



Haarlem

Reageren
antwoord@haarlem.nl

Meer informatie
www.haarlem.nl

Vragen
023 – 511 51 15

Gemeente Haarlem

Bestemmingsplan

Watermeterfabriek

Watermeterfabriek

bestemmingsplan "Watermeterfabriek" (vastgesteld)

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 INLEIDING	7
1.1 Bestemmingsplan	7
1.2 Begrenzing van het plangebied	7
1.3 Aanleiding van het bestemmingsplan Watermeterfabriek	8
1.4 Doel van het bestemmingsplan	9
1.5 Geldende planologische regelingen	10
1.6 Bestemmingsplanprocedure	10
1.7 Leeswijzer plantoelichting	11
Hoofdstuk 2 ONTWIKKELING	13
2.1 Inleiding	13
2.2 Korte historische beschrijving Noord-Schalkwijkerweg 117	13
2.3 Beschrijving gewenste ontwikkeling	14
Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER	17
3.1 Beleid van het hoogheemraadschap	17
3.2 Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	27
4.1 Cultuurhistorie	27
4.2 Geluid	27
4.3 Duurzaamheid en energie	28
4.4 Groenparagraaf	28
4.5 Milieuzonerings	31
4.6 Bodemparagraaf	32
4.7 Waterparagraaf	32
4.8 Natuurwaarden	33
4.9 Luchtkwaliteit	34
4.10 Externe veiligheid	34
4.11 Parkeren	34
4.12 Archeologie	35
4.13 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen	36
Hoofdstuk 5 JURIDISCHE ASPECTEN	37
5.1 Inleiding	37
5.2 Juridische planopzet	37
5.3 Hoofdopzet verbeelding	41
Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID	45
6.1 Economische uitvoerbaarheid	45
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
6.3 Handhaving	46

bestemmingsplan "Watermeterfabriek" (vastgesteld)

Toelichting

bestemmingsplan "Watermeterfabriek" (vastgesteld)

Hoofdstuk 1 INLEIDING



Afbeelding 1.1: Ligging van het bestemmingsplangebied

1.1 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Watermeterfabriek 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. Hierin staan het doel van het bestemmingsplan en de gewenste ontwikkeling van het gebied. De toelichting gaat verder onder meer in op onderwerpen die van belang zijn voor de haalbaarheid van het plan.

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan Watermeterfabriek ligt in het zuiden van de gemeente Haarlem en beslaat een oppervlakte van circa 0,3 ha.

De locatie ligt aan de Noord-Schalkwijkerweg 117, hoek Belgiëlaan, ter hoogte van het Spaarneveer (zie afbeelding 1.1 en 1.2)

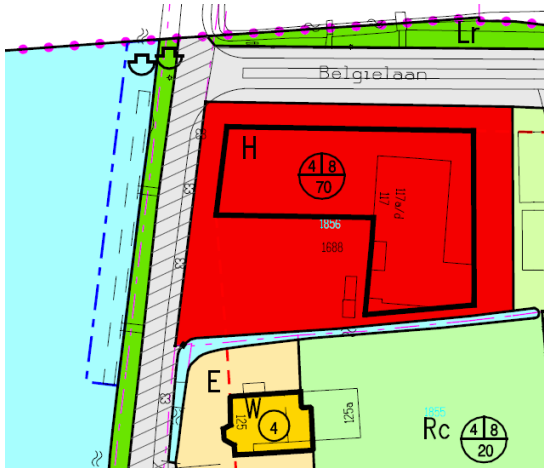
Afbeelding 1.2 Plangebied

1.3 Aanleiding van het bestemmingsplan Watermeterfabriek

De voormalige watermeterfabriek wordt door de gemeente verkocht. De raad heeft daartoe op 20 september 2012 (reg.nr. 2012/239210) besloten. Tevens is toen besloten dat dit markante gebouw in de huidige vorm behouden moet blijven.

Het geldende bestemmingsplan Schalkwijkerweg (vastgesteld in 2010) geeft ruime bouw mogelijkheden op deze locatie. Het karakteristieke gebouw is niet beschermd tegen sloop of verandering. Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Schalkwijkerweg heeft op deze locatie geen cultuurhistorisch onderzoek plaatsgevonden. Pas sinds 2012 is het wettelijk verplicht bij het opstellen van bestemmingsplannen cultuurhistorisch onderzoek uit te voeren. Een groot deel van het terrein mag op basis van het geldende bestemmingsplan worden bebouwd. Binnen de bestemming Horeca mogen overal parkeervoorzieningen worden aangelegd, dus ook op het gehele voorterrein grenzend aan de Noord-Schalkwijkerweg.

Binnen de bestemming Horeca is in het bestemmingsplan Schalkwijkerweg uit 2010 een restaurant, croissanterie, ijssalon, koffie/theehuis of gelijkwaardig toegestaan met bijbehorende parkeervoorzieningen.



uitsnede verbeelding bestemmingsplan Schalkwijkerweg (2010)

Om het pand te beschermen is in oktober 2016 vanuit de raadscommissie Ontwikkeling verzocht het pand de status van gemeentelijk monument te geven. De wethouder heeft ingestemd met dit verzoek. Het college van B&W is op grond van de gemeentelijke Monumentenverordening bevoegd panden aan te wijzen als gemeentelijk monument. De aanwijzing tot gemeentelijk monument doorloopt een aparte procedure.

Verdere bescherming van deze locatie wordt geboden door het inperken van de ruime bouw mogelijkheden uit het vigerende plan. In het bestemmingsplan Schalkwijkerweg uit 2010 mag 70% van het bouwvlak worden bebouwd met een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 8 meter. Het op de verbeelding opgenomen bouwvlak is veel groter dan het bestaande gebouw.

Om deze inperking van de bouw mogelijkheden juridisch te verankeren is een nieuw (postzegel)bestemmingsplan noodzakelijk. Het pand krijgt in dit bestemmingsplan de orde-1 status (gemeentelijk monument).

Bestemming Horeca en Tuin

In het bestemmingsplan Schalkwijkerweg uit 2010 heeft zowel de bebouwing als het omliggende terrein de bestemming Horeca. In het nieuwe plan behoudt het gebouw zelf de horecabestemming; het omliggende terrein krijgt een bij de horeca passende tuinbestemming. Nieuwe gebouwen zijn binnen deze tuinbestemming niet toegestaan. Aan de zijde van de Noord-Schalkwijkerweg zal dit terrein een landschappelijke inrichting krijgen en is een terras mogelijk. De raad heeft op 20 september 2012 besloten dat er een terras van maximaal 250 m² kan worden aangelegd. Aan de zij- en achterzijde van het gebouw wordt parkeren mogelijk gemaakt.

1.4 Doel van het bestemmingsplan

Hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan Watermeterfabriek is het opstellen van een actueel juridisch kader, waarbinnen de gewenste ontwikkeling van deze locatie mogelijk wordt gemaakt, maar waarbij tevens bescherming plaatsvindt van de daar aanwezige waarden.

1.5 Geldende planologische regelingen

Binnen het plangebied Watermeterfabriek geldt het volgende bestemmingsplan:

nr.	Naam van het plan	Vastgesteld	Onherroepelijk
900bp001	bestemmingsplan Schalkwijkerweg	28-01-2010	15-02-2012

Tabel 1: Geldend bestemmingsplan op moment van opstellen bestemmingsplan.

Bij het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Watermeterfabriek zal het in tabel 1 genoemde plan, voor het deel dat ligt binnen het plangebied, zijn rechtskracht verliezen.

1.6 Bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan Watermeterfabriek doorloopt de wettelijke procedure. Relevante (semi)overheden zijn geïnformeerd over de komst van het nieuwe bestemmingsplan voor deze locatie. Het conceptplan is toegestuurd aan de provincie en aan Rijnland. De wijkraden, in dit geval de Wijkraad Europawijk en de wijkraad Haarlem Zuiderhout & Vreedenhof aan de overzijde van het Spaarne, zijn op 9 november 2016 per mail geïnformeerd over dit bestemmingsplan. Aangezien de mogelijkheden worden ingeperkt ten opzichte van wat het geldende bestemmingsplan mogelijk maakt is deze fase kort gehouden.

Vervolgens geeft het college van burgemeester en wethouders (B&W) na bespreking in de commissie Ontwikkeling het ontwerpbestemmingsplan vrij voor tervisielegging volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Na publicatie wordt het ontwerp gedurende zes weken ter inzage gelegd. In die tijd kunnen door eenieder zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad. Omdat de mogelijkheden op deze locatie worden ingeperkt ten opzichte van wat het oude bestemmingsplan mogelijk maakte wordt afgezien van het organiseren van een aparte inloopbijeenkomst. Belanghebbenden hebben gedurende de bestemmingsplanprocedure van het oude bestemmingsplan immers al kunnen reageren.

Na verwerking van de eventuele zienswijzen en mogelijke ambtelijke aanpassingen besluit de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Vervolgens wordt het vastgestelde bestemmingsplan weer 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 tegen eventuele wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft aangebracht.

1.7 Leeswijzer plantoelichting

Na dit inleidende hoofdstuk gaat hoofdstuk 2 in op de gewenste ontwikkeling op deze locatie. Ingegaan wordt op de ontstaansgeschiedenis en op de ruimtelijke en functionele structuur. Hoofdstuk 3 gaat in op voor het plangebied relevante beleid. Aangezien dit bestemmingsplan in feite alleen ziet op het inperken van bouw- en gebruiksrechten uit het bestemmingsplan Schalkwijkerweg wordt volstaan met een kort overzicht. Hoofdstuk 4 bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten en de resultaten van de verschillende onderzoeken. Het gaat hierbij om zaken die kunnen leiden tot ruimtelijke beperkingen. Het uitvoeren van onderzoek is nodig op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische aspecten en licht de planregels en verbeelding toe. Het laatste hoofdstuk beschrijft onder meer de financiële - en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Als laatste zijn de bijlagen die bij de toelichting horen opgenomen.

bestemmingsplan "Watermeterfabriek" (vastgesteld)

Hoofdstuk 2 ONTWIKKELING

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt na een korte historische beschrijving van de locatie en van het gebouw ingegaan op de aanwijzing als gemeentelijk monument. Daarna wordt de gewenste ontwikkeling tot een aantrekkelijke horecalocatie/uitspanning aan het Spaarne beschreven. Het cultuurhistorisch rapport van deze locatie is opgenomen in bijlage 1 bij de toelichting.

2.2 Korte historische beschrijving Noord-Schalkwijkerweg 117

Het pand aan de Noord-Schalkwijkerweg 117 is in 1916 gebouwd als glasfabriek. Dit terrein was ooit onderdeel van buitenplaats. Uit de eerste bouwphase dateert nog het eenlaagse bouwdeel onder een zadeldak met aanbouw aan de zuidzijde van de westgevel. De onderneming heeft tot 1921 gefunctioneerd, in welke periode tegen de oostzijde de uitbouw is gerealiseerd waardoor het gebouw zijn huidige L-vormige opzet heeft verkregen. De bouwmassa maakt als geheel dus nog deel uit van de oorspronkelijke fabriek. Enkel de aanbouw aan de noordzijde van de westgevel is in 1921 gerealiseerd, nadat de fabriek was overgenomen door de NV Amsterdamse Watermeterfabriek. Gezien de bouwwijze met halfsteense gevels en een houtskelet en het ontbreken van architectonische details, betrof het een in alle opzichten utilitair gebouw.

