

# **Bomenbuurt 1e partiële herziening, Olmenstraat 22**



## Inhoudsopgave

|                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Toelichting</b>                                          | <b>5</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 INLEIDING</b>                                | <b>7</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                              | 7         |
| 1.2 Begrenzing van het plangebied                           | 7         |
| 1.3 Geldende en voorgaande planologische regelingen         | 8         |
| 1.4 Leeswijzer plantoelichting                              | 11        |
| <b>Hoofdstuk 2 PLANBESCHRIJVING</b>                         | <b>13</b> |
| <b>Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER</b>                             | <b>15</b> |
| 3.1 Rijksbeleid                                             | 15        |
| 3.2 Provinciaal beleid                                      | 16        |
| 3.3 Gemeentelijk beleid                                     | 17        |
| <b>Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b>             | <b>25</b> |
| 4.1 Milieuzonering                                          | 25        |
| 4.2 Geluid                                                  | 26        |
| 4.3 Bodem                                                   | 26        |
| 4.4 Water                                                   | 28        |
| 4.5 Luchtkwaliteit                                          | 31        |
| 4.6 Natuurwaarden                                           | 32        |
| 4.7 Archeologie                                             | 33        |
| 4.8 Externe veiligheid                                      | 35        |
| 4.9 Verkeer en parkeren                                     | 36        |
| 4.10 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen | 36        |
| <b>Hoofdstuk 5 JURIDISCHE ASPECTEN</b>                      | <b>37</b> |
| 5.1 Inleiding                                               | 37        |
| 5.2 Juridische planopzet                                    | 38        |
| 5.3 Hoofdstuk 1: inleidende regels                          | 38        |
| 5.4 Hoofdstuk 2: bestemmingsregels                          | 38        |
| 5.5 Hoofdstuk 3: algemene regels                            | 39        |
| 5.6 Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels                   | 40        |
| 5.7 Hoofdpzet verbeelding                                   | 41        |
| <b>Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID</b>                          | <b>43</b> |
| 6.1 Economische uitvoerbaarheid                             | 43        |
| 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid                        | 43        |
| 6.3 Handhaving                                              | 44        |
| <b>Regels</b>                                               | <b>47</b> |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>                        | <b>49</b> |
| Artikel 1 Begrippen                                         | 49        |
| <b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>                        | <b>51</b> |
| Artikel 2 Tuin - 1                                          | 51        |
| Artikel 3 Wonen                                             | 53        |
| Artikel 4 Waarde - archeologie                              | 57        |

|                    |                                 |           |
|--------------------|---------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Algemene regels</b>          | <b>61</b> |
| Artikel 5          | anti-dubbeltelregel             | 61        |
| Artikel 6          | algemene gebruiksregels         | 63        |
| Artikel 7          | algemene afwijkingsregels       | 65        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Overgangs- en slotregels</b> | <b>67</b> |
| Artikel 8          | overgangsrecht                  | 67        |
| Artikel 9          | slotregel                       | 69        |

## **Toelichting**



## Hoofdstuk 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel Olmenstraat 22 heeft verzocht om een tegemoetkoming in planschade als gevolg van een beperktere bouwmogelijkheid op dit perceel. In het vigerende bestemmingsplan Bomenbuurt is de mogelijkheid van een woonbestemming, met bijbehorende bouwmogelijkheden, ter plaatse van het bestaande bouwwerk abusievelijk komen te vervallen. In de planschadeprocedure is vastgesteld dat er daardoor sprake is van waardevermindering. De wet biedt de mogelijkheid om de geleden planschade te compenseren in natura. Dit kan door herstel van de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het pand had op grond van het bestemmingsplan uit 2002. Door onderhavige partiële herziening van het bestemmingsplan 'Bomenbuurt' wordt de planologische verslechtering 'teruggedraaid'.

### 1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan Bomenbuurt, 1e partiële herziening, Olmenstraat 22 ziet op het adres Olmenstraat 22 in Haarlem. Op dit perceel bevindt zich momenteel een garage/berging, zie afbeelding hieronder.



*Vooraanzicht Olmenstraat 22*

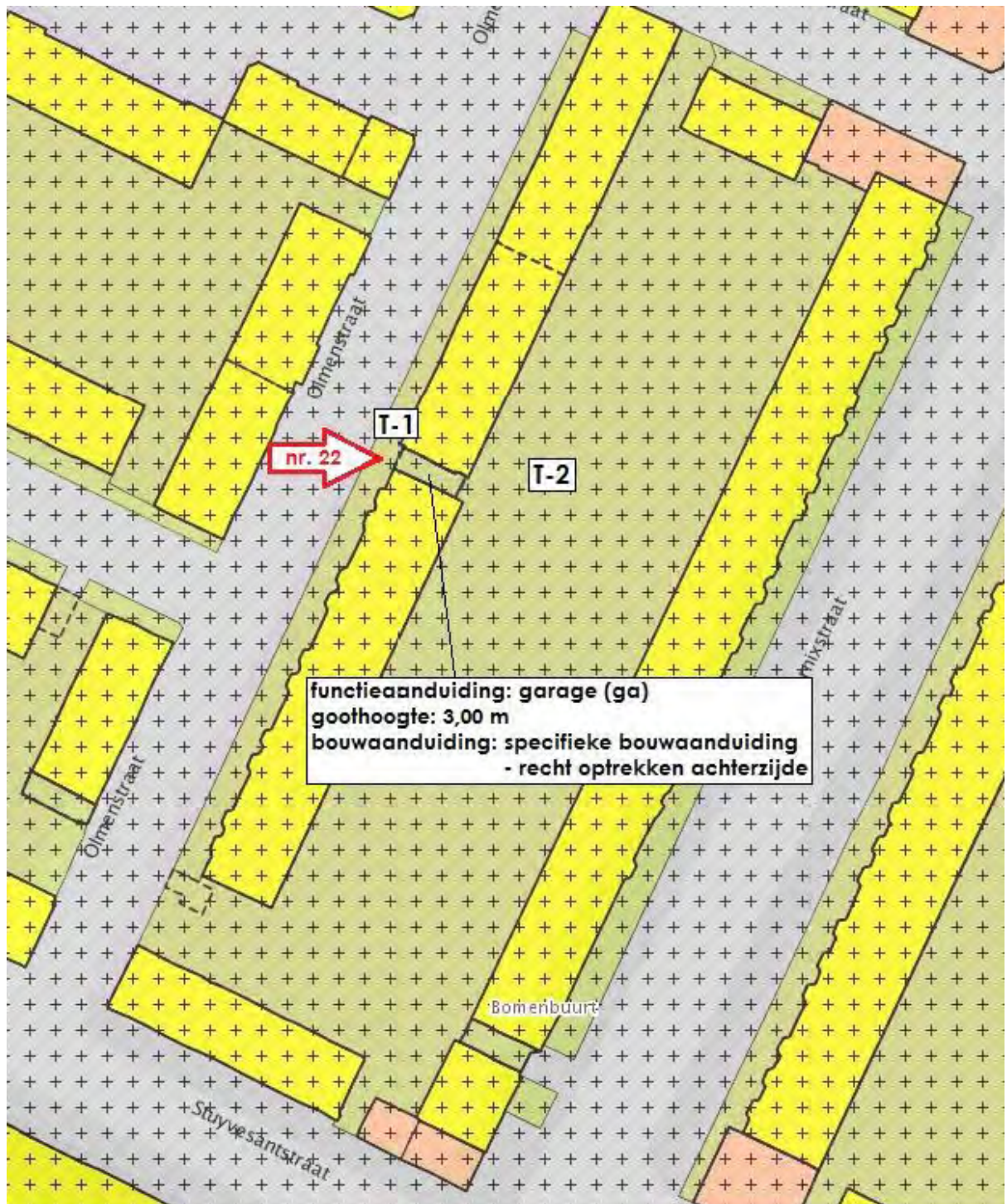


*Straatbeeld Olmenstraat*

### **1.3 Geldende en voorgaande planologische regelingen**

#### *Geldende bestemmingsplan*

Voor het perceel Olmenstraat 22 geldt momenteel het bestemmingsplan 'Bomenbuurt, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlem op 4 juli 2013 en onherroepelijk geworden op 8 juli 2014. In dit bestemmingsplan is voor het perceel Olmenstraat 22 nagenoeg geheel aangewezen als 'Tuin - 2 (T-2)', met ter plaatse van de bestaande opstal een bouwvlak - van 9 m. diep - met aanduiding 'garage (ga)'. Daarbij is het voorerf aangewezen als 'Tuin - 1 (T-1)', zie afbeelding hieronder.



