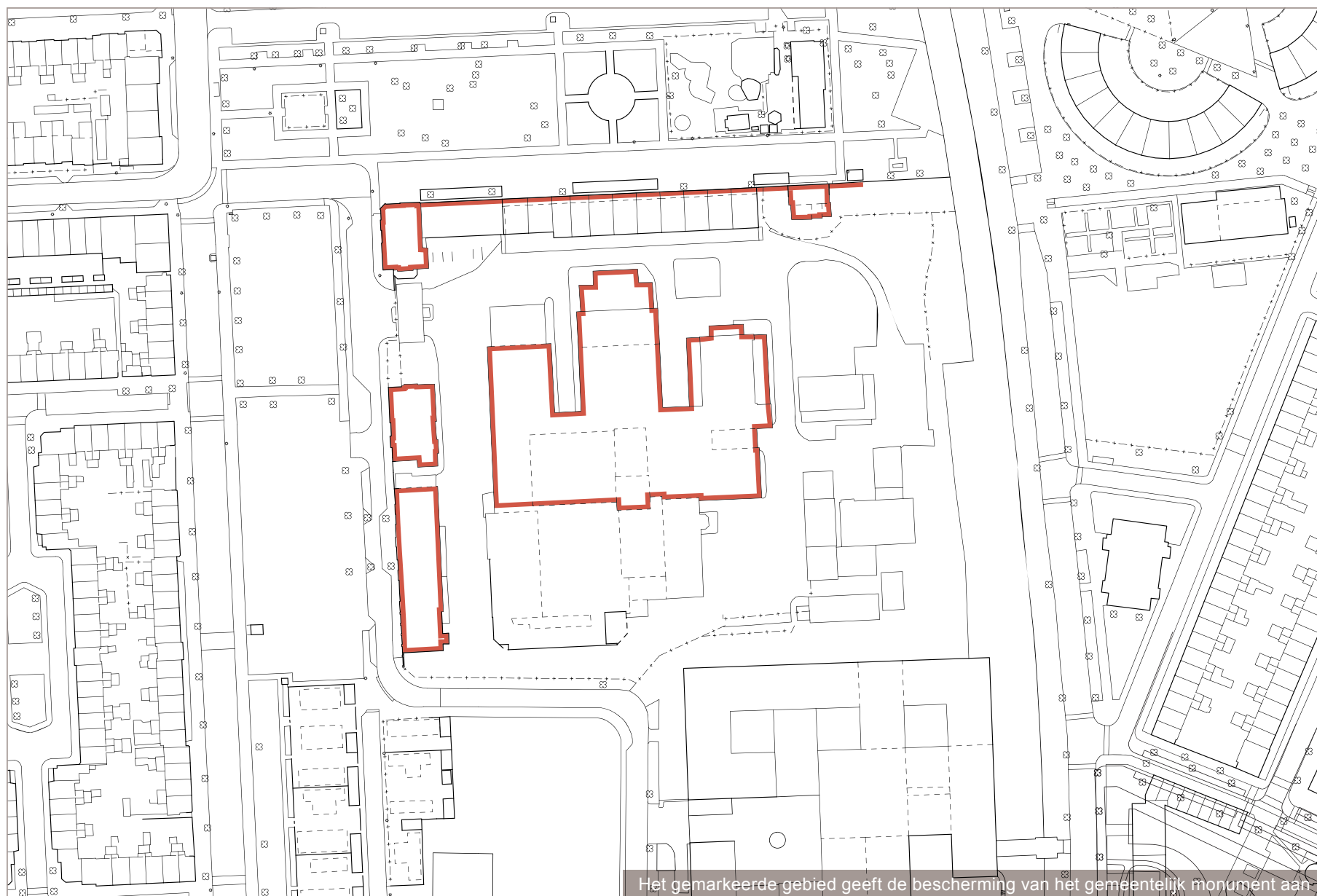
Hoofdgebouw Slachthuis met torentje



Monumentale muur aan de noordzijde



Stallen



Het gemarkeerde gebied geeft de bescherming van het gemeentelijk monument aan



Ingang Slachthuisterrein



Bedrijfsunits



Kantoor

Het monument

Het slachthuiscomplex heeft belangrijke architectuurhistorische waarde als een redelijk gaaf bewaard gebleven slachthuiscomplex uit de vroege 20ste eeuw. Ontworpen door de Haarlemse stadsarchitecten J. Leijh en L.C. Dumont als eerste openbare slachthuis van Haarlem heeft het ook cultuurhistorische waarde omdat het de modernisering van de slachtpraktijk laat zien. Tenslotte heeft het ook stedenbouwkundige waarde als focuspoint in de later gebouwde Slachthuisbuurt.

In 2010 zijn het slachthuis en de gebouwen waarmee het een ensemble vormt, vanwege deze belangrijke cultuurhistorische waarde, aangewezen als gemeentelijk monument. Moderne uitbreidingen, aansluitend op oudere bebouwing of vrijstaand, vallen buiten de bescherming.

Historie en stijl

Het slachthuiscomplex werd op 2 mei 1907 geopend. Vanaf dat moment kon het vee op een centrale plek worden geslacht en kon het vlees tegelijk worden gekeurd, hetgeen een grote vooruitgang betekende.

Het ontwerp is getekend door stadsarchitect L.C. Dumont. De gebouwen werden uitgevoerd in een overwegend historiserende stijl, die onder meer blijkt uit de toepassing van speklagen en gevelopeningen met segmentbogen. Het slachthuis zelf, centraal op het terrein, alsook de nabijgelegen bouwdelen voor het verwerken van vlees, sluiten in hun vormgeving aan bij de bedrijfsarchitectuur van omstreeks 1900, hetgeen onder meer blijkt uit de toepassing van bakstenen geveldammen, dito siermetselwerklijsten, en veelruits ijzeren ramen.

Onderdelen zoals de directeurswoning, keurmeesterswoning en het kantoor hebben behalve de historiserende details ook enkele rustieke elementen die stoelen op de Chaletstijl, zoals brede dakoverstekken met sierspanten en afgewolfde dakschilden.

Het terrein werd oorspronkelijk behalve door de diverse gebouwen ook bepaald door enige voor het slachtvee bestemde grasvelden. Op het voorste deel van het terrein waren de runderstallen gesitueerd. Het totale complex werd omgeven door hoge bakstenen muren. Daarnaast was er sprake van een monumentale ingangspartij, bestaande uit een door smeedijzeren hekwerken omgeven en decoratief vormgegeven rondboogpoort. Deze tussen de directeurswoning en het kantoor gelegen onderdelen zijn later verdwenen en vervangen door de huidige moderne entree.

Beschrijving van de gebouwen

Directeurswoning

De directeurswoning staat op de kop van de Slachthuisstraat, de straat die het slachthuis verbindt met het Spaarne en waar langs ooit het vee naar het abattoir werd geleid. Het is één van de gebouwen die op het terrein het meest intact zijn gebleven. Gesitueerd op de noordwesthoek van het complex straalt het nog steeds voornaamheid uit.

kantoor

Ten zuiden van de hoofdentree en ten westen van het hoofdgebouw is het kantoor gelegen. Hoewel minder prominent dan de directeurswoning, is het een fraai gebouw met rijk metselwerk en bijzondere details. Ook het interieur van het kantoorgebouw is nog vrijwel intact.

runderstallen

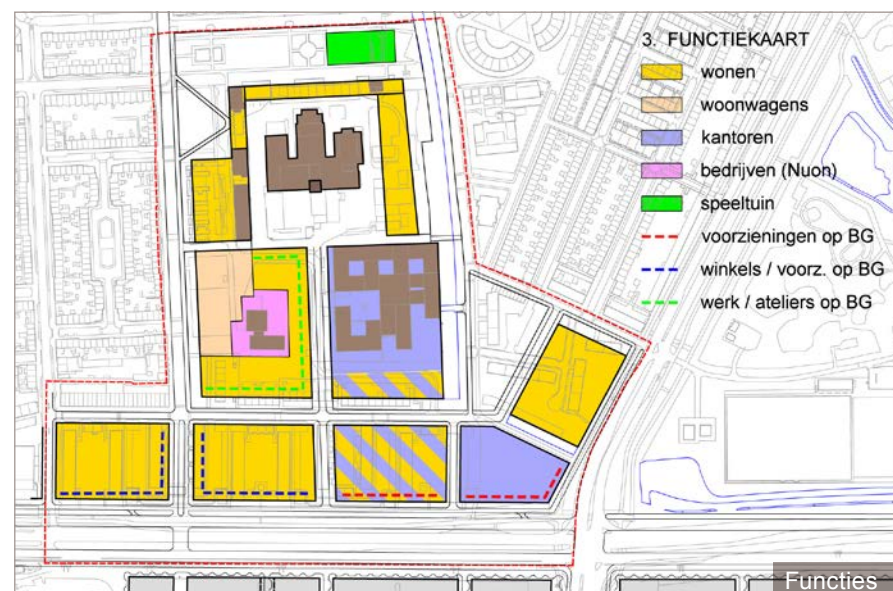
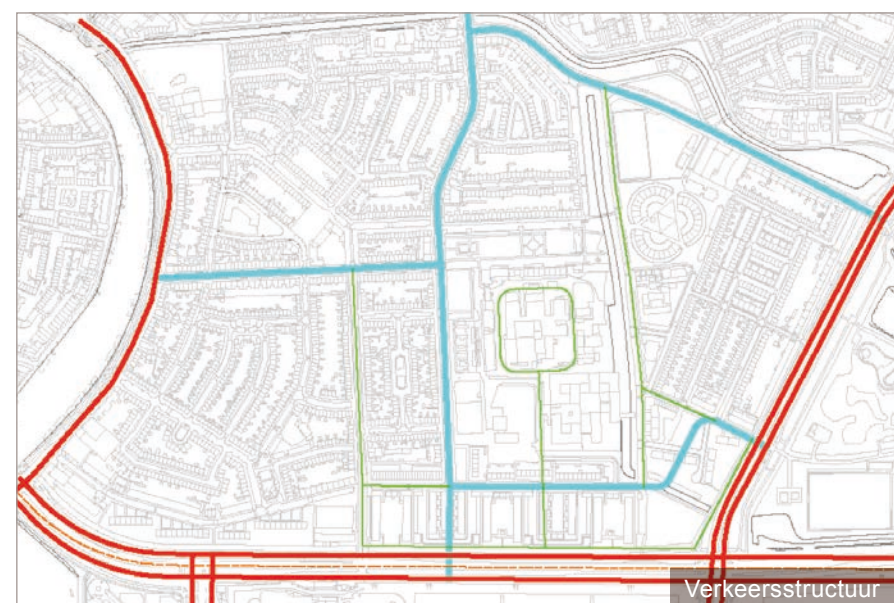
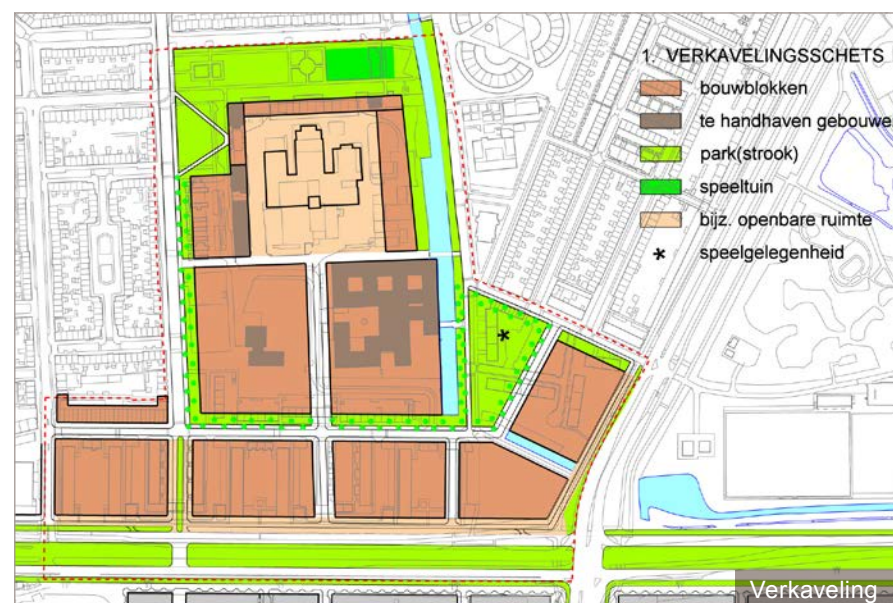
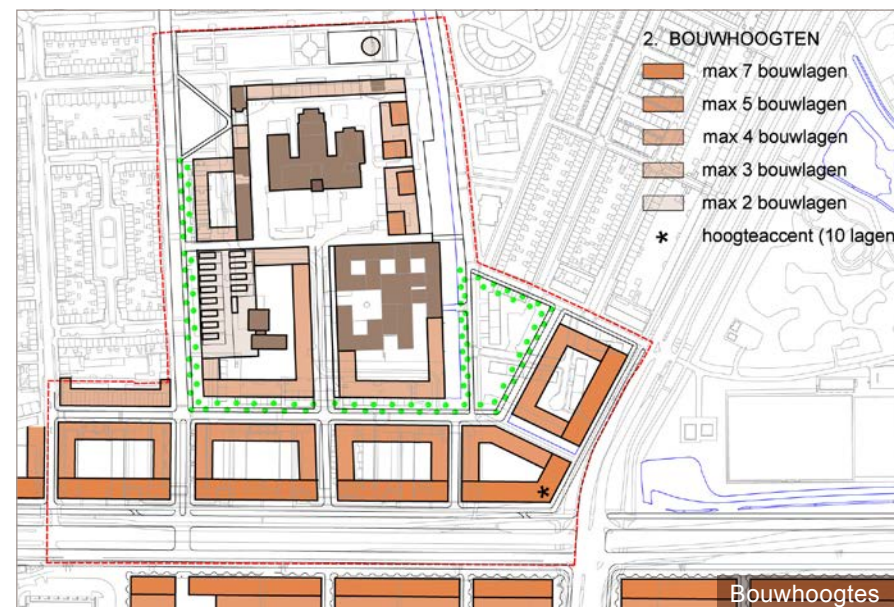
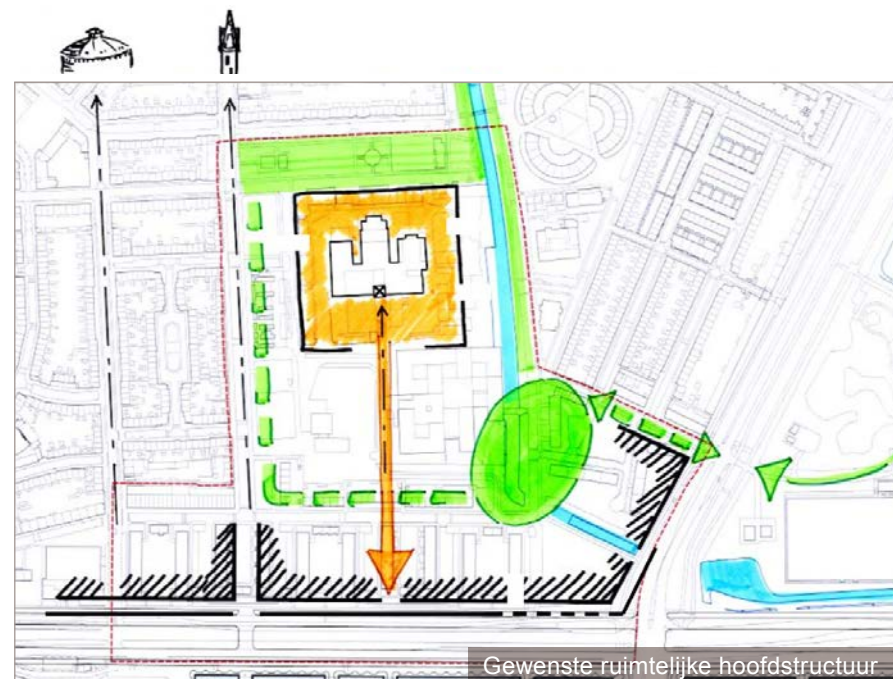
In de zuid-west hoek van het complex liggen de runderstallen. De stallen zijn herkenbaar aan het lichtgeknikte zadeldak met dakkapellen. In de loop der tijd zijn de stallen naar het zuiden uitgebreid. Van alle slachthuisgebouwen zijn de stallen er in bouwkundig opzicht het slechtst aan toe.

keurmeesterswoning

In de noord-oosthoek van het slachthuisterrein staat de keurmeesterswoning. De woning wordt nog steeds bewoond.

slachthuis

Centraal op het terrein ligt het eigenlijke slachthuis. Het heeft een karakteristieke plattegrond bestaande uit een centraal hoofdvolume met een oost-west gang die toegang biedt aan de verschillende subvolumes van het gebouw. Deze onderdelen variëren in hoogte. Destijds waren alle gebouwen afgedekt door bijzondere afgeplatte zadeldaken met in de lengte-as mooi vormgegeven lichtstraten. Aan de zuidgevel van het hoofdgebouw trekt het torentje met puntdak meteen de aandacht. Het torentje is een herkenbaar focuspunt in de omgeving geworden. In de loop der tijd is het hoofdgebouw veelvuldig uitgebreid en gemoderniseerd. Daarbij is veel verloren gegaan. Desalniettemin staat de hoofdstructuur nog steeds overeind en kan het na het ontdoen van de latere aanbouwen weer een krachtig volume worden.



Gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt

In 2005 heeft de gemeenteraad de Gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt vastgesteld. In deze gebiedsvisie worden uitspraken gedaan over de (globale) verkaveling, de functies in het gebied, de bouwhoogtes en de verkeersstructuur.

De gebiedsvisie definieert zones: de Schipholwegzone, de zone rond de Oorkondelaan en het Slachthuisterrein. De laatste twee hebben betrekking op deze stedenbouwkundige visie.

Het gebied Oorkondelaan wordt beschreven als een overgangszone tussen enerzijds de intensief bebouwde Schipholwegzone en anderzijds het Slachthuisterrein en de Slachthuisbuurt. De opgave ligt voor een belangrijk deel in de inpassing van het ICT-gebouw, het Liander 50 kV-station en een nieuwe locatie voor woonwagens.

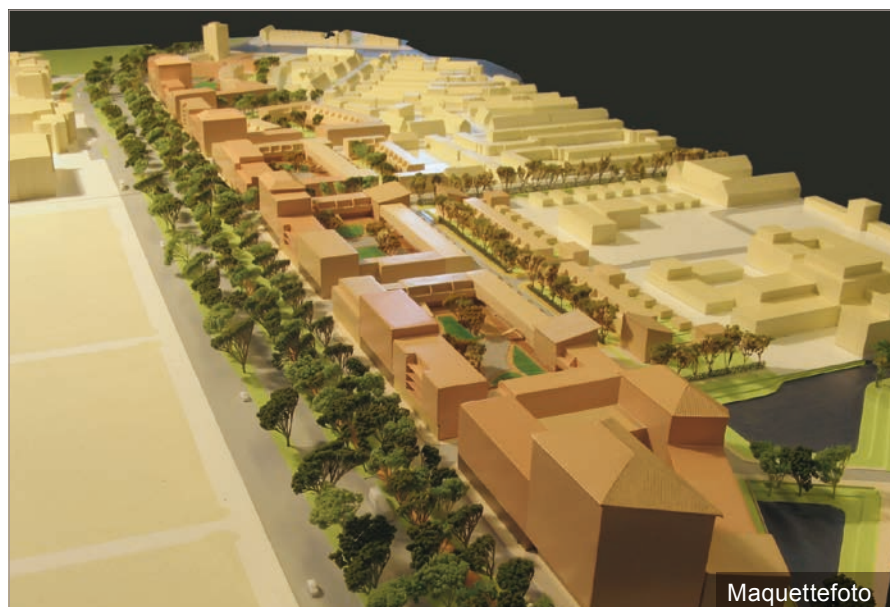
De stedenbouwkundige structuur in het gebied is met name noord-zuid gericht. Basis hiervoor vormen de zichtlijnen op markante gebouwen in de omgeving en op de toren van het slachthuis zelf.

Uitgangspunt voor het Slachthuisterrein is behoud van de oorspronkelijke gebouwen en herbestemming tot wonen van het terrein uit oogpunt van cultuurhistorie, architectuur, identiteit en sfeer. Het Slachthuisterrein wordt omgevormd tot een binnenhof rond het historische slachthuis en wordt voor de auto in zuidelijke richting ontsloten via de verlegde Oorkondelaan en verbonden met een nieuwe ventweg langs de Schipholweg. Hierdoor wordt een directe zichtrelatie vanaf de Schipholweg met het slachthuis gecreëerd, wat de iconische waarde en identiteitsdragende functie van het slachthuis benadrukt.

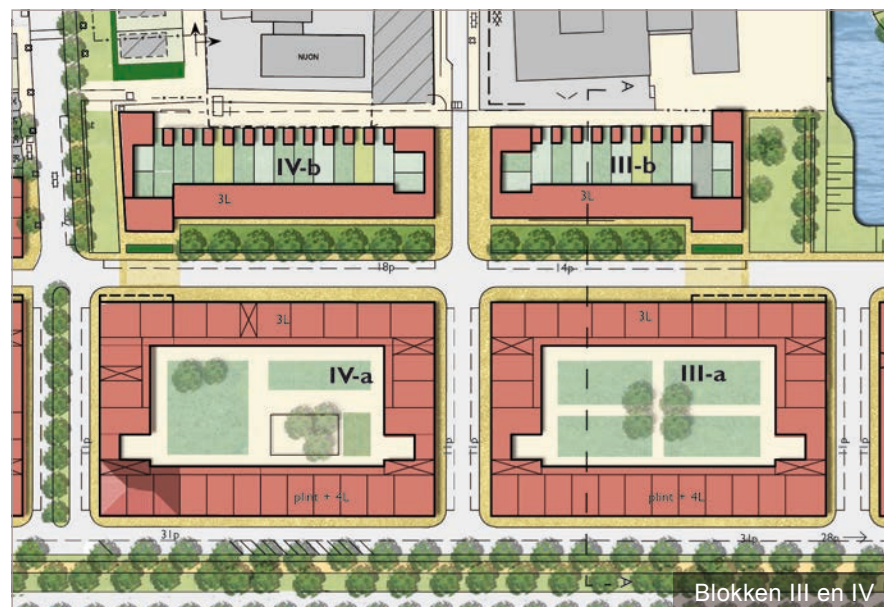
Ter plaatse van de voormalige woonwagenlocatie komen grondgebonden woningen. Behalve wonen kunnen op het Slachthuisterrein enkele passende niet-woonfuncties komen op maatschappelijk en op economisch vlak (lichte bedrijfstypen). Een supermarkt is onwenselijk op deze locatie en onverenigbaar met de gewenste woonbestemming. Ook detailhandel (food en non-food) is uitgesloten.

De Gouwweering krijgt een recreatief karakter met openbare ruimte langs het water. Ook langs de Hannie Schaftstraat en Pladellastraat komen brede, groene wandelzones.

NB In afwijking van de gebiedsvisie is besloten om niet de Pladellastraat als hoofdontsluiting van de Slachthuisbuurt te laten fungeren maar dit verkeer, net als in de huidige situatie, via de Merovingenstraat te laten rijden.



Maquettefoto



Blokken III en IV

Visie Slachthuisbuurt-Zuid

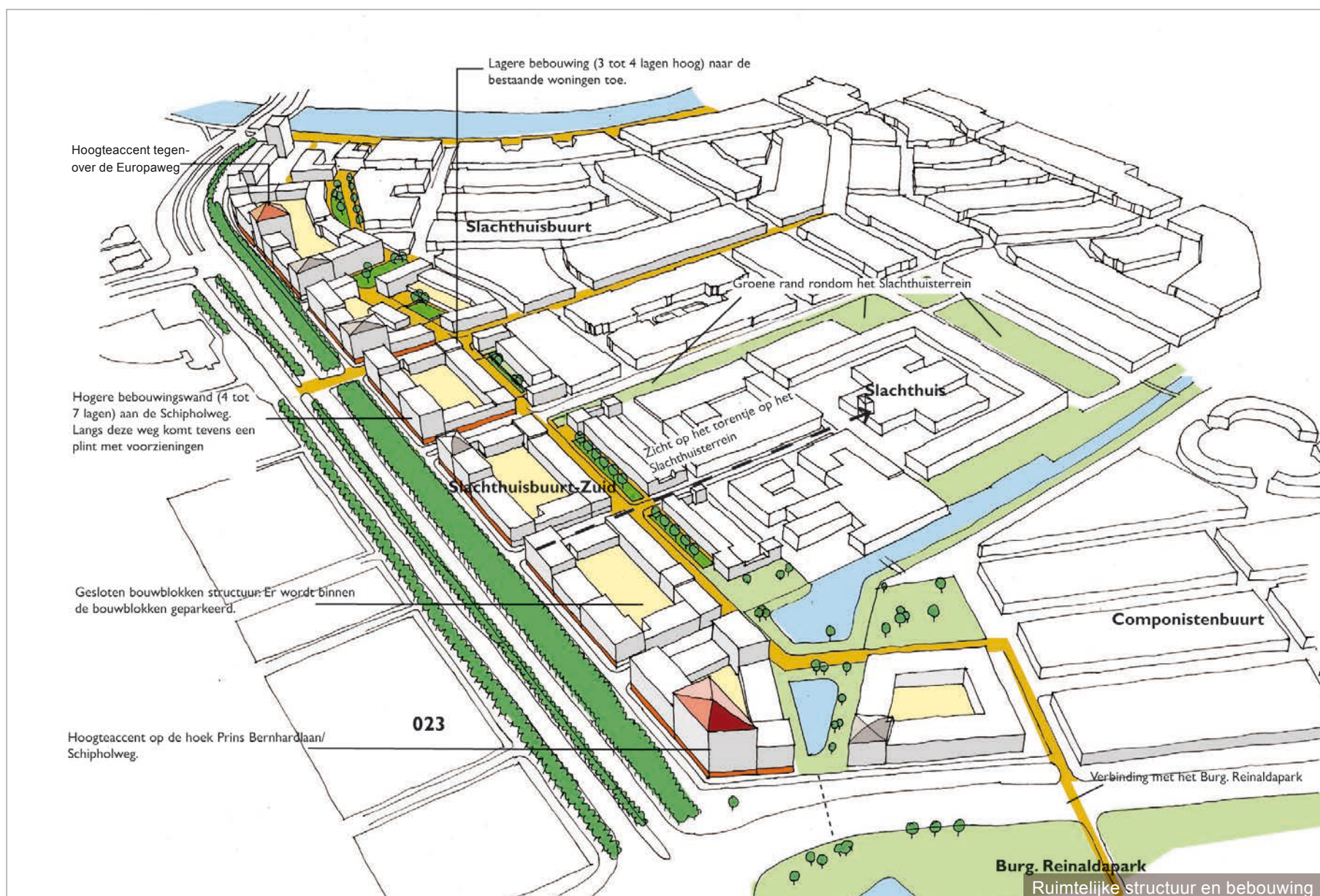
In 2008 heeft de gemeenteraad de Stedebouwkundige Visie Slachthuisbuurt-Zuid vastgesteld. Deze visie, opgesteld door bureau Khandekar, is een verdere uitwerking van het zuidelijke deel, de Schipholwegzone, van de Gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt.

Het plan introduceert een reeds van hoven die de verbinding moeten vormen tussen de grootstedelijke blokken aan de Schipholweg en de lagere bebouwing van de Slachthuisbuurt. Het plan bestaat voornamelijk uit woningen, maar in de plint aan de Schipholweg en gedeeltelijk in de straatjes tussen de blokken komen commerciële voorzieningen. Op de hoek van de Schipholweg en de Prins Bernhardlaan is een kantorenblok voorzien.

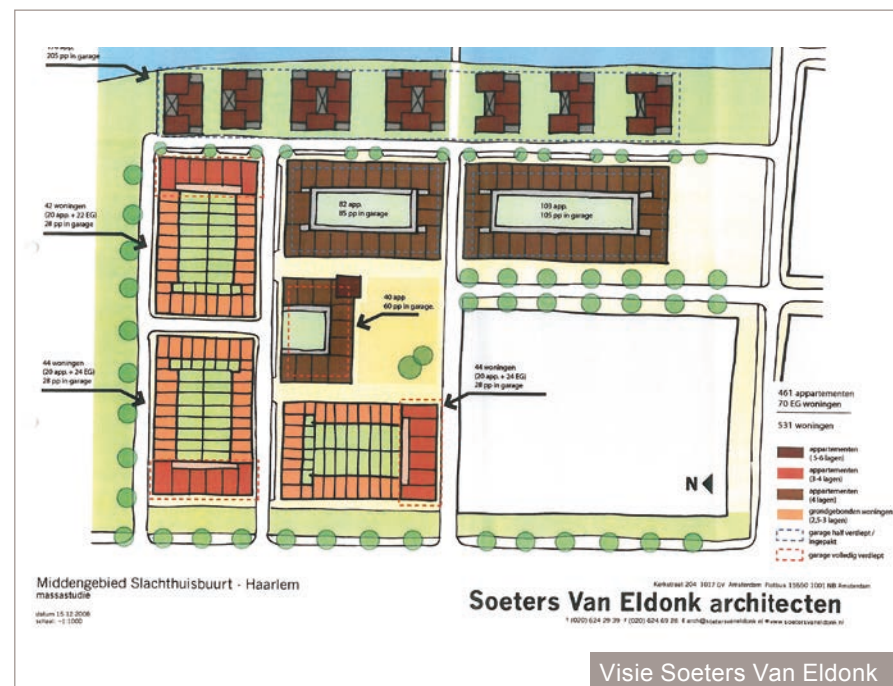
De blokken hebben aan de Schipholweg een hoge wand van circa zeven lagen met op strategische punten een hoogteaccent. De bouwhoogte neemt in de richting van de Slachthuisbuurt af naar drie lagen.

Voor de ontsluiting van het gebied en van de functies in de plint aan de Schipholweg is een parallelweg geïntroduceerd. Het parkeren gebeurt grotendeels in gebouwde vorm in de blokken.

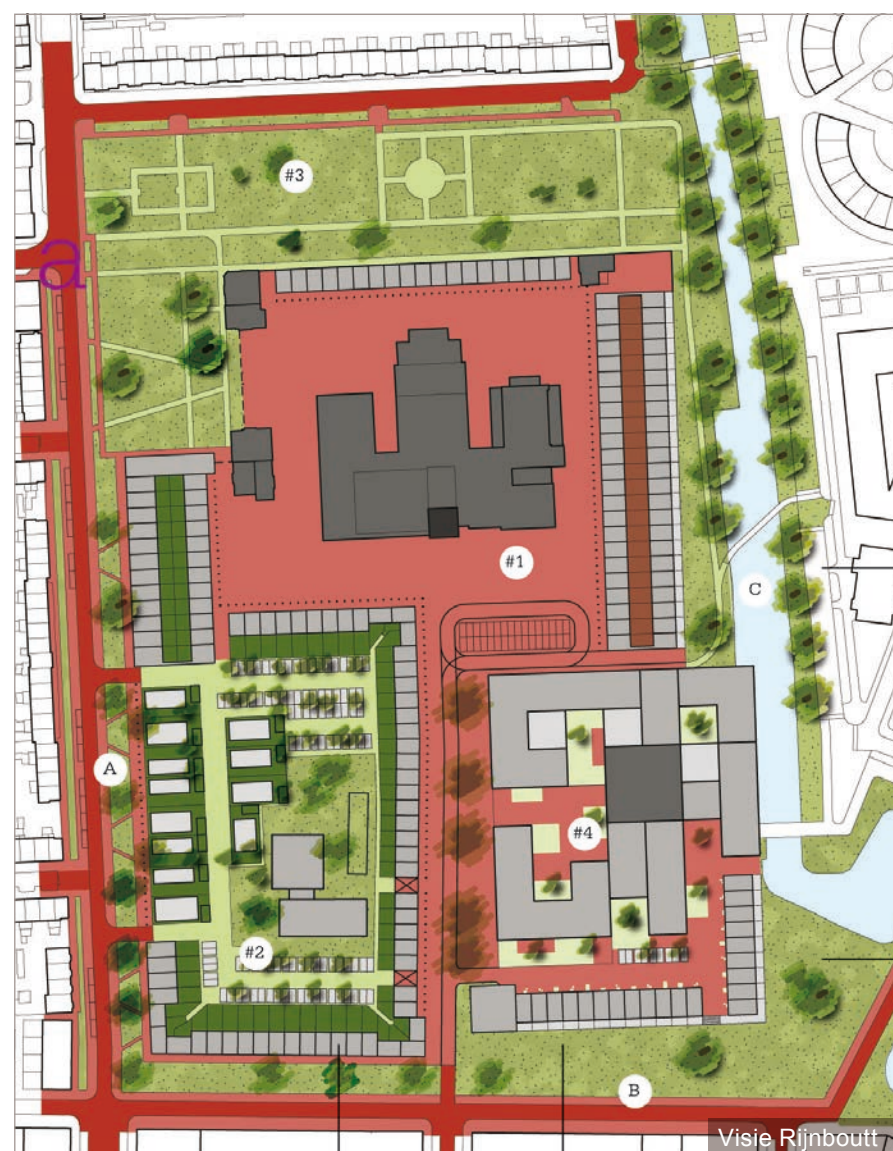
NB Het plangebied van de Stedebouwkundige Visie Slachthuisbuurt overlapt voor de noordelijke blokken aan de Hannie Schaftstraat ten oosten van de Pladellastraat gedeeltelijk de visie voor de zuidstrook van de Slachthuisbuurt. De in de visie van Khandekar voorgestelde bebouwing wordt meegenomen in de overwegingen voor het Slachthuisbuurtterrein.



Ruimtelijke structuur en bebouwing



Visie Soeters Van Eldonk



Visie Rijnbouts

Overige plannen

Voorafgaand aan deze stedenbouwkundige visie zijn er al meerdere studies verricht en visies gemaakt. Deze visies zijn niet vastgesteld, maar bevatten interessante aspecten die als input bij het opstellen van de stedenbouwkundige visie zijn gebruikt.

Soeters Van Eldonk (2008)

In opdracht van Cobraspen heeft het architectenbureau Soeters Van Eldonk een ontwerp gemaakt voor het Slachthuisterrein en de huidige locatie van het ICT-gebouw. Het plan gaat uit van de sloop van het ICT-gebouw alsmede van alle opstellen van het slachthuis, met uitzondering van het torentje. Hiervoor in de plaats kwamen ruim 530 woningen, waarvan het overgrote deel uit appartementen bestond.

Door de sloop van het slachthuiscomplex stuitte het plan op verzet. Bovendien bleek het plan ondanks het hoge aantal woningen financieel niet haalbaar.

Rijnbouts (2009)

In opdracht van de corporaties heeft architectenbureau Rijnbouts op basis van de *Gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt* een stedenbouwkundige ontwerp gemaakt voor het Slachthuisterrein en de Oorkondelaanzone. Deze visie gaat uit van een integrale ontwikkeling

van dit gebied, waarbij alle objecten gevangen worden door een nieuw type bebouwing dat voor eenheid zorgt. Deze schil van bebouwing bestaat

hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen. Het slachthuis krijgt een nieuwe functie met horeca, kleine bedrijfjes en maatschappelijke voorzieningen.

Braaksma & Roos (2010)

In opdracht van ontwikkelaar Cobraspen heeft het architectenbureau Braaksma en Roos een visie ontwikkeld die zich toe spitste op het Slachthuisterrein (de Oorkondelaanzone werd buiten beschouwing gelaten). De visie is hoofdzakelijk opgebouwd uit het realiseren van woningen rond het slachthuis in de vorm van appartementenblokken. Dit op het slachthuisterrein een financiële injectie te geven om de herontwikkeling mogelijk te maken.

Het slachthuis zou worden gerestaureerd en ruimte gaan bieden aan een supermarkt. Het beeld van het in ere herstelde slachthuis ziet er zeer aantrekkelijk uit en toont de potentie van dit gebouw. Echter door de strijdigheid met de uitgangspunten van de gebiedsvisie middengebied Slachthuisterrein, de enorme verkeersaantrekkende werking van een supermarkt alsmede een grote vraag naar parkeerplaatsen die het hele terrein rond het slachthuis in een groot parkeerterrein zou omtoveren is geen medewerking verleend aan dit plan.