Van het interieur uit de periode 1916-1921 zijn geen elementen meer aanwezig. De huidige indeling in twee beuken door een onderslagconstructie, de zolder en de wand met kantoor tussen de middelste en zuidelijke ruimten zijn aangebracht bij de verbouw van het gebouw tot watermeterfabriek.

2.2.1 Aanwijzing tot gemeentelijk monument

In het bestemmingsplan Schalkwijkerweg uit 2010 heeft deze locatie, zoals hiervoor al is aangegeven, een horecabestemming en uitgebreide bouw- en gebruiksmogelijkheden. Het gebouw wordt op geen enkele manier beschermd tegen sloop of wijzigingen.

Om het pand in haar huidige vorm te beschermen is in oktober 2016 vanuit de raadscommissie Ontwikkeling verzocht het pand de status van gemeentelijk monument te geven. Het college van B&W heeft ingestemd met dit verzoek. B&W is op grond van de gemeentelijke Monumentenverordening bevoegd panden aan te wijzen als gemeentelijk monument. De bescherming van het pand is (na de aanwijzing tot gemeentelijk monument) geregeld in de gemeentelijke Monumentenverordening. Het veranderen, dan wel slopen van (delen van) het pand is door de aanwijzing omgevingsvergunningplichtig.

Voor de verkoop wordt door de gemeente een zgn. gebouw-paspoort opgesteld, met daarin informatie die de koper nodig heeft bij de aankoop en de ontwikkeling/gebruik van het pand en omliggend terrein. In dat gebouw-paspoort wordt onder meer een funderingsonderzoek, een asbest-inventarisatie en het bouwhistorisch onderzoek opgenomen, alsmede informatie omtrent de monumentwaarde van specifieke gebouwonderdelen. Tevens worden

voorwaarden opgenomen met betrekking tot de planvorming en uitvoering, zoals het werken met een restauratie-architect en een gecertificeerde restauratie-aannemer. Ook de randvoorwaarden van het inrichtingsplan voor het voorterrein worden hierin vastgelegd. Hierdoor krijgt de koper op voorhand meer inzicht in de mogelijkheden, kansen en risico's bij aankoop. Het gebouw-paspoort is aanvullend op het bestemmingsplan.

Het gebouw-paspoort wordt door de afdeling Vastgoed in nauwe samenwerking met onder meer de deskundige Haarlemse architectuurhistorici en landschapsontwerpers opgesteld.

2.3 Beschrijving gewenste ontwikkeling

De Watermeterfabriek ligt op een mooie locatie op de oostoever van het Spaarne, direct bij het pontje "het Spaarneveer". Zowel vanaf het Spaarne als via het recreatieve fietspadennet is deze locatie goed bereikbaar. In verschillende beleidsstukken en in het bestemmingsplan Schalkwijkerweg uit 2010 wordt een horecagelegenheid/uitspanning op deze locatie als een passende bestemming aangegeven.

Gelet op de enigszins afgelegen ligging van deze locatie wordt in verband met toezicht in dit bestemmingsplan een bedrijfswoning mogelijk gemaakt tot maximaal 150 m² bvo. Deze bedrijfswoning mag alleen binnen het gebouw zelf, dus binnen het bouwvlak, worden gerealiseerd. De bedrijfswoning kan bijvoorbeeld worden gerealiseerd in de aanbouw (in twee lagen) aan de achterzijde van het pand, maar ook een andere plek in het gebouw is mogelijk. De bedrijfswoning is bedoeld voor één huishouden van bijvoorbeeld de exploitant, dus van iemand die een directe relatie heeft met het horecabedrijf. De bedrijfswoning maakt onderdeel uit van het horecabedrijf en mag dus niet los worden verkocht of worden verhuurd als zelfstandige woning. Buiten het bouwvlak is geen nieuwe bebouwing toegestaan. Om de locatie optimaal te kunnen ontwikkelen tot een aantrekkelijke uitspanning aan het Spaarne worden verder functies toegestaan als museum, tentoonstellingsruimte, creativiteitcentrum en vergaderruimte. De locatie biedt verder mogelijkheden voor stadslandbouw en daaraan ondergeschikte detailhandel. Aandachtspunt daarbij is de geconstateerde bodemverontreiniging (het bodemrapport is opgenomen in bijlage 4 van de toelichting).

Het voorterrein aan de zijde van het Spaarne kon in het vigerende bestemmingsplan geheel worden verhard ten behoeve van de horecagelegenheid voor onder meer parkeren. In onderhavig bestemmingsplan is vastgelegd dat het omliggende terrein een Tuin-1 bestemming krijgt waarvoor in nauwe samenwerking met de gemeentelijke landschapsontwerpers een passend landschapsinrichtingsplan moet worden gemaakt. Het landschapsinrichtingsplan houdt rekening met de ruimtelijke- en landschappelijke karakteristieken en de ecologische waarden van de omgeving. Verder worden in dat plan de te handhaven bomen in het gebied, de materiaalkeuze en de toe te passen beplanting vastgelegd.

Op de verbeelding is een zone opgenomen waarbinnen een terras tot maximaal 250 m² is toegestaan. Uit het geluidonderzoek (bijlage 2) is gebleken dat een terras in deze zone niet leidt tot geluidoverlast ter plaatse van omliggende

woningen, ook niet aan de overzijde van het Spaarne. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning buiten de zone een terras te realiseren. Met een akoestisch onderzoek moet dan worden aangetoond dat er geen geluidoverlast optreedt ter plaatse van omliggende woningen. Het toepassen van een geluidscherm van minimaal 3,5 meter om zo geluidoverlast tegen te gaan is gelet op de kwetsbaarheid van de locatie niet gewenst. Ook windschermen zijn niet gewenst.

De Bomenwachters hebben een advies uitgebracht om een aantal bomen op het terrein te behouden. Het betreffen geen monumentale of waardevolle bomen uit de monumentale bomenlijst. Ook vallen ze niet onder de definitie uit de Bomenverordening om ze alsnog monumentaal of waardevol te verklaren. Daarom worden deze bomen niet apart op de verbeelding opgenomen. Deze bomen worden beschermd via de Bomenverordening. Uitgangspunt is behoud van deze bomen. Bij het vereiste landschapsinrichtingsplan wordt de inventarisatie van de Bomenwachters betrokken.

bestemmingsplan "Watermeterfabriek" (vastgesteld)

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

Het geldende Rijks - en provinciaal beleid is van een hoog abstractieniveau en gaat niet over kleinschalige ontwikkelingen zoals onderhavig plan.

Daarbij heeft de provincie bij het oude bestemmingsplan Schalkwijkerweg ingestemd met een (grote) horecagelegenheid op deze locatie.

Het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland wordt in dit hoofdstuk kort toegelicht. In dit hoofdstuk wordt tevens kort ingegaan op relevante gemeentelijke beleidsstukken.

3.1 Beleid van het hoogheemraadschap

3.1.1 Waterbeheerplan 5

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is verantwoordelijk voor het watersysteem in haar beheersgebied dat zich uitstrekt van Gouda tot Spaarndam. Het hele plangebied is daar onderdeel van.

Elke zes jaar leggen waterschappen het beleid en de aanpak die noodzakelijk zijn om de watertaken goed te kunnen uitvoeren vast in een waterbeheerplan.

De belangrijkste taken van het Hoogheemraadschap zijn:

- veiligheid tegen overstromingen;
- voldoende, schoon en gezond oppervlaktewater en
- het zuiveren van afvalwater.

Het Waterbeheersplan 5 (Wbp5) formuleert de ambities van het Hoogheemraadschap voor bovengenoemde taken in de periode 2016 -2021 en werkt deze uit in doelstellingen en maatregelen. Het Wbp5 integreert daarbij de actuele hoofdlijnen voor de aanpak voor de Kaderrichtlijn Water (KRW) zoals voorgeschreven door de Europese Unie.

3.1.2 Keur van Rijnland

Om initiatieven van burgers, bedrijven en organisaties die het watersysteem kunnen beïnvloeden te kunnen reguleren, maakt Rijnland gebruik van de Keur en bijbehorende uitvoeringsregels. Hierin staat waaraan werkzaamheden die invloed hebben op het watersysteem moeten voldoen. In de Keur 2015 gaat Rijnland niet langer uit van een 'nee, tenzij' aanpak maar van een 'ja, mits' en geeft daarmee verantwoordelijkheid en flexibiliteit aan de initiatiefnemers waar dat kan en stelt regels waar dat moet. Deze aanpak zorgt voor minder regeldruk en daarmee voor minder vergunningen en meldingen.

Ook voor het plangebied is het Hoogheemraadschap van Rijnland de waterbeheerder.

Relatie met het plangebied

Het plangebied ligt voor een deel op een waterkering. In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming Waterkering opgenomen met bijbehorende beschermende regels.

Het toevoegen van verharding, bijvoorbeeld voor de aanleg van het terras, moet

(afhankelijk van het toegevoegde oppervlak) worden gecompenseerd met nieuw oppervlaktewater. Het bestemmingsplan biedt die ruimte.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurplan Haarlem 2020

De gemeenteraad van Haarlem heeft op 20 april 2005 het Structuurplan Haarlem 2020 vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen de ruimtelijke ontwikkeling van de stad tot het jaar 2020. Ambities en wensen over gebruik van de (beperkte) ruimte zijn hierin vastgelegd.

Relatie met het plangebied

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Schalkwijkerweg uit 2010 is reeds aangetoond dat deze horecagelegenheid past binnen het Structuurplan Haarlem 2020. Deze ontwikkeling draagt daarbij bij aan de wens aantrekkelijke recreatieve routes te ontwikkelen, waarbij met name het Spaarne en de oevers een belangrijke rol spelen.

3.2.2 Ruimtelijke kwaliteit

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.

Relatie met het plangebied

Met dit bestemmingsplan wordt een veel zorgvuldigere invulling gegeven aan deze locatie dan op basis van het oude bestemmingsplan mogelijk was. Respect voor cultuurhistorie, aandacht voor ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid en herstel van landschappelijke waarden zijn hierbij uitgangspunt.

3.2.3 Cultuurhistorie

Sinds 2012 is het verrichten van cultuurhistorisch onderzoek verplicht bij het opstellen van bestemmingsplannen. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen bij de toelichting.

Relatie met het plangebied

Het markante gebouw van de Watermeterfabriek krijgt in 2017 de status van gemeentelijk monument. De cultuurhistorische waarden van het gebouw worden dan beschermd via de Haarlemse Monumentenverordening. Het omliggende terrein blijft vrij van bebouwing. Het terrein krijgt een landschappelijke inrichting die recht doet aan de locatie. Erfafscheidingen mogen niet hoger zijn dan 1 meter. Hierdoor blijft het zicht op het gebouw bestaan.