*Uitsnede vigerende bestemmingsplan 'Bomenbuurt' (2014), perceel Olmenstraat 22*

Overigens is voor het plangebied ook het paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen Haarlem' van toepassing, zie paragraaf 4.9.

#### *Voorheen geldende regeling*

Het 'oude' bestemmingsplan "Bomenbuurt" (2002) is op 18 december 2002 door de gemeenteraad van Haarlem vastgesteld, waarna het plan op 1 juli 2003 door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland is goedgekeurd. Korte tijd later is het bestemmingsplan onherroepelijk in werking getreden. Met het

bestemmingsplan "Bomenbuurt 1e partiële herziening, Olmenstraat 22" (vastgesteld)

bestemmingsplan "Bomenbuurt" (2002) waren de gronden van het perceel aan de Olmenstraat 22 aangewezen voor 'Woondoeleinden (W)' met 'Erven (E)' (achterzijde) en 'Tuinen (T)' (voorzijde).



*Uitsnede voorheen geldende bestemmingsplan 'Bomenbuurt' (2002), perceel Olmenstraat 22*

Met het 'oude' bestemmingsplan "Bomenbuurt" (2002) waren de gronden van het perceel Olmenstraat 22 ter plaatse van het bestaande bebouwing (garage/berging) aangewezen voor 'Woondoeleinden (W)', op grond van welke

bestemming ter plaatse planologisch een woning was toegestaan. Het bouwvlak was 10m. diep.

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt de op basis van het 'oude' bestemmingsplan toegelaten woonbestemming weer mogelijk te maken ter plaats van het perceel Olmenstraat 22.

## **1.4 Leeswijzer plantoelichting**

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels en gaat vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving.

In het tweede hoofdstuk wordt een beschrijving van het voorheen geldende planregime gegeven en de wijze waarop voorliggend bestemmingsplan e.e.a. beoogt te herstellen. In hoofdstuk 3 worden een beschrijving gegeven van de relevante beleidskaders en de relevantie voor dit bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 gaat in op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan t.a.v. milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische aspecten en de toelichting wordt afgesloten met een hoofdstuk 6 over de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.



## Hoofdstuk 2 PLANBESCHRIJVING

Zoals is aangegeven in paragraaf 1.3 wordt met dit bestemmingsplan beoogd om de planologische mogelijkheden, die van toepassing waren ter plaatse van het pand Olmenstraat 22, uit het bestemmingsplan Bomenbuurt 2002 wederom op te nemen. Op deze locatie was de bouw van een woning toegestaan, met een maximaal toegestane goot- en bouwhoogte (goothoogte max. 4,00 meter, bouwhoogte + 5,00 meter) en het voorschrift dat de dakhelling van het voordakvlak gelijk moest blijven aan de bestaande dakhelling (dit is. circa 45 graden), worden uitgevoerd in één bouwlaag met kapverdieping (skidak). Het achtererfgebied was in de 'oude' plansituatie aangewezen voor 'Erven (E)' bij de woonbestemming. Op deze gronden mocht een aanbouw en/of bijgebouw worden gerealiseerd, tot een (gezamenlijk) bebouwd oppervlak van maximaal 16,5 m<sup>2</sup> (= max. 50% van de voor 'Erven (E)' aangewezen gronden van het perceel). De hoogte van een aanbouw mocht niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw waaraan werd aangebouwd. Op een aanbouw mocht alsdan, tot 2,40 meter uit de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw, een dakterras worden gerealiseerd. De bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mocht niet meer bedragen dan 2,70 meter. Het gedeelte van het perceel gelegen voor de bestaande bebouwing was in de 'oude' plansituatie aangewezen voor 'Tuinen (T)', en daarmee bestemd te worden gebruikt als tuin. Aan deze gronden waren met het bestemmingsplan geen noemenswaardige bebouwingsmogelijkheden toegekend. Ten hoogste 10% van de gronden mocht worden verhard (t.b.v. paden) of bebouwd met kleine, binnen de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Parkeren was op de gronden niet toegestaan (wegbestemd, maar op grond van de overgangsbepaling toegelaten).

Het voorliggende bestemmingsplan herstelt primair de bouw- en gebruiksmogelijkheden die op basis van het bestemmingsplan 'Bomenbuurt 2002' mogelijk waren voor het hoofdgebouw. Qua gebruiksmogelijkheden wordt een woning toegestaan. Het opgenomen bouwvlak wordt iets vergroot zodat dit weer 10 m. diep is. Ook de toegestane goothoogte wordt verhoogd naar 4 m. Ten aanzien van toegestane dakkapellenregelingen etc. wordt meer aangesloten bij de mogelijkheden die het bestemmingsplan 'Bomenbuurt 2014' biedt, omdat deze planologisch gunstiger zijn. Dat geldt eveneens voor de bestemming van de (voor)tuin, waarvoor is aangesloten bij de mogelijkheden die het bestemmingsplan 'Bomenbuurt 2014' voor (voor)tuinbestemmingen biedt. De in het verleden wegbestemde parkeerfunctie - ter plaatse van de (voor)tuin - is hersteld. Behoudens het weer terugleggen van de achtergevelrooilijn (met 1m.), is het achtererfgebied verder geen onderdeel van deze partiële herziening. De geldende Tuin-2 bestemming heeft namelijk niet geleid tot een nadelige planologische wijziging.



## Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

### 3.1 Rijksbeleid

De SVR is op 13 maart 2012 in werking getreden. Het bij de structuurvisie behorende Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) was al op 30 december 2011 in werking getreden. In de structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. De nieuwe structuurvisie vervangt verschillende beleidsnota's, waaronder de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit. Het bij de structuurvisie behorende Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) was al op 30 december 2011 in werking getreden.

In de structuurvisie zijn drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn tot 2028. Het gaat hierbij om de volgende doelstellingen:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de AMvB Ruimte. Deze AMvB is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het onderhavige bestemmingsplan.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het gaat om een nadere motiveringseis die in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen ten behoeve van een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Bij elke nieuwe stedelijke ontwikkeling moet gemotiveerd worden dat er behoefte is aan deze ontwikkeling. Overheden dienen op grond van het Bro nieuwe stedelijke ontwikkeling standaard te motiveren met behulp van twee opeenvolgende stappen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen. De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

De definitie voor een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1. lid 1 Bro) luidt als

volgt: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. In de Handreiking staat dat er geen ondergrens is bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Ook het begrip "woningbouwlocatie" (zoals opgenomen in de omschrijving van het begrip "stedelijke ontwikkeling" in artikel 1.1.1 Bro) is niet nader gedefinieerd. Op basis van jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen zoals in het onderhavige geval mogelijk wordt gemaakt niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling (zie ondermeer ABRvS 18 december 2013, zaaknummer 201302867/1/R4 (Weststellingerwerf).

Als sprake is van een kleinschalige ontwikkeling, dan wordt een uitzondering gemaakt op het begrip nieuwe stedelijke ontwikkeling en is de ladder voor duurzame verstedelijking dus niet van toepassing. Gelet op voorgaande voorziet dit initiatief niet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. en wordt voldaan aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

### **3.2 Provinciaal beleid**

De regels van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040. Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 hebben provincies de bevoegdheid gekregen een ruimtelijke verordening vast te stellen. In deze verordening kan de provincie regels stellen met betrekking tot de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen, (tijdelijke) afwijkingsbesluiten en beheersverordeningen.