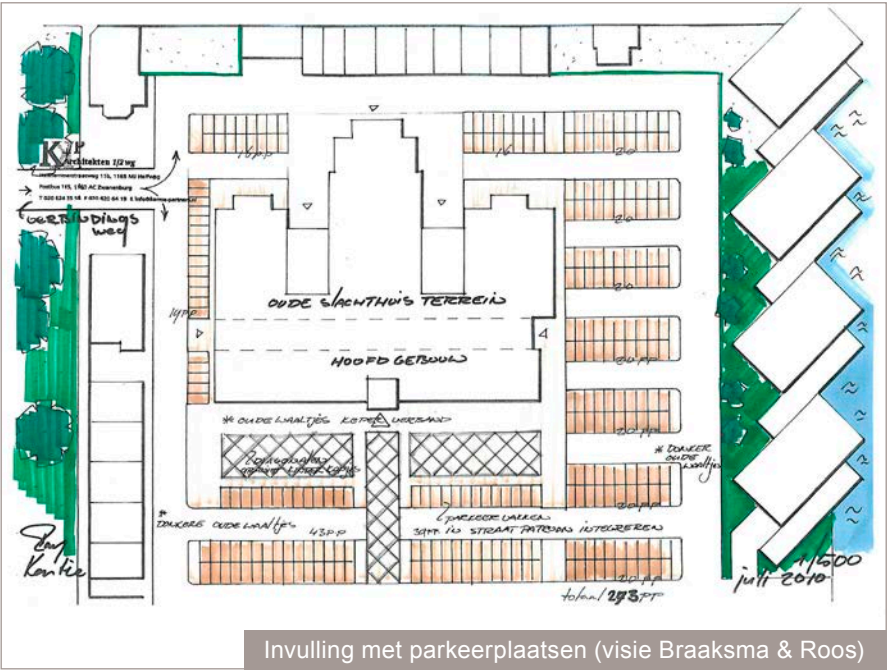
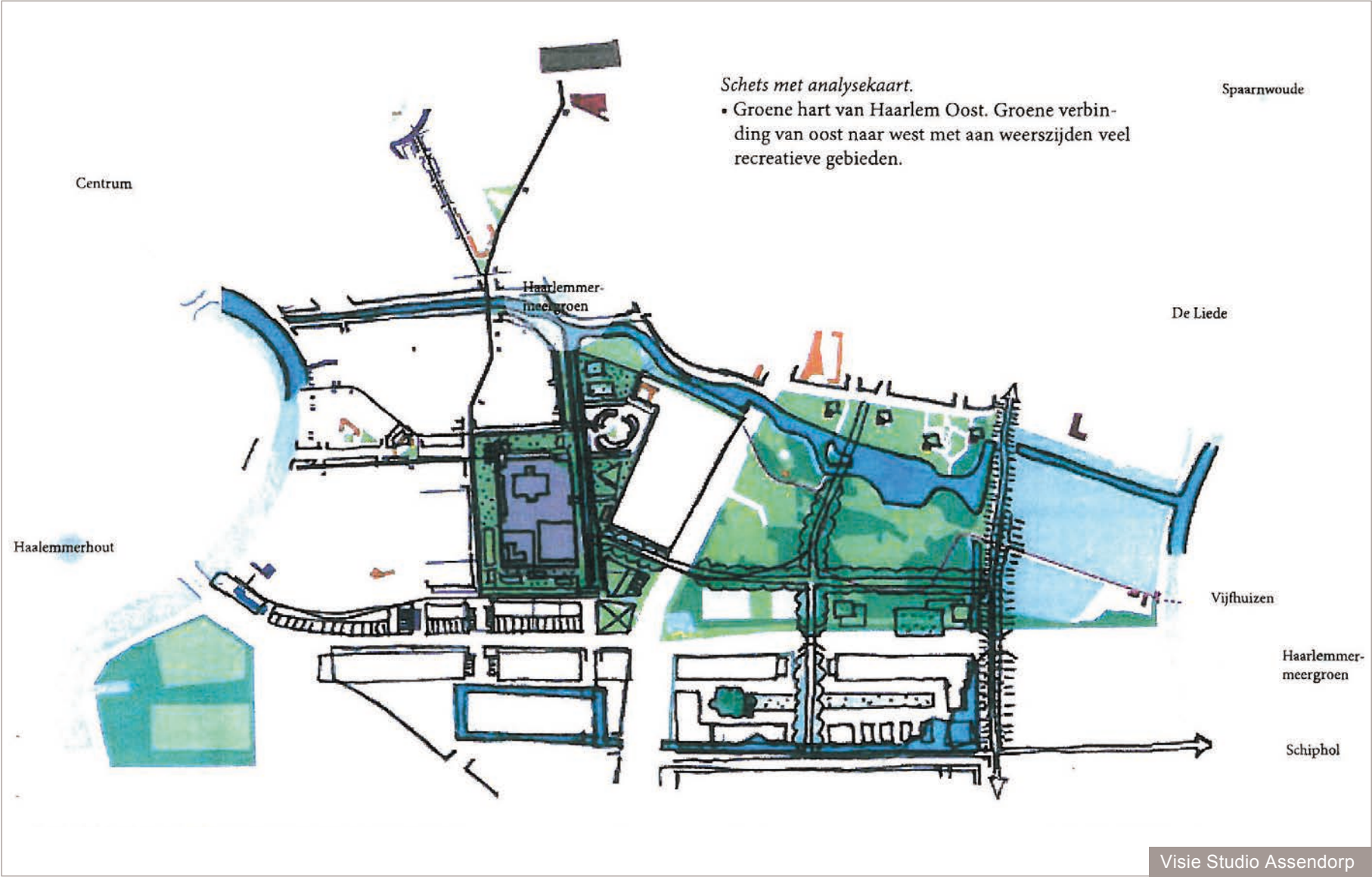
Visie Rijnbouts

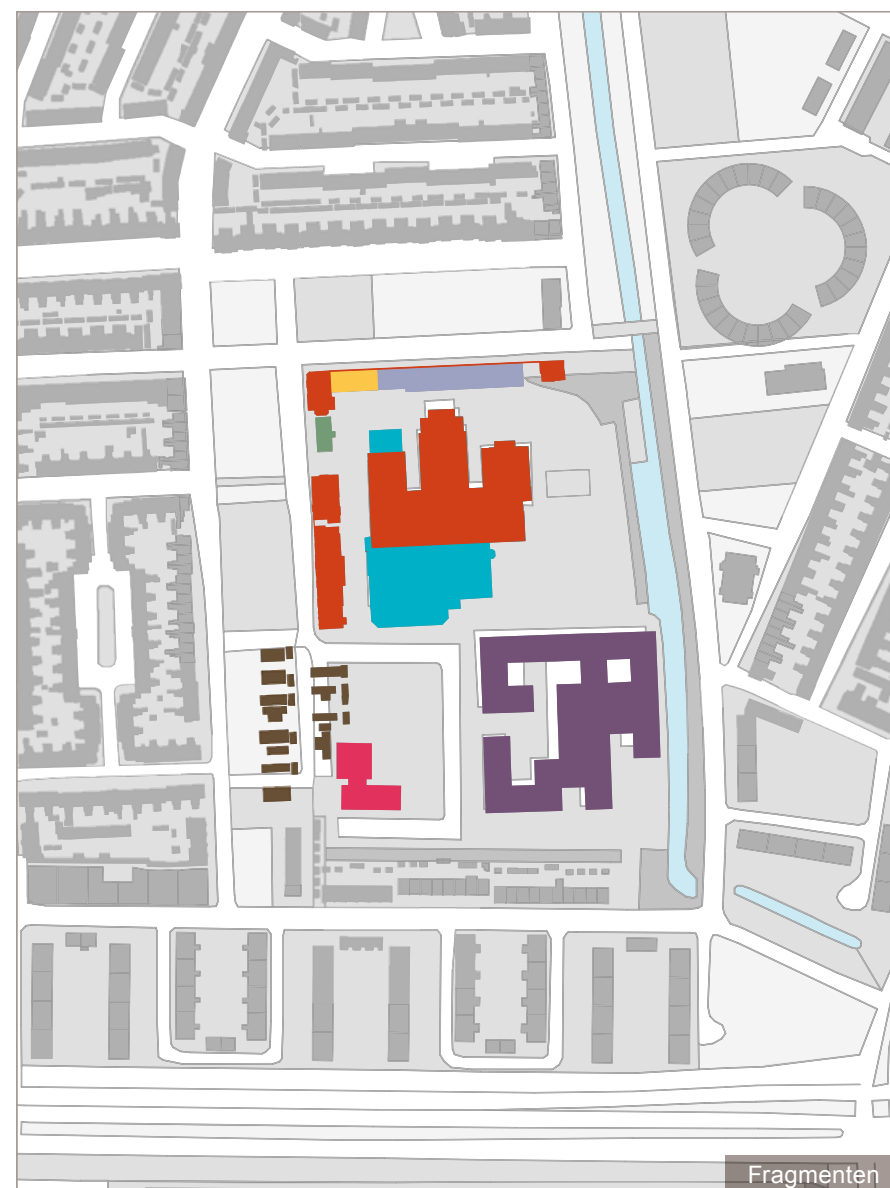
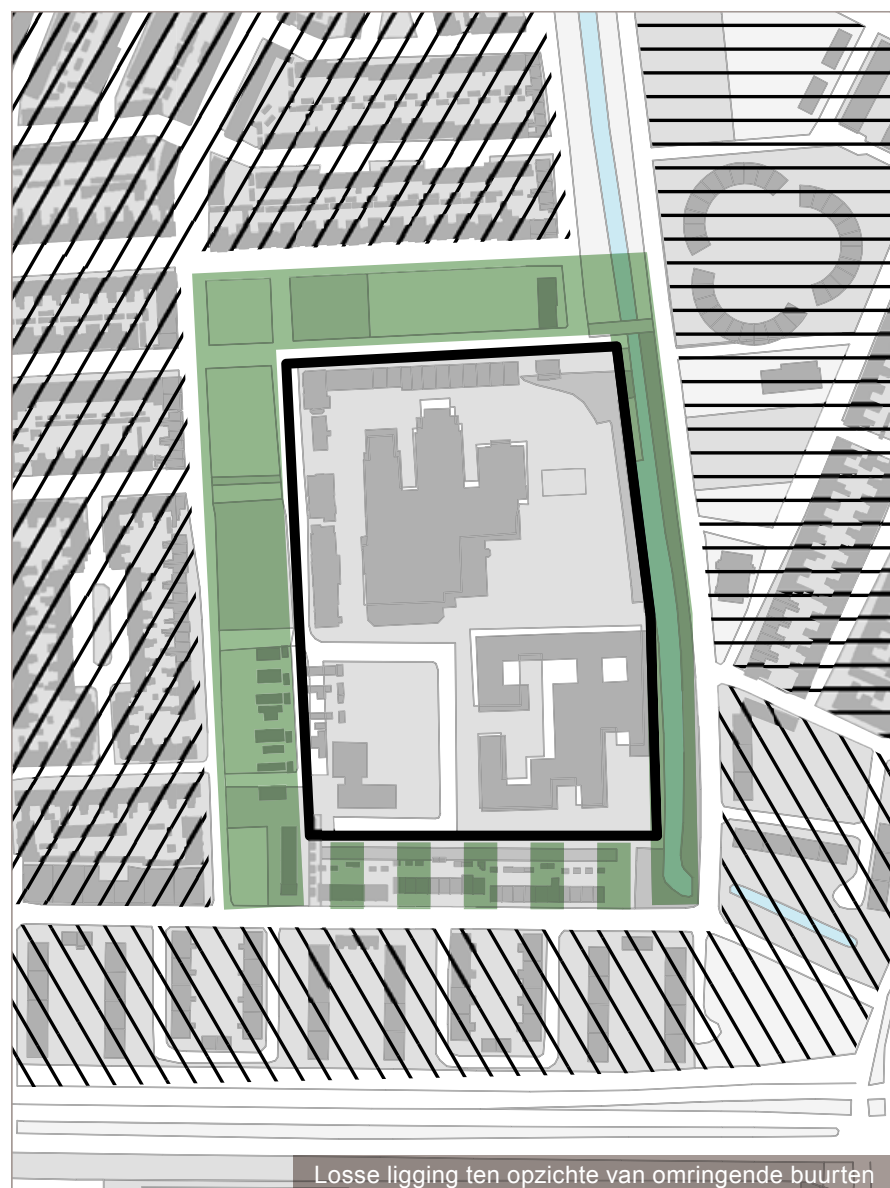
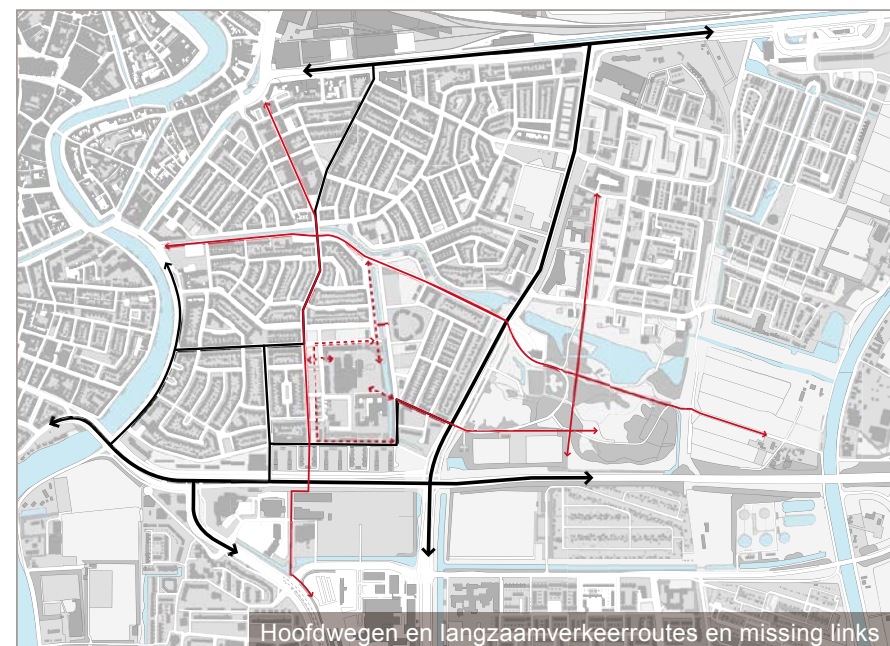


Visie Braaksma & Roos

Studio Assendorp (2010)

Studio Assendorp heeft in opdracht van de wijkraad Slachthuisbuurt een *Ruimtelijk integrale visie Slachthuisbuurt* opgesteld. In deze studie wordt er meer dan in de andere twee visies gekeken naar de verbindingen van de buurt met de omgeving en met de rest van de stad. Hierbij worden verscheidene belangrijke ruimtelijke structuren gedefinieerd die zich naast het verkeerskundige netwerk richten op het groen-blauwe netwerk dat ruimschoots in de omgeving aanwezig is.





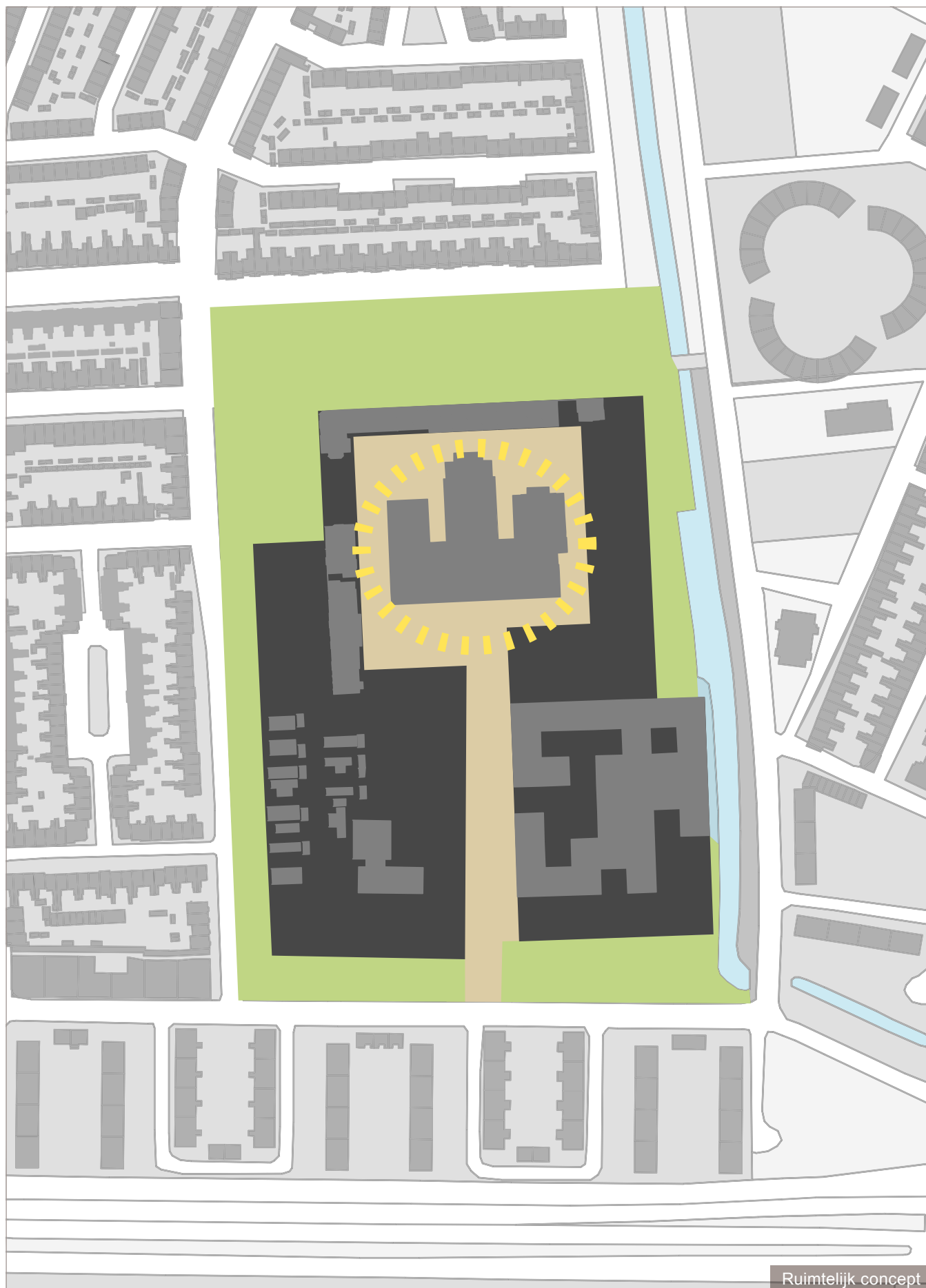
Conclusies inventarisatie

Kenmerken (kwaliteiten)

- Het Slachthuisterrein heeft gebouwen met een monumentale waarde als industrieel erfgoed
- Het Slachthuisterrein was de eerste ontwikkeling in dit deel van Haarlem, daarna is rest van Haarlem Oost er omheen gegroeid.
- Het Slachthuisterrein is altijd los blijven liggen van de omliggende buurten wat gekenmerkt wordt door de groene omranding.
- Gunstig gelegen t.o.v. het historische stadscentrum
- idem nabij grotere recreatieve gebieden (groen en water), Spaarne, Zomervaart, in renovatie zijnde Reinaldapark en t.o.v. het buitengebied / Liedepark
- Het gebied is, door de nabijheid van belangrijke toegangswegen en langzaam verkeersroutes, goed ontsloten.
- Goede ligging ten opzichte van looproutes en directe nabijheid van voorzieningen, groengebieden en sportgebieden.
- Voor nieuwe planvorming geldt: alle toegevoegde functies blijven.

Knelpunten

- De monumentale bebouwing is aangetast en heeft een slechte staat van onderhoud.
- Het Slachthuisterrein heeft lang gefungeerd als vergaarplek voor elders ongewenste functies. Veel van deze nieuwe functies zullen behouden moeten blijven en onderdeel zijn van de planvorming.
- Het losse karakter waarin deze nieuwe functies aan het gebied zijn toegevoegd geven het gebied een fragmentarisch en daarmee verrommeld en opgedeeld beeld
- Door de afwijkende functie en ontstaansgeschiedenis heeft het gebied een afgesloten en sterk in zichzelf gekeerd karakter.
- Doordat het een fysiek afgesloten gebied is lopen routes voor langzaam verkeer nu vooral langs het Slachthuisterrein in plaats van dat het onderdeel is van de route.
- Groen is aanwezig maar de relaties met groen in de buurt is onvoldoende duidelijk.
- Bij zowel de groene als de verkeersverbindingen vanuit de wijk naar het Reinaldapark vormt de oversteek van de Prins Bernhardlaan een knelpunt.



Concept

Historisch gezien neemt het slachthuis, mede door de losse ligging, een bijzondere positie in de stad In, waarbinnen het zich als eenheid manifesteerde. Dit concept heeft als doel deze verloren positie te herstellen en het gebied aan de stad terug te geven.

Openen van het gebied

Het Slachthuisterrein is altijd een door hekken afgesloten gebied geweest. Door het te openen naar zijn omgeving wordt het teruggegeven aan de stad. Het gebied wordt onderdeel van routes door de stad en transformeert van blinde vlek naar een kwalitatieve aanvulling voor de stad.

Herstel monumentale bebouwing

De op het terrein aanwezige monumentale opstallen vormen een directe link met de historie en de betekenis van het terrein. Deze opstallen worden in ere hersteld om als basis te dienen voor de verdere planvorming. Het hoofdgebouw krijgt een prominente plek in het geheel en wordt als beëindiging van verschillende zichtlijnen het ruimtelijke en programmatische focuspunt van het gebied.

Losse ligging

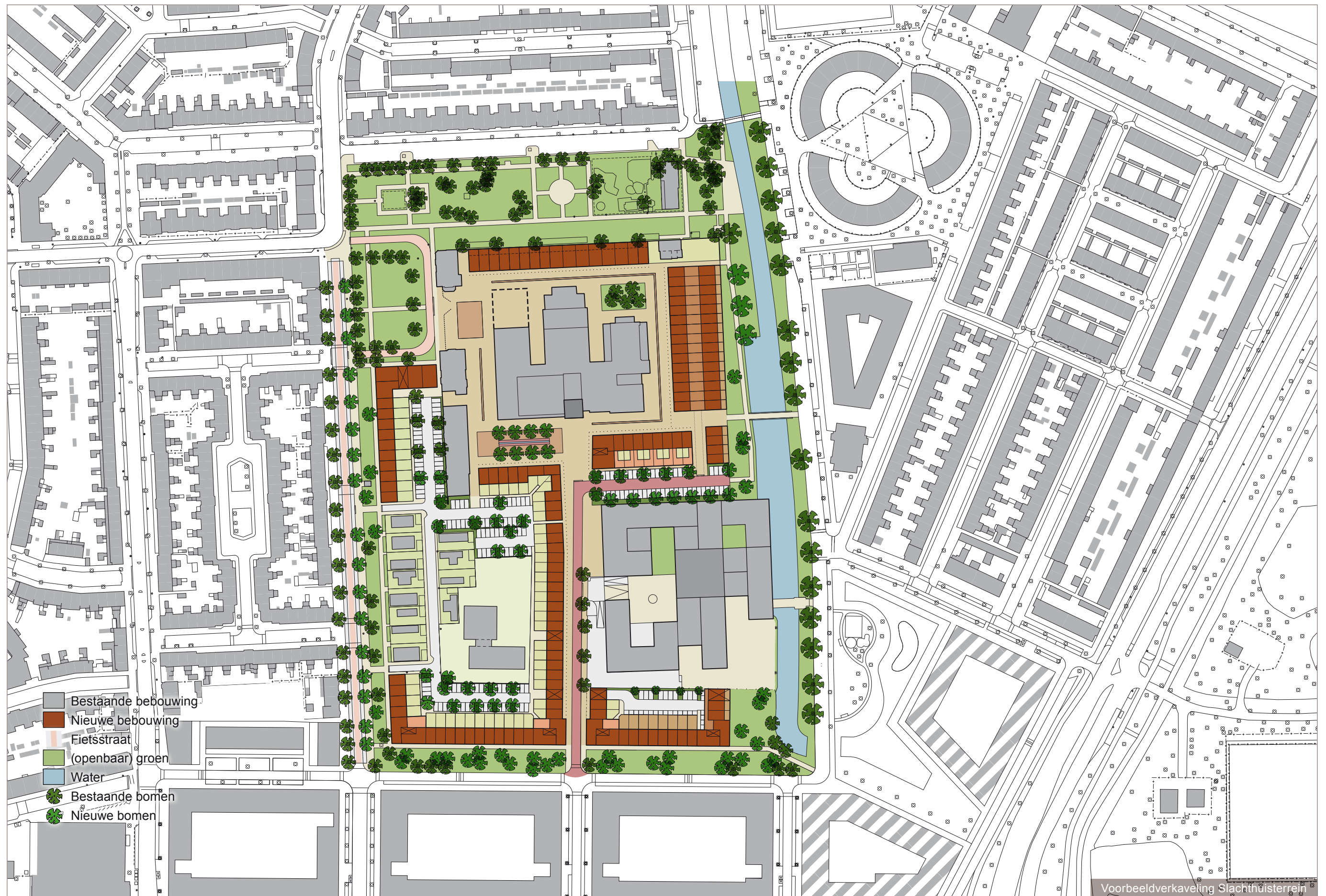
Door zijn bijzondere ontstaansgeschiedenis is het Slachthuisterrein altijd los blijven liggen van zijn omgeving. Dit cultuurhistorische aspect wordt benadrukt door het toevoegen van nieuwe bebouwing die een heldere buitencontour definieert, welke een ruime afstand houdt tot de omliggende buurt. Door deze losse ligging wordt de eigenheid van het gebied behouden. Dit versterkt de mogelijkheid om hier een unieke (woon)plek in Haarlem met een eigen identiteit te realiseren.

Omsluitende bebouwing - eenheid

In de loop van de tijd is de oorspronkelijke ruimtelijke eenheid van het slachthuiscomplex sterk vertroebeld. Door middel van nieuwe bebouwing wordt getracht deze eenheid weer terug te brengen. In de nieuwe bebouwing worden alle losse fragmenten (monumentale opstallen, ICT-Haarlem, woonwagenlocatie, Liandergebouw) opgenomen zodat ze onderdeel worden van één bebouwingsstructuur die zich als eenheid in zijn omgeving manifesteert. Door middel van voorkanten aan zowel de binnenkant als de buitenkant geeft deze bebouwingstructuur het complex ook een gezicht naar de omgeving.

Afmaken van het groene kader

De groene rand, die zijn oorsprong vindt als hygiënische buffer rond het industriële slachthuis (stank- en geluidsoverlast) wordt gesloten aan de zuidzijde. Deze groene zone draagt door zijn maat bij aan het los leggen van het Slachthuisterrein ten opzichte van de omringende wijk. De groene schil rond het Slachthuisterrein biedt de gelegenheid voor een recreatieve route "rondje Slachthuisterrein" die aan kan sluiten bij de groen- en waterstructuur uit de omgeving. Deze groene ruimte kan als voorportaal dienen voor het Reinaldapark om zo dit stadspark beter bij de buurt te betrekken.



Het plan

Dit hoofdstuk beschrijft de stedenbouwkundige opzet en de lagen waaruit het stedenbouwkundig plan is opgebouwd.

Opzet van het plan

Het Slachthuisterrein is een bijzonder element in de stedelijke structuur van Haarlem. De aanwezige landschappelijke structuren en monumentale bebouwing vormen de basis van het plan. Het Slachthuisterrein wordt een plek met een sterke historische identiteit, met een menging van functies en een gevarieerd aanbod aan woonsferen.

Ruimtelijke structuur

Kenmerkend voor het Slachthuisterrein is de groene zoom rond het gebied. Deze groene zone herinnert aan de oorspronkelijke functie van het terrein als slachthuis. Met de functieverandering van het Slachthuisterrein, van een bedrijventerrein naar een gevarieerde woonbuurt, verandert ook de functie van de groene zoom. Van een bufferzone in verband met stank- en geluidshinder krijgt het veel meer een gebruiksfunctie als parkzone om te wandelen en te verpozen. Door het behouden van deze groene zoom blijft de speciale positie van het Slachthuisterrein in het stedelijke weefsel voelbaar. Met dit stedenbouwkundig plan worden nieuwe functies en ruimtes in het gebied geïntroduceerd, met als voornaamste element het nieuwe plein. Het plein ligt centraal op het Slachthuisterrein en vormt de belangrijkste beeldbepalende openbare ruimte.

Relatie met de buurt

Om de relatie met de omliggende buurten te verbeteren is het belangrijk om het gebied te openen naar zijn omgeving. Hierbij is het belangrijk dat er routes ontstaan naar en via het Slachthuisterrein. Centraal in het gebied, op de plek waar veel nieuwe routes samenkomen, ligt het plein. Het plein kan zich hierdoor ontpoppen tot centrale ontmoetingsruimte in de buurt en de wijk.

Het slachthuis

Het slachthuis is het visitekaartje van het Slachthuisterrein en geeft identiteit en karakter aan het gebied. Het is van groot belang voor het slagen van het plan en de leefbaarheid van de buurt dat er een goede nieuwe functie in komt, waar zowel de nieuwe als bestaande bewoners de meerwaarde van ervaren.

Woningen

Met de introductie van woningen op het Slachthuisterrein wordt het gebied echt teruggegeven aan de stad. Het terrein krijgt ook leven buiten de werktijden om. Door de menging van functies neemt de sociale controle in het gebied toe. De landschappelijke kenmerken van het gebied bieden de mogelijkheid om te komen tot bijzondere woonmilieus. In het gebied komt een mix van woningen met het accent op grondgebonden types. De woningsegmentering bestaat uit een menging van sociale huur en koop plus middeldure huur en koop.

NB: de indeling van de ruimte in de Voorbeeldverkaveling Slachthuisterrein is indicatief, ter onderstreping is als bijlage 1 een tweede voorbeeldverkaveling bijgevoegd. De precieze positionering van o.a. de bomen en de inrichting van de openbare ruimte wordt in de uitwerkingsfase bepaald.

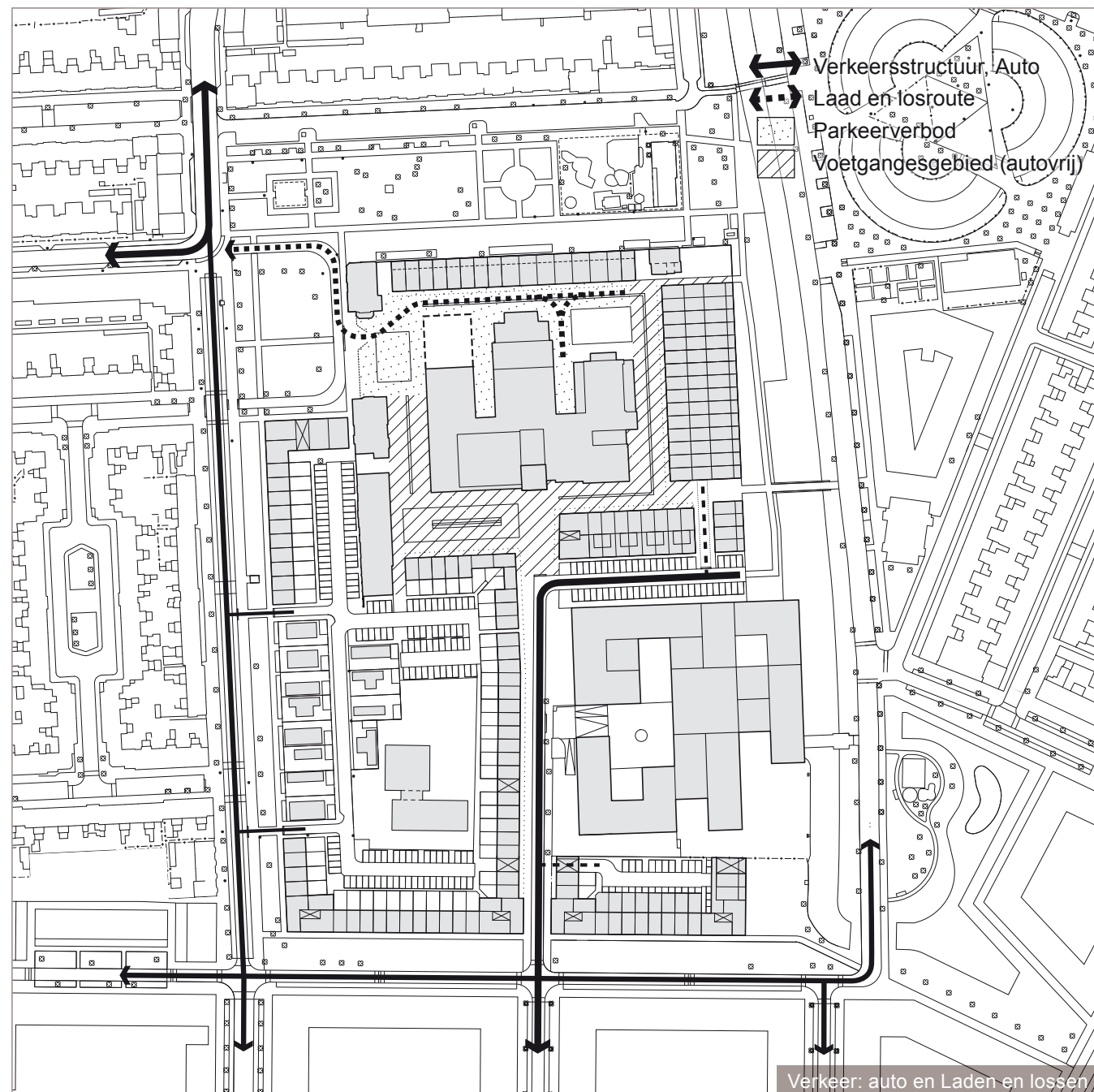
Duurzaamheid

Duurzaamheid is geen losstaand onderdeel in dit plan maar is ingeweven in de stedenbouwkundige visie. Dit neemt niet weg dat er met name in de verdere uitwerking van de plannen nog veel duurzaamheidsaspecten (kansen) zijn die de aandacht behoeven. Zo zal er voor het in ontwikkeling brengen van het gebied een energievisie gemaakt moeten worden om de kansen voor het besparen en eventueel zelfs opwekken van energie te onderzoeken. Daarnaast is er bij het ontwerpen van de gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte veel winst te behalen. Hierbij kan bij het ontwerpen van de gebouwen onder andere gedacht worden aan:

- streven naar een energieprestatie die 20% lager ligt dan het bouwbesluit,
- daken van woningen maximaal inzetten voor energieopwekking (zonnepanelen en zonneboilers of energiedaken),
- gebouwen aansluiten op een lokaal aan te leggen warmte-koudenet met WKO (of warmte uit asfalt),
- monumentale bebouwing duurzaam renoveren.

Verkeersstructuur

Een van de uitgangspunten voor het Slachthuissterrein is om het te ontwikkelen als een autoluw gebied. Conform het verkeersmodel uit de *Gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt* zal de toegang tot het Slachthuissterrein voor auto's alleen plaatsvinden via de Verlengde Oorkondelaan en niet meer door de buurt. De Oorkondelaan krijgt deels een nieuw tracé en verandert in een doodlopend straatje dat vanuit het zuiden het gebied in prikt. Deze nieuwe toegangsweg haakt aan op de parallelweg langs de Schipholweg en ontsluit tevens de parkeergarage onder het ICT gebouw. Voor de openbare ruimte rondom het slachthuis geldt een parkeerverbod. Dit gebied is een autovrij voetgangersgebied met uitzondering van de strook ten noorden van het slachthuis waar laad en losverkeer is toegestaan.