3.2.4 Duurzaamheid en energie

Duurzame stedelijke ontwikkeling

De gemeente Haarlem bepaalt in de beleidsnota "Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw" 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 grootschalige windmolenpark past niet in een hoog stedelijk gebied.

Duurzaamheid is een belangrijk en actueel onderwerp in het ruimtelijke beleid. Een duurzame stad is een stad die toekomstbestendig is. Hierbij spelen niet alleen het dreigende tekort aan fossiele brandstoffen en de toenemende vervuiling een rol, maar ook de beleving en de waardering voor een gebied.

Nota Dak

Het Haarlemse daklandschap kan bijdragen aan het verduurzamen van de stad en aan een beter (leef-)klimaat. In de nota Dak, die onderdeel uitmaakt van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit, is een visie opgenomen op duurzaamheid en daken.

Relatie met het plangebied

Het dak van de voormalige watermeterfabriek biedt kansen voor het opwekken van zonne-energie, hoewel de ligging van de schuine daken niet optimaal is. Mogelijk biedt de platte afdekking van de aanbouw uit 1921 kansen. Omdat het een gemeentelijk monument betreft, dienen de installaties voor het opwekken van zonne-energie bij de restauratie van het pand zorgvuldig mee-ontworpen te worden en moeten deze meegenomen worden in het vergunningentraject.

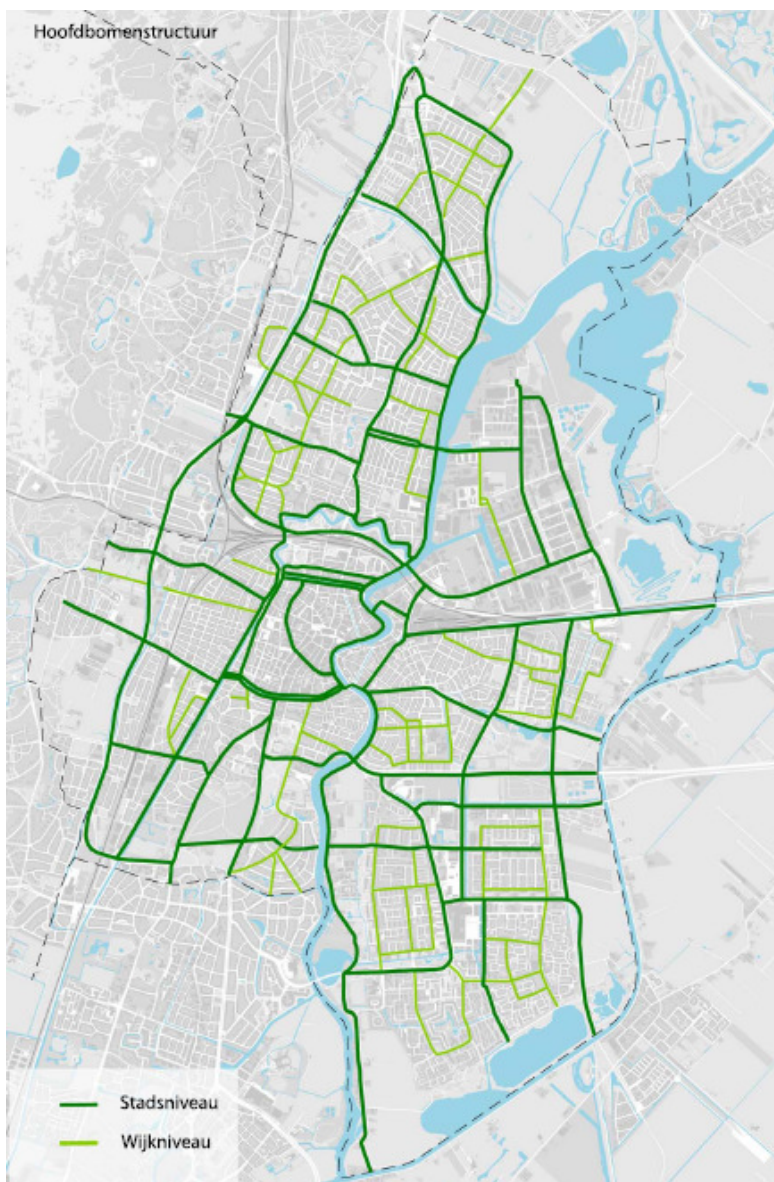
3.2.5 Groen

De hoofdgroenstructuur ligt vast in het Structuurplan Haarlem 2020. Doelstelling is zowel versterking van groen met ecologische waarde als van groen met stedelijke waarde. De Belgiëlaan maakt deel uit van één van de groene dwarsverbanden die door Haarlem loopt. De oost-westverbindingen hebben een landschappelijke basis en vormen de groene en blauwe aders (de sporten van de ladderstructuur). Het beleid is erop gericht om deze ladderstructuur herkenbaar te maken door groengebieden met elkaar te verbinden.

Bomen vormen een belangrijk tegenwicht voor de versterking van onze leefomgeving. Het Bomenbeleidsplan 2009-2019 geeft de visie van de gemeente Haarlem op bomen en schept samenhang in de uitvoering van het bomenbeleid. Uitgangspunt voor de bomenstructuur is de verdere uitbouw en verbetering van het Haarlemse bomenbestand. De bomen langs de Noord-Schalkwijkerweg maken deel uit van de hoofdbomenstructuur. In het Bomenbeleidsplan wordt de huidige bomenstructuur langs het Spaarne beschreven en worden punten ter verbetering genoemd. Er wordt een bomenstructuur nagestreefd die verloopt van incidentele bomen op specifieke plekken in het oude stadsgedeelte naar een landschappelijke toepassing van bomen in het noorden en zuiden.

In het open landelijk gebied worden hoogstens enkele accentbeplantingen langs het water aangebracht. Op deze wijze wordt het Spaarne als ruggengraat van

Haarlem benadrukt en wordt de oostzijde van Haarlem tevens ingebed in zijn landschappelijke context (het veenweidegebied).



Hoofdbomenstructuur

De gemeente Haarlem beschikt verder over een Haarlemse Monumentale Bomenlijst (2009). In de Bomenverordening Haarlem is het beschermingsregiem voor de bomen opgenomen.

De in de toelichting als paragraaf 4.4 opgenomen groenparagraaf gaat uitgebreider in op het aspect groen op deze locatie.

Relatie met het plangebied

Dit bestemmingsplan heeft geen betrekking op de openbare ruimte. De drie populieren die langs de Noord-Schalkwijkerweg in de openbare ruimte staan liggen buiten het plangebied. Mocht de watergang daar doorgetrokken worden dan dient er bij graafwerkzaamheden nadrukkelijk rekening gehouden te worden

met deze bomen. Uitgangspunt is behoud van deze bomen.

In het plangebied zelf zijn geen bomen aanwezig die op grond van de definitie uit de Bomenverordening als monumentaal aan te merken zijn. De bomeninventarisatie van de Bomenwachters wordt meegenomen bij het landschapsinrichtingplan. Uitgangspunt is behoud van deze bomen.

3.2.6 Economie

De Economische Agenda Haarlem Samen Doen uit 2016 moet bijdragen aan een optimaal ondernemingsklimaat, het versterken van sectoren die Haarlem aantrekkelijk maken en de kansen van de nieuwe economie benutten. Inzet is versterking van de economie van de stad Haarlem.

De sectoren die Haarlem aantrekkelijk maken zijn detailhandel en horeca, toerisme en de creatieve industrie, kunst en cultuur.

Relatie met het plangebied

Een economische ontwikkeling, in de vorm van een aantrekkelijke horecagelegenheid aan het Spaarne, past binnen de uitgangspunten van de Economische Agenda.

3.2.7 Verkeer en vervoer

Het Haarlems Verkeers- en Vervoersplan (HVVP) (2003) beschrijft het beleid op het gebied van verkeer en vervoer voor een periode van 10 jaar. Het HVVP is een plan op hoofdlijnen. In het plan wordt een beschrijving gegeven van de hoofdstructuren voor het autoverkeer, openbaar vervoer en langzaam verkeer. Het HVVP heeft twee belangrijke doelstellingen: het vergroten van de leefbaarheid en 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.

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. De fiets neemt in het Haarlemse verkeersbeleid een belangrijke plaats in. De fiets moet voor verplaatsingen binnen Haarlem een groter aandeel krijgen en dat moet ertoe leiden dat de auto voor korte afstanden niet hoeft te worden gebruikt. Hiervoor zet het HVVP in op drie beleidspunten: verbetering van bestaande fietsroutes en voorzieningen, bij kruisingen voorrang geven aan de fiets boven het autoverkeer en uitbreiding van het fietsnetwerk.

In het HVVP is aangegeven dat er in het Haarlemse fietspadennetwerk belangrijke schakels ontbreken. Een ontbrekende schakel was bijvoorbeeld de kortsluiting tussen Schalkwijk en Haarlem-Zuid, ofwel tussen de wijk Oosterhout en de Belgiëlaan. Met de komst van het fietspontje 'het Spaarneveer' is de verbinding gelegd tussen deze wijken.

Relatie tot het plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn geen doorgaande wegen. De locatie is met de auto en de fiets goed bereikbaar via de Belgiëlaan en de Noord- en

Zuid-Schalkwijkerweg. De locatie is tevens per fiets of te voet goed bereikbaar via het Spaarneveer. Over het Spaarne is de locatie eveneens per boot bereikbaar. Er liggen aanlegsteigers naast het aanlegpunt van het Spaarneveer, waar bezoekers kunnen aanmeren.

3.2.8 Parkeren

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen ervoor zorgen dat de bestaande behoefte aan parkeerplaatsen verandert. 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.

Om te kunnen bepalen welke extra parkeerbehoefte een nieuwe ontwikkeling veroorzaakt, wordt gebruik gemaakt van parkeernormen. De functie en de locatie bepalen de parkeernormen. Deze zijn opgenomen in de "Beleidsregels parkeernormen". Uitgangspunt daarbij is dat er voldoende parkeerplaatsen mogelijk zijn en dat er ruimte is voor het laden en/of lossen van goederen.

Onder voorwaarden is het mogelijk om af te wijken van de parkeernormen. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de "Beleidsregels parkeernormen".

Relatie met het plangebied

Bij de grote horecagelegenheid die planologisch mogelijk was in het bestemmingsplan Schalkwijkerweg waren bijbehorende parkeervoorzieningen op het hele terrein, dus ook op het voorterrein toegestaan.

Uitgangspunt van onderhavig bestemmingsplan is dat het voorterrein landschappelijk verantwoord wordt ingericht. De benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen is met name afhankelijk van het aantal m² dat binnen het bouwvlak voor het horecabedrijf wordt ingericht. Een deel van het gebouw zal worden ingericht als bedrijfswoning (met een veel lagere parkeernorm). Ook biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid voor onder meer een museum en vergaderruimte. Het benodigde aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de horecagelegenheid komt in principe op het achtererf en op eigen terrein langs de Belgiëlaan. Op het terrein is voldoende ruimte aanwezig voor parkeren. Gelet op de ligging aan het Spaarne/Spaarneveer en het fietsnetwerk zal deze locatie naar verwachting vooral door fietsers worden bezocht.