Op 12 december 2016 hebben Gedeputeerde Staten de meeste recente Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Deze is per 1 maart 2017 in werking getreden. Door middel van de PRV is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld. In de verordening is het provinciale beleid in regels vertaald. Het betreft regels voor de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen binnen het gehele provinciale grondgebied (Hoofdstuk 2, artikelen 5a t/m 8a) en specifiek voor het landelijke gebied van Noord-Holland waarmee een provinciaal belang mee gemoeid is (Hoofdstuk 3, artikelen 13a t/m 18). Daarnaast worden er regels gesteld over thema's die betrekking hebben op de Groene Ruimte (Hoofdstuk 4), de Blauwe Ruimte (Hoofdstuk 5) en Energie (Hoofdstuk 6).

Uitgangspunt is dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen (zoals gesteld in artikel 1.1.1. onder i. Bro) zoals woningbouw, aanleg van bedrijventerrein of kantoren in overeenstemming is met regionale afspraken (artikel 5a) Gedeputeerde Staten hebben op 28 februari 2017 nadere regels vastgesteld om deze regionale afspraken te concretiseren. Artikel 2 van deze regels beschrijft waaraan regionale woningbouwafspraken dienen te voldoen. Regionale woningbouwafspraken:

- betreffen de woningbouwlocaties in kwantiteit, kwaliteit en fasering per gemeente (woningbouwmonitor);
- geven op kaart de locatie buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) aan;
- worden overeengekomen door de colleges van de gemeenten binnen de regio;

- zijn onderwerp van monitoring;
- kunnen worden bijgesteld als daar aanleiding voor is.

Uitgangspunt is dat de regionale afspraken zijn gebaseerd op het Regionaal Actie Programma Wonen (RAP). Voor het onderhavige bestemmingsplan is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zie ook de paragraaf hiervoor. Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het provinciale ruimtelijke beleid geen belemmeringen bestaan voor de beoogde herontwikkeling

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Structuurplan

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 voor de komende 15 jaar. Ambities en wensen over gebruik van de (beperkte) ruimte zijn hierin vastgelegd. In de toekomst wil Haarlem de bestaande aantrekkelijkheid behouden en verder uitbouwen. Haarlem wil voor zijn inwoners een levendige en veilige stad zijn met veel aandacht voor een leefbare woonomgeving en voldoende voorzieningen voor alle leeftijdsgroepen. Voor bedrijven moet Haarlem nog interessanter worden als vestigingsplaats. De strategische ligging vlakbij Schiphol, Amsterdam en IJmond, de goede bereikbaarheid over de weg en per openbaar vervoer, en de aanwezigheid van een hoogopgeleide beroepsbevolking spelen daarbij een cruciale rol.



*Afbeelding 3.1, Uitsnede Structuurplankaart 2020*

#### *Buurtidentiteit*

Relevant voor het plangebied Bomenbuurt is het geformuleerde beleid ten aanzien van de woonwijken. In deze gebieden wordt met name ingezet op het speerpunt 'Duurzaam goed wonen'. Voorop staat verschillen tussen wijken te handhaven of sterker tot uiting te laten komen (buurtidentiteit). De nadruk ligt op versterking van de eigen buurtidentiteit. De opgave is een balans te scheppen tussen de gewenste mate van differentiatie binnen de stad en behoud van eigenheid in de buurten. In tegenstelling tot bijvoorbeeld de knooppunten in de stad vindt hier geen toevoeging van een substantieel programma plaats. Het Structuurplan streeft naar een hoogwaardige leefomgeving door aandacht te besteden aan, en waar mogelijk oplossingen aan te dragen voor ruimte voor

ontmoeting, leefbaarheid en levendigheid. In het Structuurplan is het gehele plangebied aangeduid als 'waardevolle bebouwing'.

#### *Woonwerk-assen*

De randen langs de meeste wegen met een doorgaande functie en een aantal wegen met een centrale rol voor een buurt of stadsdeel zijn geschikt voor ontwikkeling tot woonwerk-assen. Vaak is hier al een gemengd karakter. Dit kan groeien tot as met een stedelijk karakter en een kenmerkend profiel. Binnen het plangebied is geen woonwerk-as aanwezig.

#### *Groen en water*

De doelstelling voor de ontwikkeling van het groen netwerk in Haarlem is tweevoudig: versterking van groen met vooral ecologische waarden en versterking van groen met vooral stedelijke waarden. De Kleverlaanzone maakt deel uit van de bestaande groene dwarsverbanden. Voor deze zone wordt gestreefd naar versterking van de ecologische waarden en aanpassing van de waterverbindingen.

#### *Verkeer*

De Delftlaan maakt deel uit van de hoofdstructuur autoverkeer. Voor het fietsverkeer wordt gestreefd naar een nieuwe fietsverbinding binnen de Kleverparkzone. Aan de Rijksstraatweg wordt voorzien in een nieuwe halteplaats HOV.

Voorliggend bestemmingsplan is niet in strijd met de uitgangspunten van het structuurplan.

### **3.3.2 Nota 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. Er zijn tien gouden regels geformuleerd die een prioriteit voor ruimtelijke ontwikkeling in Haarlem uitspreken.

Voor het plangebied Bomenbuurt dat naar verwachting de status kan krijgen van beschermd stadsgezicht geldt de beschermende regie. De beschermende regie is gericht op het behouden en versterken van de zichtbare relatie tussen geschiedenis, (inrichting van de) openbare ruimte, architectuur en functie. Die herkenbaarheid maakt de stedelijke ruimte tot een prettige plek om te bezoeken en om in te wonen. De regie is behoudend en gedetailleerd. De bij het beschermd gezicht behorende toelichting vormt de basis van de criteria. Het gebied maakt deel uit van de gebiedstypering '1920-1960': ontworpen, hiërarchisch stratenpatroon waarin stedenbouw, architectuur en openbare ruimte nauw samenhangen. Symmetrische pleinen, gespiegelde straatwanden, wooncomplexen, pleinen en poorten hebben naar één ontwerp gebouwde gevelwanden waarin horizontaliteit overheerst. Overgang privé – openbaar is geleidelijk door erkers, voortuinen met (gemetselde) erfafscheidingen. Ambachtelijk materiaalgebruik, veel siermetselwerk.

Voorts maakt het zuidelijk deel van de Bomenbuurt deel uit van de gebiedstypering 'Stedelijk groen': Grote stadsparken/bossen die als recreatiegebied fungeren, begraafplaatsen, sportcomplexen. Groen gebied met daarin incidentele, solitaire bebouwing. Daarin grote diversiteit in afmeting, vorm en uitwerking. Bebouwing vaak kleinschalig, onopvallend en sober, maar elders representatief en grootschalig.