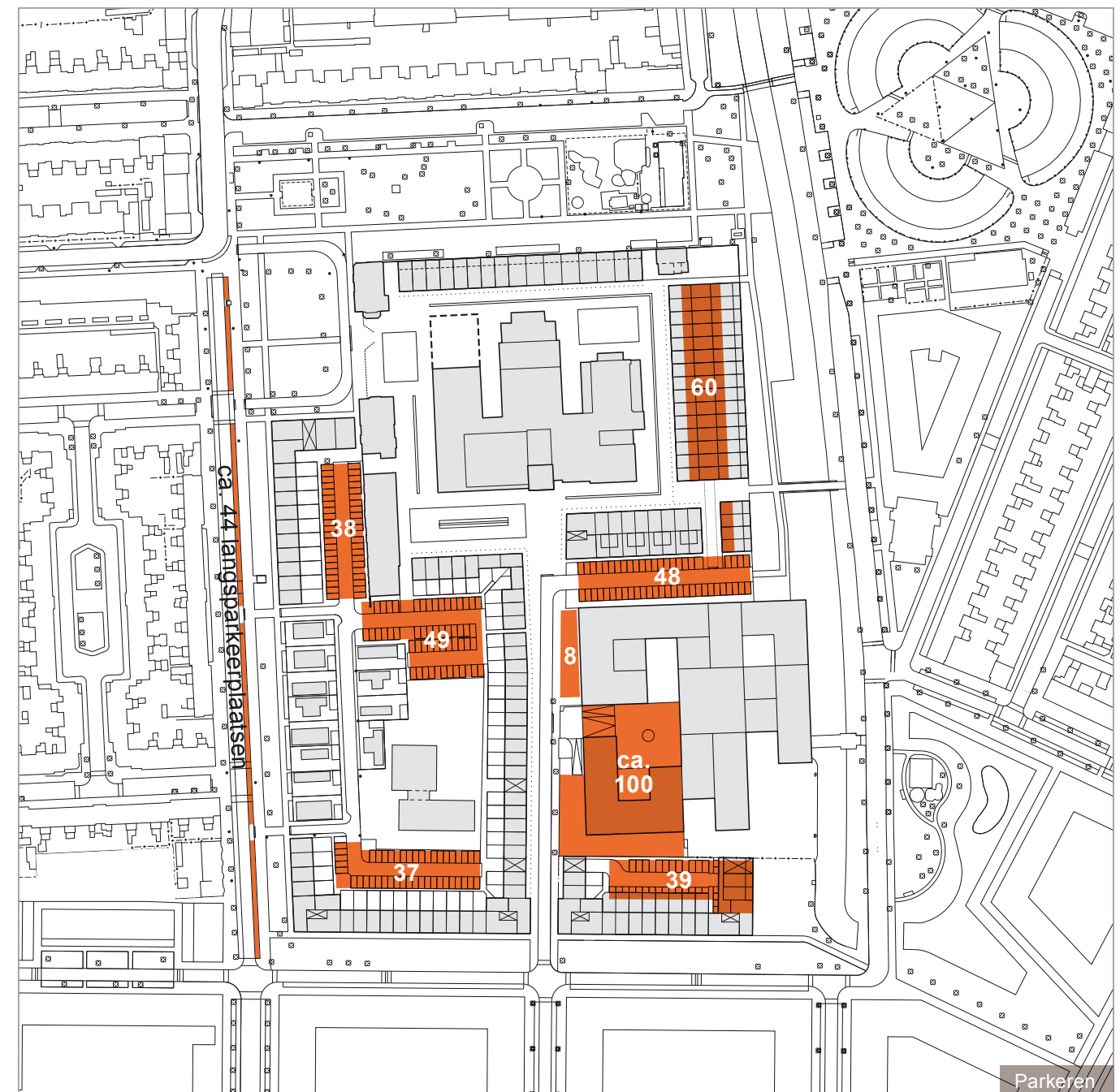


parkeren

Parkeren van auto's gebeurt uit het zicht, dan wel in of onder de woning dan wel op eigen binnenterreinen. Enkel direct ten noorden van het ICT-Haarlem gebouw zijn circa 48 parkeerplaatsen voor bezoekers voorzien, bereikbaar vanaf de nieuwe Oorkondelaan. Fietsparkeerplaatsen en plekken voor deelauto's dienen als aandachtspunt in het ontwerp van de openbare ruimte te worden meegenomen.

laden en lossen

Voor het functioneren van de bestaande en toekomstige bedrijven en voorzieningen in en rond het slachthuis is het van belang dat deze op een goede manier bevoorraadt kunnen worden. Hiervoor is in een informele laad- en losroute langs de noordzijde van het slachthuis voorzien. Hierdoor wordt de belangrijkste openbare ruimte in het gebied, het centrale plein, ontzien. Er zou gestreefd moeten worden naar bevoorrading middels elektrische auto's zoals bekend is van "horeca vers" in de binnenstad.



Langzaam verkeer

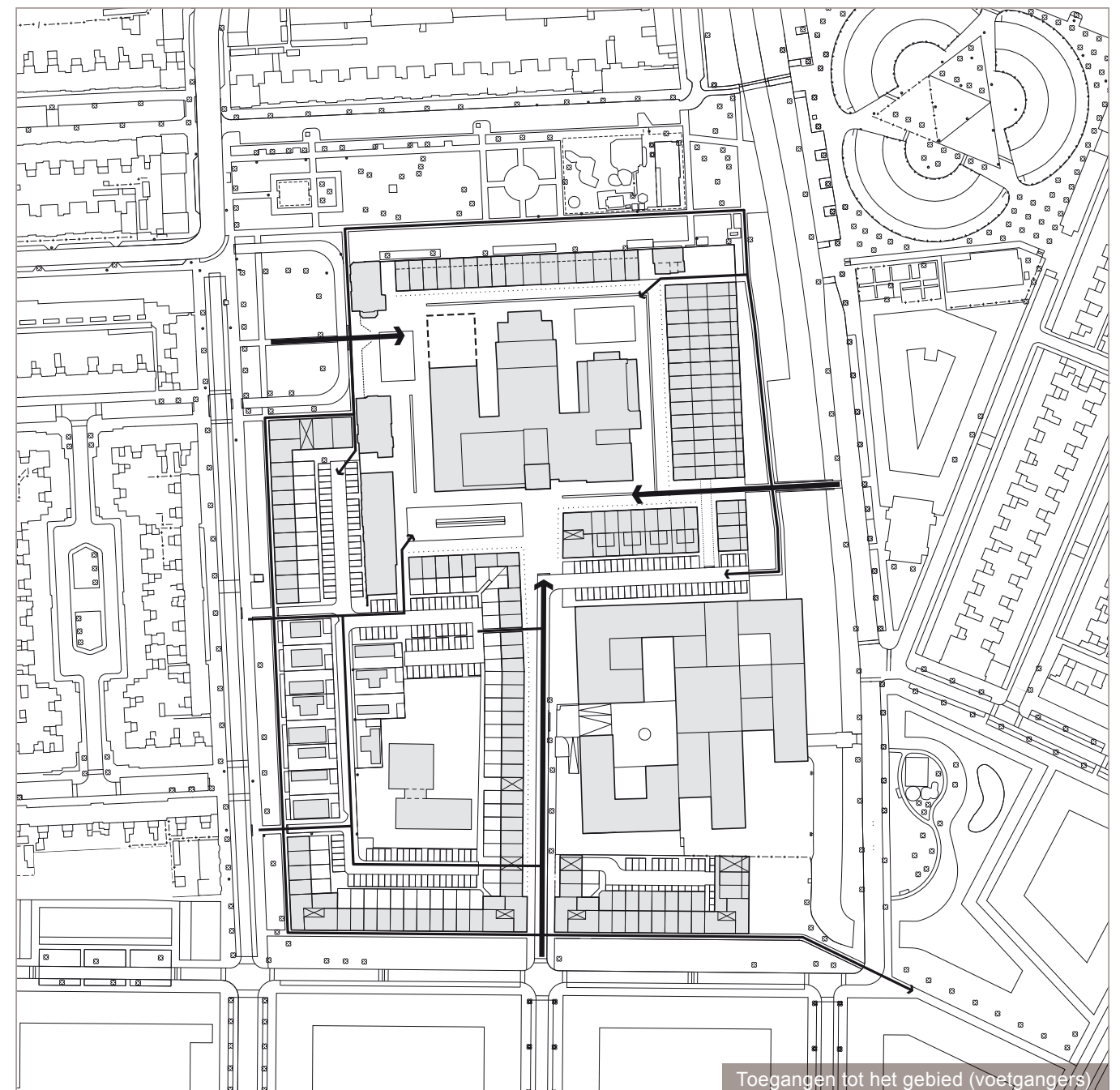
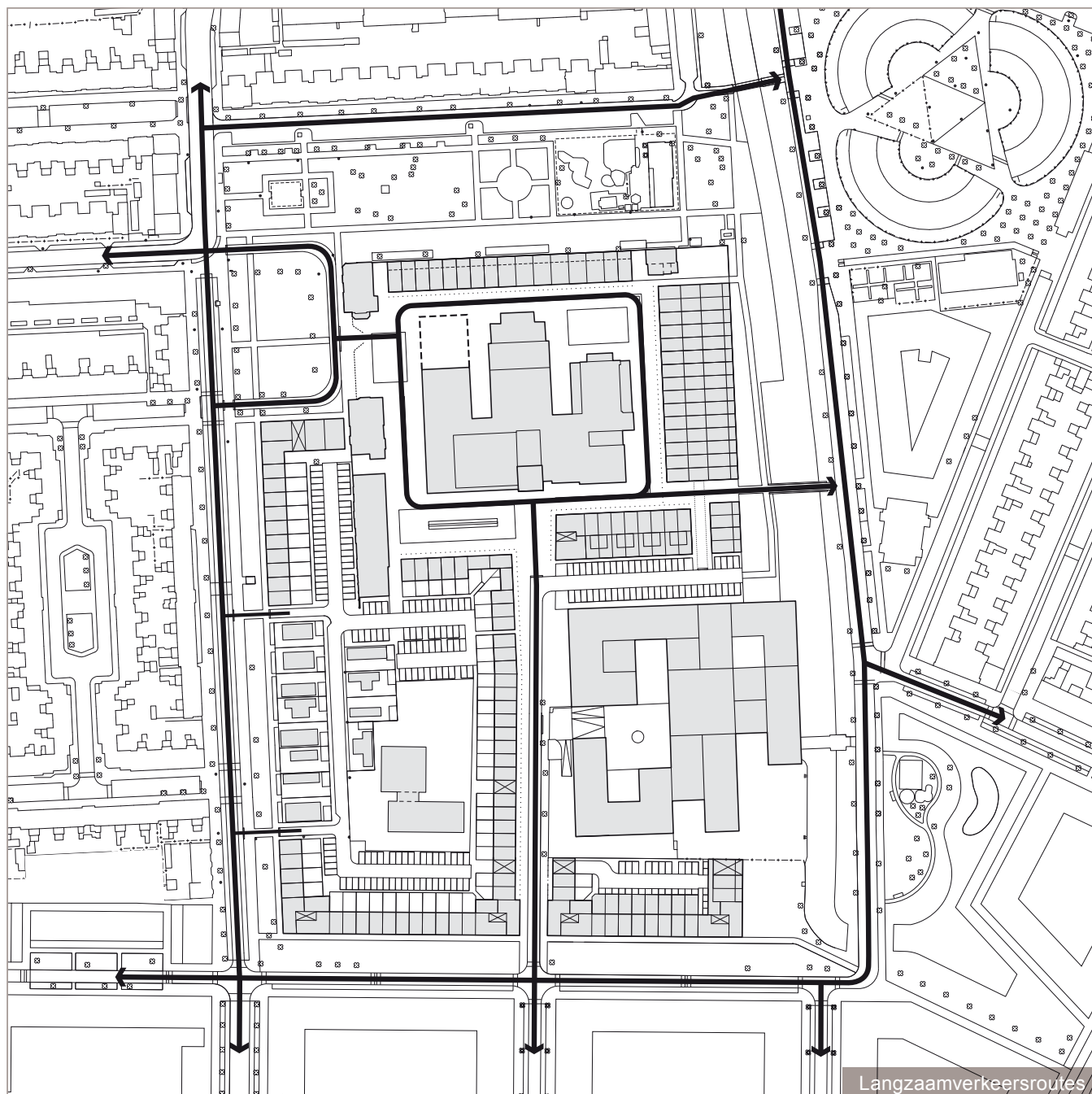
Het Slachthuisterrein is door het autoluwe karakter voornamelijk het domein voor de voetganger en fietser. Een fijnmazig netwerk van nieuwe langzaam-verkeersroutes verbinden het Slachthuisterrein met de buurt en openen het gebied naar de omgeving.

Een langzaam-verkeersbrug over de Gouwwetering opent het gebied naar de oostzijde en legt een verbinding met de kerk aan de Richard Holkade, het Reinaldapark en het buitengebied.

De Pladellastraat is onderdeel van een belangrijke fietsverbinding tussen Schalkwijk, de Amsterdamsebuurt en de Binnenstad. Om de fietser op deze route goed te accommoderen wordt de Pladellastraat ter hoogte van het Slachthuisterrein ingericht als fietsstraat.

De voormalige hoofdingang van het Slachthuisterrein in het verlengde van de Slachthuisstraat wordt afgesloten voor auto's, maar blijft een belangrijke entree voor langzaam verkeer.

Tussen de Gouwwetering en de nieuwe bebouwing komt een openbaar wandelpad. Dit wandelpad maakt het mogelijk om een "rondje Slachthuisterrein" te maken. Hierdoor wordt de recreatieve waarde van de groene zone rond het slachthuis sterk verhoogd.

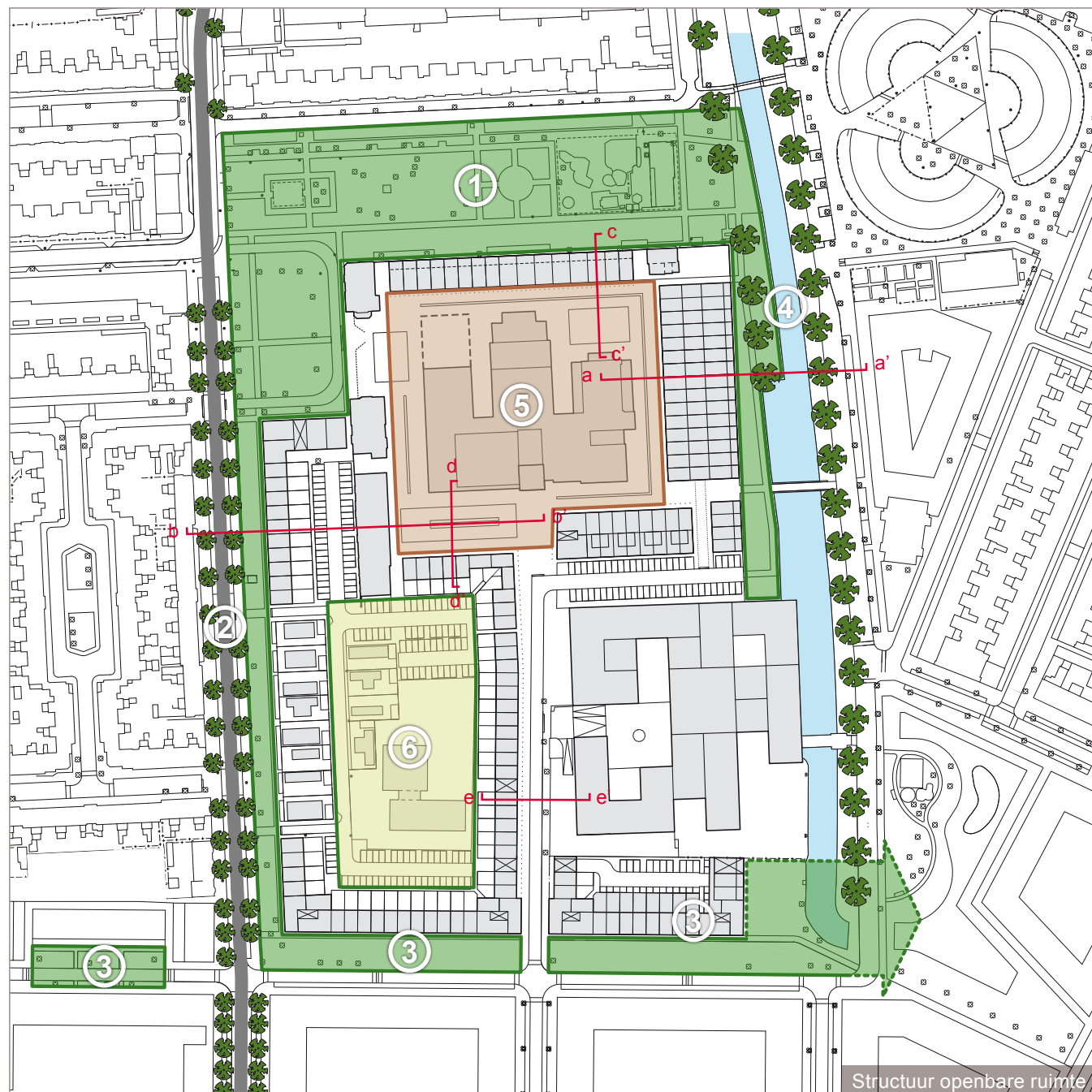


Structuur openbare ruimte

De structuur van de openbare ruimte bepaalt voor een belangrijk deel de kwaliteit en herkenbaarheid van het Slachthuisterrein. De groene zoom om het terrein heeft een duidelijke rol in de historische identiteit van deze plek in de stad.

De omvorming van dit van origine bedrijventerrein naar een gemengde woonbuurt betekent dat het bestaande groen een nieuwe betekenis krijgt. De groene zoom om het slachthuis transformeert van een hygiënische bufferzone tussen het slachthuis en de omliggende buurt naar een zone die het slachthuis juist met de wijk verbindt. Het wordt een nieuw groengebied in de wijk waar het prettig is om aan te wonen en om in te recreëren.

Door de herstructurering van het Slachthuisterrein ontstaat een verzameling interessante openbare ruimten die kansen biedt voor het creëren van een uniek woon- en werkmilieu op deze locatie.



Buiten en Binnen

De visie voor de openbare ruimte bouwt voort op de bestaande kwaliteiten van het gebied. Historisch gezien was er altijd sprake van een buitenrand en een binnenwereld. Deze werden van elkaar gescheiden door een muur die het Slachthuisterrein omsloot.

Door de toevoeging van nieuwe bebouwing willen we deze tegenstelling tussen buiten en binnen opnieuw herkenbaar en voelbaar maken. De groene buitenrand zal met parkinrichting een zachte uitstraling krijgen.

De binnenwereld grijpt echter terug op de werksfeer en het industriële karakter van het oude slachthuis en zal daarmee een meer verharde uitstraling krijgen.

De tegenstelling tussen 'buiten en binnen' en daarmee tussen 'zacht en hard' zorgt voor een spannend contrast, welke als kwaliteit geldt voor de openbare ruimte.

Binnen: het Slachthuisterrein (5)

Door de toevoeging van nieuwe bebouwing ontstaat er een nieuwe openbare ruimte rond het te restaureren slachthuis. Deze binnenruimte bestaat uit smalle autovrije straatruimtes en een drietal grotere pleinruimtes. Het streven is om de huidige enigszins rauwe no-nonsense 'werksfeer' te handhaven, om zo de historische identiteit van het Slachthuisterrein te benadrukken. Deze ruimten worden daarom zo rustig mogelijk ingericht (leeg, eenduidig, goed beheerbaar, goed schoon te houden, terughoudend met materialen), waarbij het slachthuis op één vloer van hetzelfde materiaal komt te staan en zo als bijzonder object wordt benadrukt. Qua materialisering is gekozen om voor zowel de straten als de pleinruimtes zoveel mogelijk van de bestaande materialen (betonklinkers) in het gebied her te gebruiken.

De pleinruimtes zijn de bijzondere ruimten binnen het Slachthuisterrein. Ze bestaan uit een groenplein aan de noordoostzijde van het slachthuis en uit twee entreepleinen. Hiervan ligt de ene ter plaatse van de oude hoofdingang nabij de Slachthuisstraat en de andere aan de zuidzijde van het slachthuis. De laatstgenoemde heeft de mogelijkheid zich te ontpoppen tot het centrale plein voor de buurt. De pleinen zijn plekken waar een zeer gevarieerd, flexibel en seizoensgebonden programma mogelijk is. Om deze bijzondere functie te benadrukken worden de pleinen ingericht met een lichte verbijzondering in het verhardingsvlak in de vorm van een 'matje'. Deze matjes krijgen een afwijkend materiaal in de vorm van hergebruikte gebakken klinkers in halfsteensverband.



'Zachte' buitenrand



'Harde' binnenwereld

Opgaande beplanting binnen het terrein zal op de pleinen geconcentreerd worden. Waar mogelijk worden bestaande (monumentale) bomen gehandhaafd. Te kappen bomen worden zo mogelijk ruim gecompenseerd binnen in het terrein maar kwaliteit (bijzondere solitair, goed geplaatst) boven kwantiteit.

Buiten: Groene zoom

De buitenrand bestaat uit het groengebied rond het Slachthuisterrein. Aan de noord- en westzijde van het Slachthuisterrein bestaat deze groene zoom al, aan de zuid- en oostzijde wordt deze structuur versterkt en aangeheeld. Deze groene zoom bestaat uit vier zijden met vier verschillende karakters. Ondanks dat het een doorlopend groen gebied wordt dient de eigenheid van de onderdelen, die vaak onderdeel uitmaken van een groter geheel, bewaard en zo mogelijk versterkt te worden binnen de mogelijkheden van dit project.

Noordzijde (1): Deze zijde wordt gevormd door het Oosterpark. Dit is park vormt in zichzelf een geheel en zal in deze vorm gehandhaafd worden.

Westzijde (2): De aan de westzijde gelegen Pladellastraat vormt een onderdeel van een doorgaand verkeersprofiel (welke ingericht zal worden als fietsstraat) met aan de zijde van het Slachthuis een variërende overmaat in het profiel. Deze doorgaande structuur zal benadrukt worden door het planten van bomen die deze weg begeleiden. De groenzone tussen de weg en de nieuwe bebouwing zal ingericht worden als grasvlak met bomen.

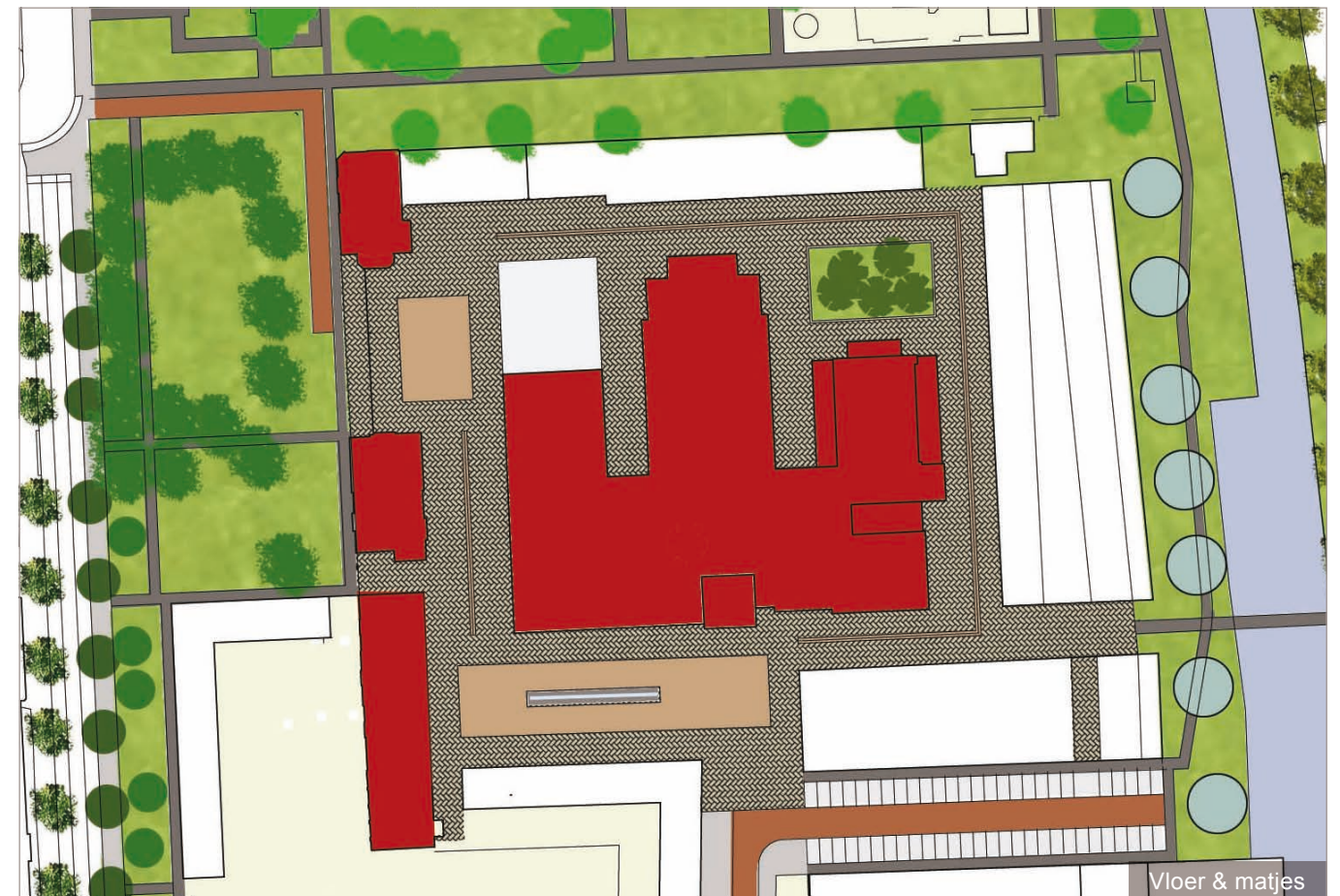
Zuidzijde (3): De parkstrook aan deze zijde vormt een onderdeel van doorgaande structuur van de Zuidstrook Slachthuisbuurt. De Hannie Schaftstraat is hierin opgezet als reeks van openbare ruimtes gekoppeld aan deze structuurlijn. Samenhang van de groene ruimten langs deze structuurlijn wordt bereikt door het aanbrengen van reliëf, het beplantingspatroon en boomsoortkeuze van meerstammige bomen (conform DO openbare ruimte Slachthuisbuurt Zuidstrook). De parkstrook zoekt qua inrichting aansluiting bij de parkachtige omgeving hoek Prins Bernhardlaan - Schipholweg en vormt hiermee het voorportaal voor het Reinaldapark waarmee het op structuurniveau in verbinding staat.

Oostzijde (4): Deze zijde is onderdeel van de Gouwweteringstructuur. Het oeverprofiel, bestaande uit gras en grote bomen wordt vanuit het noorden zoveel mogelijk doorgezet en openbaar toegankelijk gemaakt. Dit wordt benadrukt door een nieuw pad te verbinden met de langzaamverkeersverbinding door het Slachthuisterrein en te koppelen aan een nieuwe brug over de Gouwwetering.

Het Slachthuisterrein en de groene zoom takken door middel van doorgaande langzaamverkeersverbindingen aan op routes uit de omgeving. De groene zoom vormt hierdoor de ontbrekende schakel om te komen tot een recreatieve rondgang rond het Slachthuis en naar de grote groengebieden in de buurt.

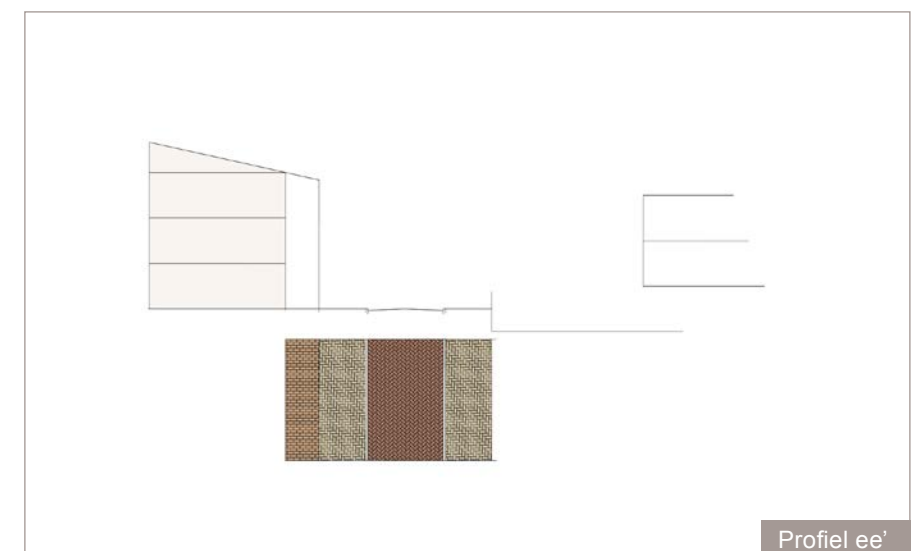
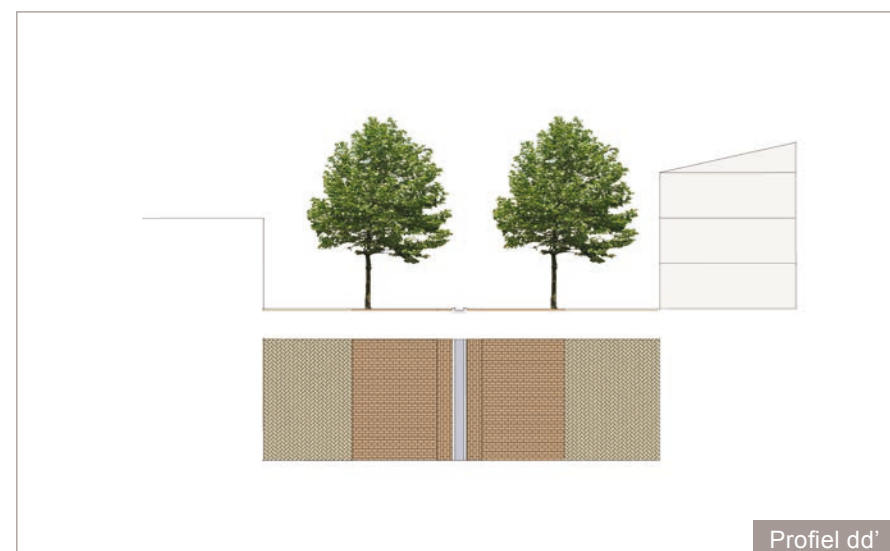
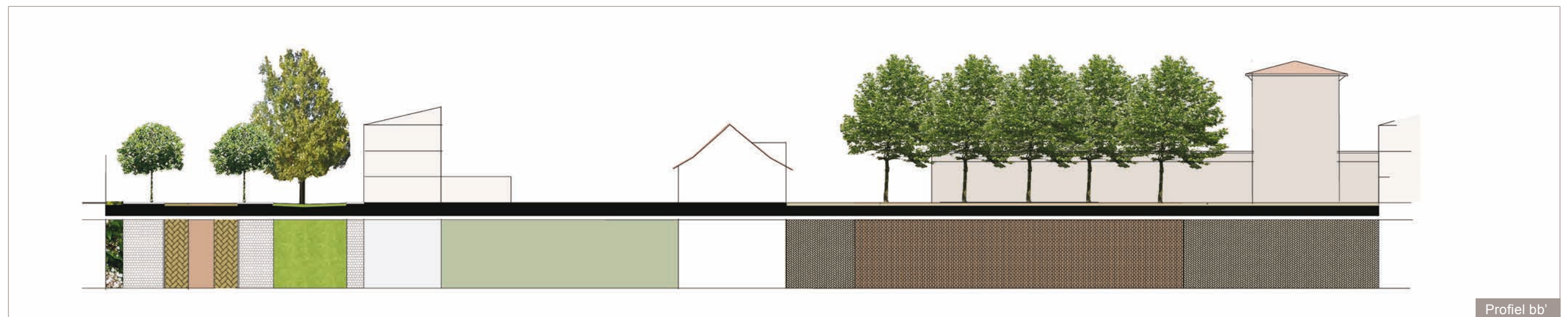
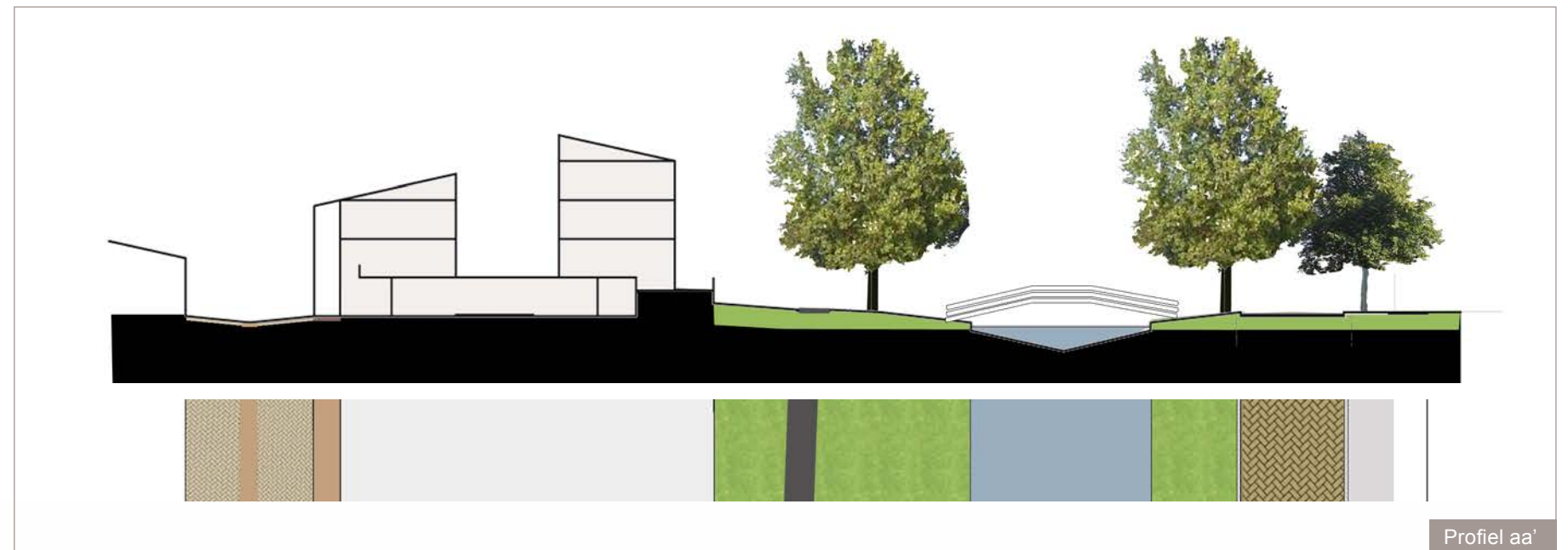
De binnentuin (6)

Een andere belangrijke ruimte in het gebied is 'de binnentuin' weliswaar niet strikt openbaar maar semi-openbaar en in beheer bij een vereniging van eigenaren. De sfeer hier is informeel: in de binnentuin liggen de achtertuinen van woningen, het transformatorgebouw van Liander, de woonwagens en enkele parkeerveldjes. Hagen, bomen op de parkeerveldjes, lage begroeide muurtjes domineren het beeld.



Profielen

Voor een aantal plekken zijn principeprofielen gemaakt waaruit naar voren komt hoe de openbare ruimte eruit komt te zien en welke materialen zullen worden gebruikt.