Het is niet te verwachten dat bezoekers van het restaurant hun auto aan de overzijde van het Spaarne gaan parkeren; het pontje vaart namelijk niet meer na 19.00 uur.

3.2.9 Water

Integraal Waterplan Haarlem

De gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben eind 2004 het Integraal Waterplan (IWP) Haarlem vastgesteld. Dit plan is in 2014 geactualiseerd. Centrale doelstelling van het IWP is het ontwikkelen en behouden van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. Het

plan functioneert als strategisch kader voor gerelateerde beleidsvelden zoals het grondwater-, afvalwater-, en baggerbeleid. Om ervoor te zorgen dat het Haarlemse waternetwerk bestand is tegen klimaatsverandering (hogere zeeniveau, toename van de hoeveelheid en intensiteit van de neerslag), inklinking van de bodem en verstedelijking (toename verhard oppervlak) is ruimte voor oppervlaktewater nodig. Uitgangspunt daarbij is dat toename van verhard oppervlak in principe wordt gecompenseerd door de aanleg van oppervlaktewater.

Relatie met het plangebied

Dit bestemmingsplan laat in principe geen nieuwe bebouwing toe. Binnen de Tuinbestemming aan de zijde van het Spaarne zijn bij deze horecagelegenheid wel terrassen, dus verhardingen toegestaan. Ook is mogelijk verharding noodzakelijk op het achtererf en langs de Belgiëlaan ten behoeve van parkeren. Afhankelijk van het aantal m² verharding dat wordt toegevoegd is watercompensatie noodzakelijk. Ruimte voor oppervlaktewater kan binnen het plangebied worden gevonden door het doortrekken van de bestaande (nu onderbroken) watergang langs de Noord-Schalkwijkerweg. Hierdoor worden deze watergangen weer met elkaar verbonden, wat zowel de waterkwaliteit als -kwantiteit in dit gebied ten goede komt.

Bij de aanleg van een eventuele watergang dient rekening gehouden te worden met drie populieren die in de berm van de Noord-Schalkwijkerweg in openbaar gebied staan (buiten het plangebied). Uitgangspunt daarbij is behoud van deze bomen. Eventuele watercompensatie kan overigens ook elders op het terrein zelf worden gerealiseerd. De Tuin-bestemming maakt dit mogelijk.



Bomen binnen en rond het plangebied

3.2.10 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.

Het ecologisch beleid bevat een afwegingskader bij projecten en andere ingrepen dat weergeeft waar men bij projecten op moet letten. 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.

Relatie met het plangebied

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.

De Watermeterfabriek ligt niet in maar tegen een ecologische verbindingszone aan. De oever van het Spaarne en de bermen van de Noord- en Zuid Schalkwijkerweg zijn ecologische routes waar de natuur de stad in en uit kan. Het terrein van de Watermeterfabriek zelf hoort hier niet bij. Vooral nog vindt er

geen uitbreiding van het bouwterrein plaats en blijven de bestemmingen hetzelfde. Maar bij grondige verbouwing zal er - conform de Wet Natuurbescherming - een ecologisch onderzoek moeten worden gedaan.

3.2.11 Archeologie

Gemeenten zijn wettelijk verantwoordelijk voor het behoud van het eigen bodemarchief. Het rijke bodemarchief van Haarlem maakt het niet alleen noodzakelijk, maar ook zeer wenselijk om een gemeentelijk archeologiebeleid te voeren.

Het gemeentelijke beleid voor de archeologische monumentenzorg richt zich er in de eerste plaats op waardevolle archeologische vindplaatsen te behouden in de bodem (in situ). De uitgangspunten voor gemeentelijke beslissingen in Haarlem liggen vast in een beleidsnota archeologie. De archeologische verwachtingen die voor het Haarlemse 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 is 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.

De regimes gelden voor bodemroerende activiteiten die plaats zullen vinden in het kader van plannen waarvoor in elk geval één van de volgende vergunningen vereist is:

- een reguliere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen;
- een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk binnen beschermd stadsgezicht.

Het bestemmingsplan kent aan de gebieden die zijn weergegeven op de ABH 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 gemeentelijke beleid moet ook rekening gehouden worden met beschermingsmaatregelen vanuit het Rijk. Paragraaf 4.12 gaat verder in op het aspect archeologie binnen het plangebied.

3.2.12 Recreatie

Recreatie speelt een belangrijke rol in onze samenleving. De gemeente richt zich hierbij op de zorg voor voldoende recreatievoorzieningen dicht bij huis en de bereikbaarheid van recreatievoorzieningen voor de gebruikers. In de Recreatienota wordt langzaam verkeer voor recreatieve doeleinden gestimuleerd. Haarlem is omgeven door waardevolle natuur- en recreatiegebieden. De duingebieden, het recreatiegebied Spaarnwoude en het groengebied Haarlemmermeer vervullen een belangrijke functie voor de recreërende Haarlemmer. Voor het ontwikkelen van recreatieve waarden sluit de Recreatienota (1997) aan op de uitgangspunten van het Groenstructuurplan.

Op het schaalniveau van de stad Haarlem vormen de Verenigde Polders waarin het plangebied is gelegen een onderdeel van de zogenaamde Groene Zoom. Hiermee wordt de aaneenschakeling van de recreatieve gebieden Zuiderpolder, Poelpolder, Meerwijkplas, Molenplas en Verenigde Polders bedoeld. In de Recreatienota Haarlem wordt de Groene Zoom beschouwd als een stadsdeeloverschrijdend Recreatief Concentratie Gebied. De Groene Zoom kent een goed ontwikkeld (regionaal) recreatief fietspadennet, maar een dergelijk ontwikkeld voetpadenstelsel ontbreekt nog.

Relatie met het plangebied

Het plangebied ligt aan de Noord-Schalkwijkerweg. De Noord- en Zuid-Schalkwijkerweg zijn onderdeel van de noord-zuid gerichte Spaarne-routes door de stad. De Spaarne-routes behoren tot de recreatieve hoofdroutestructuren.

De Noord- en Zuid-Schalkwijkerweg en het Hommelpad zijn onderdeel van de recreatieve (fiets)route "Rondje Haarlem". De verbinding over het Spaarne - met het Spaarneveer - draagt bij aan het verbeteren van de recreatieve oost-west route vanuit Schalkwijk naar de binnenduinrand, zoals aangegeven in de Recreatienota Haarlem. Net ten zuiden van de aanlegplaats van het pontje zijn aanlegsteigers voor passanten gerealiseerd.

In aanvulling op bestaande attracties aan of in de nabijheid van het Spaarne (zoals het Cruquiusmuseum, het theehuis en molen de Eenhoorn) past, uit oogpunt van recreatie, toerisme en cultuurhistorie, een nieuwe uitspanning.

Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten voor zover relevant binnen dit plangebied.

4.1 Cultuurhistorie

Gemeentelijk monument

Het voormalig watermetergebouw wordt in 2017 aangewezen als gemeentelijk monument. Op de verbeelding heeft dit monument de 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' gekregen. Deze aanduiding heeft voornamelijk een informatieve waarde. De bescherming zelf is geregeld in de gemeentelijke monumentenverordening. Het bestemmingsplan heeft geen directe invloed op de bescherming, onderhoud en herstel van het monument.

Het bestemmingsplan heeft wel invloed op de stedenbouwkundige uitstraling. In de regels is onder meer vastgelegd dat de bestaande goot- en bouwhoogte, kapvorm, nokrichting etc. behouden moeten blijven.

4.2 Geluid

Bij dit bestemmingsplan worden de ruime planologische horecamogelijkheden uit het oude plan ingeperkt. Formeel is er dan geen akoestisch onderzoek meer nodig. De (ruime) horecagelegenheid kan op basis van het oude plan immers bij recht worden ontwikkeld. Echter, omdat er geen akoestisch onderzoek is uitgevoerd op deze locatie bij het opstellen van het oude plan, is dit in het kader van dit plan alsnog uitgevoerd. De horeca-onderneming zelf moet voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit. Hierin is voor het geluid ten gevolge van horeca-ondernemingen een standaard grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde opgenomen. De nieuwe horecagelegenheid moet voldoen aan deze grenswaarde uit het Activiteitenbesluit en zonodig geluidbeperkende maatregelen nemen. Het bestemmingsplan heeft hier geen bemoeienis mee.

Maar in het Activiteitenbesluit is tevens vastgelegd dat stemgeluid op onverwarmde en onoverdekte terreinen uitgezonderd wordt van toetsing aan het Activiteitenbesluit. Bij deze uitspanning wordt in dit bestemmingsplan een terras mogelijk gemaakt. Om te beoordelen of met de komst van een terras aan de zijde van de Noord-Schalkwijkerweg in de omgeving (ook ter plaatse van de woningen aan de overzijde van het Spaarne) sprake blijft van een acceptabel woon- en leefklimaat heeft ingenieursbureau Tauw van de gemeente opdracht gekregen dit te onderzoeken. Tauw heeft vier varianten voor het terras uitgewerkt. Uit dat onderzoek blijkt dat bij een positionering van het terras evenwijdig aan de watermeterfabriek, de grenswaarden in de avondperiode enigszins worden overschreden ter plaatse van de naastgelegen boerderij op nummer 125/125A. Voor de woningen aan de overzijde van het Spaarne geldt dat er in geen van de onderzochte varianten sprake is van overschrijding van de grenswaarden. In het onderzoeksrapport wordt geadviseerd in het bestemmingsplan het volgende vast te leggen:

- Een specifieke aanwijzing van het gebied waarbinnen een terras gerealiseerd mag worden.

- Een beperking van de omvang van het terras tot maximaal 250 m².
- Een beperking van de openingstijden van het terras tot maximaal 23:00 uur.
- De plaatsing van een geluidsafscherming op het perceel mogelijk te maken tot een hoogte van 4 meter, waarbij een doeltreffend geluidsscherm een massa van tenminste 10 kg/m² dient te hebben en aan beide zijden geluidabsorberend moet worden uitgevoerd.

Zoals hiervoor al is aangegeven is gelet op de omgeving van het gebouw en het gemeentelijke monument het toestaan van een geluidsscherm van 3,5/4 meter niet gewenst. Een terras is daarom alleen toestaan binnen de op de verbeelding opgenomen zone. Uit het geluidonderzoek blijkt dat er dan geen sprake is van geluidoverlast ter plaatse van omliggende woningen.

Het rapport van Tauw is als bijlage 2 opgenomen in de bijlagen bij de toelichting.

4.3 Duurzaamheid en energie

In de Nota Dak, die onderdeel uitmaakt van de Nota ruimtelijke kwaliteit, is een Kansencarta opgenomen die de meest geschikte locaties voor zonne-energie in Haarlem in beeld brengt. Binnen de kaart wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën:

1. zeer kansrijk voor zonne-energie;
2. kansen voor zonne-energie op kleine schaal;
3. mogelijkheden voor zonne-energie, maar kwetsbaar in verband met ruimtelijke kwaliteit.