Voor de Kleverlaan, Schoterweg, Zaanenlaan en Delftweg en enkele bijzondere plekken en pleinen geldt een bijzondere regie. Voor de openbare ruimte van de lange lijnen betekent bijzondere regie dat ontwikkelingen van een klein stukje van de lijn altijd in het grotere geheel worden bekeken. De opgave is voldoende samenhang in het lengteprofiel te creëren (door bomen, verlichting, detaillering margestroken) zodat afwisseling in het breedte profiel mogelijk is. De beoordelingskaders voor openbare ruimte van de structuurlijnen geven hiervoor concrete criteria. De Kleverlaan, Schoterweg en Zaanenlaan hebben als typering 'Historische route': Het netwerk van historische lange lijnen bevat oude topografische routes en oude toegangswegen tot de stad die nu opgenomen in het stedelijk netwerk de ontstaansgeschiedenis van de stad verbeelden. Vaak samenvallend met de verschillende functionele lijnen door de stad zijn het die routes die door de stadsbewoners (ook nu nog) het meest intensief worden gebruikt. De bijzondere plekken en pleinen vormen stedelijke ruimtes die plek kunnen geven aan ontmoeting, aan sport en spel een verblijf in zijn algemeenheid. Ze vormen ruimtelijke oriëntatiepunten in het stedelijk weefsel en zijn ook vaak functionele knooppunten in het netwerk van routes. Het samenspel tussen bebouwing en ruimte is alles bepalend voor de uiteindelijke beleving en gebruik van de ruimte. Dit alles bij elkaar vormt de gecompliceerde ontwerp-opgave die een integrale benadering vanuit alle disciplines. De Delftlaan heeft als gebiedstypering 'Nieuwe routes': De nieuwe lange lijnen zijn van recentere datum. Ontworpen en gedimensioneerd op de verkeersfunctie en vaak gekoppeld aan brede groenstructuren. De nieuwe lijnen liggen veelal in transformatiegebieden en zijn daarmee zelf ook (stedenbouwkundig) aan verandering onderhevig.

In de 'nota dak' is de Bomenbuurt aangegeven als 'Eerste uitbreidingen buiten de vestingsgracht'. "*Kleverpark, Bomenbuurt en Planetenwijk*:"

*In de gebieden die van na 1920 dateren, is de bebouwing veelal complexgewijs ontworpen. Dit uit zich in de samenhang van de architectuur, waardoor de panden zichtbaar deel uitmaken van een ensemble op het schaalniveau van het bouwblok. Veelal zijn er op de hoeken van bouwblokken architectonische accenten in de vorm van bijvoorbeeld afwijkende kappen of hogere bebouwing gerealiseerd. Langs hoofdstraten is de bebouwing twee bouwlagen met kap hoog, terwijl in de zijstraten de hoogte beperkt blijft tot één bouwlaag met kap of twee bouwlagen met plat dak. De nokrichting van de kap, een zadel- of een schilddak, loopt evenwijdig aan de as van de straat. Veel daken hebben zowel aan de voor- als achterzijde dakkapellen. Waar de kap ontbreekt wordt vaak per pand een dakopbouw gerealiseerd. De daken worden als zij voorzien zijn van een kap gedekt door matte antraciet kleurige of rode pannen.*

Voorliggend bestemmingsplan is niet in strijd met de uitgangspunten van de

## Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

### 3.3.3 Wonen

Haarlem is een aantrekkelijke stad om in te wonen. De vraag naar woningen in Haarlem blijft onverminderd hoog. De woonvisie Haarlem 2017-2020: "Doorbouwen aan een (t)huis" benoemt drie hoofddoelen. Dat zijn het verbeteren van de beschikbaarheid van woningen voor verschillende doelgroepen, het voorkomen van een tweedeling in de stad en het werken aan een energie-neutrale stad.

Door de populariteit van Haarlem als stad om in te wonen staan de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen onder druk, vooral van sociale huurwoningen. De woonvisie zet daarom in op het vergroten en versnellen van de woningproductie. Door de grote opgave om woningen te realiseren en de ruimtelijke beperking die Haarlem heeft, moet het toevoegen van extra woningen binnen het bestaand stedelijk gebied gebeuren. De prioriteit ligt daarbij op locaties rondom OV-knooppunten en door transformatie van leegstaande panden naar woningbouw. De ambitie is om tot en met 2025 7.500 extra woningen toe te voegen. Hiermee voert Haarlem de afspraken die gemaakt zijn over de regionale woningbouwopgave in het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) 2016-2020 en de Actie-Agenda 2016-2020 Metropoolregio Amsterdam uit.

De woonvisie zet ook in op de ambitie om Haarlem een ongedeelde stad te laten zijn, met gemengde wijken waar plaats is voor iedereen. Dat gebeurt vooral door het stimuleren van een divers woningaanbod en door ervoor te zorgen dat er verschillende soorten huishoudens (rijk, arm, jong, oud, etc.) samen in dezelfde wijk kunnen (blijven) wonen. Om dat te bereiken is het voornemen om sociale huurwoningen bij te bouwen aan met name de westkant van de stad. Aan de oostkant komen naast sociale huurwoningen ook duurdere woningen ter bevordering van de gewenste gemengde wijken. De opgave geformuleerd in de woonvisie bedraagt 1.200 sociale huurwoningen voor het westelijke deel van de stad en 700 voor het oostelijke deel.

Ook het verduurzamen van zowel de bestaande als de nieuwe woningvoorraad heeft hoge prioriteit in Haarlem. Uitgangspunten daarbij zijn onder andere levensloopbestendig bouwen, flexibiliteit en bij voorkeur aardgasvrij wonen.

Het voorliggende bestemmingsplan levert een bijdrage aan het woningbouwprogramma door (opnieuw) de bouw van een woning mogelijk te maken.

### 3.3.4 Verkeer en vervoer

Het Haarlems Verkeers- en Vervoersplan (HVVP) 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) en geen nieuwe wegen in de wijken.

### *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.

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

Binnen het bestemmingsplangebied maken de Schoterweg/Rijksstraatweg, Kleverlaan, Delftlaan en het oostelijk gedeelte van de Zaanenlaan deel uit van het hoofdfietsnetwerk HVVP en het westelijk deel van de Zaanenlaan, de Marnixstraat, Stuijvesantstraat/Stuijvesantplein/Pijnboomstraat, Duinoordstraat en Altenastraat/Plataanstraat, deel uit van het secundaire fietsnetwerk HVVP.

### *Openbaar vervoer*

Het HVVP gaat uit van verbetering van de bereikbaarheid door versterking van het regionale openbaar vervoernetwerk, een snellere doorstroming van bussen, het waar nodig faciliteren van de bus in wijken, en behoud van de goede multimodale regionale bereikbaarheid (per fiets, openbaar vervoer en auto).

De Schoterweg/Rijksstraatweg is in het OV-net HVVP opgenomen als bustracé stamlijn; de Marnixstraat/Duinoordstraat/Altenastraat/Plataanstraat als een bustracé ontsluitende lijn.

### *Autoverkeer*

Het autoverkeer wordt via ontsluitingswegen zo direct mogelijk vanuit de verblijfsgebieden naar de randen van het gebied geleid. Dit houdt in dat het verkeer zo snel mogelijk uit de 30 km-gebieden richting de 50 km/u wegen wordt geleid. Doorgaand verkeer zal zoveel mogelijk langs de rand van de stad worden afgewikkeld.

De wijk wordt ontsloten via de Delftlaan die in het HVVP (2003) is aangeduid als gebiedsontsluitingsweg 70 km/h. Dit type heeft een belangrijke functie voor de ontsluiting van het verblijfsgebied maar heeft ook een functie voor het doorgaand verkeer. Voorts wordt het gebied ontsloten door de Kleverlaan en Schoterweg/Rijksstraatweg als gebiedsontsluitingsweg B 50 km/u en door de Marnixstraat/Duinoordstraat/Altenastraat/Plataanstraat als 30 km/u straten met bus, met vooral een functie voor de ontsluiting van het verblijfsgebied.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor de verkeersstructuur.

## **3.3.5 Water**

### Integraal Waterplan Haarlem

De gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben eind

2004 het Integraal Waterplan Haarlem vastgesteld. Centrale doelstelling van het Integraal Waterplan 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 (hoger zeeniveau, toename van de hoeveelheid en intensiteit van de neerslag), inklinking van de bodem, en verstedelijking (toename verhard oppervlak) is ruimte voor oppervlaktewater nodig.

Ruimte voor extra oppervlaktewater kan worden gevonden door het verbreden van bestaande watergangen, het graven van nieuwe watergangen en het weer open leggen van gedempte grachten. Doelstelling voor het oppervlaktewater is het creëren van een veilig watersysteem met voldoende afwaterend en bergend vermogen, een adequate doorstroming en maximale benutting van gebiedseigen water. Als streefbeeld heeft de gemeente voor ogen een verbeterd waternetwerk dat uitgebreid is met nieuw water.