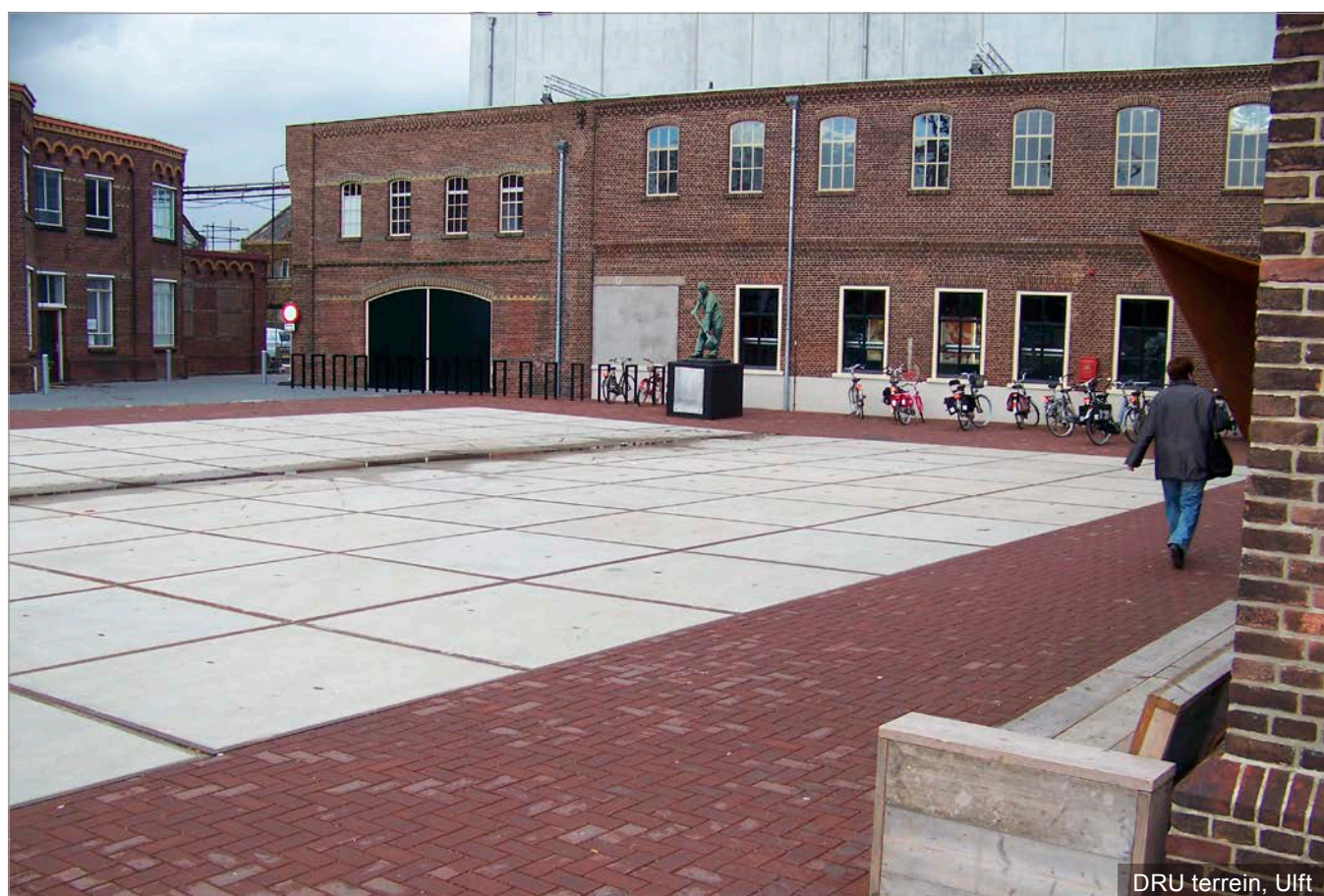




DRU terrein, Uift



Java-eiland, Amsterdam



DRU terrein, Uift

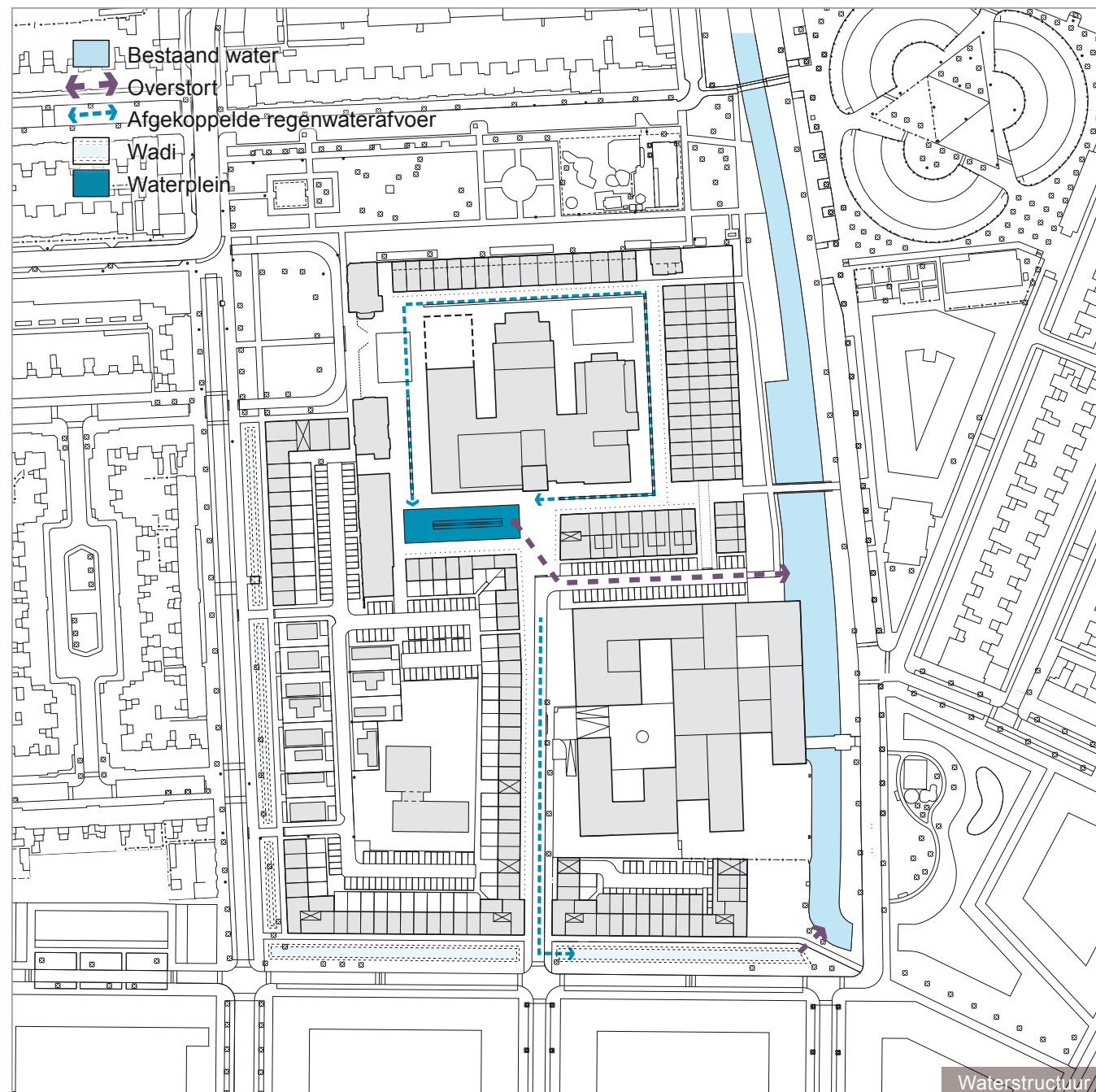


Westergasfabriek, Amsterdam

Waterstructuur

Om in te spelen op klimaatveranderingen, waarbij het steeds vaker en heviger gaat regenen alsmede om bergingscapaciteit te creëren en extra verharding te compenseren, verdient de wateropgave speciale aandacht. Uitgangspunt hierbij is een duurzaam watersysteem waarbij het schone regenwater wordt afgekoppeld van het riool en wordt opgevangen en vastgehouden in de openbare ruimte waarna het via een gescheiden systeem wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Het watersysteem van het Slachthuisterrein is opgebouwd uit een aantal elementen, zoals het ondergronds watersysteem, molgoten, het waterplein, wadi's en de Gouwwetering. De belangrijkste functies van het systeem zijn: water bergen, vertraagd afvoeren en zichtbaar maken.



Deze manier van water afvoeren kent een aantal voordelen ten opzichte van het traditionele gemengde rioolstelsel. Bij een gemengd riool kan het voorkomen dat tijdens hevige regenval het riool het water niet kan verwerken. Dit water stort dan over op het oppervlaktewater waardoor dit vervuild raakt met rioolwater.

Bovendien zijn voor een gescheiden stelsel kleinere rioolbuizen nodig die een lagere investering vragen. Dit bespaarde geld kan geïnvesteerd worden in de inrichting van de openbare ruimte.

Waterplein

Het hemelwater dat binnen het Slachthuisterrein op de verharding valt wordt middels molgoten afgevoerd richting een "waterplein". Het centrale plein krijgt hiermee naast een verblijfs- en ontmoetingsfunctie ook een functie in het watersysteem. Om piekbuien op te vangen wordt deze plek in de openbare ruimte zo ingericht dat zij gecontroleerd kan overstromen. Na een hevige regenbui wisselt het waterplein van gedaante en gebruik en wordt het een bassin om regenwater te verzamelen en tijdelijk vast te houden. Vanuit dit bassin kan het water op een later tijdstip (ondergronds) worden afgevoerd naar de Gouwwetering. Het waterplein staat voor circa 95% tot 98% van de tijd droog en is dan in gebruik als openbare ruimte. Bij het ontwerp van een waterplein moet daarom vooral veel aandacht besteed worden aan het gebruik en de verblijfswaarde in droge toestand.

Wadi's

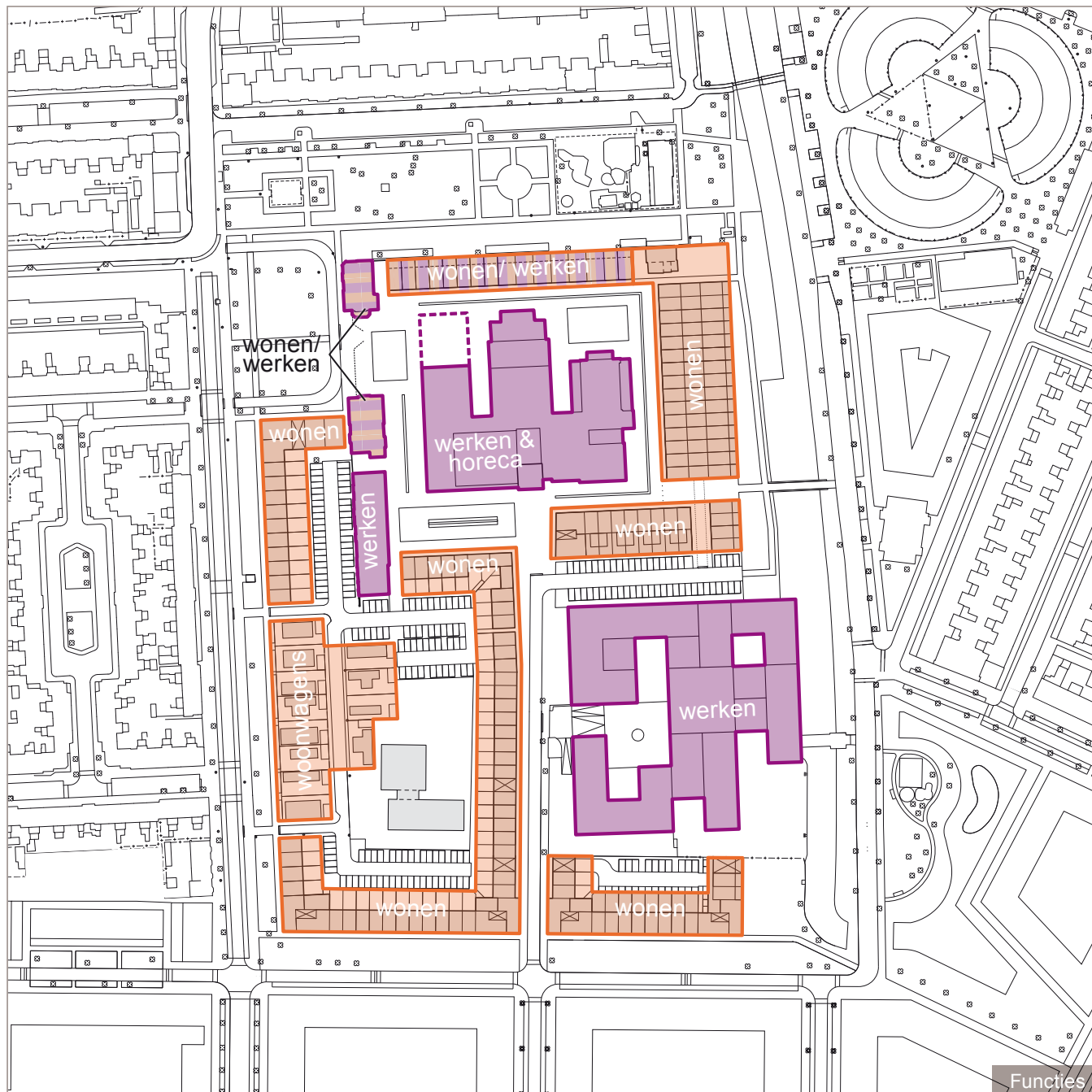
Voor de buitenrand van het Slachthuisterrein wordt onderzocht of hier een wadisysteem kan worden aangelegd. Door het maaiveld van de grasvelden licht te verlagen ontstaat er een natuurlijk reservoir dat na droogval een vanzelfsprekend onderdeel is van de omgeving. Wadi's veranderen met de seizoenen mee. Wanneer er water in staat is het aantrekkelijk kijkgroen. Als de wadi's droog staan, wat gedurende de grootste tijd van het jaar het geval zal zijn, zijn het grasvelden waarop gespeeld kan worden.



Funcities

Het Slachthuisterrein transformeert van een werkgebied naar een gebied met een dominante woonfunctie. Dit betekent niet dat de werkfunctie helemaal van het terrein zal verdwijnen, integendeel. Het gebied krijgt een gemengd programma waarin de herbestemming van de monumentale gebouwen een belangrijke rol speelt. Bovendien bestaat voor de woningen de mogelijkheid tot het uitvoeren van een aan huis gebonden beroep.

Op het Slachthuisterrein moeten voorzieningen komen die passen bij het mild-stedelijke karakter van dit nieuwe buurtje. Dit betekent voorzieningen op economisch (dienstverlening, horeca, startersruimten, creatieve bedrijven) en sociaal-maatschappelijk gebied (kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang, kleinschalige sportvoorzieningen, medisch centrum). Detailhandel op het Slachthuisterrein is uitgesloten.



Tijdens de participatie zijn door buurtbewoners vele functies genoemd die goed zouden kunnen passen op het Slachthuisterrein, zoals: een muziekschool, oude ambachten, huisvesting voor creatieve industrie, medische praktijkruimte, muziekstudio, peuterspeelzaal, filiaal van de Schalm etc.

Monumentale gebouwen

De monumentale gebouwen herbergen een belangrijk deel van de voorzieningen op het Slachthuisterrein. Voor de voormalige directeurswoning en het kantoor wordt gedacht aan kantoren, maatschappelijke voorzieningen en/of appartementen. Bij de voormalige stallen wordt vooral gedacht aan werkfuncties. In het hoofdgebouw van het slachthuis bestaat, naast werkfuncties, ook behoefte aan een horecafunctie aan de zijde van het centrale plein, met de mogelijkheid van een terras.

Bij het herbestemmen van het slachthuis bestaat tevens de mogelijkheid om het gebouw in de noordwest hoek, mits ruimtelijk-kwalitatief hoogwaardig, uit te breiden.

De nieuwe langzaam-verkeersbrug over de Gouwwetering zorgt ervoor dat er een kruisbestuiving kan ontstaan tussen de functies op het Slachthuisterrein en de met een werkfunctie herbestemde kerk aan de Richard Holkade.

Bedrijfsunits

Voor de bedrijfsunits aan de noordrand van het slachthuisterrein geldt de uitdrukkelijke wens om hier tot een kwaliteitsverbetering te komen door deze plaats te laten maken voor woningen. Door het transformeren van deze bedrijfsunits kan de woonfunctie van het plan versterkt worden en biedt het kansen om deze zone meer een eenheid te laten zijn met de overige nieuwe bebouwing rond het slachthuis.

Voor de bedrijfsunits bestaan grofweg drie mogelijkheden:

1. de gemeente verwerft de units en op die plek worden huizen gebouwd;
2. de uniteigenaren/huurders verhuizen hun bedrijf naar het slachthuis of een van de andere monumentale gebouwen en op de plaats van de units worden huizen gebouwd;
3. de units behouden hun huidige plek en functie waarbij de beeldkwaliteit en de samenhang met de overige bebouwing op het Slachthuisterrein een aandachtspunt zijn.

ICT-Haarlem

Het ICT-gebouw blijft in deze visie in zijn huidige vorm gehandhaafd. Een functiewijziging op termijn wordt echter niet uitgesloten.

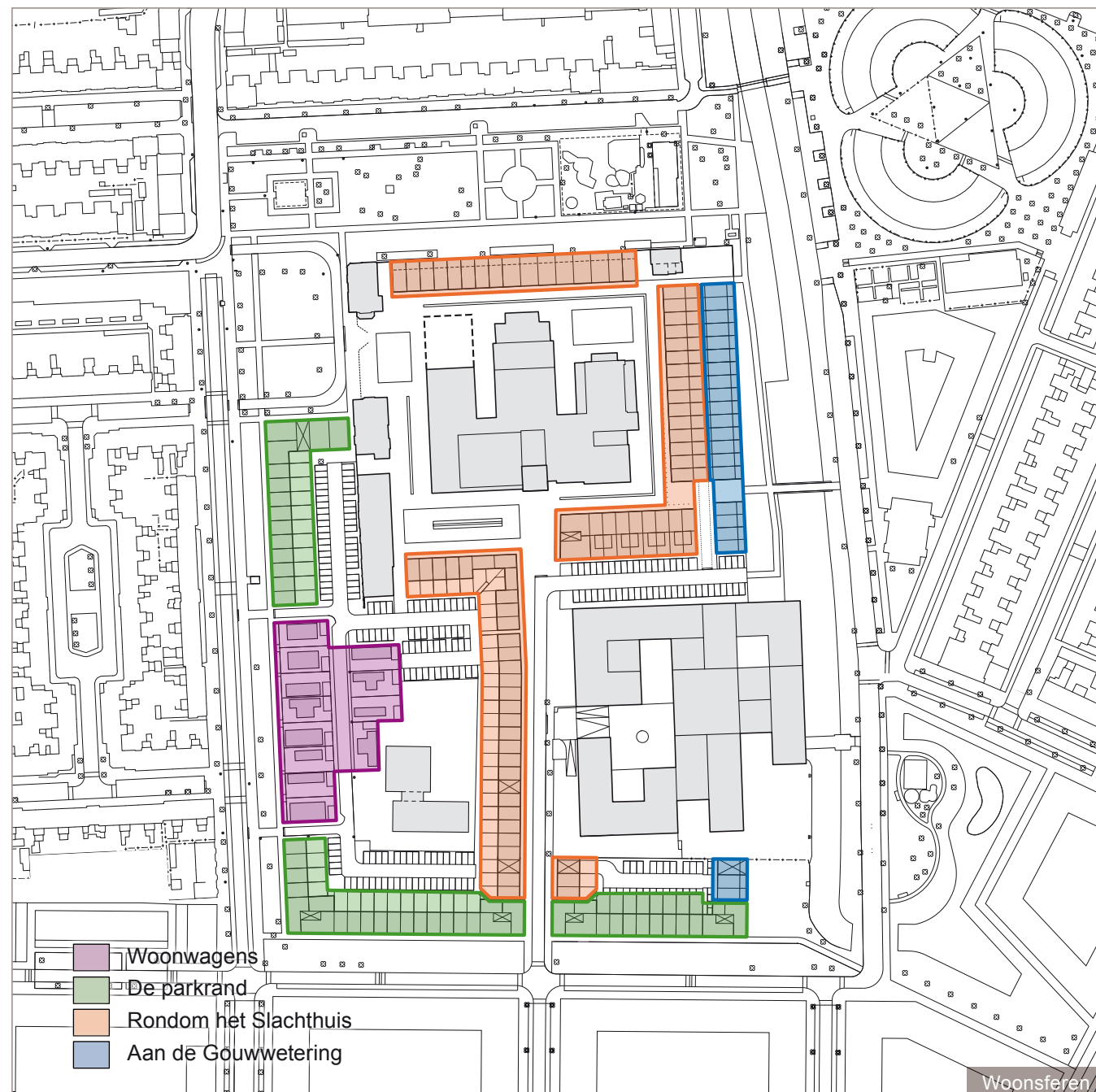
Voor het gebied ten zuiden van het ICT-gebouw bestaan verschillende mogelijkheden. Deze mogelijkheden zijn mede afhankelijk van de toekomstig functie van het ICT-gebouw op de lange termijn, deze is op dit moment ongewis.

De komende jaren zullen hier sowieso nog de woningen van Ymere staan. Voor de tijd daarna zal in een later stadium de mogelijkheid onderzocht moeten worden of het ICT-gebouw in zuidelijke richting uit kan breiden. (Zie voor enkele voorbeelden hiervan ook het hoofdstuk fasering.)

Woonsferen

Door de herontwikkeling van het Slachthuisterrein krijgt het gebied een duidelijke binnen- en buitenkant. Dit vertaalt zich in verschillende woonsferen in het gebied. Hierdoor ontstaan naast het bestaande woonwagenvak drie nieuwe woonsferen: de parkrand, rondom het Slachthuis en aan de Gouwwetering.

De woningen aan de parkrand vormen de voorkant van het Slachthuisterrein naar de Slachthuisbuurt. Ze grenzen direct aan de parkzone die het Slachthuisterrein omsluit. De bebouwing bestaat uit een aaneengesloten wand met grondgebonden woningen en kleine appartementenblokjes van maximaal drie lagen.



De woningen aan de Gouwwetering complementeren de woonbebouwing aan de parkzone rond het Slachthuisterrein, al gaan deze woningen een totaal andere relatie aan met de omgeving. Deze woningen hebben hun voordeur niet aan de zijde van het park, maar ze worden vanaf een binnenstraat ontsloten. Dit heeft als voordeel dat deze woningen over een buitenruimte beschikken die een halve verdieping hoger ligt dan het maaiveld en die uitkijkt over de Gouwwetering.

De woningen rondom het slachthuis geven samen met de monumentale gebouwen vorm aan de binnenzijde van het Slachthuisterrein. Deze woningen hebben hun voordeur direct aan de stenige pleinruimten en straatjes rond het slachthuis. Om tot een soepele overgang van openbaar naar privé te komen is er een margezone van twee meter tussen de voorgevel en de openbare ruimte. Deze ruimte kan ingevuld worden met een privé stoepje met planten en een bankje, maar dit is ook de zone waarin op de verdieping een balkon of een overstek kan komen.

Eenduidigheid in dit woonmilieu is van belang om tot de gewenste eenheid voor het hele Slachthuisterrein te komen.

Woningaantallen

In de huidige situatie bevinden zich naast 12 woonwagens 30 woningen (van Ymere) in het plangebied. Het aantal woningen dat op basis van de voorbeeldverkaveling in het plan zit is 166, dit zijn 26 woningen meer dan het minimumaantal van 140 dat volgens de uitgangspunten in het gebied moet zitten. Dit aantal is verdeeld in 39 appartementen en 127 grondgebonden woningen, al dan niet met tuin. De woningsegmentering bestaat uit een menging van sociale huur en koop plus middeldure huur en koop en vrije sectorkoop. Er is voor het Slachthuisterrein voornamelijk ingezet op grondgebonden woningen omdat er in de Zuidstrook van de Slachthuisbuurt al veel appartementen zullen verrijzen.

(Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap

De tijd zal uitwijzen op welke wijze de woningen uiteindelijk tot stand komen en welke partijen daarin een rol spelen. Het Slachthuisterrein biedt naast de traditionele ontwikkelingstrajecten ook zeker de kans om het gebied tot ontwikkeling te laten komen door middel van (collectief) particulier opdrachtgeverschap. CPO is een doeltreffend middel om mensen hun eigen woonomgeving te laten vormgeven, wat leidt tot een grotere diversiteit in woonmilieus en typologieën. Daarnaast draagt het bij aan een grote sociale betrokkenheid bij buurt en wijk.

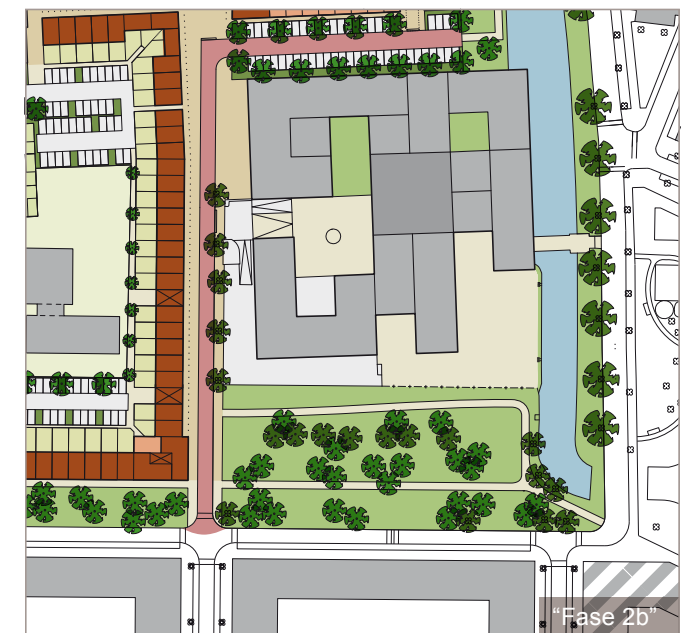
Fasering

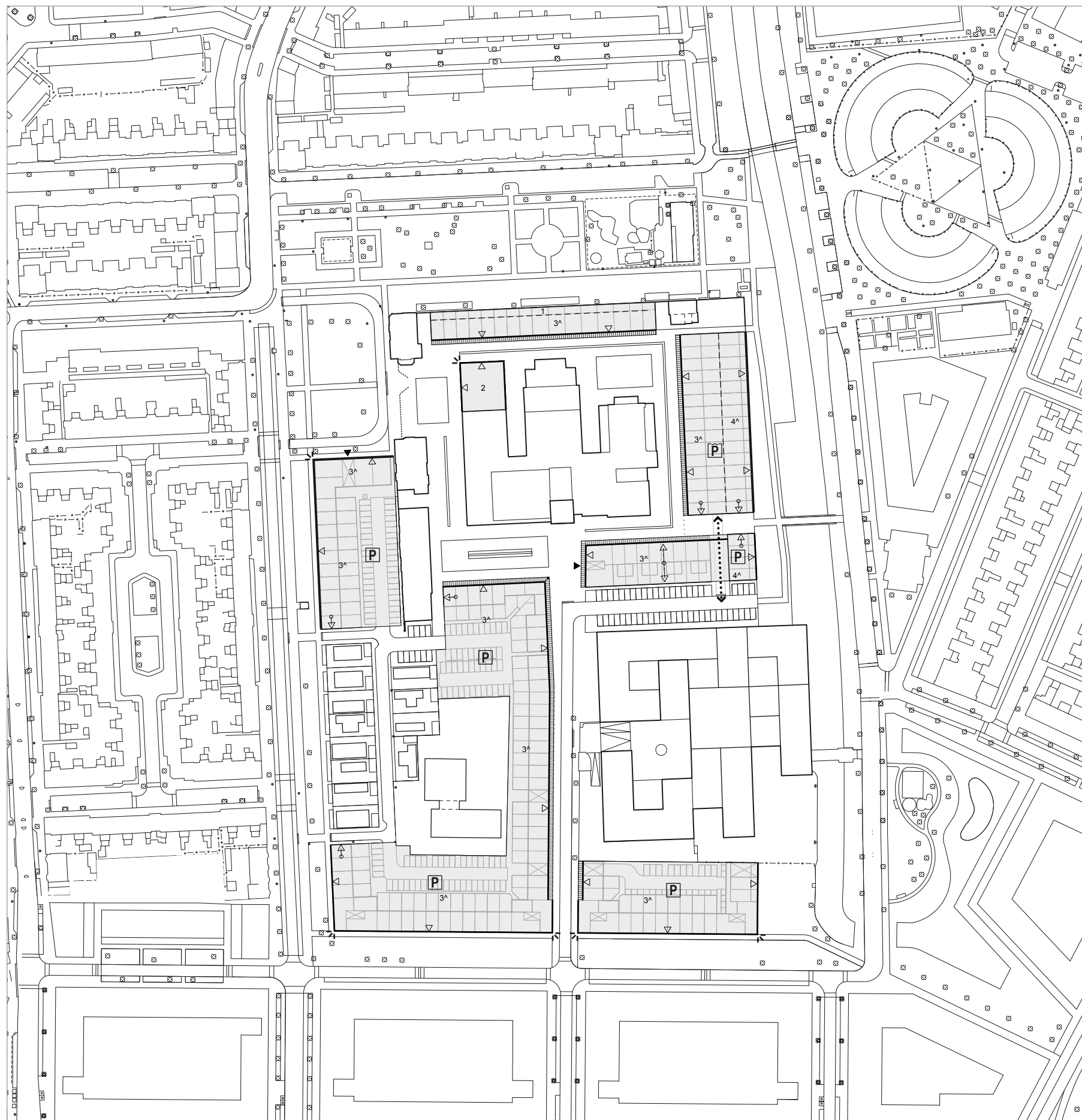
Gezien de complexe eigendomssituatie in het plangebied en de verschillen die dat oplevert in het tempo van de gewenste herstructurering van het Slachthuisterrein is een grove fasering voorgesteld.

Zo heeft Ymere aangegeven de woningen aan de zuidzijde van het plangebied de komende tien jaar in de huidige vorm door te exploiteren. Het gegeven dat dit gedeelte van het gebied later in ontwikkeling komt hoeft geen gevolgen te hebben voor de rest van het slachthuisterrein. De fase totdat deze woningen wel onderdeel uit gaan maken van de herstructurering wordt aangeduid met 'fase 1'.

Het mag duidelijk zijn dat de voorbeeldverkaveling zoals deze eerder in dit document is weergegeven uitgaat van een latere fase (fase 2) waarin de bestaande woningen van Ymere plaats hebben gemaakt voor nieuwe woningen welke een eenheid vormen met de rest van de bebouwing die het Slachthuisterrein omsluit. Het

is niet gezegd dat 'fase 2' zoals verbeeld in de voorbeeldverkaveling het enige eindbeeld zal zijn voor het Slachthuisterrein. Weliswaar wordt hier uitgegaan van woningbouw, de corporatie is immers eigenaar van de grond, maar er zijn ook andere uitwerkingen denkbaar (zie de voorbeelde 2a en 2b), die inspelen op een veranderend gebruik van het ICT-gebouw of een extra behoefte aan groen.





Stedebouwkundige randvoorwaarden

De kaart met de stedebouwkundige randvoorwaarden is een belangrijk middel voor het voeren van regie over uitgiftegrenzen, rooilijnen, bouwhoogtes etc. De randvoorwaardenkaart geeft de kaders waaraan de stedebouwkundige en architectonische uitwerking minimaal heeft te voldoen en laat hierbij veel ruimte voor de verdere invulling. De randvoorwaardenkaart heeft, samen met de criteria voor ruimtelijke kwaliteit, als doel de kwaliteit en de eenheid van het Slachthuisterrein te garanderen.

De volgende aspecten van het stedebouwkundige visie zijn in de randvoorwaarden vastgelegd (tevens legenda):

- uitgeefbaar gebied
- rooilijn (aaneengesloten gevel en gebouwde hoeken)
- margestrook (vaste afstand tussen kavelgrens en rooilijn)
- toegang tot de appartementen
- oriëntatie (van de woning)
- woning met dubbel oriëntatie
- woning met overhoekse oriëntatie
- markante hoek
- 3^ 3 bouwlagen met kap
- 4^ 4 bouwlagen met kap
- 1 1 bouwlaag met plat dak
- 2 2 bouwlagen met plat dak
- hoogtescheiding
- parkeren op eigen kavel uit het zicht
- parkeren op eigen kavel uit het zicht, bebouwd
- doorgang

Criteria voor Ruimtelijke Kwaliteit

De criteria voor ruimtelijke kwaliteit voor het Slachthuisterrein zijn erop gericht om bij te dragen aan de eenheid van het complex. Om deze eenheid te krijgen wordt een beperkt aantal elementen ingezet, de rest is vrij vorm te geven.

Gevelopbouw en plastiek

De gebouwen staan in de rooilijn.

De gevelindeling is vrij.

De plastiek is beperkt; geen verspringingen door erkers of aangehangen balkons (met uitzondering van de plekken waar zich kolommen en margestroken bevinden).

Grote terrassen buiten de gevel zijn toegestaan langs de Gouwwetering.

Kolommen

Kolommen worden ingezet rond het plein en definiëren op deze manier de woonsfeer “rondom het slachthuis”. Het zorgvuldig vormgeven van de overgang tussen privéruimte en openbare ruimte is zeker bij intensief gebruikte openbare ruimten als het centrale plein van groot belang voor de woonkwaliteit. Door de kolommen op enige afstand voor de rooilijn van de woning te plaatsen ontstaat er een margezone die zorgt voor privacy. Deze ruimte kan in gebruik worden genomen door de bewoners voor het plaatsen van bijvoorbeeld bankjes en planten, wat voor levendigheid en variatie langs de gevel zorgt. In deze zone tussen de gevel en de kolommen zijn balkons toegestaan. Dit is met name wenselijk voor de nieuwe bebouwing aan de noordrand van het Slachthuisterrein aangezien daar geen andere privé buitenruimte voorkomt.

De referentiebeelden van de Grote Hof in Nootdorp en Le Medi in Rotterdam laten de ruimtelijk werking van een dergelijke kolommenrij goed zien.

Plint

De nieuwe bebouwing heeft eenzijdige oriëntatie met levendige plinten op de begane grond en entrees aan alle zijden. Gebouwen gaan de hoek om, geen grote gesloten gevelvlakken. Werkfuncties op de begane grond dienen een uitstraling naar de openbare ruimte te hebben.

Daken

Alle gebouwen krijgen een kap in de vorm van een lessenaarsdak, altijd met de lage zijde naar de openbare ruimte gekeerd. De dakhelling is overal gelijk en heeft een hoek van ca. 20 graden met het horizontale vlak. Deze dakhelling refereert aan de flauwe dakhellingen zoals die historisch gezien op het slachthuis aanwezig waren. Daarnaast kent deze dakvorm een tweetal praktische bijkomstigheden. Allereerst zorgt de vorm van het dak ervoor dat regenwater afstroomt in de richting van de openbare ruimte waar het, afgekoppeld en over het maaiveld afgevoerd, een onderdeel vormt van het watersysteem. Daarnaast zijn grote dakvlakken met een flauwe hellingshoek ideaal voor het plaatsen van zonnecellen.

Dakkapellen of loggias zijn toegestaan maar dienen sterk ondergeschikt te zijn aan het dakvlak.

Materiaalgebruik

Om te zorgen voor eenheid wordt er voor één baksteensoort gekozen in een kleurstelling die refereert aan het slachthuis (wat ook als wens uit de participatie naar voren kwam), één dakpan en één soort kolom. De materialisatie en het kleurenpalet van ramen en deuren dienen voor alle nieuwe bebouwing op elkaar afgestemd te worden.



De Grote Hof



Le Medi

Bijlage 1: verder geoptimaliseerde voorbeeldverkaveling

Middels deze tweede (verder geoptimaliseerde) voorbeeldverkaveling wordt een inzicht geboden in de mogelijkheden die deze stedenbouwkundige visie biedt. In deze tweede voorbeeldverkaveling is plaats voor meer woningen maar dat heeft directe gevolgen voor de parkeeroplossing. Het parkeren is in dit voorbeeld grotendeels opgelost onder de bebouwing (op maaiveld). Dit heeft er onder andere toe geleid dat in dit model veel minder woningen met een tuin in de volle grond zitten. Deze hebben plaats gemaakt voor een meer stedelijk type grondgebonden woningen waarbij de grondgebonden woningen hun buitenruimte hebben op een ruim dek.