De locatie van de voormalige Watermeterfabriek valt op de Kansencarta in de derde categorie. De ligging van het hoofddak is noord-zuid gericht, dus niet optimaal. Bij de eventuele toepassing van zonne-energie op het hoofddak moet rekening gehouden worden met het monumentale aanzicht en het karakter van het pand. De toepassing moet worden mee-ontworpen bij de restauratie van het pand.

De tweelaagse aanbouw uit 1921 aan de oostzijde heeft een platte afdekking die mogelijk kansen biedt om zonnepanelen te plaatsen.

Door de status als gemeentelijk monument is voor de plaatsing van zonnecollectoren altijd een omgevingsvergunning vereist.

4.4 Groenparagraaf

4.4.1 Inleiding

De groenparagraaf biedt inzicht in de kwaliteit en de kwantiteit van het aanwezige groen binnen het plangebied. Deze paragraaf sluit aan op het gemeentelijke beleid zoals dat is opgenomen in paragraaf 3.2 en beschrijft niet alleen duidelijk welke effecten dit bestemmingsplan heeft op het aanwezige groen, maar gaat ook in op de kansen voor en de bescherming van groen.

4.4.2 Bomen

Bomen zijn van invloed op de kwaliteit van de leefomgeving en hebben meerdere betekenissen. Zowel in de belevingssfeer als ruimtelijk, milieutechnisch, ecologisch cultuurhistorisch als educatief zijn bomen van belang. Daarom is een boom het waard om zorgvuldig mee om te gaan.

4.4.3 Beschrijving plangebied

Op het terrein van de watermeterfabriek staan verschillende bomen. Geen van de bomen is monumentaal/waardevol (volgens de definitie uit de Bomenverordening). Monumentale/waardevolle bomen in de openbare ruimte worden in Haarlem opgenomen op de verbeelding. Niet monumentale bomen en ander groen worden niet opgenomen op de verbeelding. Dit groen wordt beschermd via de Haarlemse Bomenverordening. Daarin is geregeld dat het kappen van bomen met een bepaalde omvang/diameter vergunningplichtig is. Deze vergunning kan in verband met aanwezige natuurwaarden worden geweigerd.

De Haarlemse bomenwachters hebben een inventarisatie uitgevoerd en hebben een deel van de bomen aangewezen als behoudenswaardig. Deze inventarisatie wordt betrokken bij de opstelling van het landschapsinrichtingsplan voor het omliggende terrein. De inventarisatie is opgenomen in bijlage 4 bij de toelichting. Uitgangspunt is behoud van deze bomen. In onderstaand kaartje zijn de te handhaven bomen ingetekend.



4.4.4 Effecten op groen

Met dit bestemmingsplan wordt voorkomen dat een deel van het voorterrein kan worden bebouwd en dat het voorterrein helemaal kan worden verhard ten behoeve van parkeren. In de regels is vastgelegd dat in nauwe samenwerking met de gemeentelijke landschappers een inrichtingsplan gemaakt moet worden voor dit gebied. Hoe het inrichtingsplan er feitelijk uit gaat zien is geen zaak die via een bestemmingsplan wordt geregeld.

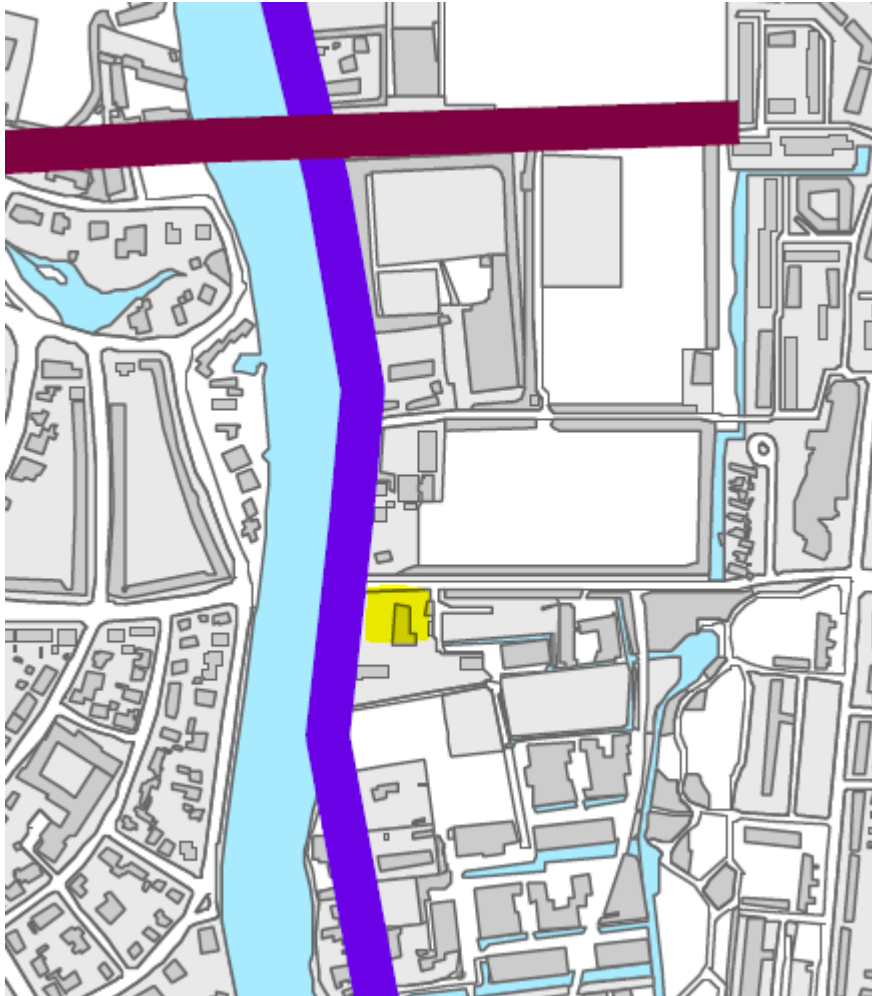
4.4.5 Ecologie

Ecologisch beleidsplan 2013-2030

Op 19 december 2013 stelde de gemeenteraad van Haarlem het Ecologisch Beleidsplan 2013-2030 als uitwerking van de Kadernota Duurzaamheid vast. Hierin staat hoe de gemeente de komende jaren de soortenrijkdom wil versterken en wil zorgen voor een hogere ecologische waarde in de stad. Dit moet samen met het realiseren van de duurzaamheidsdoelstelling en het bevorderen van groenparticipatie leiden tot het vergroten van de leefbaarheid van de stad.

De belangrijkste ambities van het ecologische beleid zijn ten eerste het opstellen van een afwegingskader bij projecten en andere ingrepen dat weergeeft waar men op moet letten voor wat betreft het aspect ecologie. Ten tweede is het de ambitie om potentiële locaties te ontwikkelen tot hotspot locaties. De derde ambitie is het in kaart brengen en beschermen van soorten planten en dieren. Een concrete actielijst zorgt er voor dat onderdelen ook daadwerkelijk uitvoering krijgen.

De Watermeterfabriek ligt tegen een ecologische verbindingszone aan. De oever van het Spaarne en de bermen van de Noord- en Zuid Schalkwijkerweg zijn ecologische routes waar de natuur de stad in en uit kan. Het terrein van de Watermeterfabriek zelf hoort hier niet bij.



Uitsnede: Locatie (geel) en routes (paars en rood) nabij het plangebied

Geen specifiek ecologisch onderzoek nodig

Aangezien geen uitbreiding van het terrein wordt voorgestaan maar wel een grondige verbouwing, is een ecologisch onderzoek niet verplicht maar een ecologische quickscan wel raadzaam. Het onderwerp groen en ecologie vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.5 Milieuzoneringen

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

De door bedrijven veroorzaakte mate van hinder is weergegeven in een categorie indeling, daarbij geldt dat categorie A minder hinder oplevert dan categorie B en die weer minder dan categorie C. De categorieën A en B zijn in principe in de hele stad Haarlem toegestaan.

De toegestane functies in dit bestemmingsplan vallen allen in categorie A en zijn daarmee passend. In de bijlage bij de regels is de zoneringslijst opgenomen.

4.6 Bodemparagraaf

In de Wet bodembescherming zijn bepalingen opgenomen ter behoud en verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Bij bestemmingswijzigingen, verbouwingen of graafwerkzaamheden zal in veel gevallen een bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden. De gemeente beoordeelt dat per geval. Met het bodemonderzoek kan bepaald worden of de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde functie.

Op onderhavige locatie heeft eerst een glasfabriek en daarna een watermeterfabriek gestaan. Verder heeft er onder meer een bedrijf gezeten die elektrotechnische apparaten produceerde. Een deel van de locatie wordt aangemerkt als verdacht. De omvang van de verontreiniging is echter beperkt. Uit het onderzoek blijkt dat sanering niet direct noodzakelijk is. Bij de restauratie en verdere ontwikkeling van de locatie is bodem wel een aandachtspunt, mede gelet op de mogelijkheden voor stadslandbouw die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen.

Op grond van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart kan geconcludeerd worden dat de huidig bekende bodemkwaliteit geen belemmering is voor het gebruik, noch voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het bodemrapport is als bijlage 5 opgenomen in de bijlagen bij de toelichting.

4.7 Waterparagraaf

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 deze waterparagraaf. In het plangebied is het hoogheemraadschap van Rijnland de waterbeheerder.

Het bestemmingsplan Watermeterfabriek beperkt de uitgebreide bebouwings- en verhardingsmogelijkheden uit het oude plan. Het voorterrein krijgt daarbij een landschappelijke inrichting.

Watercompensatie

Een algemene regel voor de waterkwantiteit is het compenseren van een eventuele toename van verharding (wegen, gebouwen). Als verharding in een gebied toeneemt zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezwaar als gevolg van de toegenomen verharding te voorkomen. Gemeente Haarlem en het hoogheemraadschap van Rijnland stellen als richtlijn dat - als 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. Een voorbeeld is

het ontkoppelen van het rioolstelsel, waarbij het ontkoppelde water in de bodem geïnfiltreerd wordt. Op het terrein worden terrassen en verharding ten behoeve van parkeren toegestaan. Indien de 500 m² verharding wordt overschreden is compensatie noodzakelijk.

Er ligt al geruime tijd de wens (bij gemeente en Rijnland) om de historische sloot langs de Noord-Schalkwijkerweg terug te brengen en te verbinden met de sloot ten noorden en zuiden van het terrein. Hiermee kan de kwaliteit van het oppervlaktewater worden verbeterd (doorstroming). Mocht de nieuwe eigenaar water moeten compenseren dan kan die ruimte hier gevonden worden. Aandachtspunt hierbij zijn de drie populieren die (buiten het plangebied) langs de Noord-Schalkwijkerweg staan. Uitgangspunt is behoud van deze bomen.

Watersprekkuur met Rijnland

De gewenste ontwikkeling van deze locatie is op 14 september 2016 besproken in het watersprekkuur met het Hoogheemraadschap van Rijnland. Rijnland heeft aangegeven in te stemmen met deze ontwikkeling. De reactie van Rijnland is opgenomen in bijlage 6 bij de toelichting.