Door het Hoogheemraadschap wordt gestreefd naar verbetering van de waterinfrastructuur. Daartoe zijn (concept) streefbeelden 2025 en 2050 opgesteld voor het Waterplan Haarlem. In afbeelding 3.2 wordt een uitsnede van het Streefbeeld 2025 weergegeven. Daarin wordt voor de Bomenbuurt als geheel uitgegaan van nieuwe waterinfrastructuur langs de Heussensstraat/Kweektuinstraat/Achterweg en Ter Spijtstraat.



#### Water nieuw en bestaand

-  bestaande watergang
-  nieuwe / te verbeteren watergangen
-  nieuwe / te verbeteren sloten in landelijk gebied
-  zoekgebied waterberging

Afbeelding 3.2 Uitsnede streefbeeld waterstructuur 2050 Integraal Waterplan  
Gemeentelijk Rioleringsplan

Het GRP is een beleidsmatig en strategisch plan waarin het verbreed rioleringsbeheer (incl. financiën) en de visie op riolering voor de langere termijn worden beschreven. Met het GRP beschikt de gemeente over een instrument om systematisch inzicht te krijgen in de te beheren en onderhouden rioleringsobjecten en de wijze waarop de gemeente invulling geeft aan de wettelijke (milieu)eisen. Door het opstellen van het GRP wordt het verbreed rioleringsbeleid inzichtelijk en toetsbaar. Er zijn vier doelstellingen voor het GRP van toepassing, te weten:

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

Zie verder paragraaf 4.4.



## Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Uit de bestaande situatie en de voor de toekomst gewenste situatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en voorwaarden voortkomen voor het onderhavige bestemmingsplan. Het uitgangspunt is dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is en dat er voldoende blijk wordt gegeven van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het op grond van artikel 3.6.1 lid f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplichte onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het plan.

### 4.1 Milieuzonering

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

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

Door middel van een passende bestemmings- en gebruiksregeling kan het bestemmingsplan een bijdrage leveren aan een afname van overlast binnen het plangebied door niet passende bedrijvigheid of activiteiten zoveel mogelijk te weren, te reduceren, of door hinder beperkende maatregelen te treffen.

#### Categorisering van bedrijven in het plangebied

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones. Deze opdeling is bepaald door specifieke kenmerken van die gebieden (aanwezige functies, bebouwingsdichtheid, ligging ten opzichte van wegen en stations e.d.). Het plangebied Bomenbuurt, waarbinnen de Olmenstraat 22 is gelegen, is getypeerd als een gebied met laagbouw in lage dichtheid. De maximaal toegestane milieucategorie is B. De Rijksstraatweg is een corridor hier is de maximaal toegestane milieucategorie C.

#### Relevantie plangebied

In de directe nabijheid van de Olmenstraat 22 bevinden zich geen bedrijven waarbij met deze planontwikkeling rekening moet worden gehouden. Het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

## 4.2 Geluid

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

### *Relevantie plangebied*

Het perceel Olmenstraat 22 ligt niet binnen een door de Wet geluidhinder gedefinieerde geluidzone. Daarbij is de Olmenstraat een 30 km/uur-weg, zodat er vanuit de Wet geluidhinder geen onderzoeksplicht voor dit bestemmingsplan bestaat. Vanuit het aspect van een goede ruimtelijke ordening kan worden opgemerkt dat deze 30 km/uur- weg een te verwaarlozen hoeveelheid verkeer kent. Er is geen sprake van relevante geluidbelasting op de voorgevel van de woning. Het aspect 'Geluid' staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

## 4.3 Bodem

### Wet bodembescherming

Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

### Besluit bodemkwaliteit

Het doel van het Besluit bodemkwaliteit (2008) is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren.

### Wabo, Wbb en Woningwet

Op grond van de Wabo geldt een aanhoudingsgrond voor het verlenen van een omgevingsvergunning bouw en voordat aangetoond is dat de bodem van voldoende kwaliteit is voor de beoogde functie.

Voorts geldt ten aanzien van de bodem dat de Woningwet gemeenten verplicht in hun bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem op te nemen. Die voorschriften moeten in elk geval betrekking te hebben op het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem, op de aard en omvang van dat onderzoek en op inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.

## Bouwen op verontreinigde grond

In december 1995 heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de publicatie: "Bouwen op verontreinigde grond" uitgegeven. Hierin staan een richtlijn hoe om te gaan met bodemverontreiniging in relatie tot de omgevingsvergunning. Belangrijkste uitgangspunt van deze richtlijn is dat de risico's voor de volksgezondheid worden getoetst. Hierin wordt onderscheid gemaakt in de beoordeling van de bouwaanvraag als het gaat om bestaande situaties (aan- en verbouw) en nieuwe situaties (sloop/nieuwbouw, herbestemmen en nieuwbouw)

Bij nieuwe situaties en functiewijzigingen moet er een bodemonderzoek worden uitgevoerd om de te verwachten actuele blootstellingsrisico's voor de gebruiker(s) na realisatie van het bouwwerk vast te kunnen stellen.

### Relevantie plangebied

Over de historie van het terrein ter plaatse van de Olmenstraat 22 is het volgende bekend:

- bij de gemeente Haarlem is geen informatie beschikbaar over bodemverontreiniging op deze locatie;
- uit een schriftelijke inventarisatie is niet gebleken dat op bovengenoemde locatie een ondergrondse brandstoftank aanwezig is;
- op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld. In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. In deze bodemkwaliteitszone, zone 5, is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd met kwik, lood, zink, PAK en PCB. Plaatselijk komen matige verontreinigingen voor met koper, lood en zink en lichte verontreinigingen met cadmium, nikkel, minerale olie en EOX. De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met kwik, lood, PAK, minerale olie en PCB. In de ondergrond komen plaatselijk lichte verontreinigingen voor met koper, nikkel zink en EOX.

### Beoordeling noodzaak bodemonderzoek

Aan de hand van de Haarlemse bouwverordening is beoordeeld of voorafgaand aan de eventuele (ver)bouwactiviteiten bodemonderzoek noodzakelijk is.

Volgens artikel 2.1.5 van de Haarlemse bouwverordening moet bij een aanvraag om bouwvergunning, voor zover het bouwen betrekking heeft op een of meer bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven, een onderzoeksrapport inzake de gesteldheid van de bodem worden overlegd. Volgens artikel 2.4.1 van de Haarlemse bouwverordening is het verboden om een vergunningplichtig bouwwerk waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven te bouwen op zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers.

Aan de hand van de historische gegevens kan worden geconcludeerd dat de locatie Olmenstraat 22 als onverdacht moet worden aangemerkt en de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat. Voor een eventueel te verrichten aanvraag omgevingsvergunning kan vrijstelling worden verleend voor de uitvoering van een bodemonderzoek. De kwaliteit van de bodem vormt geen belemmering voor het verlenen van een

omgevingsvergunning. Overigens betekent het feit dat het niet nodig is om bodemonderzoek uit te voeren niet dat de bodem (volledig) schoon is. Als er tijdens de bouw grond vrijkomt, moet deze op milieuhygiënisch verantwoorde wijze worden afgevoerd.

#### **4.4 Water**

##### Watertoets

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

De resultaten van het doorlopen van dit proces van afstemming zijn weergegeven in onderhavige waterparagraaf van de toelichting bij een bestemmingsplan en van de ruimtelijke onderbouwing van een aanvraag omgevingsvergunning.

In het onderhavig plangebied is het Hoogheemraadschap van Rijnland de waterbeheerder. In de ontwerpfase van dit bestemmingsplan heeft Rijnland in het kader van de Watertoets opmerkingen gemaakt welke zijn overgenomen en die, ingevolge een bevestigende mail van Rijnland, kunnen worden gezien als een positieve watertoets .