Voorbeeldverkaveling 2

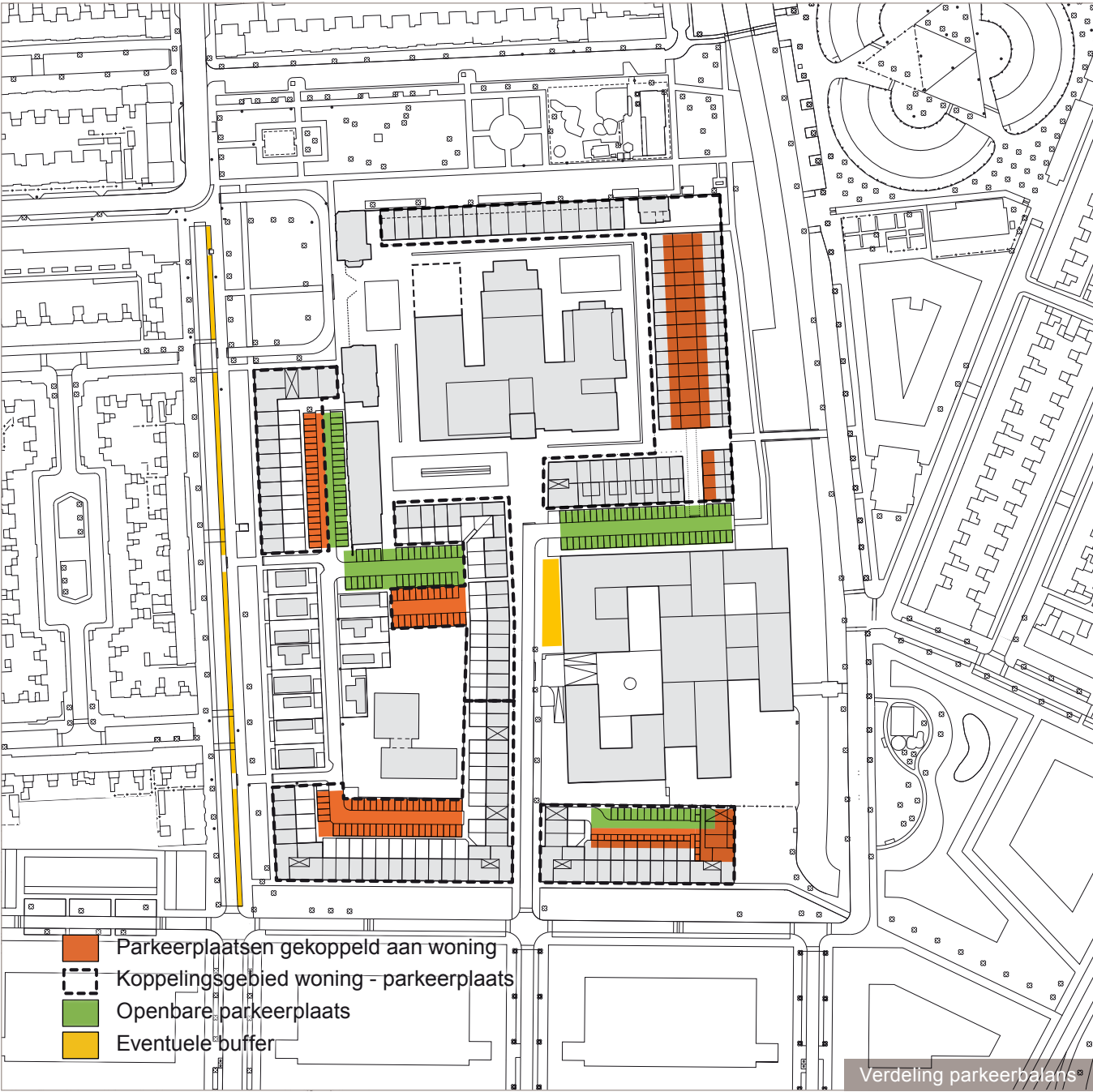


Begane grond en parkeeroplossing voorbeeldverkaveling 2

Bijlage 2: Parkeerbalans

Voor het gebied is een parkeerbalans opgesteld. Hieruit komt naar voren dat door de menging van functies de piek van de parkeerbelasting in de avonduren valt. Het aantal gerealiseerde parkeerplaatsen in het gebied is voldoende om deze piek op te vangen. Er is zelfs een overmaat van 11 parkeerplaatsen. Naast deze overmaat is er ook nog eventuele buffercapaciteit te vinden in de directe omgeving, deze parkeerplaatsen zijn niet meegenomen in de berekening.

Door eventueel een parkeerplaats te koppelen aan de woning, is het bij deze verkaveling altijd mogelijk om een parkeerplaats in de buurt van de woning te hebben.



	norm	aantal eenheden	theoretisch aantal	werkdag ochtend	werkdag middag	avond	koopavond	zaterdagmiddag	zaterdagavond	zondagmiddag
wonen	1,4 per woning	166	232	166	139	232	198	139	139	162
werken	0,8 per 100m² bvo	5700m²	46	46	46	2	5	5	0	0
cultuur (horeca)	4 per 100m² bvo	500m²	20	2	8	20	14	10	18	17
totaal			298	164	193	254	217	154	157	179
						166	gekoppeld aan woning			
						88	openbare opgave			
						99	beschikbaar in o.r.			
						+11	SALDO			

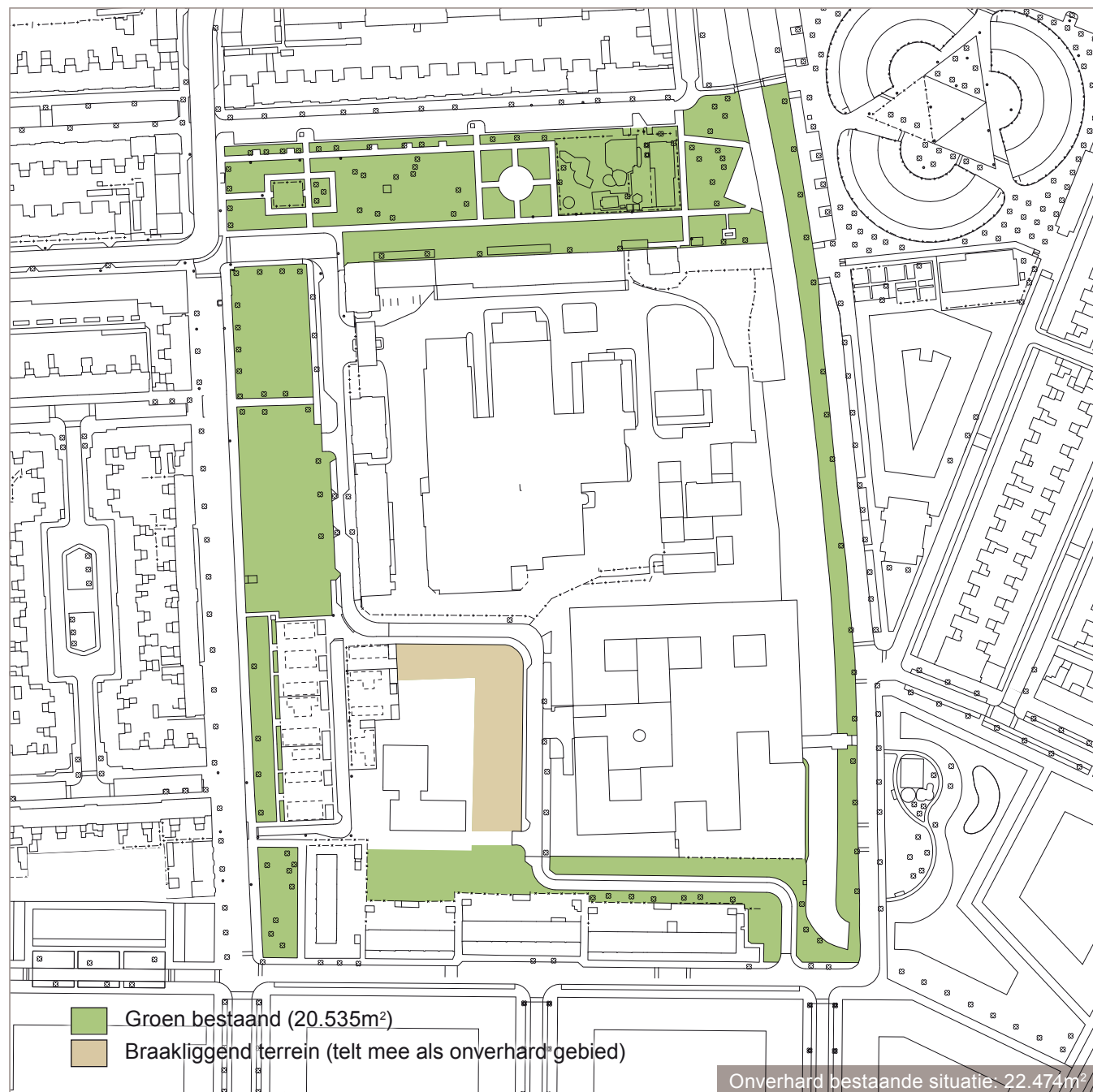
maatgevend moment

Berekening parkeerbalans

Bijlage 4: Groenbalans & bomenbalans

De aanwezigheid van groen en bomen levert een meerwaarde voor de woonbeleving in de stad en is daarmee, mits goed vormgegeven en onderhouden, een belangrijke drager voor de ruimtelijke kwaliteit. Het oppervlak aan groen is in dit plan, ondanks dat er meer bebouwing in het gebied is gekomen, toegenomen van 20.735m² in de huidige situatie tot 21.082m² in de voorgestelde situatie.

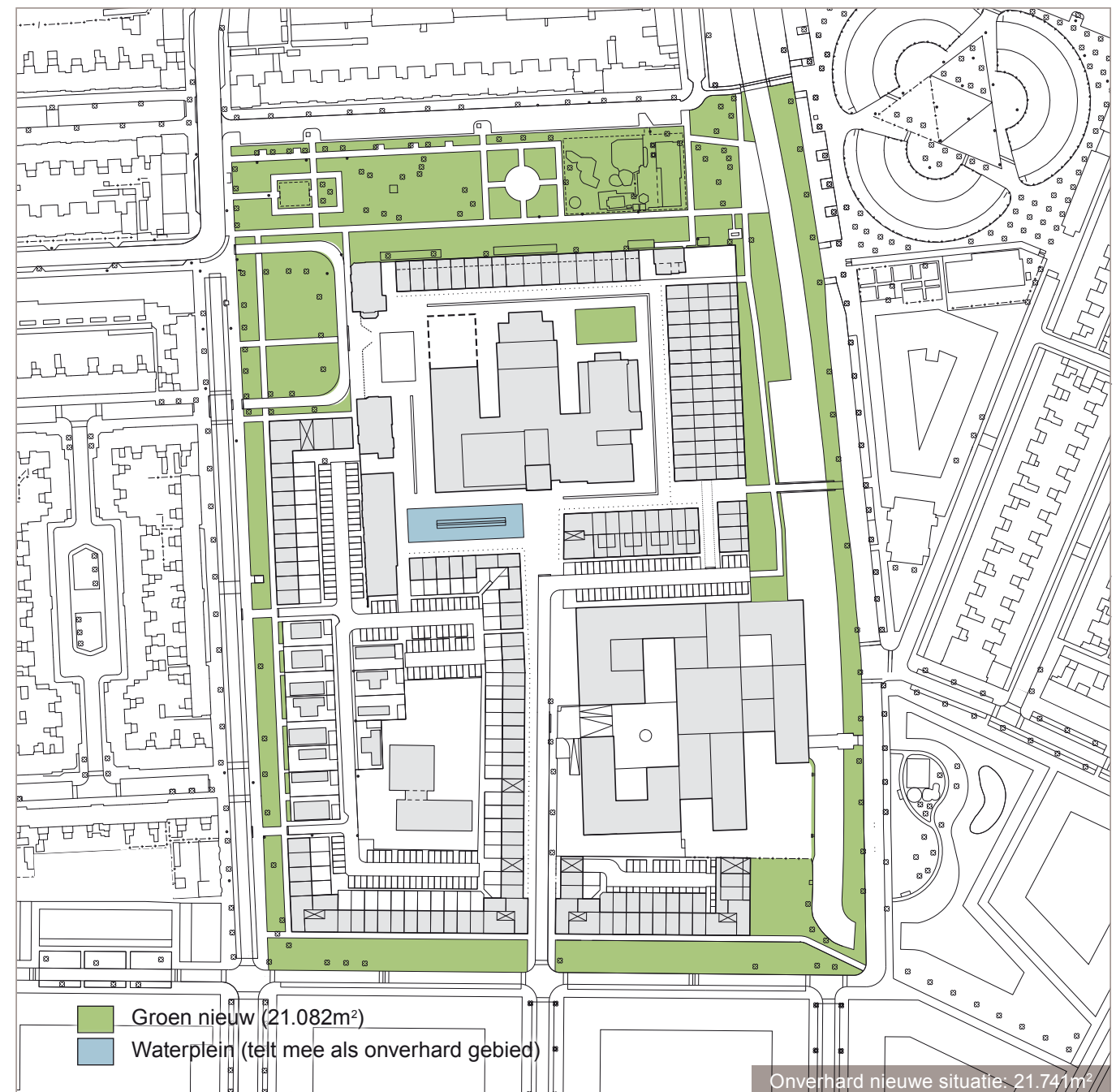
Om de ontwikkeling in dit gebied mogelijk te maken moeten een behoorlijk aantal bomen worden gekapt. Enerzijds is dit om ruimte te maken voor bebouwing, anderzijds om (bijvoorbeeld in het geval van de hoofdbomenstructuur aan de westzijde van de Gouwwetering) groenstructuren voort te zetten. In het totale plan worden ca. 39 bomen gekapt en worden er ca. 68 teruggeplant.



Bijlage 3: Verhardingsbalans

Om natte voeten te voorkomen houdt het waterschap toezicht op een eventuele toename van verharding in de stad als gevolg van ontwikkelingen. Dit om een goede afwatering van de stedelijke gebieden te garanderen. In het geval dat er extra verharding in het plangebied komt, moet dit bij voorkeur gecompenseerd worden door het maken van meer open wateroppervlak. Indien dit niet mogelijk is binnen het plangebied dient te worden uitgeweken naar andere locaties of middels andere maatregelen (bijv. groene daken of wadi's) de wateropvang en afvoer geregeld te worden.

In dit voorstel neemt het onverharde oppervlak af van 22.474m² naar 21.741m². In de visie zijn aanvullende maatregelen genomen die de waterbergende capaciteit van het gebied bevorderen (zie hiervoor ook het kopje Waterstructuur bij de Planbeschrijving). In het op een later moment te maken ontwerp voor de openbare ruimte dient onderzocht te worden of deze maatregelen afdoende zijn of dat er nog extra maatregelen nodig zijn.



Colofon:
Uitgave van de
gemeente Haarlem

Adres:
Postbus 511
2003 PB Haarlem

T 023 – 511 30 00
F 023 – 511 34 40

Oplage:

Versie:
15 juni 2012

Bijlage 3 Milieuonderzoeken

Milieu paragraaf Slachthuisterrein

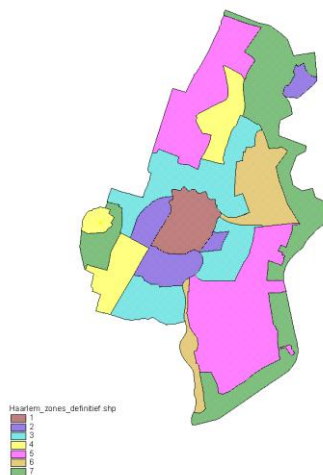
Milieu

1. Bodem

Bodemkwaliteitszones

Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld. In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per bodemkwaliteitszone is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld (zie afbeelding). In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per bodemkwaliteitszone is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. Het plangebied is gelegen in de bodemkwaliteitszone 3. In de tabel zijn de gemiddelden en de P95-waarden van het betreffende bodemkwaliteitszone weergegeven.

Afbeelding Bodemkwaliteitskaart Haarlem



Tabel Bodemkwaliteitszone 3: Stof mg/kd droge stof

Stof	Arsen	Cadmium	Chroom	Koper	Kwik	Lood	Nikkel	Zink	Pa's	EOX	mo
P95 bovengrond											
Kwaliteitszone 3	10,45 -	0,84 s	17,78 -	55,35 s	0,6 s	371,89 i	12,63 -	479,76 i	25,82 t	0,7 s	261,94 s
P95 ondergrond											
Kwaliteitszone 3	17,11 -	0,77 s	20,95 -	102,52 t	1,29 s	323,48 t	20 s	350,82 t	17 s	0,53 s	305,41 s
gemiddelde, bovengrond (achtergrondgehalte)											
Kwaliteitszone 3	5,58 -	0,35 -	10,84 -	19,8 s	0,2 -	105,04 s	6,9 -	129,66 s	5,16 s	0,21 -	94,73 s
gemiddelde, ondergrond (achtergrondgehalte)											
Kwaliteitszone 3	6,64 -	0,31 -	11,19 -	27,44 -	0,28 s	85,89 s	8,13 -	92,88 s	3,77 s	0,17 -	128,23 s

Toelichting tabel:

- : gehalte kleiner dan streefwaarde (niet verontreinigd)
- s : gehalte groter dan streefwaarde (licht verontreinigd)
- t : gehalte groter dan toetsingswaarde (matig verontreinigd)
- i : gehalte groter dan interventiewaarde (ernstig verontreinigd)

In de bodemkwaliteitszone 3 is de bovengrond gemiddeld licht verontreinigd met koper, lood, zink, minerale olie en PAK (teerachtige stoffen in bijvoorbeeld koolas). Er komen plaatselijk uitschieters voor van sterke verontreinigingen met lood en zink. PAK komt plaatselijk als matige verontreiniging voor. De ondergrond is gemiddeld licht verontreinigd met kwik, koper, lood, zink, PAK en minerale olie. Ook in de ondergrond komen uitschieters tot matige verontreinigingen met koper, zink en lood voor.

Bodemonderzoek

Algemeen geldt dat bij bestemmingswijzigingen of verbouwingen een bodemonderzoek uitgevoerd zal moeten worden. In geval een bodemonderzoek bekend is moet getoetst worden of dit onderzoek voldoende is voor een bouwvergunning of een bestemmingswijziging.

Indien binnen het bestemmingsplangebied sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zal het meestal een bodemverontreiniging betreffen die ontstaan is door de plaatselijke bedrijfsactiviteiten of door aanwezigheid van olietanks. Indien er geen saneringsurgentie (spoedeisendheid) aanwezig is, zullen dergelijke gevallen gesaneerd moeten worden wanneer ter plaatse grondverzet plaats vindt en/of nieuwe functies gerealiseerd worden.

Op basis van een op te stellen saneringsplan wordt beoordeeld of na sanering de bodem geschikt is voor de gewenste functie(s). Algemene saneringsdoelstelling in het bestemmingsplangebied is dat na sanering de bodem geschikt is voor de beoogde functie en de kwaliteit van de grond minimaal gelijk is aan de vastgestelde achtergrondwaarden in de bodemkwaliteitszone van het bestemmingsplangebied. De P95 waarden geven aan dat binnen het bestemmingsplangebied overschrijdingen van de interventiewaarde voorkomen. Voor stedelijke gebieden met ophooglagen met een langdurig gebruik is dit een normaal beeld. Naast deze verontreinigingen zijn in het bestemmingsplangebied ook verontreinigingen aanwezig die gerelateerd worden aan (vroegere) bedrijfsactiviteiten. De achtergrondverontreinigingen en de gevallen van ernstige verontreinigingen in het bestemmingsplangebied vormen geen belemmeringen voor de huidige functies binnen het gebied. In geval van grondverzet, moet voorafgaand aan het grondverzet de kwaliteit van de bodem worden onderzocht. Indien sprake is van een ernstige verontreiniging (meer dan 25 m3 grond verontreinigd boven de interventiewaarde) dan is een saneringsplan nodig.

In het bestemmingsplan gebied zijn een aantal saneringen uitgevoerd. Deze sanering zijn nodig geweest om bouwplannen te realiseren. Het betreft onder andere gevallen van ernstige verontreinigingen met metalen.

Binnen het gebied zijn geen gevallen van ernstige bodem verontreiniging bekend.

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

Conclusie

De bodemkwaliteit en de gevallen van bodemverontreiniging vormen geen belemmering voor het huidige gebruik. Indien een bestemming wordt gewijzigd of een nieuwe bestemming wordt toegevoegd moet een onderzoek worden uitgevoerd.

2. Milieuzonering

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

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

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

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones. Deze opdeling is bepaald door specifieke kenmerken van die gebieden (aanwezige functies, bebouwingsdichtheid, ligging ten opzichte van wegen en stations e.d.).

Gebiedstype

Het Slachthuisterrein is getypeerd als laagbouw in hoge dichtheid. Het is een terrein waar bedrijven gevestigd zijn hier is de maximaal toegestane milieucategorie is C (3.1).

Toetsing bestaande bedrijven aan beoogde milieuzonering

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

3. Duurzaamheid

Duurzame stedelijke ontwikkeling

De gemeente Haarlem heeft in de beleidsnota “Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw” bepaald dat alle ruimtelijk relevante plannen vanaf 2006 moeten voldoen aan de basiskwaliteit duurzame stedenbouw en waar mogelijk aan een streefkwaliteit. De praktijkrichtlijn duurzame stedenbouw bestaat uit uitgangspunten en een checklist duurzame stedenbouw op basis van de ervaringen in Haarlem. Hierbij is gebruik gemaakt van het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw (NPDS, 1999). Toepassen van maatregelen is afhankelijk van het stedelijk milieutype, bijvoorbeeld een grote waterberging past niet in een hoog stedelijk gebied.

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

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

Duurzaam bouwen

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

- Het toepassen van de voorkeurslijst duurzaam bouwen maatregelen nieuwbouw.

- Door het instrument GPR-gebouwen toe te passen. Met dit rekeninstrument kunnen projecteigenaren zelf een alternatief maatregelenpakket samenstellen. De gemeente kan het initiatief nemen om samen de projecteigenaar een hogere kwaliteit te bereiken (streefkwaliteit).

Wat is GPR?

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

Haarlem Klimaatneutraal

In maart 2007 heeft de Haarlemse gemeenteraad in meerderheid uitgesproken dat Haarlem in 2030 een klimaatneutrale stad moet zijn. Voor de eigen organisatie geldt dit al vanaf 2015. Hiertoe heeft de gemeenteraad op 9 oktober 2008 een plan van aanpak vastgesteld.

Kern van de aanpak is dat bij ieder (nieuw)bouwproject het energieaspect nader aandacht moet krijgen, waarbij in eerste instantie het gebruik van energie zo beperkt mogelijk moet worden gemaakt via bijvoorbeeld isolatie en zuinige apparatuur. Daarnaast dient zo veel mogelijk van duurzame energie gebruik te worden gemaakt, door bijvoorbeeld situering, zonne-energie i.c.m. warmte-koude opslag toe te passen. In de laatste plaats kan eventueel naar compensatiemaatregelen worden gezocht. Deze compensatiemaatregelen kunnen ook bestaan uit investeren in andere energie maatregelen buiten het gebied.

4. Geluid

Wettelijk kader en Geluidzones

Volgens de Wet Geluidhinder gelden zogenaamde zones langs wegen, spoorwegen en rond industrieterreinen, waar grote lawaaimakers zijn gevestigd. Binnen deze zones moet er in het kader van de wet akoestisch onderzoek uitgevoerd worden naar de geluidbelasting van de weg, spoorweg of het industrieterrein. Deze geluidbelasting moet vervolgens getoetst worden aan de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarden voor de verschillende soorten geluid.

-Zones wegverkeer

In artikel 74 van de wet is aangegeven welke breedte de zone voor de verschillende wegtypen heeft waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen stedelijk en buitenstedelijk gebied. Volgens de definitie van de wet is het stedelijk gebied het “gebied binnen de bebouwde kom, doch, voor de toepassing van de hoofdstukken VI en VII voor zover het betreft een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs die autoweg of autosnelweg”, en het buitenstedelijk gebied het “gebied buiten de bebouwde kom alsmede, voor de toepassing van de hoofdstukken VI en VII voor zover het betreft een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs die autoweg of autosnelweg”.

De zone wordt gemeten vanuit de as van de weg. In onderstaande tabel is per wegtype de breedte van de zone aangegeven.

Tabel 1: Zonebreedte wegverkeer Wet Geluidhinder

Aantal rijstroken	Zonebreedte (m)
-------------------	-----------------

	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2	200	250
3 of 4	-	400
3 of meer	350	-
4 of meer	-	600

De geluidzones gelden niet met betrekking tot:
wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied
wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt

-Zones spoorwegverkeer

Langs een landelijke spoorweg bevindt zich een zone, waarvan de breedte, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf, is aangegeven op de spoorkaart. Deze kaart wordt jaarlijks geactualiseerd en wordt opgenomen in het zogenaamde “Akoestisch spoorboekje” (ASWIN).

-Zones industrieterrein

De geluidzone rond een industrieterrein wordt vastgesteld bij vaststelling van een bestemmingsplan. Er geldt dat buiten de zone de geluidbelasting vanwege dat terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

Geluidbelasting

De vast te stellen geluidbelasting Lden (day, evening, night) ten gevolge van weg- en spoorwegverkeerslawaai is het rekenkundig gemiddelde van de volgende drie waarden:
het equivalente geluidsniveau gedurende de dagperiode (7.00-19.00 uur);
het equivalente geluidsniveau gedurende de avondperiode (19.00-23.00 uur), vermeerderd met 5 dB(A);
het equivalente geluidsniveau gedurende de nachtperiode (23.00-7.00 uur), vermeerderd met 10 dB(A).

De vast te stellen geluidbelasting Leq (equivalente geluidsniveau) ten gevolge van industrielawaai is de hoogste van de volgende drie waarden:

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

Geluidsnormen

-Normering wegverkeerslawaai

Volgens de Wet geluidhinder geldt voor wegverkeerslawaai een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Hierbij moet opgemerkt worden dat alvorens toetsing plaatsvindt van de berekende waarde 2 of 5 dB mag worden afgetrokken. Deze aftrek heeft betrekking op het redelijkerwijs te verwachten stiller worden van het wegverkeer in de toekomst (artikel 110g Wet geluidhinder). In het rekenmodel is namelijk het wagenpark gemeten zoals dat eind jaren '70 en begin jaren '80 reed op de Nederlandse wegen. De berekening van de geluidbelasting leidt dus voor de aftrek in feite tot een te hoge geluidbelasting. Bij wegen met een maximale snelheid vanaf 70 km/uur mag 2 dB aftrek worden toegepast en bij de overige wegen 5 dB.

Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mag het gemeentebestuur een hogere waarde vaststellen. Hierbij zijn specifieke beleidsregels van toepassing. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe situaties in stedelijk gebied bedraagt 63 dB, voor bestaande situaties 68 dB. In buitenstedelijk gebied bedraagt de maximale waarde voor nieuwe situaties 53 dB (58 dB vanwege uitvoering van een agrarisch bedrijf) en 68 dB in bestaande situaties.

Voordat ontheffing wordt verleend zal het gemeentebestuur eerst moeten nagaan of er maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting te verlagen. Hiervoor wordt naar paragraaf 5.4 verwezen.

-Normering spoorweglawaai

Volgens de Wet geluidhinder geldt voor spoorweglawaai een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mag het gemeentebestuur een hogere waarde vaststellen. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 68 dB. Hierbij zijn dezelfde beleidsregels als bij wegverkeerslawaai van toepassing.

-Normering industrielawaai

Volgens de Wet geluidhinder geldt voor industrielawaai een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mag het gemeentebestuur een hogere waarde vaststellen. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 55 dB(A) en voor aanwezige woningen 60 dB(A). Hierbij zijn dezelfde beleidsregels als bij wegverkeerslawaai van toepassing.

Toepassingsvolgorde geluidsreducerende maatregelen

Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, ongeacht de bron van het geluid (weg-, rail- of industrielawaai) is de volgorde van toepassing van geluidsreducerende maatregelen als volgt: Eerst worden bronmaatregelen beoordeeld. Vervolgens maatregelen in de overdrachtsweg; Als laatste komen geluidwerende maatregelen in of aan de gevel aan de orde.

Bronmaatregelen

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

Maatregelen in de overdrachtsweg

Voorbeelden van maatregelen in de overdrachtsweg zijn geluidsschermen of geluidswallen. In de Haarlemse praktijk worden deze weinig toegepast, vanwege stedenbouwkundige bezwaren en financiële drempels. De kans dat een geluidsscherm wordt gebouwd is bij railverkeerslawaai groter dan bij wegverkeerslawaai.

Geluidwerende maatregelen

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

Bij elk bestemmingsplan moet specifiek voor de zogenaamde “nieuwe situaties” nagegaan worden of de bovengenoemde maatregelen kunnen worden toegepast.

Uitgangspunten

In het bestemmingsplan Slachthuisterrein is, op en rond het Slachthuisterrein, meer ruimte voor wonen opgenomen. Het plangebied is binnen de geluidzones van diverse stedelijke wegen gesitueerd. Binnen het bestemmingsplan is alleen sprake van wegverkeerslawaai.

Rekenmethode

De berekeningen voor wegverkeerslawaai zijn uitgevoerd conform rekenmethode 1 van het reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006.

Verkeersgegevens

De wegverkeersgegevens zijn ontleend aan het model NHZ 1.31 2021. Voor de verkeersgegevens voor het maatgevende peiljaar 2022 is uitgegaan van 1 % autonome groei per jaar vanaf 2021. De verdeling over de verschillende etmaalperioden is afkomstig uit de verkeersmilieukaart (variant 2010HVVP van VMK Haarlem) en de verdeling over de voertuigcategorieën is afgeleid uit tellingen.

De gehanteerde busintensiteiten zijn afkomstig uit het busboekje (2011-2012). Voor de intensiteit in 2022 is uitgegaan van dezelfde intensiteiten omdat er in de nieuwe Openbaar Vervoer concessie geen ruimte is voor meer bussen. Per wegvak is in onderstaande tabel de verkeersintensiteit en voertuigverdeling in 2022 aangegeven.

Voor alle relevante wegen geldt een snelheidsbeperking van 50 km/uur en deze wegen hebben een wegdek van DAB (Dicht Asfaltbeton).

De overige wegen binnen het plangebied zijn 30 km gebieden zodat de onderzoeksplicht in het kader van de Wet geluidhinder voor deze wegen vervalt.

Tabel 2. Verkeersgegevens voor het akoestisch maatgevende jaar 2022.

Wegvak	Etmaalint. [mvt/etm] 2022	Snelheid [km/uur]	Weg dek	Verdeling [%]			Voertuigverdeling [%]			Busintensiteit [mvt/etm]
				Dag	Avond	Nacht	LV	MV	ZV	
Schipholweg	32219	50	DAB	6,5	3,9	0,8	97	2	1	339 ¹⁾
Pr. Bernhardlaan	28583	50	DAB	6,5	3,9	0,8	97	2	1	136 ²⁾
Kruistochtstraat	1919	50	DAB	6,5	3,9	0,8	98	2	0	177 ³⁾

1) De verdeling over de etmaalperioden bedraagt 6,5 – 3,3 en 1,1 % (dag, avond, nacht).

2) De verdeling over de etmaalperioden bedraagt 6,3 – 3,3 en 1,5 % (dag, avond, nacht).

3) De verdeling over de etmaalperioden bedraagt 6,4 – 4,2 en 0,8 % (dag, avond, nacht).

Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van het beschikbare digitale kaartmateriaal van de Stroomlijn Applicatie van de gemeente Haarlem. Langs de relevante wegvakken is steeds op de meest kritische woning de geluidbelasting berekend.

5.6 Resultaten

In de bijlagen zijn de berekeningssheets opgenomen. In de volgende tabel zijn de resultaten samengevat. De opgenomen geluidbelasting is inclusief aftrek conform artikel 110g.

Tabel 3. Geluidbelasting Lden in dB.

Wegvak	Aftrek artikel 110	Rekenafstand [m]	Geluidbelasting [dB]
Schipholweg (zonder bebouwing zuidstrook)	5	125	53
Pr. Bernhardlaan	5	170	46
Kruistochtstraat	5	55	42

De voorkeursgrenswaarde (48 dB) wordt ter hoogte van de bestaande situaties overschreden. De maximale ontheffingswaarde voor bestaande situaties (68 dB) wordt evenals de maximale ontheffingswaarde voor nieuwe situaties (63 dB) niet overschreden.

Conclusie

Uit de resultaten blijkt dat de geluidsgevoelige bestemmingen binnen het bestemmingsplan een geluidbelasting ondervinden ten gevolge van wegverkeer. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt

overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB voor bestaande situaties wordt niet overschreden. De geluidbelasting inclusief aftrek conform art. 110 van de wet bedraagt maximaal 53 dB voor de woningen aan de Hannie Schaftstraat. Hierbij is er van uitgegaan dat er nog geen bebouwing in de zuidstrook van de Slachthuisbuurt gerealiseerd is.

Na realisatie van de bebouwing zoals opgenomen in het Bestemmingsplan Slachthuisbuurt Zuidstrook (identificatienummer BP 3080004-0002) wordt voor de woningen aan de Hannie Schaftstraat wel voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Bijlagen: 3 rekenbladen wegverkeerslawaaai

5. Lucht

De luchtkwaliteit is van belang voor de gezondheid van mens en dier en voor de kwaliteit van het milieu. In de Europese Unie zijn daarom grenswaarden afgesproken waaraan de concentraties van een aantal stoffen vanaf bepaalde ingangsdata moeten voldoen.

Die grenswaarden en regelgeving om ze tijdig te bereiken en te handhaven zijn in Nederland opgenomen in de Wet milieubeheer, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. Indien een bestemmingsplan vastgesteld of gewijzigd wordt dient vast te staan dat de gevolgen voor de luchtkwaliteit voldoen aan die eisen (als gevolg van art. 5.16 lid 1 en 2). Die gevolgen worden bepaald door de verandering in gebruik en functies die door het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt ten opzichte van de bestaande (toegestane) functies. Maatgevend is de met de veranderingen samenhangende groei van het autoverkeer en de daardoor veroorzaakte uitstoot van de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

De Wet milieubeheer (Wm) onderscheidt in artikel 5.16. lid 1 een aantal situaties waarin een bestemmingsplan voldoet aan de regels voor de luchtkwaliteit.

NIBM criterium

Een bestemmingsplan voldoet ondermeer aan de regelgeving luchtkwaliteit indien aannemelijk is dat de ontwikkelingen 'niet in betekenende mate' (NIBM) gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit (artikel 5.16 lid 1 onder c).

Nadere criteria om te bepalen of er sprake is van NIBM zijn gegeven in een AmvB Niet In betekenende Mate en een gelijknamige Regeling NIBM. Daarin is bijvoorbeeld aangegeven dat van NIBM ondermeer sprake is indien het bestemmingsplan een netto-uitbreiding met minder dan 1500 woningen of 100.000 m² BVO kantoren mogelijk maakt.

Het bestemmingsplan Slachthuissterrein voorziet in een functiewijziging, waarbij het gebied verandert van een werkgebied naar een gebied met een dominante woonfunctie. Op basis van een voorbeeld verkaveling zou er ruimte zijn voor een toename met ongeveer 125 woningen.

Werkfuncties blijven wel mogelijk, maar op kleine schaal: (overwegend buurtgebonden) voorzieningen en dienstverlening, creatieve bedrijfjes, starters, met een mogelijkheid tot het uitvoeren van een aan huis gebonden beroep. Bij bestaande bedrijven en voorzieningen wordt zodanig bestemd dat vervanging mogelijk is, maar substantiële schaal vergroting niet. Er wordt geen detailhandel mogelijk gemaakt.

De genoemde voorziene ontwikkelingen (124 woningen en overwegend buurtgerichte bedrijvigheid en voorzieningen) zijn dermate beperkt in verhouding tot de criteria voor NIBM (1500 woningen of 100.000 ha BVO kantoren) dat onder deze voorwaarden een NIBM- effect op de luchtkwaliteit voldoende aannemelijk is.

De luchtkwaliteit vormt dan geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Optredende concentraties

Er wordt eveneens voldaan aan de regelgeving van de luchtkwaliteit indien aannemelijk is dat wordt voldaan aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit (art 5.16 lid 1 onder a van de Wm).