4.8 Natuurwaarden

De natuurwaarden worden in Nederland beschermd via twee sporen: gebiedsbescherming en soortenbescherming. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet, de soortenbescherming via de Flora- en faunawet.

In de Natuurbeschermingswet zijn zogenaamde Natura 2000-gebieden aangewezen. Deze vallen grotendeels samen met het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Het plangebied maakt geen deel uit van deze beschermingsgebieden en ligt er ook niet in de buurt. Het bestemmingsplan is daarom niet in strijd met het onderdeel van de ecologische gebiedsbescherming.

De soortenbescherming in Nederland is wettelijk geregeld in de Flora- en faunawet. In deze wet is bepaald dat alle in Nederland van nature voorkomende soorten vallen onder de algemene zorgplicht. Dat wil zeggen dat een soort in een gunstige staat van voortbestaan moet blijven. Bij menselijk handelen, beheerswerk, nieuwbouw of planologische ontwikkelingen dient iedereen hiermee rekening te houden. Daarnaast geldt extra bescherming voor de met name genoemde wettelijke beschermde soorten in de afzonderlijke lijsten 1 tot en met 4. Onder voorwaarden is toch een ontheffing of een vrijstelling mogelijk.

Voorafgaand aan eventuele ruimtelijke ingrepen en bij (ver)bouwactiviteiten zal in opdracht van de initiatiefnemer door veldonderzoek verder geïnventariseerd moeten worden of wettelijk beschermde soorten aanwezig zijn in het plangebied. Mocht dat het geval zijn dan zal de initiatiefnemer van die ruimtelijke ingreep of verbouwing een ontheffing van de Flora- en faunawet moeten aanvragen, waarin onder andere aangegeven wordt welke compenserende maatregelen genomen gaan worden.

Voor het plangebied geldt dat er geen wijzigingen aan de bestaande situatie

worden doorgevoerd als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan. Een quick scan onderzoek naar ecologie is daarom niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat de ecologische situatie in het plangebied en de natuurwetgeving geen belemmering vormen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.9 Luchtkwaliteit

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.

Het bestemmingsplan Watermeterfabriek is in hoofdzaak consoliderend. Er vinden geen voor de luchtkwaliteit relevante wijzigingen van toegestane functies plaats.

De luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

4.10 Externe veiligheid

Binnen en in de naaste omgeving van het plangebied komen geen bedrijven voor die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Er is in de nabijheid van het plangebied geen sprake van een transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

4.11 Parkeren

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen ervoor zorgen dat de bestaande behoefte aan parkeerplaatsen verandert. 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.

Relatie met het plangebied

Bij de grote horecagelegenheid die planologisch mogelijk was in het bestemmingsplan Schalkwijkerweg waren bijbehorende parkeervoorzieningen toegestaan op het hele terrein, dus ook op het voorterrein grenzend aan de Noord-Schalkwijkerweg.

Uitgangspunt van onderhavig bestemmingsplan is dat het voorterrein landschappelijk verantwoord wordt ingericht. De benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen is met name afhankelijk van het aantal m² dat voor horeca wordt ingericht. Circa 150 m² van het gebouw kan worden ingericht als bedrijfswoning. Een deel van het gebouw wordt mogelijk ingericht als museum of creativiteitscentrum. Het benodigde aantal parkeerplaatsen zal in principe langs de Belgiëlaan op eigen terrein en op het achterterrein moeten komen. In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om met een omgevingsvergunning parkeren op andere delen van het terrein toe te staan.

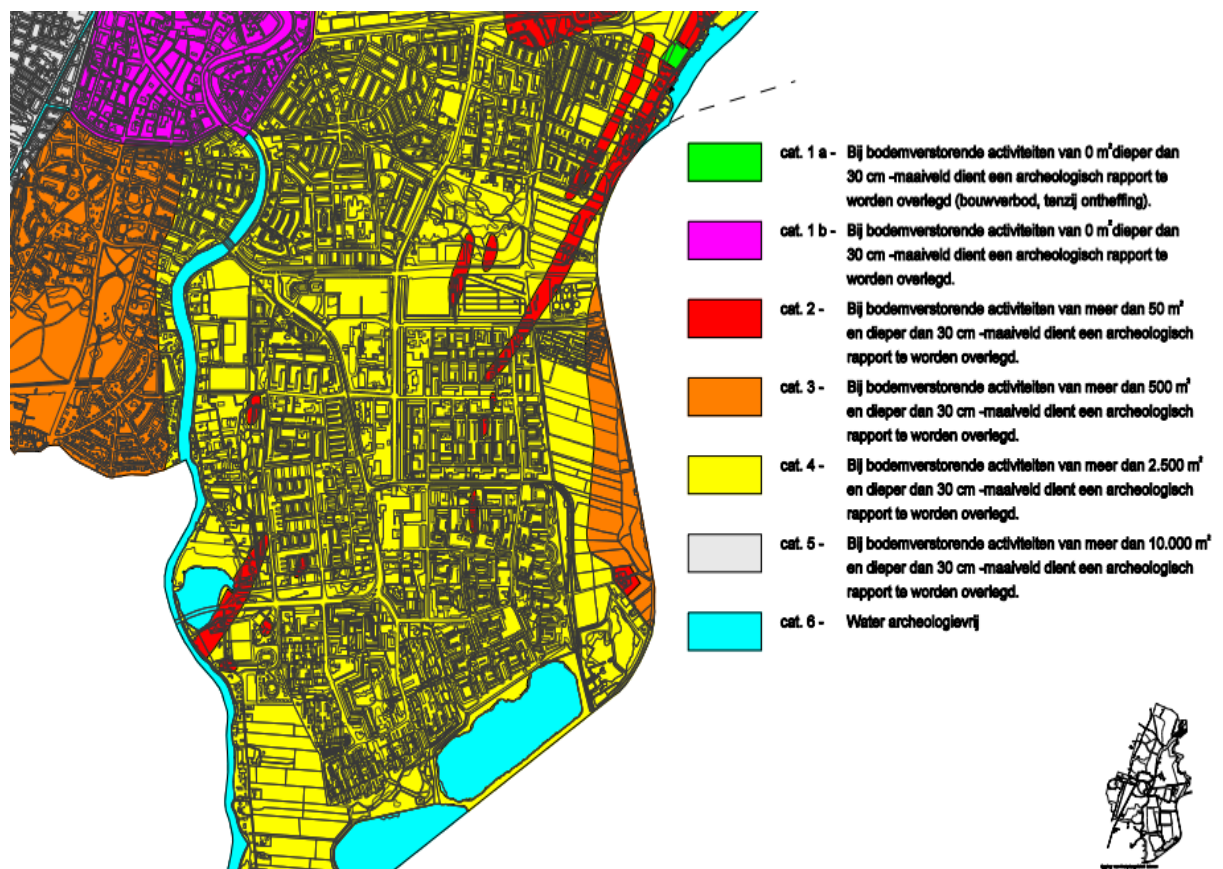
Het betreft een apart afwegingsmoment waarbij geen sprake mag zijn van een onevenredige aantasting van de landschappelijke inrichting/uitstraling van het terrein.

4.12 Archeologie

De Haarlemse bodem

Het huidige Haarlem ligt zowel op de oudste strandwal, 56 eeuwen geleden ontstaan, als op de één na oudste strandwal van Nederland. Op deze strandwallen bouwden jagers en vissers in de nieuwe steentijd (vanaf 3600 v. Chr.) eenvoudige onderkomens. Vanaf de bronstijd (2000-800 v. Chr.) legden de mensen akkers aan en bouwden ze boerderijen. Vele eeuwen later, vanaf de Karolingische tijd, ontstond op een strategische plek aan het Spaarne de nederzetting Harulahem. Harulahem, wat huis(en) op een open plek in een op zandgrond gelegen bos betekent, is later verbasterd tot Haarlem. Haarlem ontwikkelde zich al snel tot een belangrijke stad in Holland en kreeg in 1245 stadsrechten. De resten van woningen, huisraad en andere sporen van vroegere bewoning zijn in de loop der eeuwen door natuurlijke processen en kunstmatige ophogingen verborgen geraakt in de Haarlemse bodem. Zo is de Haarlemse bodem een opeenstapeling geworden van diverse lagen van 56 eeuwen bewoningsgeschiedenis.

Verwachtingswaarde plangebied



Uitsnede Archeologische Beleidskaart Haarlem

4.13 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen

Er bevinden zich geen kabels en leidingen in het plangebied waarvoor een specifieke regeling nodig is. In dit licht zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is verder uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een verdere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen.

De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente Haarlem. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Er is één landelijke voorziening waar alle ruimtelijke plannen voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Hiertoe moeten alle bestemmingsplannen voldoen aan landelijk vastgestelde standaarden. In de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) zijn de hoofdgroepen van bestemmingen bepaald, zoals Wonen, Horeca e.d. Ook geeft de SVBP2012 bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Dat leidt ertoe dat de systematiek zoals gehanteerd in dit bestemmingsplan, op ondergeschikte onderdelen af kan wijken van de voorheen geldende planologische regelingen.

Het juridische bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De planregels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen over de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels en ook de functie van visualisering van de bestemmingen.

5.2 Juridische planopzet

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

De regels van het bestemmingsplan vallen op grond van de SVBP2012 in 4 hoofdstukken uiteen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

5.2.1 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten gemeten moeten worden. Een aantal bepalingen schrijft de SVBP2012 dwingend voor.

5.2.2 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Horeca

Op deze locatie is een horecabedrijf tot maximaal horecacategorie 2 toegestaan. Dit soort bedrijven verstrekken in hoofdzaak maaltijden en als nevenactiviteit verstrekken ze alcoholische en niet-alcoholische dranken. De nadruk ligt op het verstrekken van maaltijden, zoals restaurants en eethuisjes en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven. In de avonden zijn dit soort horecabedrijven meestal niet later open dan 23:00 uur. Horecabedrijven moeten voldoen aan de geluideisen uit het Activiteitenbesluit.

Voor het gebruik van het terras is in de regels vastgelegd dat dit in de nachtperiode (23.00-07.00 uur) niet voor bezoekers van het restaurant open mag zijn. Dit is opgenomen naar aanleiding van de uitkomsten van het geluidonderzoek.

Binnen deze horecabestemming zijn ondergeschikte voorzieningen mogelijk zoals verhuur vergaderruimtes, maar ook een museum en bijvoorbeeld een creativiteitscentrum. Bij het museum en bij de stadslandbouw die in de Tuin-1 bestemming is toegestaan, is (kleinschalige, ondergeschikte) detailhandel toegestaan. Deze mag niet meer bedragen dan 10% van het totale bruto vloer oppervlakte van de betreffende functie. Binnen het bouwvlak met de bestemming Horeca is één bedrijfswoning toegestaan tot met een bvo van maximaal 150 m². Binnen de bedrijfswoning is, net als bij reguliere woningen, aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast onder voorwaarden toegestaan.