Rijnland zal adviseren en beoordelen op het relevante waterbeleid, de wetgeving en de regelgeving zoals opgenomen in hoofdstuk 3.

##### Compensatieregeling

Een uitwerking van de watertoets voor de gemeente Haarlem is de compensatieregeling. Bij een aanwijsbare toename van het verhard oppervlak zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezwaar als gevolg van toename verharding te voorkomen. Indien er gebouwd wordt en hierbij meer dan 500 m<sup>2</sup> onverhard oppervlak omgezet wordt naar verhard oppervlak, dient 15% van de toename verharding als oppervlaktewater te worden aangebracht.

Het uiteindelijk te compenseren oppervlak hangt af van overige maatregelen die de waterhuishouding in een gebied ten goede kunnen komen, zoals het vertraagd afvoeren van hemelwater. Voorbeelden zijn grasdaken en ontkoppeling van de verharding van het gemengde rioolstelsel, waarbij het ontkoppelde water in de bodem geïnfiltreerd wordt.

Indien compensatie in het gebied niet gewenst is of niet doelmatig, kan ervoor gekozen worden de Berging Rekening Courant toe te passen. Middels een afkoopbedrag in het Waterfonds, kan elders in Haarlem dan extra waterberging worden gerealiseerd.

In het bestemmingsplan Bomenbuurt wordt nauwelijks voorzien in een toename van extra bouwmogelijkheden met verharding. Er worden dan ook geen compenserende maatregelen opgenomen op het gebied van waterhuishouding.

##### *Oppervlaktewater*

Het watersysteem in het plangebied is deels in beheer bij het Hoogheemraadschap van Rijnland beheert het boezemwater en is in het gehele gebied verantwoordelijk voor het Kwaliteitsbeheer van het oppervlaktewater.

Het plangebied is in overwegende mate een te consolideren bestaand en verstedelijkt woongebied. Daarmee zijn er in het kader van de waterhuishouding geen ontwikkelingen te verwachten zijn die hierop van invloed zullen zijn. Alle huidige watergangen/partijen in en rondom het plangebied worden in stand gelaten, evenals het reeds aanwezige drainage-systeem op het sportterrein Kleverlaan. De beschermingszone langs watergangen is 5 meter voor primaire en 2 meter voor overige watergangen

De voorgestane ontwikkeling in de Kleverlaanzone voorziet in een positieve wijziging in de waterhuishouding. Door de voormalige Stadskweektuin wordt een nieuwe open waterverbinding aangelegd. Deze loopt vanaf de hoek Ter Spijtsstraat- Kleverlaan, waar het water ondergronds aansluit op het water rond de Ripperda, en sluit aan op het water rond de Schoterveenpolder aan de kant van de Kweektuin. Vanaf de Schoterveenpolder tot de Delft wordt op langere termijn een aansluiting gerealiseerd rekening houdend met de verschillende waterpeilen in het gebied.

#### *Grondwater*

De grondwaterstanden in Haarlem zijn over het algemeen vrij hoog. Om grondwateroverlast te voorkomen zijn dan ook onder een groot aantal wijken drainagesystemen aangelegd. Deze systemen hebben grote invloed op het functioneren van het lokale grondwatersysteem. Het is binnen het plangebied gewenst om onder de openbare weg een grondwaterniveau aan te houden van gemiddeld 70 centimeter onder de kruin van de weg.

#### *Waterketen*

Het bestemmingsplangebied heeft een gemengd rioolstelsel. Hierin wordt zowel het afvalwater als regenwater verzameld en naar de rioolzuivering gevoerd. Het bestemmingsplangebied leent zich door het consoliderende karakter niet voor een grootschalige vervanging van het gemengde stelsel door een verbeterd gescheiden stelsel. Dit betekent dat de mogelijkheden voor het afkoppelen van schone verharding goed onderzocht en benut moeten worden. Bij het afkoppelen van verharding zullen tevens maatregelen ter voorkoming van uitloging door bouwmaterialen (voornamelijk zink en lood) genomen moeten worden. De gemeente neemt afkoppelkansen mee in de uitwerking van het basisrioleringsplan voor het gebied.

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

### *Afkoppeling verhard oppervlak*

Enkele malen per jaar treden bij piekbelasting (extreme regenbuien) riooloverstorten in werking. Aangezien dit de waterkwaliteit niet ten goede komt, stimuleert het Hoogheemraadschap van Rijnland het afkoppelen van verharde oppervlakken.

Dit is in lijn met de gezamenlijke doelstelling van het rijk, provincies, gemeenten en waterschappen om het water eerst vast te houden, dan te bergen en vervolgens af te voeren. Voor het afkoppelen van wegen en overig verhard oppervlak hanteert Rijnland de 'Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakten' van de Werkgroep Riolerings West-Nederland als richtlijn. Bij het afkoppelen van schoon hemelwater van dakoppervlakken en bij (nieuw)bouwactiviteiten hanteren Rijnland en de gemeente Haarlem de uitgangspunten van nationale pakketten duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen. Van belang is bijvoorbeeld het uitgangspunt dat bij de bouw de toepassing van uitloogbare metalen zoveel mogelijk voorkomen dient te worden zodat minder verontreinigde stoffen in het watersysteem terecht komen.

### *Waterkwantiteit*

Het boezemstelsel heeft op de eerste plaats een belangrijke functie voor het op orde houden van de waterkwantiteit. In een situatie van wateroverschot wordt in het boezemstelsel water afgevoerd via het Spaarne en bij Spaarndam uitgemalen op het Noordzeekanaal. In een situatie van watertekort wordt water via de Ringvaart vanuit de Hollandsche IJssel aangevoerd. Vanwege het zoutgehalte wordt geen water ingelaten vanuit het Noordzeekanaal.

In Rijnlands boezem wordt het waterpeil 0,60m - NAP gehandhaafd.

### *Waterkwaliteit*

De waterbodems van de Haarlemse boezemwateren zijn over het algemeen matig tot zwaar verontreinigd. De kwaliteit valt voor het grootste deel in verontreinigingsklasse 3 en 4. De klassebepalende parameter betreft in de meeste gevallen de gehalten zware metalen, met name zink. De belangrijkste emissies die debet zijn aan de verontreinigingen in de waterbodems zijn de riooloverstorten, directe lozingen, oeverbeschoeiing, uitlozing bouwmetalen, afspoeling van verhard oppervlak en inlaatwater.

### *Watervergunning*

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is integraal waterbeheerder in haar beheersgebied. Daarbij wordt rekening gehouden met zowel de (interne) relaties tussen kwantiteits- en kwaliteitsaspecten van het oppervlakte- en grondwater (inclusief ecologische kwaliteit en natte natuurwaarden) en de externe relaties tussen waterbeheer en andere beleidsterreinen zoals ruimtelijke ordening, milieu, natuur en landschap, landbouw en recreatie. Voor aanpassing van de waterhuishouding moet bij de waterbeheerder een watervergunning worden aangevraagd op grond van de Keur. De Keur van Rijnland bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot het onderhoud en gebruik van het watersysteem en waterkeringen. In de Keur is opgenomen dat een aantal activiteiten met betrekking tot de aanleg cq. inrichting van oppervlaktewateren en kunstwerken in beginsel verboden is. Onder welke voorwaarden deze activiteiten wel mogen plaatsvinden is beschreven in de

Beleidsregels en Algemene Regels Inrichting Watersysteem. Nadere informatie hierover is beschikbaar via de website van Rijnland ([www.rijnland.net](http://www.rijnland.net)).

#### Relevantie plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in het herstel van een woonbestemming die op basis van een voorheen geldende planologische regeling reeds mogelijk was.