Om een beeld te krijgen van de bestaande en te verwachten luchtkwaliteit in het gebied is de zogeheten NSL-Monitoringstool geraadpleegd (zie mt2011.nsl-monitoring.nl, onder menu bekijken, keuzeoptie “Kaarten-NSL”, versie 2011).

Met dit Monitoringstool stelt de Rijksoverheid jaarlijks de luchtkwaliteit langs (ondermeer) relevante wegen in Nederland vast. Deze gegevens vormen ook de basis voor de verplichte rapportage van de luchtkwaliteit aan de EU. De berekeningen en prognoses voldoen aan alle voorschriften voor de berekening van de luchtkwaliteit (Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007). In de onderliggende verkeersmodelgegevens zijn alle bekende lopende en toekomstige projecten en ontwikkelingen in en rond Haarlem en regio verwerkt.

De hoogst belaste wegen in of nabij het plangebied zijn delen van de Schipholweg, Amerikaweg en Prins Bernardlaan. Op de wegen binnen het plangebied is de intensiteit zoveel lager dat de invloed op de luchtkwaliteit te beperkt is om een overschrijding of benadering van de grenswaarden mogelijk te maken.

De Monitoringtool geeft aan dat de hoogste concentraties nabij het plangebied in de rekenjaren ¹ 2011, 2015 en 2020 optreden op een punt langs de Schipholweg. Deze hoogst voorkomende concentraties NO₂ en fijnstof zijn overgenomen in tabel 4. Elders in of nabij het plangebied zijn de concentraties in de betreffende jaren overal lager.

Tabel 4. Berekende hoogste concentratie NO₂ en fijnstof binnen en rond bestemmingsplan Slachthuisterrein volgens meest recente Monitoringtool versie (2011)

Stof	Eenheid	2011	2015	2020	Norm	Locatie (weg)
NO ₂	µg/m ³ als jaargemiddelde	33	30	24	40 miv 2015	Schipholweg **)
Fijnstof (PM ₁₀) *)	µg/m ³ als jaargemiddelde	26	25	24	40 miv 2011	Schipholweg **)
*) : Fijnstof nog niet gecorrigeerd voor aandeel zeezout, in afwachting van nieuwe regelgeving najaar 2012. Verwachte nieuwe aftrek is 3 µg/m ³ .						
**): Dit betreft receptorpunt 140482 van het Monitoringtool, locatiecoördinaten (x,y)= 104948, 487196						

Uit tabel 4 volgt dat de hoogst berekende concentraties nabij het plangebied zeer ruim beneden de grenswaarden van NO₂ en fijnstof liggen. Deze concentratie is bepaald op 10m afstand van de rijbaanrand van de Schipholweg; de concentratie neemt af met toenemende afstand en is dus binnen de plangrens nog lager.

Opgemerkt wordt dat tevens ruim voldaan wordt aan de eis die geldt voor de etmaalgemiddelde concentratie fijnstof. Een etmaalgemiddelde waarde van 50 µg/m³ mag maximaal 35 keer per jaar overschreden worden. Uit het wettelijk vastgelegde rekenverband met het jaargemiddelde volgt dat aan deze norm voldaan wordt bij een jaargemiddelde concentratie van 31,2 µg/m³ (zonder zeezoutaftrek). Met een maximale concentratie van 26 µg/m³ (2011) langs de Schipholweg wordt ook die waarde niet overschreden of benaderd in of nabij het plangebied .

Aangezien de concentraties van relevante stoffen nergens de grenswaarden uit de Wm overschrijden, wordt voldaan aan de regelgeving voor de luchtkwaliteit.

Conclusie

De conclusie is dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de vaststelling van bestemmingsplan Slachthuisterrein omdat er geen ontwikkelingen met relevant effect op de luchtkwaliteit worden mogelijk gemaakt en tevens omdat wordt voldaan aan de toepasselijke grenswaarden.

¹ De rekenjaren 2011 en 2020 komen voldoende overeen met begin en einde van de planperiode (2012 resp. 2022); 2011 is tevens ingangsjaar grenswaarde pm₁₀; 2015 is het ingangsjaar van de grenswaarde voor NO₂.

bestemmingsplan "Slachthuisterrein" (vastgesteld)

Bijlage 4 Milieuparagraaf Slachthuisterrein - geluid

Addendum bij ontwerp-bestemmingsplan Slachthuisterrein

1. INLEIDING

In het 2012 is het bestemmingsplan Slachthuisterrein in voorbereiding genomen. Daarbij is een akoestisch onderzoek opgesteld. Naar het zich laat aanzien wordt het bestemmingsplan definitief vastgesteld. Het in 2012 opgestelde akoestisch onderzoek is anno 2016 niet meer aktueel. De conclusies blijven echter van kracht. Onderstaand wordt beknopt ingegaan op het onderzoek uit 2012 en de geaktualiseerde data.

2. WETTELIJK KADER.

De te realiseren woningen zijn geluidgevoelige bestemmingen in de zin van de Wet geluidhinder. Wanneer er nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen de zone van een gezoneerde weg worden gerealiseerd dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidbelasting op de gevels van deze geluidgevoelige bestemmingen (artikel 77 Wet geluidhinder).

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai bedraagt $L_{den}=48$ dB. De maximale ontheffingswaarde voor een nieuwe woning binnen de zone van een binnenstedelijke weg bedraagt $L_{den}=63$ dB. Boven deze waarde is de realisatie van een woning alleen mogelijk nadat alle overige maatregelen om de geluidbelasting te verlagen niet mogelijk blijken.

Op de berekende geluidbelasting wordt een aftrek toegepast die afhankelijk is van de snelheid van het wegverkeer op de weg. Tot 70 km/uur bedraagt de aftrek 5 dB, vanaf 70 km/uur 2 dB, de laatste wetswijziging buiten beschouwing latend omdat deze niet van toepassing is op deze situatie. De aftrek heeft betrekking op het stiller worden van het wegverkeer in de toekomst (artikel 110g Wet geluidhinder).

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

3. TOEPASSINGSVOLGORDE GELUIDREDUCERENDE MAATREGELEN.

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

1. bronmaatregelen;
2. maatregelen in de overdrachtsweg;
3. geluidwerende maatregelen in of aan de gevel.

ad 1. Bronmaatregelen.

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

Bij railverkeerslawaaï moet te allen tijde contact worden gelegd met de spoorwegbeheerder (Prorail).

ad 2. Maatregelen in de overdrachtsweg.

Voorbeelden van maatregelen in de overdrachtsweg zijn geluidschermen of geluidwallen. In de Haarlemse praktijk worden deze weinig toegepast, vanwege stedenbouwkundige bezwaren en financiële drempels. De kans dat een geluidscherm wordt gebouwd is bij railverkeerslawaaï groter dan bij wegverkeerslawaaï.

ad 3. Geluidwerende maatregelen.

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

Voor nieuw te bouwen woningen bedraagt het binnenniveau maximaal 33 dB in geluidgevoelige ruimten.

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

4. UITGANGSPUNTEN

Algemeen

Het bestemmingsplan is niet gewijzigd; op het Slachthuisterrein worden woningen voorzien. Daarnaast krijgen een aantal percelen een gemengde bestemming, die deze percelen in de huidige situatie ook al hebben.

Wegverkeer

Ten opzichte van het onderzoek uit 2012 zijn de verkeersintensiteiten gewijzigd. Het nieuwe verkeersmodel laat zien dat de etmaalintensiteit op de Schipholweg circa 38000 motorvoertuigen bedraagt, in het voorlaatste onderzoek was dat nog ruim 32200. Dit leidt tot een stijging van 0,7 dB. Anderzijds is in het onderzoek uit 2012 uitgegaan van een wegdek van fijn asfalt. In 2008 is een geluidreducerend wegdek aangelegd op de Schipholweg door KWS. Het product heet ZSA-SD en heeft (opgave KWS) een geluidreductie van 5,1 dB voor lichte motorvoertuigen bij 50 km/uur. Begin 2009 is het wegdek gemeten door Van Keulen Advies. Uit deze meting bleek dat de feitelijke geluidreductie iets lager ligt; 4,5 dB. Dit betekent dat de destijds berekende geluidbelasting ter plaatse van de dichtstbijgelegen geprojecteerde bebouwing aan de Hannie Schaftstraat volgens de huidige berekeningen ongeveer 3,8 dB lager is. De berekende geluidbelasting zou dan globaal 49 dB bedragen zonder de bebouwing.

Bebouwing

In 2012 was er nog geen bebouwing gerealiseerd tussen de Schipholweg en de Oorkondelaan. Inmiddels is dat wel het geval. De gerealiseerde bebouwing is circa 18 meter hoog. De geluidbelasting op de gevels van de woningen op het Slachthuisterrein zal de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï niet overschreden.

5.CONCLUSIE

De berekende geluidbelasting ter plaatse van het zuidelijke deel van het Slachthuisterrein is 49 dB ten gevolge van het wegverkeer op de Schipholweg, maar dat is zonder de inmiddels gerealiseerde bebouwing. De geluidbelasting op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen inclusief de gerealiseerde bebouwing langs de Schipholweg bedraagt niet meer dan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï

bestemmingsplan "Slachthuisterrein" (vastgesteld)

Bijlage 5 Natuurtoets

Natuurtoets herinrichting slachthuisterrein in Haarlem

Concept, 26 juni 2012

Natuurtoets herinrichting slachthuisterrein in Haarlem

Flora- en faunawet

Concept

Kenmerk R001-1209987MGK-V01

Verantwoording

Titel	Natuurtoets herinrichting slachthuisterrein in Haarlem
Opdrachtgever	Gemeente Haarlem
Projectleider	drs. S. (Simone) Bremer
Auteur(s)	ing. M.M. (Margaret) Konings
Tweede lezer	drs. S. (Simone) Bremer, projectmanager
Uitvoering veldwerk	P. (Pim) Dorst
Projectnummer	1209987
Aantal pagina's	27 (exclusief bijlagen)
Datum	26 juni 2012
Handtekening	

Colofon

Tauw bv
BU Ruimtelijke Kwaliteit Amsterdam
Zekeringstraat 43 g
Postbus 20748
1001 NS Amsterdam
Telefoon +31 20 60 63 22 2
Fax +31 20 68 48 92 1

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem worden gebruikt voor het doel waarvoor het is vervaardigd met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom.
De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Tauw. Kwaliteit en verbetering van product en proces hebben bij Tauw hoge prioriteit. Tauw hanteert daartoe een managementsysteem dat is gecertificeerd dan wel geaccrediteerd volgens:

- NEN-EN-ISO 9001

Concept

Kenmerk R001-1209987MGK-V01

Inhoud

Verantwoording en colofon	5
1 Inleiding.....	9
1.1 Aanleiding en doel	9
1.2 Natuurwetgeving	9
1.3 Methode	10
2 Locatie, ontwikkeling en aanwezige soorten.....	11
2.1 Situatie en beoogde ontwikkeling	11
2.2 Soortverspreiding	14
2.3 Samenvatting aanwezige tabel 2/3 soorten	17
3 Toetsing Flora- en faunawet.....	18
3.1 Inleiding	18
3.2 Overzicht effecten	18
3.3 Toetsing aanwezige soorten	18
3.3.1 Vogels	18
3.3.2 Vleermuizen	19
4 Conclusies en aanbevelingen	20
4.1 Conclusies en aanbevelingen	20
5 Literatuur.....	21

Bijlage(n)

1. Overzichtskaart
2. Toelichting natuurwetgeving

1 Inleiding

Gemeente Haarlem is voornemens het bestemmingsplan te wijzigen voorafgaand aan de herontwikkeling van het Slachthuissterrein in Haarlem. Voorafgaand aan de bestemmingsplan wijziging wordt een natuurtoets uitgevoerd. Dit hoofdstuk bevat achtergrondinformatie over de relevante natuurwetgeving en de wijze van toetsing hieraan.

1.1 Aanleiding en doel

Bij alle ruimtelijke ingrepen en plannen dient onderbouwd te worden of het voornemen 'redelijkerwijs uitvoerbaar' is. Een inschatting van eventuele belemmeringen op het gebied van natuurbescherming is hier onderdeel van. Al tijdens de planvorming dient daarom inzichtelijk gemaakt te worden of (mogelijk) sprake is van effecten op beschermde natuurwaarden.

In opdracht van gemeente Haarlem heeft Tauw onderzoek gedaan naar de consequenties van natuurwetgeving voor het wijzigen van het bestemmingsplan vooraf aan de herinrichting van het Slachthuissterrein in Haarlem. De omvang en aspecten van de beoogde ontwikkeling zijn nader beschreven in hoofdstuk 2.

In deze rapportage wordt antwoord gegeven op de volgende vragen:

- Welke natuurwetgeving is van belang
- In hoeverre is de beoogde ontwikkeling (mogelijk) strijdig met deze wetgeving
- Welke consequenties zijn daar aan verbonden
- Wat betekent dit voor de verdere planvorming en uitvoering?

1.2 Natuurwetgeving

De huidige natuurwetgeving kan worden onderverdeeld in soortbescherming en gebiedsbescherming.

Soortbescherming wordt gewaarborgd door de Flora- en faunawet. Deze wet beschermt inheemse dier- en plantensoorten waarbij onderscheid wordt gemaakt in verschillende beschermingscategorieën. Voor alle activiteiten met een mogelijk effect op beschermde dier- en plantensoorten is toetsing aan de Flora- en faunawet noodzakelijk.

Gebiedsbescherming wordt gewaarborgd door de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) en de Wet op de Ruimtelijke Ordening (Wro). De NB-wet beschermt Natura 2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten. Voor activiteiten met een mogelijk effect op deze gebieden is toetsing aan de NB-wet noodzakelijk. In de Wro is de planologische bescherming van gebieden aangemerkt als *Ecologische Hoofdstructuur* vastgelegd. Toetsing hieraan vindt primair plaats bij ruimtelijke procedures en andere vergunningaanvragen.

Een uitgebreide beschrijving met betrekking tot natuurwetgeving is opgenomen in bijlage 2.

Het plangebied ligt binnen het stedelijke gebied van Haarlem. Het plangebied ligt niet in een beschermd gebied, zoals Natura 2000-gebied of Ecologische Hoofdstructuur. Het Natura 2000-gebied Natura 2000-gebied Kennemerlandzuid ligt op circa 3,5 km afstand van het plangebied en de EHS. Gezien het lokale karakter van de ingreep worden effecten op Natura 2000-gebieden en Ecologische Hoofdstructuur niet verwacht. Deze toetsing richt zich daardoor alleen op het beschermingsregime voortkomend uit de Flora- en faunawet.

1.3 Methode

De mogelijke aanwezigheid van beschermde planten- en/of diersoorten is bepaald aan de hand van de volgende gegevens.

- Een oriënterend veldbezoek op 25 juni 2012
- Regionale en landelijke verspreidingsatlassen en –data

Het oriënterende veldbezoek betreft geen volledige inventarisatie, maar is erop gericht te controleren in hoeverre soorten daadwerkelijk in het plangebied kunnen voorkomen of in hoeverre de locatie voldoet aan de eisen die deze soorten aan hun leefomgeving stellen.

Bij ecologische veldwerkzaamheden is een volledige garantie ten aanzien van de aanwezige soorten soms niet te geven. Door de inzet van deskundige ecologen wordt onze onderzoekskwaliteit zoveel mogelijk gewaarborgd. Mede in dit kader is Tauw aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus, een samenwerkingsverband van adviesbureaus die ecologisch advieswerk geven en ecologisch onderzoek verrichten, opgericht met als doel de kwaliteit van ecologische advisering te verbeteren.

Op basis van het oriënterende veldbezoek, habitateisen van soorten en deskundigenoordeel is een selectie gemaakt van de soorten die in of nabij de planlocatie verwacht. De beoogde ontwikkeling is vervolgens getoetst op deze selectie van soorten.

Ten aanzien van vigerend beleid, soortspecifieke informatie en andere gegevens is gebruik gemaakt van verschillende bronnen. Een totaaloverzicht van deze bronnen is opgenomen in hoofdstuk 6.

2 Locatie, ontwikkeling en aanwezige soorten

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de huidige en toekomstige staat en gebruik van de planlocatie en de verwachte beschermde soorten op basis van verspreidingsgegevens, oriënterend veldbezoek en deskundigenoordeel.

2.1 Situatie en beoogde ontwikkeling

Om (globale) locaties aan te duiden wordt in de ecologie veel gebruik gemaakt van een raster van kilometerhokken, zogenaamde RD-coördinaten. Verspreidingsgegevens van dier- en plantensoorten worden veelal per kilometerhok gedocumenteerd. Het plangebied ligt in kilometerhok 104-487. De onderstaande figuur geeft de ligging van het plangebied en kilometerhokken weer.



Concept

Kenmerk R001-1209987MGK-V01

bedrijfspannen. Het is een stedelijk gebied met verschillende groene zones bestaand uit struwelen, kleine grasvelden en bomenrijen en verwilderde hoeken.



Figuur 2.2 Impressie Slachthuissterrein en omgeving

Beoogde ontwikkeling

De doelstelling van het project Slachthuissterrein en de Oorkondelaan is het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig gebied rondom het slachthuis, met behoud van restauratie van de monumentale gebouwen. Ook wordt woningbouw gestimuleerd [uitgangspunten ontwikkeling Slachthuissterrein, 2011].

De gemeente Haarlem heeft in juli 2005 enkele uitgangspunten voor het een gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt bepaald, over de omgeving van de Oorkondelaan wordt het volgende aangegeven:

Concept

Kenmerk R001-1209987MGK-V01

Het gebied Oorkondelaan is een overgangszone tussen enerzijds de intensief bebouwde Schipholwegzone en anderzijds het Slachthuisterrein en de Slachthuisbuurt. De zone krijgt een gemengd karakter met diverse functies en wandelstroken voor de buurt. De opgave ligt voor een belangrijk deel in de inpassing van het kantoorgebouw ICT-Haarlem en het NUON 50 kV station en een nieuwe locatie voor standplaatsen van woonwagens. De stedenbouwkundige 'dragers' in het gebied zijn noordzuid structuren: de Pladellastraat, nieuwe (verlengde) Oorkondelaan en de Gouwwetering.

De bebouwing aan weerszijden van de Pladellastraat behoudt (krijgt) als karakter wonen en krijgt een functie als hoofdroute voor langzaam verkeer en als wijkontsluiting voor auto's. De bebouwing langs de nieuwe (verlengde) Oorkondelaan (gedeelte tussen Slachthuisterrein en Schipholweg) krijgt een gemengd en wat hoger gebouwd karakter met woon-werkwoningen. De Gouwwetering heeft een recreatief karakter met openbare ruimte en een buurtpark met speelvoorzieningen voor oudere jeugd.

Ook langs de Hannie Schafstraat en Pladellastraat komen brede, groene wandelzones. De nieuwe woningen in dit gebied worden ook gemengd goedkope huur, middeldure huur en middeldure koop.

Over het Slachthuisterrein worden de volgende uitgangspunten aangegeven:

Uitgangspunt voor het Slachthuisterrein is behoud en herbestemming tot wonen van het terrein en van (delen van) de bestaande oorspronkelijke Slachthuisgebouwen uit oogpunt van cultuurhistorie, architectuur, identiteit en sfeer. Het Slachthuisterrein krijgt een omvorming tot een binnenhof rond het historische Slachthuis en wordt voor de auto ontsloten via de nieuwe Oorkondelaan in zuidelijke richting. Aan de zijde van de Gouwwetering en op termijn aan de zijde van het buurtpark is gestapelde woningbouw wenselijk. Ter plaatse van de huidige woonwagenlocatie komen grondgebonden woningen, zo mogelijk vormgegeven als eenheid met de voormalige stallen en het voormalig kantoor. Behalve wonen kunnen op het slachthuisterrein enkele passende niet-woonfuncties komen, op maatschappelijk en op economisch vlak (lichte bedrijfstvormen). Een supermarkt is onwenselijk op deze locatie en onverenigbaar (hoge milieucategorie) met de gewenste woonbestemming. Ook detailhandel (food en non-food) is uitgesloten en alleen mogelijk in zone I [zuidstrook]. De uitdaging voor de ontwikkeling van het Slachthuiscomplex is gelegen in de bestaande architectuur in een nieuwe structuur te integreren.

Ten behoeve van de toekomstige herinrichting gaan we uit van een worst case situatie waarin de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- Kap van alle bomen en struweel

- Voorbereidingswerkzaamheden renovatie en sloop
- Bouwrijp maken van de grond
- Heiwerkzaamheden
- Renovatiewerkzaamheden
- Bouwwerkzaamheden voor de nieuwbouw
- Herinrichting groen van het terrein

2.2 Soortverspreiding

In de Flora- en faunawet wordt onderscheid gemaakt in drie tabellen beschermde soorten: tabel 1-soorten (niet bedreigd), tabel 2-soorten (beschermde) en tabel 3-soorten (strikt beschermde). Voor tabel 1-soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen en bestendig beheer, onderhoud of gebruik. Deze soorten worden in dit rapport niet benoemd.

In deze paragraaf zijn de aanwezige door de Flora- en faunawet beschermde soorten geselecteerd. Op basis van verschillende literatuurbronnen is nader bekeken welke beschermde soorten in of in de omgeving van het plangebied voorkomen. Op basis van habitateisen, het oriënterend veldbezoek en deskundigenoordeel is een selectie gemaakt van de soorten die daadwerkelijk in of nabij de planlocatie verwacht worden.

Flora

Bij het oriënterende veldbezoek op 25 juni 2012 is een indruk verkregen van de aanwezige standplaatsen en is gekeken naar de aanwezige (vaat)planten. Gezien het stedelijke karakter en ontbreken van bijzondere biotopen worden geen beschermde vaatplanten in het plangebied verwacht. Tijdens het veldbezoek zijn deze ook niet waargenomen. Gelet hierop is de aanwezigheid van (strikt) beschermde flora uitgesloten. Door de herinrichting van het plangebied is een effect op deze soortgroep uitgesloten.

Zoogdieren

Gelet op verspreidingsgegevens [Zoogdieratlas 2012] en het aanwezige biotoop is het voorkomen van strikt beschermde zoogdieren in het plangebied uitgesloten. Een overtreding van de Flora- en faunawet is hierdoor uitgesloten.

Vleermuizen

Hoewel vleermuizen zoogdieren zijn, worden deze vanwege hun afwijkende eigenschappen als afzonderlijke groep behandeld. Alle vleermuizen die voorkomen in Nederland zijn opgenomen in tabel 3 van de Flora- en faunawet. De leefwijze van vleermuizen is sterk afhankelijk van holle bomen, gebouwen met spouwmuren en open daklijsten. Bijna het gehele jaar zitten vleermuizen

in spleten van bomen of in spouwmuren van gebouwen. Ze houden er hun winterslaap, zogen hun jongen en in de paartijd worden de bomen gebruikt als toevluchtsoord [Dietz, C., et al, 2011].

Op basis van verspreidingsgegevens en het aanwezige biotoop kunnen de volgende vleermuissoorten in en in de omgeving van het plangebied voorkomen: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en de laatvlieger.

Vleermuizen zijn heel kieskeurig in de keuze van verblijfplaatsen [vleermuis.net, 2012]. Tijdens het oriënterend onderzoek zijn in de gevels enkele woningen geschikte locaties waargenomen die geschikt zijn als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen. Enkele monumentale panden hebben geen spouwmuur waardoor deze gebouwen minder geschikt zijn voor gebouwbewonende vleermuizen maar alsnog kunnen dienen als paarverblijfplaats of als zomerverblijfplaats.

Gezien de ligging en het habitat van plangebied is het voorkomen van vaste verblijfplaatsen, belangrijke (doorgaande) vlieg- of migratieroutes van vleermuizen niet uitgesloten. Een overtreding van de Flora- en faunawet is hierdoor niet uitgesloten.

Algemene broedvogels

In het plangebied kunnen meerdere broedende vogels voorkomen. De ruige vegetatie en het nabijgelegen water zijn geschikt voor verschillende soorten struweelvogels, watervogels en enkele bosvogels. Tijdens het veldbezoek zijn in het plangebied en omgeving meerdere soorten waargenomen zoals, houtduif, merel, kauw, roodborst, vink, heggenmus en winterkoning. Een overtreding van de Flora- en faunawet kan worden voorkomen door op voorhand te zorgen dat geen vogels tot broeden komen. Bijvoorbeeld door de ruigte buiten de broedperiode te maaien en vervolgens bouwrijp te maken.

Jaarrond beschermde nesten

Van een aantal vogels zijn de nesten jaarrond beschermd, een overzicht is opgenomen in de bijlagen 2. In het plangebied zijn mogelijk jaarrond beschermde nesten aanwezig van de huismus en gierzwaluw. Overige jaarrond beschermde nesten worden hierdoor niet in het plangebied verwacht. Het vernietigen van nesten van de huismus en gierzwaluw is een overtreding van de Flora- en faunawet.

Categorie 5 Vogels

In het plangebied en omgeving zijn verschillende zogenoemde categorie 5 soorten waargenomen. Dit zijn soorten waarvan de verblijfplaatsen jaarrond zijn beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen. De betreffende soorten zijn in tabel 2.1 opgenomen.

Tabel 2.1 Waargenomen broedvogels

Soort	Trend
Grote bonte specht	Matige toename (+)
Koolmees	Matige toename (+)
Pimpelmees	Matige toename (+)
Spreeuw	Matige afname (-)
Ekster	Matige afname (-)

[bron: <http://www.sovon.nl/xls/broedvogeltrends.xls>]

De grote bonte specht, koolmees en de pimpelmees hebben een toenemende trend. De ekster en spreeuw hebben een matig afnemende trend maar zijn zeer algemene broedvogels [www.vogelbescherming.nl]. Voor alle in het plangebied voorkomende categorie 5 soorten wordt daarom geconcludeerd dat geen redenen bestaan om verblijfplaatsen jaarrond te beschermen.

Amfibieën

Op basis van verspreidingsgegevens [www.ravon.nl] kan de rugstreeppad voorkomen in de ruime omgeving van het plangebied. Deze amfibie vraagt echter om een specifiek habitat. Voor de rugstreeppad is dit een zandige omgeving met ondiepe plassen. Geschikt leefgebied voor deze soort ligt voornamelijk in de duingebieden van het Natura2000-gebied Kennemerland-Zuid en de naastgelegen bollenvelden gevonden. Het plangebied zelf bevat geen geschikte biotoop voor de rugstreeppad of andere beschermde amfibieën. Door de herinrichting van het plangebied is een effect op de soortgroep amfibieën uitgesloten.

Reptielen

Op basis van verspreidingsgegevens [www.ravon.nl] en het habitat in het plangebied is de aanwezigheid van beschermde reptielen uitgesloten. Een overtreding van de Flora- en faunawet is uitgesloten.

Overige ongewervelden

Als ongewervelden zijn naast dagvlinders en libellen ook enkele kevers, weekdieren en een kreeftachtige beschermd door de Flora- en faunawet. Op basis van verspreidingsgegevens [Bos *et al.*, 2006; Dijkstra *et al.*, 2002 en EIS-Nederland *et al.*, 2007] worden binnen of nabij het plangebied geen beschermde soorten verwacht. Het plangebied en directe omgeving voorzien voor geen van deze soorten in een geschikt habitat en/of bevat geen geschikte (landschaps)elementen. Effecten op deze soorten worden dan ook uitgesloten.

2.3 Samenvatting aanwezige tabel 2/3 soorten

Nader onderzoek

De Flora- en faunawet gaat uit van het voorzorgsbeginsel en stelt dat een overtreding van verbodsbepalingen *met zekerheid* moet kunnen worden uitgesloten. Uitsluitel is alleen mogelijk op basis van voldoende en actuele gegevens. Wanneer negatieve effecten op soorten mogelijk zijn, en wanneer niet met zekerheid vast te stellen is of een soort aanwezig is, is daarom nader onderzoek naar de aanwezigheid van deze soorten noodzakelijk. Ook voor een eventuele ontheffing of indienen van een mitigatieplan dient de aanwezigheid van de betreffende soort aangetoond te worden. Hierbij geldt een 'omgekeerde bewijslast waarbij de initiatiefnemer verantwoordelijkheid draagt.

Tabel 2.1 Beschermde soorten (tabel 2/3) die op mogelijk in het plangebied verwacht worden

Soortgroep	Verwachte soorten (tabel 2/3)
Flora	Geen
Zoogdieren	Geen
Vleermuizen	Gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, en laatvlieger (allen tabel 3)
Vogels (algemeen)	Verschillende algemene soorten van stedelijk gebied
Vogels (vaste verblijfplaats)	Huismus en gierzwaluw
Vogels categorie 5	Ekster, grote bonte specht, spreeuw, koolmees, pimpelmees, zwarte kraai
Reptielen	Geen
Amfibieën	Geen
Vissen	Geen
Overige ongewervelden	Geen

3 Toetsing Flora- en faunawet

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de vragen: In welke mate worden door de Flora- en faunawet beschermde soorten door de beoogde activiteiten beïnvloed en zijn hiervoor een mitigerende maatregelen en/of ontheffing noodzakelijk?

3.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk is beschreven in hoeverre dier- en plantensoorten daadwerkelijk in het plangebied kunnen voorkomen en/of in hoeverre het voldoet aan de eisen die deze soorten aan hun leefomgeving stellen. In deze paragraaf is getoetst of het beoogde voornemen een effect kan hebben op de verwachte aanwezige beschermde soort(en).

Zowel de Flora- en faunawet als de Natuurbeschermingswet 1998 gaan uit van het voorzorgsbeginsel en stellen dat effecten *met zekerheid* moeten worden uitgesloten. Wanneer effecten mogelijk zijn, en wanneer op basis van het oriënterend veldbezoek of actuele verspreidingsgegevens niet met zekerheid vast te stellen is of een soort aanwezig is, kan daarom nader onderzoek noodzakelijk zijn.

3.2 Overzicht effecten

De beoogde (ruimtelijke) ingreep heeft een mogelijk effect op beschermde diersoorten. Hierbij is onderscheid te maken tussen tijdelijke en permanente invloeden die effecten kunnen veroorzaken. Dit zijn:

Tijdelijke invloeden:

- Verhoogde aanwezigheid en beweging van mensen
- Geluid bij bouwwerkzaamheden en grondwerken
- Licht tijdens de bouwfase

Permanente invloeden:

- Kap van bomen
- Verwijderen van struweel
- Veranderend beheer
- Verhoogde aanwezigheid en beweging van mensen

3.3 Toetsing aanwezige soorten

3.3.1 Vogels

Het verwijderen van bomen en struiken dient gezien te worden als een voor vogels verstorende activiteit en dienen buiten het vogelbroedseizoen plaats te vinden.

ConceptKenmerk R001-1209987MGK-V01

De beoogde ingreep heeft een mogelijk effect op jaarrond beschermde verblijfplaatsen van de huismus en de gierzwaluw. Of effecten optreden is afhankelijk van de daadwerkelijke aanwezigheid van deze soorten en de functie die het plangebied daarbij vervult. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van de gierzwaluw en de huismus en de functie van het plangebied is daarom noodzakelijk. Nader onderzoek dient uitgevoerd te worden in het broedseizoen van deze soorten. Voor de aanwezigheid van vaste zijn 3 bezoeken in de periode mei -juli nodig.

3.3.2 Vleermuizen

De beoogde ingreep heeft een mogelijk effect op verblijfplaatsen en leefgebied van vleermuizen. Of effecten optreden is afhankelijk van de daadwerkelijke aanwezigheid van deze soorten en de functie die het plangebied daarbij vervult. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen en de functie van het plangebied is daarom noodzakelijk. Nader onderzoek dient te worden uitgevoerd in het vliegseizoen (eind april tot begin oktober). Voor de aanwezigheid van vaste zomerverblijven en/of kraamkolonies, paarplaatsen en winterverblijfplaatsen zijn 5 bezoeken in de periode mei - september nodig.

4 Conclusies en aanbevelingen

4.1 Conclusies en aanbevelingen

Op grond van de beschikbare gegevens, het oriënterend veldbezoek en de uitgevoerde toetsing worden de volgende conclusies getrokken:

- Het plangebied en de omgeving van het plangebied is geschikt voor gebouwbewonende soorten zoals de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en de laatvlieger. Het plangebied kan dienen als vaste verblijfplaats. Negatieve effecten op vleermuizen en hun leefgebied zijn bij doorgang van de werkzaamheden niet uitgesloten. Daarmee kan de beoogde ontwikkeling in overtreding van de Flora- en faunawet zijn. Een nader onderzoek dient uit te wijzen of in het plangebied verblijfplaatsen aanwezig zijn. Het nader onderzoek bestaat uit 4 veldbezoeken in de periode van april tot en met september.
- In het plangebied zijn mogelijk jaarrond beschermde nesten aanwezig van de huismus en de gierzwaluw. Negatieve effecten op jaarrond beschermde vogels en hun leefgebied zijn bij doorgang van de werkzaamheden niet uitgesloten. Daarmee kan de beoogde ontwikkeling in overtreding van de Flora- en faunawet zijn. Een nader onderzoek dient uit te wijzen of in het plangebied verblijfplaatsen aanwezig zijn. Het nader onderzoek bestaat uit 3 bezoeken in broedseizoen van deze soorten: mei tot en met juli.
- Het plangebied is geschikt voor verschillende soorten broedvogels. Alle broedende vogels, de in functie zijnde nesten én de functionele omgeving hiervan zijn beschermd tijdens het broedseizoen volgens de Flora- en faunawet. Dit loopt globaal van maart tot en met half augustus. De werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, om verstoring en aantasting van broedvogels en hun functionele leefomgeving te voorkomen. Een andere mogelijkheid is om buiten het broedseizoen het plangebied ongeschikt te maken als broedgebied voor vogels.

5 Literatuur

[Bos, F., M. Bosveld, D. Groenendijk, C. van Swaay, I. Wynhoff en De Vlinderstichting, 2006]
De dagvlinders van Nederland, verspreiding en bescherming (Lepidoptera: Hesperioidea, Papilionoidea). Nederlandse Fauna deel 7, Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, KNNV Uitgeverij en European Invertebrate Survey – Nederland, Leiden.

[Broekhuizen S., B. Hoekstra, V. van Laar, C. Smeenk & J.B.M. Thissen, 1992]
Atlas van de Nederlandse zoogdieren. Stichting Uitgeverij Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging, Utrecht.

[Creemers, R.C.M. en J.J.C.W. van Delft (RAVON), 2009]
De amfibieën en reptielen van Nederland. Nederlandse Fauna 9. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, European Invertebrate Survey – Nederland, Leiden. KNNV Uitgeverij, Utrecht, 2009, ISBN 978-9050-113007.

[Dietz, C., O. von Helveren, D. Nill, P. H. C. Lina, 2011]
Vleermuizen Alle soorten van Europa en Noordwest-Afrika. Biologie – Kenmerken – Bedreigingen. Tirion Natuur 2011, ISBN 978-90-5210-739-4

[Dijkstra, K.D. B., V.J. Kalkman, R. Ketelaar & M.J.T. van der Weide, 2002]
De Nederlandse Libellen (Odonata), Nederlandse fauna 4. Nederlandse Vereniging voor Libellenstudie. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, KNNV Uitgeverij & European Invertebrate Survey-Nederland, Leiden.

[EIS-Nederland, De Vlinderstichting en de Nederlandse vereniging voor Libellenstudie, 2007]
Waarnemingenverslag 2007. Dagvlinders, libellen en sprinkhanen. Uitgegeven door EIS-Nederland, De Vlinderstichting en de Nederlandse Vereniging voor Libellenstudie.

[Herder J.E., A. van Diepenbeek & R.C.M. Creemers R, 2010]
Verspreidingsonderzoek reptielen en amfibieën 2008. Stichting RAVON, Nijmegen. Rapport 2009-03

[Limpens H., K. Mostert & W. Bongers, 1997]
Atlas van de Nederlandse vleermuizen, Onderzoek naar verspreiding en ecologie. Stichting Uitgeverij Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging, Utrecht.