Artikel 4 Tuin - 1

De op de verbeelding voor 'Tuin - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor

tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing met de horecabestemming. Binnen deze bestemming zijn tuinen en verhardingen toegestaan. Tevens kan er een terras worden aangelegd met een maximale oppervlakte van 250 m². Een terras is uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven zone. Parkeren mag daar waar dit met de aanduiding 'parkeerterrein' is aangegeven.

Binnen de Tuin-1 bestemming is verder stadslandbouw mogelijk. In het bijbehorende gebouw met de horecabestemming is bijbehorende ondergeschikte detailhandel toegestaan.

Voor het voorterrein moet in nauwe samenwerking met de gemeentelijke landschapsontwerpers een landschapsinrichtingsplan worden gemaakt. Het voorterrein mag pas in gebruik worden genomen ten behoeve van het horecabedrijf als het inrichtingsplan is uitgevoerd. Deze voorwaarde is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

5.2.2.1 Dubbelbestemmingen

Artikel 5 Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

De aanwezige archeologische verwachtingswaarden krijgen bescherming door het toekennen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

Het bestemmingsplan houdt rekening met de Archeologische Beleidskaart Haarlem. In het plangebied komt alleen categorie 4 voor.

Categorie 4

In de gebieden die tot deze categorie behoren geldt een lage archeologische verwachting. Voor deze categorie geldt dat bij plannen waarbij bodemverstoring activiteiten plaatsvinden van 2.500 m² en groter en die dieper gaan dan 30 cm beneden maaiveld, een waardestellend archeologisch rapport moet worden overgelegd bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. Aan deze gebieden is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' toegekend. De locatie zelf is kleiner dan deze 2.500 m² zodat nadere voorschriften niet nodig zijn.

Er is in deze dubbelbestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de begrenzing te veranderen of de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' te verwijderen als archeologische bevindingen daartoe aanleiding geven.

Artikel 6 Waterstaat-Waterkering

De in het gebied voorkomende regionale waterkering(en) en bijbehorende voorzieningen vallen onder deze bestemming. Hierbij dient de keur van het hoogheemraadschap van Rijnland in acht te worden genomen. Deze dubbelbestemming dient ter bescherming van de regionale waterkering(en) binnen het plangebied. Uitsluitend 'bouwwerken geen gebouw zijnde' voor de

regionale waterkering zijn toegestaan. Om te kunnen bouwen overeenkomstig de andere ter plaatse geldende bestemmingen is een omgevingsvergunning vereist.

5.2.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

Met deze regel wordt voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt. Bijvoorbeeld in het geval (onderdelen van) bouwpercelen - al dan niet tijdelijk - van eigenaren wisselen. De regeling is vooral van belang met het oog op nieuwbouw. Door verwerving van een extra (bouw)perceel of een gedeelte daarvan, kunnen de gronden niet meegenomen worden met de berekening van de bouwmogelijkheden van het nieuwe perceel als de nieuw verworven gronden al meegenomen zijn bij de berekening van een eerdere omgevingsvergunning. Het is dus niet toegestaan gronden twee keer in te zetten om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit te verkrijgen.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Hier wordt voor elk bestemmingsplan vastgelegd wat in ieder geval als strijdig met het bestemmingsplan wordt aangemerkt.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het bestemmingsplan als bindende verordening is opgebouwd uit objectief vastgelegde ruimtelijke begrenzingen. De mogelijkheden en onmogelijkheden voor het bouwen en het gebruik zijn nauwkeurig vastgelegd.

Starheid van bestemmingsregels mag niet de oorzaak zijn van gekunstelde oplossingen, waarmee de kwalitatieve doelstelling van het bestemmingsplan niet gediend is. Door middel van dit artikel is enige mate van flexibiliteit mogelijk. Zo kan er onder voorwaarden zeer beperkt afgeweken worden van de bepalingen in het bestemmingsplan. Het betreft een apart afwegingsmoment waarbij in dit geval behoud van de cultuurhistorische waarden van het pand bepalend zijn of al dan niet wordt meegewerkt.

Het toepassen van een afwijkingsbevoegdheid gebeurt altijd met inachtneming van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, zodat belanghebbenden de mogelijkheid tot bezwaar/beroep hebben wanneer op grond van dit artikel van het plan wordt afgeweken.

Artikel 10 Overige regels

De leden 10.1 en 10.2 leggen een koppeling tussen de regels van het bestemmingsplan en de "Beleidsregels parkeernormen" van de gemeente Haarlem. De parkeernormen liggen niet vast in het bestemmingsplan maar in gemeentelijke beleidsregels. Het voordeel daarvan is dat het niet nodig is om het bestemmingsplan te wijzigen wanneer er behoefte is aan het wijzigen van de parkeernormen. Het wijzigen van de "Beleidsregels parkeernormen" volstaat

daarvoor. Die gemeentelijke beleidsregels geven aan wanneer er sprake is van voldoende ruimte voor het parkeren van auto's en het laden of lossen van goederen. Ook gaan de beleidsregels in op de mogelijkheden om af te wijken van de geldende parkeernormen. Als er een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend voor een ontwikkeling waardoor de parkeerbehoefte wijzigt, zal getoetst worden aan de "Beleidsregels parkeernormen" zoals die gelden op het moment van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

5.2.4 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

Het overgangsrecht is van toepassing op bestaande situaties (gebruik en/of bebouwing) die op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan niet passen binnen het nieuwe plan.

Het overgangsrecht houdt in dat gebruik en bebouwing dat in strijd is met het nieuwe bestemmingsplan, maar al aanwezig was ten tijde van de voorgaande plannen, onder voorwaarden, mag worden voortgezet. Ook bouwwerken die op basis van een geldige omgevingsvergunning nog gebouwd mogen worden, worden onder het overgangsrecht geschaard.

Het overgangsrecht is nadrukkelijk niet bedoeld voor bouwwerken die een gebruik kennen dat onrechtmatig is op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan. Er is geen sprake van legalisatie van al strijdig gebruik door dit bestemmingsplan en er kan ook nog steeds gehandhaafd worden. Ook bouwwerken die op de peildatum illegaal zijn, blijven illegaal.

Voor deze locatie geldt dat deze verkocht wordt met onderhavig bestemmingsplan als planologisch kader. Een beroep op het overgangsrecht is derhalve niet aan de orde.

Artikel 12 Slotregel

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het onderliggende bestemmingsplan.

Bijlage 1 bij de regels Zoneringslijst

De Zoneringslijst is opgenomen in bijlage 1 van de regels en geeft – voor zover passend binnen de bestemming – op basis van de hindercategorie aan welk type activiteiten zijn toegestaan.

5.3 Hoofdopzet verbeelding

5.3.1 Inventarisatie plangebied

Het betreft hier een klein gebied. In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van behoud van de bestaande bebouwing. Deze is daarom positief bestemd.

5.3.2 Opbouw verbeelding

De verbeelding is opgebouwd uit verschillende elementen. Dit zijn:

- de bestemmingen;
- de dubbelbestemmingen;
- aanduidingen.

Hieronder wordt verder uitgelegd wat deze elementen inhouden.

De bestemmingen

De verbeelding geeft in verschillende kleuren de bestemmingen weer. De bestemmingen worden begrensd door bestemmingsgrenzen. De regels geven per bestemming aan wat deze bestemming inhoudt en welke bouw- en gebruiksregels gelden voor die bestemming. Bestemmingen in dit plangebied zijn Horeca en Tuin-1. Ter onderscheid met de dubbelbestemmingen worden de bestemmingen ook wel enkelvoudige bestemmingen genoemd.

De dubbelbestemmingen

Dubbelbestemmingen zijn een aparte vorm van bestemmingen. Dubbelbestemmingen beslaan vaak een groter gebied en omvatten vaak meerdere enkelvoudige bestemmingen. Op de verbeelding zijn ze opgenomen door middel van een arcering. De regels van de dubbelbestemmingen gaan vóór ten opzichte van de regels van de enkelvoudige bestemmingen. Dubbelbestemmingen zijn gericht op de bescherming van specifieke sectorale belangen. Zo richt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' op de bescherming van de archeologische waarden in de ondergrond. Voor de dubbelbestemmingen geldt net als voor de enkelvoudige bestemmingen dat in de regels de specifieke bouw- en/of gebruiksregels zijn opgenomen.

Aanduidingen

Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming verder of specifieker te regelen. In dit bestemmingsplan zijn de volgende aanduidingen op grond van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) opgenomen:

1. bouwvlakken;
2. functieaanduidingen;
3. bouwaanduidingen.

1. Bouwvlakken

Bouwvlakken zijn een noodzakelijk onderdeel van de verbeelding. Bouwvlakken bestaan uit dikke zwarte lijnen, die aangeven waarbinnen hoofdbebouwing is toegestaan.

2. Functieaanduidingen

Functieaanduidingen zijn er in vele soorten en maten. De benaming van de diverse functieaanduidingen is vastgelegd in de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012). Ze zijn als een vlak op de verbeelding opgenomen. Een functieaanduiding wordt op de verbeelding

opgenomen als er binnen een bepaalde bestemming maatwerk moet worden geleverd voor het gebruik. Het is daarbij gewoonlijk niet wenselijk of mogelijk om die functie in algemene zin in de planregels op te nemen, maar het is juist gewenst om het als uitzonderingssituatie vast te leggen. Het kan hierbij gaan om een verdere specificatie van het gebruik, een uitdrukkelijke verruiming daarvan of juist een beperking.

Functieaanduidingen in het plangebied zijn bedrijfswoning, parkeerterrein en de zone waarbinnen een terras kan worden gerealiseerd.

3. Bouwaanduidingen

Bouwaanduidingen geven specifieke bouw mogelijkheden aan. Ze zijn als een vlak op de verbeelding opgenomen. De benaming van de diverse bouwaanduidingen zijn vastgelegd in de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012). Een bouwaanduiding wordt op de verbeelding opgenomen als er binnen een bepaalde bestemming maatwerk moet worden geleverd voor de bouw mogelijkheden.

De bouwaanduiding die in dit bestemmingsplan is opgenomen is de 'specifieke bouwaanduiding -orde 1. Deze wordt gehanteerd bij (gemeentelijke) monumenten.

De aanduiding orde-1 heeft vooral een informatieve waarde; de bescherming zelf is geregeld in de Haarlemse Monumentenverordening. Het bestemmingsplan zelf heeft geen directe invloed op de bescherming, onderhoud of herstel van het monument. Wel is in het bestemmingsplan de cultuurhistorische waarde geborgd door vast te leggen dat de bestaande goot- en bouwhoogte, dakvorm en dergelijke gehandhaafd moeten worden.

bestemmingsplan "Watermeterfabriek" (vastgesteld)

Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID

In dit hoofdstuk wordt de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het plan beschreven.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De locatie wordt verkocht. De ontwikkeling van deze locatie komt voor rekening van de nieuwe eigenaar. In het koopcontract wordt vastgelegd dat bijkomende kosten, zoals de inzet van de gemeentelijke landschapsontwerpers, voor rekening zijn van de ontwikkelaar. Een exploitatieplan is derhalve niet verplicht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Wettelijk vooroverleg

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het plan toegezonden aan de Provincie Noord Holland en aan het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het Hoogheemraadschap heeft in een reactie aangegeven geen opmerkingen te hebben.