Planologisch gezien neemt het bouwvlak met (slechts) 3.09m<sup>2</sup> toe (lengte X breedte perceel: 1m x 3,09 m, hetgeen geen invloed op de waterhuishouding ter plaatse heeft. Het aspect water staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

## **4.5 Luchtkwaliteit**

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren. Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), fijnstof (PM<sub>10</sub>) en zeer fijnstof (PM<sub>2,5</sub>) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m<sup>3</sup>. Daarnaast mag de PM<sub>10</sub> 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m<sup>3</sup> maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. Per 1 januari 2015 ook voor zeer fijn stof (PM<sub>2,5</sub>) een jaargemiddelde grenswaarde van kracht. Deze jaargemiddelde grenswaarde voor zeer fijnstof bedraagt 25 µg/m<sup>3</sup>.

Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> aangepast. Voor PM<sub>10</sub> is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO<sub>2</sub>. De grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> is vanaf 1 januari 2015 van toepassing. Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

NIBM-projecten (kleine projecten)

In de bijlagen van de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" (ook wel: regeling NIBM) zijn functiecategorieën of combinaties van functiecategorieën aangegeven waarbij sprake is van een NIBM-project. In de Regeling NIBM is voor een woningbouwlocatie een cijfermatige kwantificatie opgenomen wanneer een woningbouwproject als NIBM kan worden beschouwd. Momenteel bedraagt de cijfermatige kwalificatie 1.500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg of 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen, waarbij het wegverkeer zich evenredig over de beide ontsluitingswegen verdeelt.

#### Relevantie plangebied

Het onderhavige bestemmingsplan behelst slechts de wijziging van functie van één (klein) perceel, momenteel in gebruik als garage (berging), van 'tuin' in 'wonen'. Het is daarom evident dat wordt voldaan aan genoemd criterium uit de Regeling NIBM.

Het aspect luchtkwaliteit staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg

## **4.6 Natuurwaarden**

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen). Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

#### Relevantie plangebied

Het betreffende perceel had in het verleden reeds een woonbestemming en is momenteel bebouwd met een garage/berging. Natuurwaarden op het perceel zijn daarmee niet te verwachten. Conclusie hieruit is dat de Wet natuurbescherming de uitvoerbaarheid van bestemmingsplan niet in de weg staat.

## 4.7 Archeologie

Met de goedkeuring van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg heeft de gemeente er vanaf 1 september 2007 een aantal nieuwe verplichtingen bij gekregen met betrekking tot de zorg voor het archeologische erfgoed. In de wetgeving is opgenomen dat gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening moeten houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Ook is bepaald dat in een bestemmingsplan regelingen kunnen worden opgenomen ten behoeve van het beschermen van archeologische waarden. Aangezien de verantwoordelijkheid voor het archeologische erfgoed wordt gedecentraliseerd dienen de gemeenten hun eigen beleid te ontwikkelen. In dit kader heeft de gemeente Haarlem het initiatief genomen tot de ontwikkeling van diverse maatregelen, waardoor archeologie meer onderdeel van het planologische instrumentarium wordt. De uitgangspunten voor gemeentelijke beslissingen om op een werkbare en doelmatige manier zorg te dragen voor het Haarlemse bodemarchief zijn vastgelegd in de Beleidsnota Archeologie met bijbehorende beleidskaart (zie hoofdstuk 4).

Het huidige Haarlem ligt zowel op de oudste strandwal, 56 eeuwen geleden ontstaan, als de op een 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, in de Karolingische tijd (7<sup>e</sup>-8<sup>e</sup> eeuw n. Chr.), 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 Haarlemse bodem een opeenstapeling geworden van diverse lagen van 56 eeuwen bewoningsgeschiedenis.

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

De regimes gelden voor bodemroerende activiteiten die plaats zullen vinden in het kader van plannen waarvoor het vereist is om het volgende aan te vragen:

- een reguliere omgevingsvergunning 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.

De gebieden die zijn weergegeven op de ABH worden in bestemmingsplannen opgenomen met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie'. In de planregels worden de relevante begrippen gedefinieerd en wordt aangegeven welke archeologische voorwaarden aan een reguliere omgevingsvergunning of aanlegvergunning kunnen worden verbonden.

### Archeologische verwachting plangebied

#### *Rijks- en provinciale kaarten archeologie*

Het plangebied voor de Bomenbuurt als geheel staat op de Archeologische Monumenten Kaart van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed gedeeltelijk aangegeven als terrein van archeologische waarde en gedeeltelijk als terrein van hoge archeologische waarde (het Huis ter Kleef). Er zijn diverse waarnemingen geregistreerd van archeologische resten die dateren uit de Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd. Op de Indicatieve Kaart Archeologische waarden van de Rijksdienst heeft het plangebied gedeeltelijk een hoge, en gedeeltelijk een middelhoge verwachtingswaarde, dat wil zeggen dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden hoog en middelhoog wordt geacht.



**Afbeelding 4.3 Detail Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH) Rood: categorie 2; oranje: categorie 3; wit: categorie 5**

Het plangebied voor de Olmenstraat 22 behoort volgens de Archeologische Beleidskaart Haarlem tot categorie 5.

#### *Categorie 5 (grijs)*

In de gebieden die tot categorie 5 behoren geldt de regel dat bij plannen waarbij

bodemverstorende activiteiten plaatsvinden van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> (totale oppervlakte) en dieper dan 30 cm onder het maaiveld een archeologisch rapport dient te worden overlegd.

#### *Relevantie plangebied*

Op basis van een inventarisatie van archeologische waarden is met betrekking tot het vigerende bestemmingsplan alleen archeologisch onderzoek vereist bij ruimtelijke plannen van 10.000 m<sup>2</sup> en groter. Daarvan is hier geen sprake. Het bestemmingsplan maakt geen bouwplan mogelijk van een dergelijke grootte. Het aspect archeologie staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

## **4.8 Externe veiligheid**

Met betrekking tot externe veiligheid is tot juli 2012 de Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke stoffen (RNVGS) van toepassing. Daarna wordt deze naar verwachting opgevolgd door het Besluit Transport Externe Veiligheid (Btev). De Circulaire heeft betrekking op transport van gevaarlijke stoffen. Dat transport brengt immers risico's met zich mee voor personen die zich binnen het invloedsgebied van de weg bevinden. De Circulaire hanteert 2 verschillende waarden die verschillende risico's tot uitdrukking brengen: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

Het Plaatsgebonden Risico (PR) is de kans per jaar op overlijden van een individu die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Deze grenswaarde resulteert in een afstand die in acht moet worden genomen tussen risicovolle activiteiten, zoals in dit geval het transport van gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten. Onder andere woningen (en kantoren) worden in de regelgeving beschouwd als (beperkt) kwetsbare objecten. De grenswaarde voor het Plaatsgebonden Risico in nieuwe situaties is de contour (afstand vanaf de risicobron) waar een Plaatsgebonden Risico geldt van 1 op de 1.000.000.

Het Groeps Risico (GR) is de kans op gelijktijdig overlijden van een groep mensen als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico bestaat geen harde grenswaarde. Wel bestaat er een referentie (oriëntatiewaarde).

De Circulaire verplicht het bevoegd gezag bij de overschrijding van de oriëntatiewaarde of een toename ervan het groepsrisico expliciet te betrekken bij de vaststelling van het omgevingsbesluit. Dit is in het bijzonder van belang in verband met aspecten van zelfredzaamheid en hulpverlening. Hiervoor dient advies in gewonnen te worden bij de Veiligheidsregio. In dit geval moet het bestuur van de gemeente Haarlem de hoogte en de toename van het groepsrisico verantwoorden.

#### *Relevantie plangebied*

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen of buisleidingen die invloed kunnen hebben op de situatie voor externe veiligheid. Ook vindt er in de directe nabijheid van het perceel geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats waar rekening mee moet worden gehouden. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

## **4.9 Verkeer en parkeren**

Indien een ruimtelijk plan voorziet in de toevoeging van verkeersaantrekkende functies dienen de gevolgen voor de verkeer- en parkeersituatie te worden beoordeeld.