Concept

Kenmerk R001-1209987MGK-V01

[Zoogdierverseniging, 2010]

Cursus Vleermuizen en planologie, o.l.v. Herman Limpens, Zoogdierverseniging. Jaargang 2010, oktober

Geraadpleegde websites

[Zoogdierverseniging, 2011]

Website van de Zoogdierverseniging met verspreidingsdata van in Nederland voorkomende zoogdiersoorten, www.zoogdieratlas.nl, laatst bezocht op 27 juni 2012

[Ravon, 2011]

Website van Ravon met verspreidingsdata van in Nederland voorkomende vissen, reptielen en amfibieën, www.ravon.nl, laatst bezocht op 27 juni 2012

Bijlage

1

Overzichtskaart

<<Start enclosure text>>

Bijlage

2

Toelichting natuurwetgeving

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet beschermt een groot aantal in Nederland voorkomende wilde dier- en plantensoorten. Uitgangspunt van de wet is dat aantasting van de beschermde soorten moet worden voorkomen. Wanneer dit niet mogelijk is, kan een ontheffing worden verleend door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I, voorheen LNV). De beschermde diersoorten (vogels, vissen, zoogdieren, amfibieën, reptielen, insecten, et cetera) en ongeveer 100 plantensoorten zijn te vinden in tabellen, die deel uitmaken van de Flora- en faunawet. Niet elke soort is even zwaar beschermd, er wordt onderscheid gemaakt in verschillende categorieën namelijk:

- Tabel 1: Algemene en niet bedreigde soorten
- Tabel 2: Schaarse soorten
- Tabel 3: Meest zeldzame en bedreigde soorten

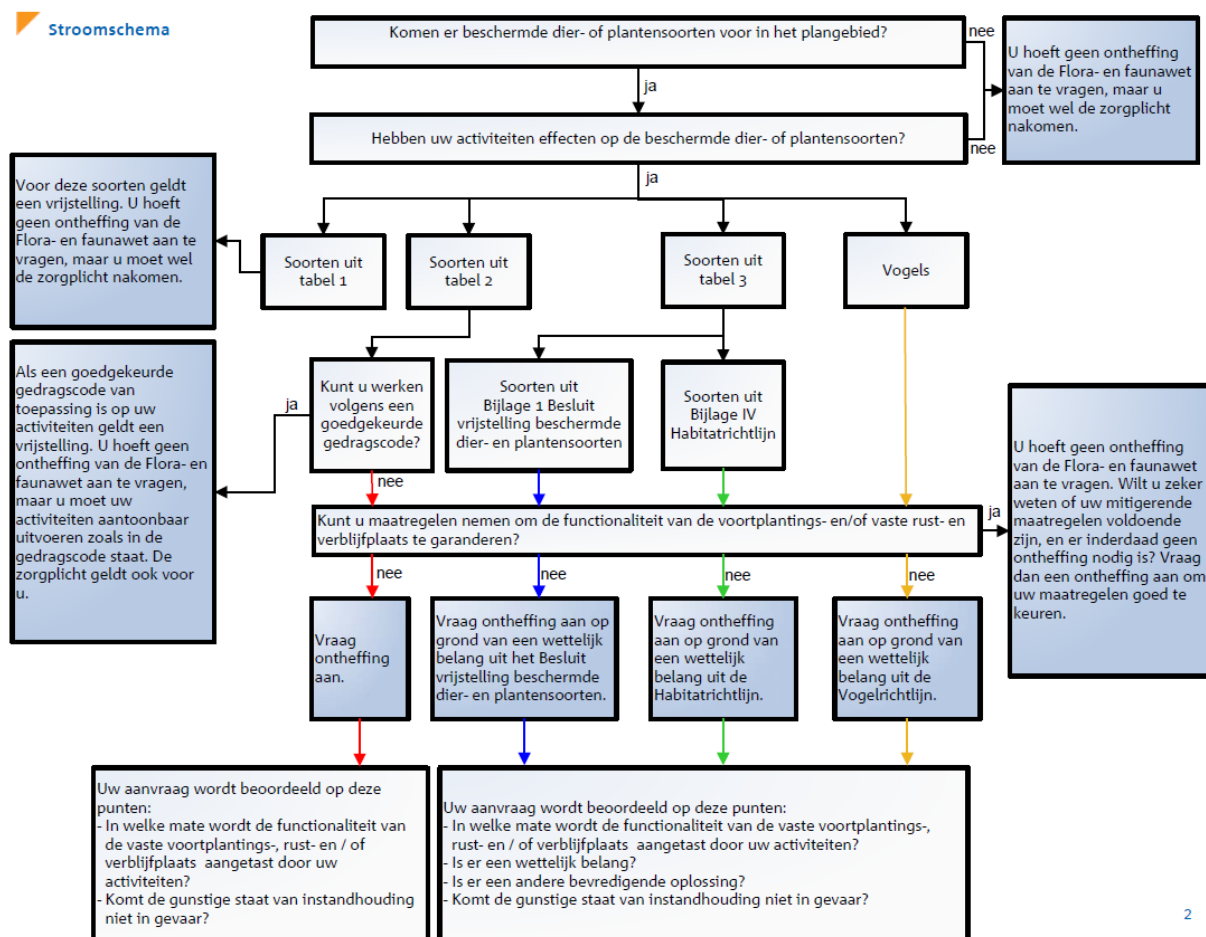
Naast deze drie groepen zijn alle broedende vogels, hun broedplaatsen én de functionele omgeving van de broedplaatsen beschermd tijdens de broedperiode. Daarnaast zijn van een aantal soorten de vaste rust- en verblijfplaatsen én de functionele omgeving jaarrond beschermd (zie *Vogels*).

De Flora- en faunawet bevat artikelen met bijbehorende verbodsbepalingen. Deze zijn weergegeven in onderstaand overzicht. Activiteiten waarbij de verbodsbepalingen overtreden worden dienen voorkomen te worden, bijvoorbeeld door het treffen van mitigerende maatregelen. Indien dit niet mogelijk is, dan is het uitvoeren van een dergelijke activiteit alleen toegestaan met een ontheffing van het Ministerie van EL&I. Een mitigatieplan of ontheffing dient in het bezit te zijn voorafgaand aan de start van de uitvoeringsfase.

- Artikel 2: Zorgplicht ten aanzien van alle plant- en diersoorten, al dan niet beschermd
Artikel 8: Verbod: plukken, uitsteken, beschadigen of verwijderen van beschermde planten
Artikel 9: Verbod: opsporen, vangen, bemachtigen, doden, verwonden van beschermde dieren
Artikel 10: Verbod: opzettelijk verontrusten van beschermde dieren
Artikel 11: Verbod: wegnemen, verstoren, aantasten van verblijf- en voortplantingsplaatsen
Artikel 12: Verbod: zoeken, rapen, beschadigen, vernielen of uit nesten nemen van eieren
Artikel 13: Verbod: bezit van beschermde planten, dieren, eieren of producten hiervan

Bij bepaalde activiteiten en alleen voor soorten vermeld in tabel 1 geldt een vrijstellingsregeling. Voor de tabel 2- en 3-soorten is bij bepaalde activiteiten (zie onderstaand schema) ook geen ontheffing nodig wanneer deze worden uitgevoerd op basis van een door de Minister van EL&I goedgekeurde en door de initiatiefnemer geaccordeerde gedragscode. Wanneer niet volgens een gedragscode gewerkt wordt en wanneer tabel 2- of 3-soorten worden aangetast, dan moeten mitigerende maatregelen genomen worden ter voorkoming van een overtreding van de verbodsbepalingen. Het verdient de aanbeveling een dergelijk mitigatieplan vooraf te laten goedkeuren door het Ministerie van EL&I (in de vorm van een afwijzing van de ontheffingsaanvraag).

Wanneer ook het treffen van mitigerende maatregelen niet mogelijk is, dient een ontheffing te worden aangevraagd. Onderstaand is een stroomschema opgenomen met de bepalingen wanneer een mitigatieplan of ontheffing nodig is.



Stroomschema Flora- en faunawet [LNV, 2009]

Zoals weergegeven in het stroomschema, moet wanneer het treffen van mitigerende maatregelen niet mogelijk is, een ontheffing worden aangevraagd. Het verkrijgen van een ontheffing is aan strikte voorwaarden gebonden. De exacte voorwaarden verschillen afhankelijk van de beschermde status van de soort waarvoor ontheffing wordt aangevraagd.

Tabel 1-soorten (algemene en niet bedreigde soorten)

Begin 2005 is een Algemene Maatregel van Bestuur in het kader van de Flora- en faunawet in werking getreden. Hierin is geregeld dat een aantal algemene soorten, vanaf toen de tabel 1-soorten genoemd, bij bepaalde activiteiten verstoord mag worden zonder dat daar vooraf een

onthefing voor is verkregen. Het gaat daarbij om 'Beheer en onderhoud', 'Bestendig gebruik' en 'Ruimtelijke ontwikkeling'.

Activiteiten, die binnen deze categorieën vallen, kunnen onder voorwaarden zonder onthefing worden uitgevoerd, óók als dit schadelijke effecten heeft voor deze soorten. De zorgplicht is voor deze soorten echter onverminderd van toepassing.

Tabel 2-soorten (schaarse soorten)

Voor de tabel 2-soorten kan een mitigatieplan worden opgesteld (en goedgekeurd door het Ministerie van EL&I in de vorm van een afwijzing van een ontheffingsaanvraag) waarmee een overtreding van de verbodsbepalingen voorkomen wordt. Is dit niet mogelijk, dan kan alleen een onthefing worden verleend indien de activiteit een 'redelijk doel' dient en er geen afbreuk wordt gedaan aan de 'gunstige staat van instandhouding' van de soort (effecten op regionaal populatieniveau). Indien de gunstige staat van instandhouding van de soort wel in het geding komt, dienen altijd mitigerende en/of compenserende maatregelen te worden getroffen. Voor initiatiefnemers die beschikken over een door het Ministerie van EL&I geaccordeerde gedragscode die aangeeft op welke wijze rekening wordt gehouden met beschermde soorten geldt voor de tabel 2-soorten eveneens een vrijstelling.

Tabel 3-soorten (zeldzame en bedreigde soorten)

Voor de tabel 3-soorten kan door het Ministerie van EL&I eveneens een mitigatieplan worden goedgekeurd (in de vorm van een afwijzing van een ontheffingsaanvraag) waarmee een overtreding van de verbodsbepalingen voorkomen wordt. Is dit niet mogelijk, dan kan alleen een onthefing worden verleend indien aan specifieke criteria wordt voldaan. Deze criteria zijn afhankelijk van de status van de betreffende tabel 3-soort¹

Voor tabel 3-soorten afkomstig uit bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, kan onthefing aangevraagd worden indien er geen alternatief beschikbaar is, en op grond van wettelijke belangen uit deze AMvB. Dit zijn:

- a) *Bepalingen inzake vrij verkeer en markt van het Verdrag tot oprichting van de EG*
- b) *Bescherming van flora en fauna*
- c) *Veiligheid van het luchtverkeer*
- d) *Volksgezondheid of openbare veiligheid*
- e) *Dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten*
- f) *Voorkomen van ernstige schade aan eigendom anders dan gewas, vee, bos en wateren*
- g) *Belangrijke overlast veroorzaakt door een beschermde inheemse diersoort*
- h) *Uitvoering van bestendig beheer en onderhoud in landbouw en bosbouw*
- i) *Bestendig gebruik*
- j) *Uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.*

¹ De tabel 3-soorten kunnen verdeeld worden in twee categorieën; hetzij Bijlage 1-soorten van de bijlagen van het (AMvB) Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, of Bijlage IV-soorten van de bijlagen van de Europese Habitatrichtlijn. De aanwijzing van de eerste categorie is nationaal bepaald. Voor de tweede categorie gelden Europese verplichtingen om beschermingsmaatregelen te nemen.

Voor tabel 3-soorten uit de bijlage IV van de Habitatrichtlijn geldt dat voor ruimtelijke ingrepen alleen ontheffing verleend wordt indien er geen alternatief beschikbaar is en op grond van een wettelijk belang uit de Habitatrichtlijn. Dit zijn:

- a) *Bescherming van wilde flora en fauna en instandhouding van de natuurlijke habitats*
- b) *Ter voorkoming van ernstige schade aan onder andere gewassen, veehouderijen, bossen en wateren*
- c) *In het belang van de volksgezondheid of openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en voor het milieu wezenlijke gunstige effecten*
- d) *Ten behoeve van onderzoek en onderwijs, reproductie en herintroductie van soorten*
- e) *Onder strikt gecontroleerde omstandigheden vangen, plukken of in bezit hebben van soorten*

Vogels

Vogels nemen in de Flora- en faunawet een bijzondere positie in. De basis hiervoor vormt de Europese Vogelrichtlijn, waarin ondermeer de bescherming gereguleerd is van alle inheemse en geregeld voorkomende trekvogels, zodat deze 'kunnen voortbestaan en zich kunnen voortplanten'. Voor deze vogels is de Flora- en faunawet van kracht. De Flora- en faunawet geeft aan dat álle broedende vogels, hun broedplaatsen én de functionele omgeving van de broedplaatsen beschermd zijn tijdens de broedperiode. Ontheffingen voor verstoring tijdens de broedperiode worden niet verleend. Daarnaast zijn rust- en verblijfplaatsen van een aantal in Nederland kwetsbare vogelsoorten jaarrond beschermd. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in vijf categorieën, waarbij de nesten van categorie 1 tot en met 4 jaarrond beschermd zijn en categorie 5 alléén tijdens de broedperiode. Hierbij geldt echter dat wanneer 'zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden' dat rechtvaardigen, ook de nesten van categorie 5 soorten jaarrond beschermd kunnen zijn. Voor deze soorten is daarom vaak ook inzicht nodig in de rust- en verblijfplaatsen in het plangebied en de omgeving. De onderscheiden categorieën zijn:

1. Nesten die, behalve gedurende het broedseizoen als nest, ook buiten het broedseizoen gebruikt worden als vaste rust- en verblijfplaats (voorbeeld: Steenuil)
2. Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast of afhankelijk van bebouwing of biotoop zijn. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: Roek, Gierzwaluw en Huismus)
3. Nesten van vogels, zijnde géén koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast of afhankelijk van bebouwing zijn. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: Ooievaar, Kerkuil en Slechtvalk)
4. Nesten van vogels die jaar in jaar uit gebruik maken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen (voorbeeld: Boomvalk, Buizerd en Ransuil)
5. Nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit

beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen (voorbeeld: Boerenzwaluw, Groene specht en Torenvalk)

Het bevoegd gezag hanteert voor categorie 1 tot en met 4 de volgende soorten: *Boomvalk, Buizerd, Gierzwaluw, Grote gele kwikstaart, Havik, Huismus, Kerkuil, Oehoe, Ooievaar, Ransuil, Roek, Slechtvalk, Sperwer, Steenuil, Wespendif en Zwarte wouw*. De vaste rust- en verblijfplaatsen en functionele leefomgeving van deze soorten zijn daardoor jaarrond beschermd. De rust- en verblijfplaatsen van de soorten van categorie 5 kunnen echter óók jaarrond beschermd zijn wanneer zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen. Voor deze soorten is daarom ook inzicht nodig in de aanwezige rust- en verblijfplaatsen. Voor categorie 5 hanteert het bevoegd gezag de volgende soorten: *Blauwe reiger, Boerenzwaluw, Bonte vliegenvanger, Boomklever, Boomkruiper, Bosuil, Brilduiker, Draaihals, Eidereend, Ekster, Gekraagde roodstaart, Glanskop, Grauwe vliegenvanger, Groene specht, Grote bonte specht, Hop, Huiszwaluw, IJsvogel, Kleine bonte specht, Kleine vliegenvanger, Koolmees, Kortsnavelboomkruiper, Oeverzwaluw, Pimpelmees, Raaf, Ruigpootuil, Spreeuw, Tapuit, Torenvalk, Zeearend, Zwarte kraai, Zwarte mees, Zwarte roodstaart en Zwarte specht*.

Voor het verstoren van broedende vogels tijdens de broedperiode wordt geen ontheffing verleend. Voor het aantasten van vogels en/of de jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen geldt een zware toets, vergelijkbaar met die van tabel 3-soorten. Een ontheffing wordt alleen verleend indien er geen alternatief beschikbaar is en aan specifieke wettelijke criteria wordt voldaan, voortkomend uit de Europese Vogelrichtlijn. Deze criteria zijn:

- a) - *Volksgezondheid of openbare veiligheid*
 - *Veiligheid van het luchtverkeer*
 - *Ter voorkoming van belangrijke schade aan gewassen, vee, bossen, visserij en wateren*
 - *Bescherming van flora en fauna*
- b) *In verband met onderzoek en onderwijs, repopulatie en herintroductie van soorten*
- c) *Onder strikt gecontroleerde omstandigheden vangen, plukken of in bezit hebben van soorten*

In het geval van vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels bestaat de mogelijkheid om mitigerende maatregelen te nemen, en daarmee een overtreding van de verbodsbepalingen te voorkomen. Hierbij is altijd een zogenaamde omgevingscheck nodig om inzicht te krijgen in de lokale omstandigheden. Het verdient de aanbeveling een dergelijk mitigatieplan vooraf te laten goedkeuren door het Ministerie van EL&I, in de vorm van een afwijzing van een ontheffingsaanvraag.

Zorgplicht

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen; artikel 2, lid 1. De tekst daarvan is als volgt: "Eenieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, evenals voor hun directe leefomgeving. artikel 2, lid 2:

De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterweg te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken”.

De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. De zorgplicht betekent niet dat er geen dieren mogen worden gedood, maar wel dat dit, indien noodzakelijk, op zodanige wijze gebeurt dat het lijden zo beperkt mogelijk is.

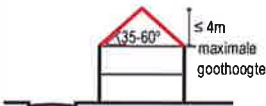
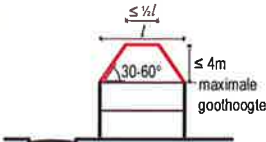
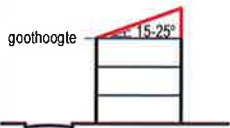
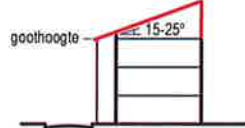
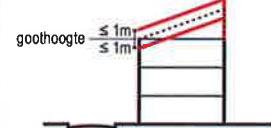
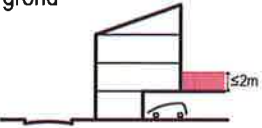
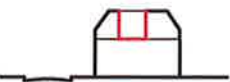
Over de Rode Lijst

De Rode Lijsten hebben geen wettelijke status. Soorten die op de Rode Lijst zijn geplaatst, zijn alléén beschermd als ze ook in de Flora- en faunawet als beschermde soort zijn opgenomen. Soorten kunnen op de Rode Lijst worden opgenomen wanneer zij zeldzaam zijn of wanneer de trend negatief is. Voor soorten van de Rode Lijst is niet per definitie een ontheffing vereist. Deze lijst heeft een signalerende functie en dient als een instrument ten behoeve van beleidsontwikkeling. Het zeldzamer worden van een bepaalde soort en het daarmee in een andere categorie terechtkomen, kan wel tot gevolg hebben dat een soort door de minister onder het beschermingsregime van de Flora- en faunawet wordt gebracht. Voorts geldt dat voor beschermde Rode Lijstsoorten de gunstige staat van instandhouding eerder in het geding kan zijn, waardoor eerder compenserende maatregelen kunnen worden geëist.

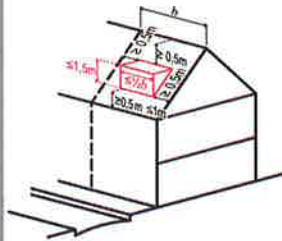


bestemmingsplan "Slachthuisterrein" (vastgesteld)

Bijlage 6 Bouwtabellen

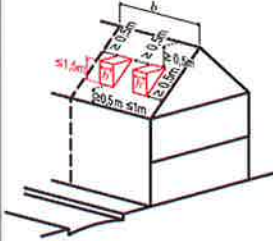
	Basisvorm:	Varianten:	Afwijkingen:
Kap	Op de verbeelding: 'maximale goothoogte' 		
Dakterrassen	Op de verbeelding: ter plaatse van T2 of W 		vergroten dakterras 
Lessenaarskap	Op de verbeelding: 'minimale- maximale dakhelling' 	bij margestrook voor de gevel 	goothoogte met 1m verhogen of verlagen 
Daktuinen	Op de verbeelding: ter plaatse van W en in geval van parkeren op begane grond 		
Patio	Op de verbeelding: ter plaatse van GD1 		

Basisvorm:



Varianten:

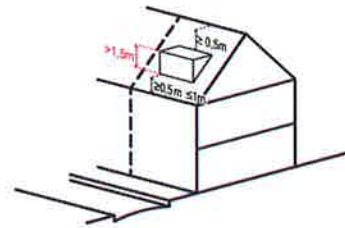
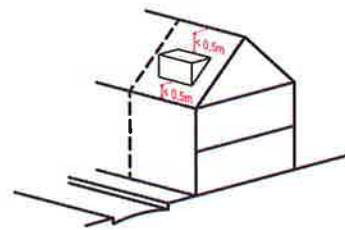
dakkapel in serie



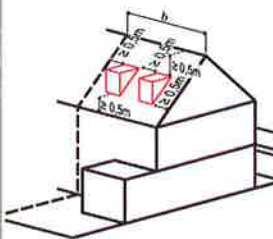
som van de breedte van de afzonderlijke dakkapellen is maximaal gelijk aan de helft van de breedte van het dakvlak

Afwijkingen:

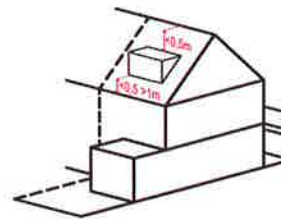
dakkapel breder dan helft breedte dakvlak



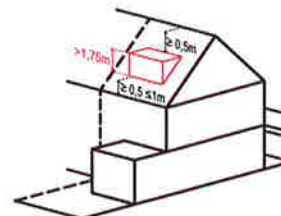
dakkapel in serie



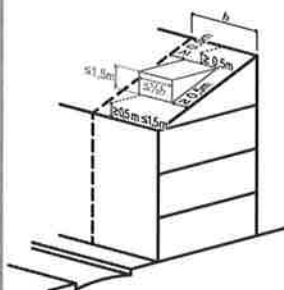
dakkapel in of binnen 0,5 meter van de daknok of dakvoet;



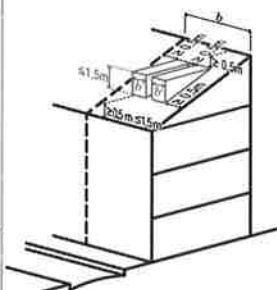
dakkapel hoger dan 1,75 meter;



Basisvorm:



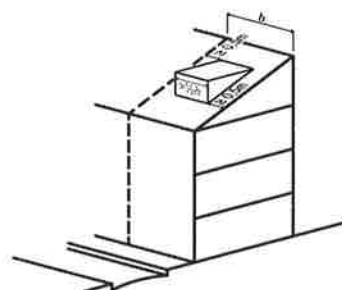
Varianten:



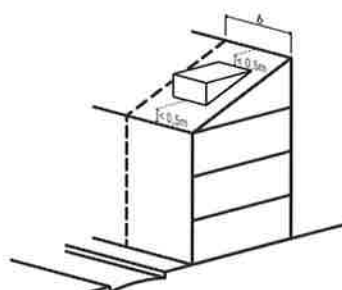
(som van de breedte van de afzonderlijke dakkapellen is maximaal gelijk aan de helft van de breedte van het dakvlak;)

Afwijkingen:

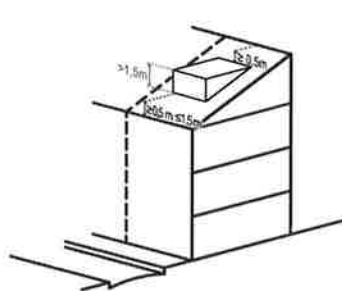
dakkapel breder dan helft breedte dakvlak;



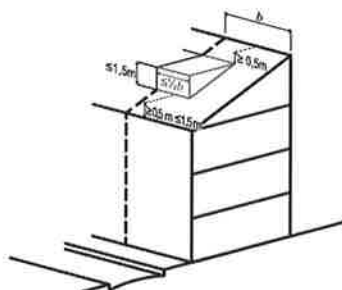
dakkapel in of binnen 0,5 meter van de daknok of dakvoet;



dakkapel hoger dan 1,5 meter;



dakkapel in de perceelsgrens;



bestemmingsplan "Slachthuisterrein" (vastgesteld)

Regels

bestemmingsplan "Slachthuisterrein" (vastgesteld)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan:**
het bestemmingsplan Slachthuisterrein met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP3080003-va1 van de gemeente Haarlem.
- 1.2 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.
- 1.3 aan-huis-verbonden-beroep:**
het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig of technisch vlak of daarmee gelijk te stellen activiteiten niet zijnde detailhandel, dat een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.
- 1.4 aanbouw en uitbouw:**
een aangebouwd gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.
- 1.5 aanduiding:**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.6 aanduidingsgrens:**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.7 aanlegvergunning:**
omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- 1.8 achtergevelrooilijn:**
bebouwingsgrens aan de van de weg afgekeerde zijde van het bebouwingsvlak.
- 1.9 antenne-installatie:**
installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

- 1.10 archeologisch deskundige:**
professioneel archeoloog die op basis van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologische onderzoek uit te voeren en programma's van eisen op te stellen en te toetsen.
- 1.11 archeologisch onderzoek:**
diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarde binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
- 1.12 archeologisch rapport:**
in rapportvorm vevat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden.
- 1.13 archeologisch waardevol gebied:**
gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.
- 1.14 archeologische waarde:**
vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.
- 1.15 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.
- 1.16 bebouwingspercentage:**
een op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.
- 1.17 bed & breakfast:**
het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de (bedrijfs)woning met behoud van de woonfunctie, waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal 2 kamers en 4 slaapplaatsen.
- 1.18 bedrijf:**
een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.
- 1.19 bedrijfswoning:**
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor één huishouden, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

- 1.20 begane grond:**
een bouwlaag waarvan het vloerniveau (nagenoeg) ter hoogte van het aansluitende peil ligt.
- 1.21 begeleid wonen:**
vormen van wonen waarbij de begeleiding door externen plaatsvindt, zodat zelfstandig wonen mogelijk wordt of blijft, met dien verstande dat de externen niet voortdurend of nagenoeg voortdurend aanwezig zijn en in de woning geen afzonderlijke ruimte voor de begeleiding aanwezig is.
- 1.22 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.23 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.24 bijbehorend bouwwerk**
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.
- 1.25 bijgebouw:**
een gebouw dat, zowel in bouwkundige als in functionele zin ondergeschikt is aan en ten dienste staat van een hoofdgebouw.
- 1.26 bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
- 1.27 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak.
- 1.28 bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.
- 1.29 bouwmarkt:**
een detailhandelsbedrijf met een overdekt verkoopvloeroppervlak (VVO) van minimaal 1000 meter, waarop een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouw- en doe-het-zelf producten uit voorraad wordt aangeboden.
- 1.30 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

- 1.31 bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel.
- 1.32 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijn toegelaten.
- 1.33 bouwwerk:**
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.
- 1.34 bruto vloeroppervlak (bvo):**
de totale vloeroppervlakte van alle tot het gebouw behorende binnenruimten, met inbegrip van de bouwconstructie, bergingen, trappenhuizen, interne verkeersruimten, magazijnen, dienstruimten et cetera, met uitzondering van balkons, galerijen, parkeer- en stallingsvoorzieningen.
- 1.35 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.
- 1.36 dakhelling:**
de hoek die een dakvlak maakt met het horizontale vlak.
- 1.37 dakkapel:**
een zich in een dakvlak bevindende uitbouw.
- 1.38 dakopbouw:**
een extra bouwlaag boven de goot met een platte afdekking.
- 1.39 dakterras:**
een met een omheining afgezette buitenruimte op een gebouw.
- 1.40 detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van horeca.
- 1.41 dienstverlening:**
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord worden gestaan en geholpen, in de vorm van publieksgerichte en niet-publieksgerichte dienstverlening.

1.42 ensemble:

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

1.43 evenement:

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

1.44 gastouderopvang

gastouderopvang als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet kinderopvang en kwaliteitseisen peuterspeelzalen, die een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.45 gebouw:

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

1.46 groentoets

een beoordeling van de gevolgen van voorgenomen bouw of aanleg voor een houtopstand, op basis van landelijke richtlijnen van de Bomenstichting.

1.47 historisch woonschip

een vaartuig met een casco dat herkenbaar is als een van origine varend schip, waaronder begrepen een dekschuit, met daarop een gehele of gedeeltelijke opbouw, met een historisch karakter en een historische uitstraling, dat uitsluitend of in hoofdsdzaak wordt gebruikt als woning.

1.48 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.49 horeca 1

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

1.50 horeca 2

horecabedrijven die hoofdzakelijk maaltijden verstrekken en als nevenactiviteit alcoholische en niet-alcoholische dranken verstrekken, waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van maaltijden, zoals restaurants en eethuisjes, snackbar en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

1.51 horeca 3

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

1.52 horeca 4

horecabedrijven die hoofdzakelijk logies per nacht verstrekken met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken en het houden van bijeenkomsten/vergaderingen/congressen.

1.53 horeca 5

horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken verstrekken en gericht zijn op dansen en beluisteren van muziek, zoals dancings en discotheken en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

1.54 horecaschip:

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

1.55 hotel:

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies per nacht met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse.

1.56 hoveniersbedrijf:

een bedrijf, gericht op de aanleg, de inrichting en het onderhoud van tuinen en groen, met gebruikmaking van de daarbij behorende materialen en gereedschappen, zonder dat detailhandel wordt uitgeoefend.

1.57 jachthaven:

lig- en bergplaats van pleziervaartuigen.

1.58 jachtwerf:

lig- en bergplaats voor pleziervaartuigen waar tevens de mogelijkheid is voor het bouwen en herstellen van deze vaartuigen.

1.59 kamerverhuurbedrijf:

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

1.60 kampeermiddel:

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto, camper of een caravan;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan voor zover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover deze geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen voor recreatief nachtverblijf.

- 1.61 kantoor:**
een gebouw voor het verlenen van diensten en het uitvoeren van handelingen, waarbij de nadruk ligt op de administratieve afwikkeling van die handelingen.
- 1.62 kap**
een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek met het horizontale vlak.
- 1.63 kiosk:**
klein gebouw in de openbare ruimte waar goederen of diensten te koop worden aangeboden of verstrekt.
- 1.64 kunstwerk:**
civieltechnisch werk voor de infrastructuur van wegen, water, spoorbanen, waterkeringen en/of leidingen niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf.
- 1.65 lessenaarsdak:**
een dakvorm die bestaat uit slechts één dakvlak of dakschild die onder een zekere helling is aangebracht.
- 1.66 natuurwaarden:**
de aan een landschap toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende geologische, bodemkundige, biologische en ecologische elementen.
- 1.67 niet-publieksgerichte dienstverlening**
het verlenen van diensten zonder rechtstreeks fysiek contact met het publiek.
- 1.68 nieuwbouw:**
nieuwbouw betreft bouwwerken jonger dan 50 jaar.
- 1.69 oeverlijn**
de scheidingslijn tussen water en land.
- 1.70 onderdoorgang/overbouw:**
een op de verbeelding aangegeven gebied waar binnen het bouwvlak een doorgang mogelijk is, waarboven bebouwing mag worden opgericht.
- 1.71 orde 1 bouwwerken:**
orde 1 betreft bouwwerken die beschermd zijn op grond van de Monumentenwet 1988, de provinciale of gemeentelijke Monumentenverordening.

1.72 orde 2 bouwwerken:

orde 2 betreft bouwwerken ouder dan 50 jaar die op grond van hun architectonische kwaliteit, op grond van hun plaats in de stedenbouwkundige structuur of als toonaangevend element behoudenswaardig zijn.

1.73 orde 3 bouwwerken:

orde 3 betreft bouwwerken ouder dan 50 jaar die geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben.

1.74 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 ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het plaatselijk gemiddelde waterpeil.

1.75 perifere detailhandel:

detailhandel die moeilijk inpasbaar is in bestaande winkelgebieden vanwege de volumineuze aard en de bevoorrading (zoals auto's, boten, caravans, tuincentra artikelen, bouwmarkt, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair en woninginrichting).

1.76 plat dak:

een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden ten opzichte van het horizontale vlak.

1.77 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.78 publieksgerichte dienstverlening

het verlenen van diensten met rechtstreeks contact met het publiek in de vorm van zakelijke, consumentverzorgende, openbare en (para)medische dienstverlening inclusief ondergeschikte nevenfuncties.

1.79 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.

- 1.80 seriebouw:**
twee of meer gebouwen naast elkaar die in dezelfde architectuur zijn uitgevoerd.
- 1.81 shortstay:**
het structureel verhuren van woonruimte voor korte periodes (van minimaal één week tot maximaal zes maanden).
- 1.82 sloopvergunning:**
omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder g van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- 1.83 standplaats:**
een plaats in de openbare ruimte waar met een voertuig, een kraam, een tafel of enig ander middel:
- a. bedrijfsmatig goederen of diensten te koop worden aangeboden of verstrekt;
 - b. voorlichting wordt gegeven al dan niet met promotionele activiteiten.
- 1.84 verbeelding:**
de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke informatie.
- 1.85 verblijfsgebied**
een verblijfsgebied is een aaneengesloten gebied waar het doen van verplaatsingen en het gebruik van de weg ondergeschikt is aan andere functies, zoals spelen door kinderen, terrassen, kiosken, waterplein e.d.
- 1.86 verkooppunt van motorbrandstoffen:**
een inrichting waar door middel van een of meer pompinstallaties motorbrandstoffen worden verkocht en geleverd.
- 1.87 verkoopvloeroppervlakte:**
het voor publiek toegankelijke deel van de winkelvloeroppervlakte, inclusief etalageruimte en de ruimte achter de toonbank dan wel kassaruimte.
- 1.88 voorgevelrooilijn:**
de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.
- 1.89 voorzieningen van openbaar nut**
voorzieningen ten behoeve van openbare verlichting, telecommunicatie, gas-, water- en electriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen ondergrondse kabels en leidingen, transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten. (vergunningvrij op grond van Besluit omgevingsrecht bijlage II)

- 1.90 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.
- 1.91 wet:**
de Wet ruimtelijke ordening.
- 1.92 windturbine:**
een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalinginstallaties ten behoeve van de waterhuishouding.
- 1.93 woning:**
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een huishouden.
- 1.94 woonschepenligplaats:**
de op de verbeelding aangegeven ruimte, waarop een woonschip ligplaats mag hebben.
- 1.95 woonschip:**
een vaartuig, uitsluitend of in hoofdzaak als woning gebruikt of tot woning bestemd.
- 1.96 woonwagen:**
een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.
- 1.97 woonwagenstandplaats:**
een kavel, in hoofdzaak bestemd voor het plaatsen van een woonwagen.
- 1.98 zorgwoning:**
een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven; verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn.

Artikel 2 Wijze van meten

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

afstand tot de bouwperceelsgrens

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte onderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderdelen. Siergevels zoals trapgevels, halsgevels, klokgevels en lijstgevels worden niet meegerekend bij het bepalen van de bouwhoogte.

dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

verticale diepte van een ondergronds bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenzijde van de laagstgelegen vloer.

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;

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

de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

breedte dakvlak bij dakdoorbreking

de meetlijn wordt gelegd op de helft van de hoogte van de dakdoorbreking.