Op 9 november 2016 zijn de wijkraden Europawijk en Zuiderhout&Vredenhof per mail geïnformeerd over dit bestemmingsplan. Aangezien er hier sprake is van inperking van de mogelijkheden uit het oude bestemmingsplan (waar al over geparticipeerd is) is afgezien van verdere participatie. De betrokken wijkraden worden geïnformeerd als het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Door de Haarlemse Bomenwachters is geïnventariseerd welke bomen op het terrein behoudenswaardig zijn. Deze inventarisatie wordt betrokken bij het vereiste landschapsinrichtingsplan. De Bomenwachters zijn hierover geïnformeerd en hebben instemmend gereageerd op deze aanpak.

6.2.2 Zienswijzen

Gedurende een periode van 6 weken, van 17 februari 2017 tot en met 30 maart 2017, is een ieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op het plan.

6.3 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. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied loopt namelijk 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 over 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. Alleen onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd dit niet te doen. Dit kan zich voordoen als er concreet zicht op legalisatie bestaat. Verder 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 Vergunningen, Toezicht en Handhaving niet alle illegale situaties tegelijk aanpakt, maar wel een werkbaar aantal zaken, wat 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 vooral 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 ook 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. Zo draagt het college zorg voor de handhaving van de bestemmingsplanregels.

Watermeterfabriek

bestemmingsplan "Watermeterfabriek" (vastgesteld)

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	15
Artikel 3	Horeca	15
Artikel 4	Tuin - 1	17
Artikel 5	Waarde - Archeologie	19
Artikel 6	Waterstaat - Waterkering	23
Hoofdstuk 3	Algemene regels	25
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	25
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	27
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	29
Artikel 10	Overige regels	31
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	33
Artikel 11	overgangsrecht	33
Artikel 12	slotregel	35

bestemmingsplan "Watermeterfabriek" (vastgesteld)

Regels

bestemmingsplan "Watermeterfabriek" (vastgesteld)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 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.

1.2 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.3 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.4 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.

1.5 achtergevelrooilijn:

bebouwingsgrens aan de van de weg afgekeerde zijde van het bebouwingsvlak.

1.6 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.

1.7 archeologisch onderzoek:

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

1.8 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 en de waarde van archeologische resten.

1.9 archeologisch waardevol gebied:

gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.

- 1.10 archeologische waarde:**
vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.
- 1.11 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.12 bed & breakfast:**
het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de bedrijfswoning met behoud van de woonfunctie.
- 1.13 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.
- 1.14 begane grond:**
een bouwlaag waarvan het vloerniveau (nagenoeg) ter hoogte van het aansluitende peil ligt.
- 1.15 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.16 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.
- 1.17 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.18 bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
- 1.19 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak.
- 1.20 bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.
- 1.21 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

- 1.22 bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel.
- 1.23 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijn toegelaten.
- 1.24 bouwwerk:**
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.
- 1.25 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.
- 1.26 creativiteitscentrum:**
een instelling waar cursussen gegeven en/of activiteiten georganiseerd worden als dans, koken, beeldende kunst, audiovisuele, dramatische en/of literaire vorming.
- 1.27 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.
- 1.28 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.
- 1.29 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.30 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.

1.31 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.

1.32 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, snackbars en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

1.33 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.

1.34 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.

1.35 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.

1.36 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.

1.37 kap:

een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek met het horizontale vlak.

1.38 landschappelijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarde in visueel-ruimtelijk en/of cultuurhistorisch en/of ecologisch en/of geomorfologisch opzicht.

1.39 orde 1 bouwwerken:

orde 1 betreft bouwwerken die beschermd zijn op grond van de Monumentenwet 1988, de provinciale - of gemeentelijke Monumentenverordening.

1.40 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.

1.41 plan:

het bestemmingsplan Watermeterfabriek met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP9120013-va01 van de gemeente Haarlem.

1.42 plat dak:

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

1.43 prostitutie:

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

1.44 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.

1.45 verbeelding:

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

1.46 voorgevelrooilijn:

de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.

1.47 wet:

de Wet ruimtelijke ordening.

bestemmingsplan "Watermeterfabriek" (vastgesteld)

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.

de 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.

bestemmingsplan "Watermeterfabriek" (vastgesteld)

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Horeca

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven t/m categorie 2, met als nevenactiviteit tentoonstellingsruimte/museum, vergaderfaciliteiten, creativiteitscentrum. Deze functies zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond;
- b. ondergeschikte detailhandel ten behoeve van de toegestane functies, uitsluitend op de begane grond;
- c. een bedrijfswoning tot maximaal 150 m² bvo al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed & breakfast.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' dient de bestaande goothoogte en bouwhoogte te worden gehandhaafd;
- c. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding 'orde 1' dient de bestaande nokrichting, kap- of dakvorm gehandhaafd te blijven;
- d. voor een bedrijfswoning geldt dat deze is toegestaan op de begane grond van het hoofdgebouw dan wel in de tweelaagse aanbouw aan de achterzijde van het gebouw. In de aanbouw kan in twee lagen, tot een hoogte van 7 meter, worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;

3.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 8 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. de bedrijfswoning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. het gebruik van een bedrijfswoning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak van de woning met een maximum van 50 m², waarbij het aanbod voor bed & breakfast zich beperkt tot maximaal 2 kamers en maximaal 4 personen tegelijk.
- c. ondergeschikte detailhandel moet een directe relatie hebben met de toegestane functie en mag niet meer bedragen dan 10% van het brutovloeroppervlak van die functies.
- d. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruik van de bedrijfswoning voor

bestemmingsplan "Watermeterfabriek" (vastgesteld)

zelfstandige bewoning, anders dan als bedrijfswoning.

Artikel 4 Tuin - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. bij de horecabestemming behorende terrassen binnen de zone 'terrassen';
- c. (fiets)parkeren ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- d. bijbehorende voorzieningen: pergola's en speeltoestellen;
- e. groenvoorzieningen, tuinen, paden, waterlopen en waterpartijen, bruggen en stadslandbouw.

4.2 Bouwregels

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

- a. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de hoogte van pergola's en speeltoestellen mogen niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de gronden mogen voor niet meer dan 10% bebouwd worden met bouwwerken geen gebouw zijnde.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 onder a en toestaan dat de hoogte van erfafscheidingen maximaal 2 m bedraagt.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 8 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- b. binnen de zone 'terrassen' mag een terras worden gerealiseerd tot maximaal 250 m²;
- c. het terras mag in de nachtperiode (tussen 23.00 uur - 07.00 uur) niet worden gebruikt ten behoeve van het horecabedrijf.

Voorwaardelijke verplichting

- d. voor de gronden met de bestemming Tuin-1 moet een landschapsinrichtingsplan worden gemaakt. Het bevoegd gezag toetst,

daarbij rekening houdend met de Nota Ruimtelijk Kwaliteit, de SOR en het Ecologisch Beleidsplan, of er voldoende ruimtelijke relatie is met de omgeving en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. landschappelijke waarden (landschappelijke karakteristieken, structuur, openheid, zichtlijnen);
2. natuurwaarden en/of ecologische waarden;
3. cultuurhistorische waarden.

Het terrein met de Tuin-1 bestemming mag pas in gebruik worden genomen nadat het landschapsinrichtingsplan is uitgevoerd.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4 onder b en een terras buiten de zone 'terrassen' toestaan. Van deze bevoegdheid wordt alleen gebruik gemaakt als door de aanvrager aan de hand van akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat er geen sprake is van geluidoverlast ter plaatse van omliggende woningen en mits geen onevenredige aantasting van de landschappelijke inrichting ontstaat.
2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5 onder a. en parkeren toestaan op plaatsen waar geen aanduiding 'parkeerterrein' is weergegeven, mits geen onevenredige aantasting van de landschappelijke inrichting ontstaat.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 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.

5.2 Bouwregels

1. In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden de volgende regels:
 - a. ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemversturende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 2.500 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport 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 bodemversturende activiteiten door een archeologisch.
3. Het bepaalde in lid 5.2 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.

5.3 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.

5.4 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2, sub 1, 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 het bevoegd gezag, geen archeologische waarden te verwachten zijn;

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

5.5 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. bodem verlagen 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. de oppervlakte- en de dieptemaat niet overschrijden, behorende bij de categorie 'Waarde - Archeologie' genoemd in lid 5.2 die voor die gronden van toepassing zijn;
 - b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
 - c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning, zoals in lid 5.4 bedoeld, is verleend;
 - d. 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 rapport aantoont dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel dat de aanwezige archeologische waarden naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
 - b. ter bescherming van betrokken archeologische waarden kunnen aan de aanlegvergunning voorwaarden worden verbonden gericht op:
 - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de bodemversturende activiteiten door een archeologisch deskundige.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in die zin, dat de verbeelding wordt gewijzigd door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toe te voegen of te verwijderen, dan wel deze bij een ander archeologiecategorie, zoals vermeld in lid 5.2 in te delen, als archeologische bevindingen daar aanleiding toe geven.

bestemmingsplan "Watermeterfabriek" (vastgesteld)

Artikel 6 Waterstaat - Waterkering

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en onderhoud van deze waterkering, waarbij de keur van het hoogheemraadschap van Rijnland in acht moet worden genomen.

6.2 Bouwregels

Binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' mogen uitsluitend 'bouwwerken geen gebouw zijnde' worden opgericht ten dienste van de genoemde bestemming.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits:

- a. het belang van de waterkering niet onevenredig wordt aangetast;
- b. door de aanvrager daarover advies van het hoogheemraadschap van Rijnland is verkregen;
- c. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming.

bestemmingsplan "Watermeterfabriek" (vastgesteld)

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 "Watermeterfabriek" (vastgesteld)

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken voor:

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

bestemmingsplan "Watermeterfabriek" (vastgesteld)

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken 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.
2. Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning als genoemd in lid 1 voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de monumentale- en cultuurhistorische waarden van het pand en omliggend terrein.

bestemmingsplan "Watermeterfabriek" (vastgesteld)

Artikel 10 Overige regels

10.1 Parkeren, laden en lossen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken geldt dat overeenkomstig de gemeentelijke "Beleidsregels parkeernormen", zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag, in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein voor:

- a. het parkeren van auto's;
- b. het laden of lossen van goederen.

10.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1 overeenkomstig de afwijkingsmogelijkheden die zijn vastgelegd in de in dat lid bedoelde "Beleidsregels parkeernormen".

bestemmingsplan "Watermeterfabriek" (vastgesteld)

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 overgangsrecht

11.1 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.

11.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van lid 11.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

11.3 Uitzondering overgangsrecht bouwwerken

Lid 11.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.4 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.

11.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.4 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.

11.6 Verboden hervatten gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 11.4 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.

11.7 Uitzondering overgangsrecht gebruik

Lid 11.4 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 "Watermeterfabriek" (vastgesteld)

Artikel 12 slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan Watermeterfabriek.