2.2 Overschrijden bouwgrenzen

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

- a. stoepen, stoep treden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte onderdelen

- van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 m;
- b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10 % van de breedte van de aangrenzende straat en met een maximum van 1 m. Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4,2 m boven de rijweg met inbegrip van een strook van 0,6 m breedte ter weerszijde van de rijweg, dan wel 2,2 m boven een fiets- en/of voetpad;
- c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m en deze werken niet lager zijn gelegen dan 5 m boven peil.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsbedrijven of nutsbedrijfsactiviteiten tot en met categorie B zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst;
- b. bij de bestemming behorende bedrijfsgebouwen;
- c. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouwen zijnde', groenvoorzieningen, wegen en paden, erven en terreinen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

3.2 Bouwregels

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

- 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 bouwhoogte toegestaan;
- d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- e. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen;

3.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 18 gelden met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo in elk geval het gebruiken of laten gebruiken voor bedrijven of bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi-inrichtingen); een verkooppunt voor motorbrandstoffen.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het eerste lid ten behoeve van een bedrijf dat niet in de zoneringslijst dan wel in een hogere categorie staat vermeld, maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorieën.

bestemmingsplan "Slachthuisterrein" (vastgesteld)

Artikel 4 Gemengd - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed & breakfast, tenzij op de verbeelding is aangegeven 'wonen uitgesloten';
- b. praktijk- en atelierruimten
- c. (zakelijke) dienstverlening;
- d. maatschappelijke doeleinden zoals een bibliotheek, buitenschoolse opvang, buurtcentrum, educatieve voorzieningen, gezondheidszorg, kinderdagverblijf, openbare dienstverlening, (para)medische voorzieningen, peuterspeelzaalwerk, praktijkruimte, welzijnsinstelling;
- e. bedrijven of bedrijfsactiviteiten tot en met categorie B zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst;
- f. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouwen zijnde', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen en dakterrassen, erven en terreinen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, nutsvoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport;
- g. cultuur en ontspanning zoals oefenruimten, creativiteitcentrum, kleinschalige leisure, muziekschool, theater of daaraan gelijk te stellen.

4.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Gemengd - 1' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

4.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend aaneengesloten binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. daar waar op de verbeelding een gevellijn is opgenomen moet de (hoofd)bebouwing in deze gevellijn worden gebouwd en daarop zijn georiënteerd;
- c. de gevellijn mag niet worden overschreden;
- d. in afwijking van sub c dient daar waar op de verbeelding ca. 2 meter ruimte is tussen de grens van het bouwvlak en de gevellijn, deze ruimte overkapt te worden. Deze overkapping dient te worden ondersteund door kolommen. Binnen deze zone zijn balkons toegestaan.
- e. ter plaatse van de aanduiding 'goothoogte' is uitsluitend de aangegeven goothoogte toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bouwhoogte' is uitsluitend de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- h. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen;

kap

- i. ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale dakhelling' dient de kap uitgevoerd te worden als lessenaarskap waarbij de lage zijde is gelegen aan de zijde van de gevellijn;
- j. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding orde 1' dient de bestaande nokrichting , kap of dakvorm gehandhaafd te blijven;

dakkapellen

- k. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' mogen dakhellingen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:
 - 1. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 m onder de noklijn is gelegen;
 - 2. bij dakvlakken met een hellingshoek minder dan 35 graden mag een dakkapel in of binnen 0,5 m van de nok geplaatst worden;
 - 3. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
 - 4. de hoogte van de dakkapel gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger is dan:
 - 1,5 m in het voordakvlak
 - 1,75 m in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak;
 - 5. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
 - 6. de dakkapel in het voordakvlak niet breder is dan de helft van de breedte van het dakvlak;
 - 7. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen.
- l. ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale dakhelling' mogen dakhellingen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:
 - 1. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 m onder de noklijn is gelegen;
 - 2. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1,5 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
 - 3. de hoogte van de dakkapel gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger is dan 1,5 m;
 - 4. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
 - 5. de dakkapel niet breder is dan de helft van de breedte van het dakvlak;
 - 6. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen.

patio

- m. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' mogen dakhellingen worden onderbroken voor het oprichten van een patio, mits:

1. de patio niet zichtbaar is vanuit de openbare ruimte;
2. deze niet leidt tot onevenredige aantasting van het historisch daklandschap.

4.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen (op 1 m) achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;

dakterras

- c. een dakterras is toegestaan op de eerste verdieping en onder de navolgende voorwaarden:
 1. het dakterras niet binnen 2 m van de erfgrens wordt geplaatst, tenzij de eigenaar van de aangrenzende grond hier schriftelijk toestemming voor heeft verleend;
 2. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
 3. privacyschermen op aanbouwen niet hoger zijn dan 1,5 m en niet dieper dan 2,5 m;
 4. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
 5. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 m;
 6. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

4.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. goot- en bouwhoogte, dakhelling en kapvorm;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de bereikbaarheid van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

4.4 Afwijken van de bouwregels

gevellijn

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de aangegeven gevellijn en een afwijkende orientatie toestaan, mits de bebouwing aansluit op de belending en sprake is van seriebouw.

gothoogte

2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 onder e (gothoogte) en een afwijkende gothoogte toestaan, mits de afwijking (naar boven of beneden) niet meer bedraagt dan 1 meter en aangesloten wordt op het belendende pand.

kap

3. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het

bepaalde in 4.2.1 onder j (kapverplichting) en een afwijkende kapvorm toestaan, mits deze verandering een herstel of verbetering van het historisch daklandschap betreft.

dakkapellen

4. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 sub k en, indien het monument hierbij gebaat is, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' toestaan dat:
 - a. een dakkapel in of binnen 0,5 m van de dakvoet geplaatst wordt;
 - b. een dakkapel in of binnen 0,5 m van de daknok geplaatst wordt;
 - c. de hoogte van de dakkapel gemeten vanaf de voet van de dakkapel hoger is dan:
 - 1,5 m in het voordakvlak;
 - 1,75 m in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak;
 - d. een dakkapel een breedte heeft die meer dan helft van het dakvlak bedraagt, mits de afstand tot de perceelgrens minimaal 0,5 m is;
 - e. een dakkapel in de perceelsgrens wordt gebouwd, mits:
 - het aaneengeschakelde dakkapellen betreft;
 - de dakkapel niet breder is dan 50% van het dakvlak.
5. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 sub l en ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale dakhelling' toestaan dat:
 - a. een dakkapel in of binnen 0,5 m van de dakvoet geplaatst wordt;
 - b. een dakkapel in of binnen 0,5 m van de daknok geplaatst wordt;
 - c. de hoogte van de dakkapel gemeten vanaf de voet van de dakkapel hoger is dan 1,5 m;
 - d. een dakkapel een breedte heeft die meer dan helft van het dakvlak bedraagt, mits de afstand tot de perceelgrens minimaal 0,5 m is;
 - e. een dakkapel in de perceelsgrens wordt gebouwd, mits:
 - het aaneengeschakelde dakkapellen betreft;
 - de dakkapel niet breder is dan 50% van het dakvlak.

dakterrassen

6. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 onder c en toestaan dat:
 1. de diepte van het dakterras meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
 2. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 m.

criteria voor afwijken

7. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. cultuurhistorische waarden;
 - c. de privacy en bezonning van de omwonenden;

- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

bestemmingsplan "Slachthuisterrein" (vastgesteld)

Artikel 5 Gemengd - 5

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoor;
- b. praktijk- en atelierruimten;
- c. (zakelijke) dienstverlening;
- d. maatschappelijke doeleinden zoals een bibliotheek, buitenschoolse opvang, buurtcentrum, educatieve voorzieningen, gezondheidszorg, jeugdupvang, kinderdagverblijf, levensbeschouwelijke voorzieningen, openbare dienstverlening, (para)medische voorzieningen, peuterspeelzaalwerk, praktijkruimte, verenigingsleven, welzijnsinstelling, (woon)zorginstelling;
- e. cultuur en ontspanning zoals oefenruimten, creativiteitcentrum, kleinschalige leisure, muziekschool, theater of daaraan gelijk te stellen;
- f. bedrijven of bedrijfsactiviteiten tot en met categorie B zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst;
- g. alsmede een horecabedrijf tot en met categorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2';
- h. alsmede een parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- i. alsmede een parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- j. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouwen zijnde', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, ondergrondse parkeervoorzieningen, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

5.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Gemengd - 5' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

5.2.1 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 bouwhoogte toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'goothoogte' is uitsluitend de aangegeven goothoogte toegestaan;
- e. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen;

kap

- f. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' dient de bestaande nokrichting , kap of dakvorm gehandhaafd te blijven.

5.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;

- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.1 onder f (kapverplichting) en een afwijkende kapvorm toestaan, mits deze verandering een herstel of verbetering van het historisch daklandschap betreft.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. voorzieningen van openbaar nut;
- d. bij de bestemming behorende waterlopen en waterpartijen (waterberging), bruggen, speelvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging, bergbezinkbassins, (ondergrondse) afval- en recyclecontainers, warmte-koudetransport.
- e. alsmede straten en wegen ter plaatse van de aanduiding 'verkeer'.

6.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Groen' mogen 'bouwwerken geen gebouw zijnde' worden opgericht, onder de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van 'bouwwerken geen gebouw zijnde' mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b. de oppervlakte per 'bouwwerk' mag niet meer dan 10 m² bedragen;
- c. de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 7,0 m bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 en een bouwhoogte van maximaal 5 m voor speelvoorzieningen toestaan;

criteria voor afwijken

2. Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning als genoemd in lid 3 sub 1 voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
 - e. de cultuurhistorische waarden.

bestemmingsplan "Slachthuisterrein" (vastgesteld)

Artikel 7 Tuin - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. bijbehorende voorzieningen zoals pergola's, tuinmeubilair, vijver, tuinverlichting, speeltoestellen, erfafscheidingen.

7.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Tuin - 1' mogen 'bouwwerken geen gebouw zijnde' worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

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

bestemmingsplan "Slachthuisterrein" (vastgesteld)

Artikel 8 Tuin - 2

8.1 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 op bebouwde gronden;
- c. alsmede een parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- d. ondergrondse parkeervoorzieningen;
- e. bij de aangrenzende bestemming Wonen en/of Gemengd - 1 bijbehorende voorzieningen, zoals buitentrappen, pergola's.

8.2 Bouwregels

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

8.2.1 Alle bouwwerken

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken' (per tuin per adres) mag niet meer bedragen dan 50% van de gronden met een maximum van 40 m²;
- b. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen;

8.2.2 Gebouwen

- a. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag voor zover op een afstand van niet meer dan 2,5 m van de achtergevelrooilijn niet meer bedragen dan 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het aansluitend peil;
- b. de bouwhoogte van overige aan- en uitbouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen.

8.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

- a. de hoogte van bouwwerken mag niet dan 3 m meer bedragen;

dakterras

- b. een dakterras is toegestaan, mits:
 - 1. gesitueerd op een bijbehorend bouwwerk;
 - 2. het dakterras niet binnen 2 m van de erfgrens wordt geplaatst, tenzij de eigenaar en gebruiker van de aangrenzende grond hier schriftelijk toestemming voor heeft verleend;
 - 3. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
 - 4. privacyschermen op aan- en uitbouwen bouwen niet hoger zijn dan 1,5 m en niet dieper dan 2,5 m;
 - 5. de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevels van de hoofdbebouwing minimaal 15 m bedraagt;
 - 6. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;

7. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 m;
8. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

8.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

8.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.2 onder a voor een bijbehorend bouwwerk achter de achtergevelrooilijn tot een maximale diepte van 4,5 m met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 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.

8.5 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 18 gelden met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo in elk geval het gebruiken of laten gebruiken van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning.

Artikel 9 Verkeer

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten en wegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. (fiets-)parkeervoorzieningen;
- d. alsmede een verblijfsgebied ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsgebied';
- e. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, waterpleinen, speelvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging, bergbezinkbassins, (ondergrondse) afval- en recyclecontainers, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

9.2 Bouwregels

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

- a. de verticale diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 7 m bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van 'bouwwerken geen gebouw zijnde' mag niet meer dan 3 m bedragen.
- c. het ondergrondse rioolgemaal mag afgedekt worden met een verhoogd maaiveld van 0,5 m.

bestemmingsplan "Slachthuisterrein" (vastgesteld)

Artikel 10 Water

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging, waterbeheer en waterhuishouding;
- b. waterlopen en waterpartijen;
- c. verkeer te water;
- d. waterstaatkundige voorzieningen, zoals bruggen, taluds en oevers, sluizen, stuwen, dammen, kademuren, duikers, gemalen en overige kunstwerken;
- e. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, kunstobjecten.
- f. brug ter plaatse van de aanduiding 'brug';

10.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'brug' mogen bruggen worden opgericht onder voorwaarden dat de doorvaarthoogte minimaal 2,5 meter dient te bedragen.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 en toestaan dat er een kleinere doorvaarthoogte wordt gerealiseerd.

bestemmingsplan "Slachthuisterrein" (vastgesteld)

Artikel 11 Wonen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep, gastouderopvang of bed & breakfast;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. alsmede een parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- d. alsmede parkeren ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- e. alsmede straten en wegen ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';
- f. bijbehorende voorzieningen zoals onderdoorgangen, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, ondergrondse parkeervoorzieningen, tuinen, ontsluitingswegen, erven en terreinen.

11.2 Bouwregels

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

11.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend aaneengesloten binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. daar waar op de verbeelding een gevellijn is opgenomen moet de (hoofd)bebouwing in deze gevellijn worden gebouwd en daarop zijn georiënteerd;
- c. de gevellijn mag niet worden overschreden;
- d. in afwijking van sub c dient daar waar op de verbeelding ca. 2 meter ruimte is tussen de grens van het bouwvlak en de gevellijn, deze ruimte overkapt te worden.
- e. de onder d genoemde overkapping mag worden ondersteund door kolommen. Binnen deze zone zijn balkons toegestaan.
- f. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' dient de aanrijroute voor de parkeervakken obstakelvrij te blijven;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'goothoogte' is uitsluitend de aangegeven goothoogte toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is ten hoogste de aangegeven goothoogte toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'bouwhoogte' is uitsluitend de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- k. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen;

kap

- l. indien boven de 'maximale goothoogte' wordt gebouwd, dient gebouwd te worden binnen de contouren van een kap:
 - 1. waarvan de maximale bouwhoogte 4 m bedraagt, verticaal gemeten

- vanaf de maximale goothoogte;
- 2. waarvan de dakhelling niet minder bedraagt dan 35 en niet meer dan 60 graden;
- m. in afwijking van 11.2.1 onder l dient ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale dakhelling' de kap uitgevoerd te worden als lessenaarskap waarbij de lage zijde is gelegen aan de zijde van de gevellijn;
- n. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' dient de bestaande nokrichting, kap of dakvorm gehandhaafd te blijven;

dakkapellen

- o. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' mogen dakhellingen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:
 - 1. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 m onder de noklijn is gelegen;
 - 2. bij dakvlakken met een hellingshoek minder dan 35 graden mag een dakkapel in of binnen 0,5 m van de nok geplaatst worden;
 - 3. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
 - 4. de hoogte van de dakkapel gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger is dan:
 - 1,5 m in het voordakvlak
 - 1,75 m in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak;
 - 5. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
 - 6. de dakkapel in het voordakvlak niet breder is dan de helft van de breedte van het dakvlak;
 - 7. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen.
- p. ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale dakhelling' mogen dakhellingen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:
 - 1. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 m onder de noklijn is gelegen;
 - 2. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1,5 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
 - 3. de hoogte van de dakkapel gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger is dan 1,5 m;
 - 4. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
 - 5. de dakkapel niet breder is dan de helft van de breedte van het dakvlak;
 - 6. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen.
- q. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' mogen dakhellingen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:

1. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 m onder de noklijn is gelegen;
2. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
3. de hoogte van de dakkapel gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger is dan:
 - 1,5 m in het voordakvlak
 - 1,75 m in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak;
4. de zijanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijanten van het dakvlak;
5. de dakkapel in het voordakvlak niet breder is dan de helft van de breedte van het dakvlak;
6. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen.

11.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen (op 1 m) achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;

daktuin

- c. een daktuin is toegestaan op de eerste verdieping en onder de navolgende voorwaarden:
 1. het volledige bestemmingsvlak is bebouwd en op de beganeground is een parkeergarage gerealiseerd;
 2. de daktuin van binnenuit wordt ontsloten;
 3. privacyschermen niet hoger zijn dan 2 m gemeten vanaf de voet;
 4. er geen overige bouwwerken op de daktuin worden geplaatst.

dakterras

- d. een dakterras is toegestaan op de eerste verdieping en onder de navolgende voorwaarden:
 1. het dakterras niet binnen 2 m van de erfgrens wordt geplaatst, tenzij de eigenaar van de aangrenzende grond hier schriftelijk toestemming voor heeft verleend;
 2. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
 3. privacyschermen op aanbouwen niet hoger zijn dan 1,5 m (gemeten vanaf de voet) en niet dieper dan 2,5 m (gemeten vanuit de gevel);
 4. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
 5. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 m;
 6. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

terrasafscheiding

- e. ter plaatse van de aanduiding 'wijzigingsbevoegdheid 3 en 4' mag de maximale bouwhoogte worden overschreden ten behoeve van een terrasafscheiding van 1,5 m.

11.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. bouw- en goothoogtes (i.v.m. sub b van het begrip peil)
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

11.4 Afwijken van de bouwregels

gevellijn

- 1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de aangegeven gevellijn en een afwijkende orientatie toestaan, mits de bebouwing aansluit op de belending en sprake is van seriebouw

goothoogte

- 2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.1 onder g en h (goothoogte) en een afwijkende goothoogte toestaan, mits de afwijking (naar boven of beneden) niet meer bedraagt dan 1 meter en, indien van toepassing, aangesloten wordt op het belendende pand.

kap

- 3. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.1 onder n (kapverplichting) en een afwijkende kapvorm toestaan, mits deze verandering een herstel of verbetering van het historisch daklandschap betreft.

dakkapellen

- 4. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.1 sub o en, indien het monument hierbij gebaat is, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' toestaan dat:
 - a. een dakkapel in of binnen 0,5 m van de dakvoet geplaatst wordt;
 - b. een dakkapel in of binnen 0,5 m van de daknok geplaatst wordt;
 - c. de hoogte van de dakkapel gemeten vanaf de voet van de dakkapel hoger is dan:
 - 1,5 m in het voordakvlak;
 - 1,75 m in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk

- gebied gekeerd zijdakvlak;
- d. een dakkapel een breedte heeft die meer dan helft van het dakvlak bedraagt, mits de afstand tot de perceelgrens minimaal 0,5 m is;
 - e. een dakkapel in de perceelsgrens wordt gebouwd, mits:
 - het aaneengeschakelde dakkapellen betreft;
 - de dakkapel niet breder is dan 50% van het dakvlak.
5. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.1 sub p en ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale dakhelling' en toestaan dat:
- a. een dakkapel in of binnen 0,5 m van de dakvoet geplaatst wordt;
 - b. een dakkapel in of binnen 0,5 m van de daknok geplaatst wordt;
 - c. de hoogte van de dakkapel gemeten vanaf de voet van de dakkapel hoger is dan 1,5 m;
 - d. een dakkapel een breedte heeft die meer dan helft van het dakvlak bedraagt, mits de afstand tot de perceelgrens minimaal 0,5 m is;
 - e. een dakkapel in de perceelsgrens wordt gebouwd, mits:
 - het aaneengeschakelde dakkapellen betreft;
 - de dakkapel niet breder is dan 50% van het dakvlak.

dakterrassen

6. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.2 onder d en toestaan dat:
1. de diepte van het dakterras meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
 2. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 m;

criteria voor afwijken

7. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de privacy en bezonning van de omwonenden;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

11.5 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 18 gelden met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo in elk geval het gebruiken of laten gebruiken van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning.

11.6 Afwijken van de gebruiksregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.1 en parkeren toestaan op plaatsen waar geen aanduiding 'parkeerterrein' of 'parkeergarage' is weergegeven;
2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2 sub 1 onder f, en afzien van de voorwaarde om een obstakelvrije aanrijroute te garanderen, indien op een andere manier in de

parkeerbehoefte kan worden voorzien.

Artikel 12 Wonen - woonwagenstandplaats

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woonwagenstandplaatsen;
- b. tuinen en erven;
- c. bergingen en sanitaire ruimten;
- d. bijbehorende voorzieningen, zoals erfafscheidingen.

12.2 Bouwregels

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

12.2.1 Gebouwen

- a. woonwagenstandplaatsen en bijbehorende gebouwen zijn alleen toegestaan binnen een bouwvlak;
- b. per woonwagenstandplaats mag maximaal 1 woonwagen worden geplaatst;
- c. het maximale bebouwingspercentage per woonwagenstandplaats bedraagt 75 %;
- d. de goothoogte van woonwagens mag ten hoogste 3 m bedragen, waarbij boven de goothoogte mag worden afgedekt met een kap met een maximale hoogte van 2 m;
- e. de bouwhoogte van een bijbehorende gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- f. de goothoogte van overige gebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen, waarbij boven de goothoogte mag worden afgedekt met een kap met een maximale hoogte van 2 m.

12.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

12.3 Nadere eisen

- 1. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering van woonwagens, bijbehorende gebouwen en 'andere bouwwerken'.
- 2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - c. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

12.4 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 18 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken voor:
 - 1. het gebruik als opslag-, laad- en/of losplaats ten behoeve van handelsdoeleinden;
 - 2. wonen, anders dan wonen in een woonwagen.

Artikel 13 Leiding - water

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. een ondergrondse drinkwaterleiding met een inwendige diameter van ten hoogste 750 mm en een druk van ten hoogste 3 bar en een veiligheidsstrook ter breedte van 5 m aan weerszijde van de hartlijn van de leiding;
- b. bij de dubbelbestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde'.

13.2 Bouwregels

Binnen de dubbelbestemming 'Leiding - water' mogen 'bouwwerken geen gebouw zijnde' ten dienste van de andere daar voorkomende bestemming(en) worden opgericht met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 en toestaan dat wordt gebouwd overeenkomstig de bouwregels van de hoofdbestemming, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant.

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

1. Voor de volgende werken of werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist:
 - a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
 - b. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
 - c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
 - d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
 - f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 - g. diepploegen;
 - h. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
 - i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
 - j. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

2. Geen aanlegvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden die:

- a. het onderhoud en beheer betreffen, passend in het normale gebruik, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan krachtens een verleende vergunning;
 - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
3. De werken of werkzaamheden als bedoeld in sub 1 zijn slechts toelaatbaar, mits:
- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
 - b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 14 Waarde - archeologie

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde- archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

14.2 Bouwregels

1. In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie' de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 2500 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport dient te overleggen;
2. Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie' kunnen de volgende voorschriften worden verbonden;
 - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.
3. Het bepaalde in lid 2 sub 1 is niet van toepassing op een bouwplan dat betrekking heeft op vervanging van een reeds bestaand bouwwerk waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.

14.3 Nadere eisen

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

14.4 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels.
2. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in dit lid, wordt verleend indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van:
 - a. nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar

het oordeel van de gemeentearcheoloog, geen archeologische waarden te verwachten zijn;

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

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

1. Voor de volgende werken of werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist:
 - a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
 - b. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
 - c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
 - d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
 - f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 - g. diepploegen;
 - h. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
 - i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
 - j. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
2. Geen aanlegvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden die:
 - a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - b. dan wel de oppervlakte- dan wel de dieptemaat niet overschrijdt, behorende bij de categorie 'Waarde - archeologie' genoemd in lid 2 die voor die gronden van toepassing zijn;
 - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
 - d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning, zoals in lid 4 bedoeld, is verleend;
 - e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
3. Een aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend, indien:
 - a. de aanvrager aan de hand van een waardestellend archeologisch onderzoek of een rapport kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - b. de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 - c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning voorwaarden te verbinden, gericht op:

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

14.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in die zin, dat de verbeelding wordt gewijzigd door van één of meerdere bestemmingsvlakken de begrenzing te veranderen of de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' toe te voegen of te verwijderen als archeologische bevindingen daar aanleiding toe geven.

bestemmingsplan "Slachthuisterrein" (vastgesteld)

Artikel 15 Waarde - Groeiplaats monumentale boom

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde- Groeiplaats monumentale boom' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de groeiplaats van monumentale bomen.

15.2 Bouwregels

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) geldt dat het verboden is om op deze gronden te bouwen.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2, mits de groeiplaats van de monumentale boom niet onevenredig wordt geschaad. Dit dient door de aanvrager te worden aangetoond door een groentoets.

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

1. Voor de volgende werken of werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist:
 - a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
 - b. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
 - c. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
 - e. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 - f. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
 - g. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
 - h. het wijzigen van de grondwaterstand en/of waterhuishouding door bevoeiing, (bron)bemaling, drainage of andere wijze.
2. Geen aanlegvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden die:
 - a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan krachtens een verleende vergunning;
 - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
 - d. plaatsvinden op het moment dat de monumentale boom niet meer aanwezig is;
 - e. werken en/of werkzaamheden, die strekken ter behoud of het herstel van de monumentale waarden van de boom.

3. Een aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend indien:
 - a. de waarde die de boom monumentaal of waardevol maakt niet langer aanwezig is en deze niet kan worden hersteld;
 - b. de boom niet in onevenredige mate worden aangetast; waarbij de gemeente desgewenst aan de aanvrager kan verzoeken een onderzoek aan te leveren waarin dit aangetoond wordt ;
 - c. de mogelijkheden voor het behoud van de boom niet worden verkleind.

15.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Groeiplaats monumentale boom':

- a. geheel of gedeeltelijk te doen vervallen indien:
 1. bescherming van de betreffende monumentale boom niet langer noodzakelijk is, omdat:
 - de boom niet meer aanwezig is;
 - de levensverwachting van de betreffende monumentale boom minder dan 10 jaar bedraagt;
 2. zwaarwegende maatschappelijke belangen dit vergen.
- b. toe te voegen voor bomen in het plangebied die een monumentale status hebben verkregen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 16 anti-dubbeltelregel

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

bestemmingsplan "Slachthuisterrein" (vastgesteld)

Artikel 17 algemene afwijkingsregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:
 - a. de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%;
 - b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
 - c. het overschrijden van de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons, luifels, erkers, buitentrappen of andere ondergeschikte delen van een gebouw tot een maximum van 1,5 m;
 - d. het overschrijden van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van centrale technische voorzieningen waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw.
2. Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning als genoemd in lid 1, sub a tot en met d voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
 - e. cultuurhistorische waarden.

bestemmingsplan "Slachthuisterrein" (vastgesteld)

Artikel 18 algemene gebruiksregels

18.1 Algemene gebruiksregels

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

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

18.2 afwijken van de algemene gebruiksregeld

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 1 onder b en parkeren toestaan, mits geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

bestemmingsplan "Slachthuisterrein" (vastgesteld)

Artikel 19 algemene wijzigingsregels

19.1 Wro-zone - wijzigingsgebied 1

Het bevoegd gezag kan de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 1', wijzigen met in achtneming van de volgende regels:

- a. naar Wonen, Tuin - 2, Groen en Verkeer overeenkomstig de bijlage 2 van deze regels;
- b. de regels voor de bestemmingen binnen het wijzigingsgebied zijn overeenkomstig het voorliggende plan;
- c. het bouwplan moet voldoen aan de parkeernormen uit de Haarlemse Bouwverordening.

19.2 Wro-zone - wijzigingsgebied 2

Het bevoegd gezag kan de bestemming Gemengd - 1 van het gebied, ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 2', wijzigen en de aanduiding 'wonen uitgesloten' laten vervallen en de bouwregels te verruimen overeenkomstig de direct aangrenzende percelen (binnen hetzelfde bouwblok). Voor het wijzigen van de bestemming gelden de volgende voorwaarden:

1. het plan dient te voorzien in een goede stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit en de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit dient met het plan in te stemmen;
2. de toe te voegen woonfunctie dient zich te verhouden met de in de directe omgeving aanwezige bedrijfsmatige activiteiten (functiemenging).

19.3 Wro-zone - wijzigingsgebied 3 en 4

Het bevoegd gezag kan met het oog op een goede stedenbouwkundige invulling ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 2' de maatvoeringsvakken en aanduidingen wijzigen.

bestemmingsplan "Slachthuisterrein" (vastgesteld)

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 20 overgangsrecht

20.1 Bouwen

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

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

20.2 Afwijken

Het bevoegd gezag [internallink#s591](#) kan eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

20.3 Afwijken overgangsrecht bouwwerken

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

20.4 Gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

20.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 4 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

20.6 Verboden hervatten gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 4 na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

20.7 Uitzondering overgangsrecht gebruik

Lid 4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

bestemmingsplan "Slachthuisterrein" (vastgesteld)

Artikel 21 slotregel

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

bestemmingsplan "Slachthuisterrein" (vastgesteld)

Bijlagen bij de regels

bestemmingsplan "Slachthuisterrein" (vastgesteld)

Bijlage 1 Zoneringslijst

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

Toepassing milieuzonering

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

Gebiedstypering

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

	Typologie	Omschrijving	Maximaal toegestane bedrijfscategorie
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	Hoofd functie 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	Landelijke gebied met en zonder woningen	B (gebieds-gebonden)

Ad A Wonen

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

Ad B Werken

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

Ad C Natuur en recreatie

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

Bedrijvenlijst

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

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

Zoneringslijst - staat bedrijfsactiviteiten - functiemenging

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	Categorie
-		
15		
15	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m ²	B
1552	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m ²	B
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2500 kg meel/week	B
1584	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m ²	B
1584	- Suikerwerfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m ²	B
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B
17		
17	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	B
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
18		
18	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	Vervaardiging kleding van leer	B
20		
20	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
203, 204, 205	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	B
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	B
22		
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	Uitgeverijen (kantoren)	A
222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B
2223	Grafische afwerking	A
2223	Binderijen	B
2224	Grafische reproductie en zetten	B

2225	Overige grafische activiteiten	B
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	A
24		
24	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	Farmaceutische produktenfabrieken:	
2442	- verbandmiddelenfabrieken	B
26		
26	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
2615	Glasbewerkingsbedrijven	B
262, 263	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B
267	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	- indien p.o. < 2.000 m ²	B
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B
28		
28	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
281	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	B
284	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m ²	B
2852	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. > 200 m ²	C
2852	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. < 200 m ²	B
287	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. < 200 m ²	B
30		
30	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	Kantoormachines- en computerfabrieken	B
33		
33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	B
36		
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ²	A
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
363	Muziekinstrumentenfabrieken	B
3661.1	Sociale werkvoorziening	B
40		
40	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	- < 10 MVA	B
40	Gasdistributiebedrijven:	
40	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	A
40	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	B
40	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	- blokverwarming	B
41		
41	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER	

41	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	- < 1 MW	B
45		
45	BOUWNIJVERHEID	
45	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m ²	B
50		
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B
5020.4	Autobekleiderijen	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 m ²	B
5153.4	zand en grind:	
5153.4	- indien b.o. < 200 m ²	B
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	- algemeen	C
5154	- indien b.o. < 2.000 m ²	B
5156	Grth in overige intermediaire goederen	C
5162	Grth in machines en apparaten, exclusief machines voor de bouwnijverheid	C
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	C
52		
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
52	Detailhandel voor zover n.e.g.	A
5211/2,5 246/9	Supermarkten, warenhuizen	B
5222, 5223	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	A
5224	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	A
5231, 5232	Apotheken en drogisterijen	A
5249	Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	A
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A
55		
55	LOGIES-, MAALTJIDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	

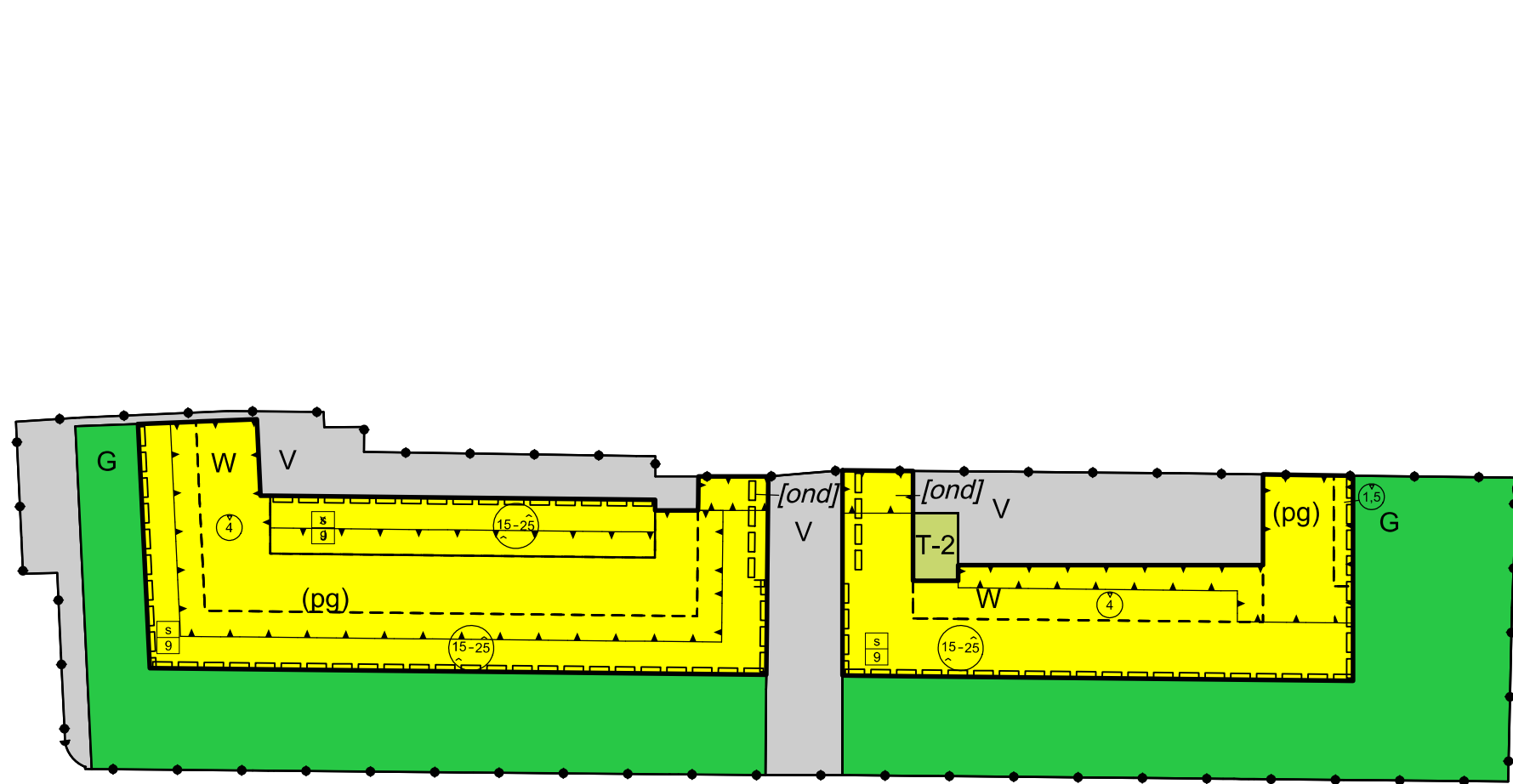
5511, 5512	Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	A
553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	A
554	Café's, bars	A
554	Discotheken, muziekcafé's	B
5551	Kantines	A
5552	Cateringbedrijven	B
60		
60	VERVOER OVER LAND	
6022	Taxibedrijven	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	Expeditie, 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, gymnastiekhallen	B
9271	Casino's	C
9272.1	Amusementshallen	B
93		

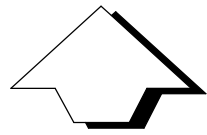
bestemmingsplan "Slachthuisterrein" (vastgesteld)

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

Bijlage 2 Wro zone 1



- Plangebied
- Plangebiedgrens
- Bestemmingen
- G Groen
 - T-2 Tuin - 2
 - V Verkeer
 - W Wonen
- Functieaanduidingen
- (pg) parkeergarage
- Bouwvlak
- bouwvlak
- Bouwaanduidingen
- [ond] onderdoorgang
- Maatvoeringaanduidingen
- maatvoeringsvlak
 - maximale bouwhoogte (m)
 - minimale-maximale dakhelling (graden)
 - goothoogte (m)
- Figuren
- gevellijn
- Topografie
- topografische ondergrond
 - kadastrale ondergrond



RUIMTELIJK BELEID

Onderwerp:

Ruimtelijke Randvoorwaarden

WRO-zone wijzigingsgebied 1



datum : 31-01-2013	projectrekker: J.v.d.T.	tekening nummer: 312SB001
schaal : 1:1000	getekend: S.J.G.	
formaat : A3	gecontroleerd: H.v.d.S.	
planfase: ontwerp		