### *Relevantie plangebied*

Het bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van een woonfunctie. De toevoeging van 1 woning genereert geen extra verkeer ter plaatse en zal opgaan in het heersende verkeersbeeld op de bestaande ontsluitingswegen. Parkeren zelf vindt plaats op eigen terrein aan de voorzijde van het perceel, waar dat nu ook al plaats vindt. Met het oog op de parkeer- en verkeerssituatie bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

De parkeernormen in Haarlem voor dit bestemmingsplan zijn geborgd via het paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen Haarlem'. Dit bestemmingsplan bevat een verwijzing naar de gemeentelijke beleidsregels. Het voordeel daarvan is dat het bestemmingsplan niet gewijzigd hoeft te worden wanneer er behoefte is aan het wijzigen van de parkeernormen. Het wijzigen van de Beleidsregels parkeernormen volstaat daarvoor. In de gemeentelijke beleidsregels is aangegeven wanneer er sprake is van voldoende ruimte voor het parkeren van auto's en het laden of lossen van goederen. Ook de mogelijkheden om af te wijken van de geldende parkeernormen staan omschreven in het parkeerbeleid. Als er een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend waardoor de parkeerbehoefte wijzigt, zal getoetst worden aan de Beleidsregels parkeernormen zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

## **4.10 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen**

In bestemmingsplannen worden uitsluitend kabels en leidingen (gas, water, elektra, rioolpersleidingen) opgenomen die ruimtelijke relevantie hebben en/of van belang zijn in het kader van beheer, externe veiligheid of gezondheidsrisico's. Het gaat dan altijd om de hoofdtransportstructuur ofwel de planologisch relevante leidingen. De ligging van de leiding is globaal vastgelegd op provinciale risicokaarten. In elk bestemmingsplangebied bevinden zich uiteraard ook kabels en leidingen voor distributie en huisaansluitingen, maar die worden niet in het plan opgenomen.

### *Relevantie plangebied*

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen kabels en leidingen waarmee bij een planvorming rekening moet worden gehouden. In dit licht zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

## Hoofdstuk 5 JURIDISCHE ASPECTEN

De beleidsuitgangspunten zijn in de regels vervat en op de verbeelding weergegeven als bestemmingen en aanduidingen. Dit hoofdstuk geeft een verklaring van de regels en geeft aan waarom voor een bepaalde regeling is gekozen. Tot slot wordt een toelichting gegeven op de verbeelding.

### 5.1 Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast bieden zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere 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 dienen alle bestemmingsplannen te voldoen aan landelijk vastgestelde standaarden. In de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP 2012) zijn de hoofdgroepen van bestemmingen bepaald, zoals wonen, bedrijven e.d. Ook geeft de SVBP 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 af kan wijken van de voorheen geldende planologische regelingen.

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. Deze onderdelen zijn bindend voor de burger. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting is niet juridisch bindend, maar wordt als handvat en beleidskader/interpretatiekader voor het bestemmingsplan gebruikt.

## **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, de monitoring van beleid en de handhaving. De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (hierna SVBP) maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels.

De regels van het bestemmingsplan vallen conform het SVBP in 4 hoofdstukken uiteen.

1. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels.
2. Hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik.
3. Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels.
4. Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels.

## **5.3 Hoofdstuk 1: inleidende regels**

In overeenstemming met de SVBP bevat het eerste hoofdstuk van de planregels de inleidende regels van het bestemmingsplan. Deze regels hebben tot doel duidelijkheid te bieden over de interpretatie van de in het bestemmingsplan gehanteerde begrippen en termen. Dit zijn de in artikel 1 neergelegde begripsbepalingen. De begripsbepalingen zoals die in het bestemmingsplan Bomenbuurt van toepassing zijn verklaard blijven overigens van toepassing. In dit bestemmingsplan worden de regels van het bestemmingsplan "Bomenbuurt" ook grotendeels ongewijzigd van toepassing verklaard, zie artikel 2 van het voorliggende bestemmingsplan.

## **5.4 Hoofdstuk 2: bestemmingsregels**

### **5.4.1 Bestemmingsregels**

#### **Artikel 2 Tuin 1**

De voortuin van het perceel wordt bestemd als 'Tuin 1'. Binnen deze bestemming zijn o.a. erkers, tuinen en verhardingen toegestaan.

Voor dit bestemmingsplan geldt tevens dat parkeren in de bestemming 'Tuin 1' is toegestaan.

#### **Artikel 3 Wonen**

De opgenomen bestemming 'Wonen' beoogt de bouwmogelijkheden voor het

hoofdgebouw mogelijk te maken die het bestemmingsplan 'Bomenbuurt 2002' bood, terwijl qua gebruiksmogelijkheden is gekeken naar het bestemmingsplan 'Bomenbuurt 2014', omdat deze planologisch gunstiger zijn.

Voor het perceel is tevens de aanduiding 'recht optrekken achterzijde' opgenomen. Dit biedt de mogelijkheid om rechtens de achtergevel recht op te trekken tot maximaal 5 meter boven de maximale goothoogte. De bestaande nokhoogte mag hierbij niet worden overschreden.

De toegestane uitbreiding biedt de mogelijkheid tot het vergroten van het wooncomfort passend in het straatbeeld en schaal.

Beroepsmatige activiteiten aan huis zijn toegestaan onder de voorwaarde dat deze activiteiten ondergeschikt zijn aan het wonen. Aan huis verbonden dienstverlenende beroepen kunnen bijvoorbeeld zijn: kleine adviesbureaus, kleine financiële instellingen, pedicures en praktijkruimten voor de zogenaamde vrije beroepen zoals arts, tandarts en notaris. Voorts is gastouderopvang en bed and breakfast toegestaan. Om de woonfunctie te laten domineren is bepaald dat de beroepsmatige activiteiten, gastouderschap en bed en breakfastvoorziening in totaal niet meer ruimte in beslag mag nemen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak van een woning met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

#### **5.4.2 Dubbelbestemming**

##### **Artikel 4 Waarde – Archeologie (dubbelbestemming)**

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

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de Archeologische Beleidskaart Haarlem. Voor dit perceel geldt dat categorie 5 van toepassing is.

Categorie 5: Dit geldt voor de gedeelten van het grondgebied van Haarlem die relatief laat voor bewoning geschikt gemaakt zijn. Daarom geldt hier een regime dat door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw- en/of aanlegvergunning bij bodemroerende activiteiten met een oppervlak groter dan 10.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm onder maaiveld van toepassing is.

### **5.5 Hoofdstuk 3: algemene regels**

#### **Artikel 5 Anti-dubbeltelregel**

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 met name 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 reeds 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 6 Algemene gebruiksregels**

Deze bepaling geeft algemene regels met betrekking tot ongewenst gebruik van gronden die in alle gevallen van toepassing zijn, tenzij dit in de specifieke gebruiksregels expliciet alsnog wordt toegestaan.

#### **Artikel 7 Algemene afwijkingsregels**

Het bestemmingsplan als bindende verordening is opgebouwd uit objectief vastgelegde ruimtelijke begrenzingsen. De mogelijkheden en onmogelijkheden voor het bouwen en het gebruik zijn nauwkeurig vastgelegd. Die ruimtelijke begrenzing is een afgeleide van kadastrale gegevens en de lijnen van de grootschalige basiskaart. Die gegevens in combinatie met planontwikkelingen, kunnen in de praktijk maatafwijkingen opleveren. Ook kan, gelet op voortschrijdende ontwikkelingen toch behoefte zijn een aan grotere hoogte van bouwwerken ten behoeve van algemeen nut. Starheid van bestemmingsregels mag niet de oorzaak zijn van gekunstelde oplossingen, waarmee de kwalitatieve doelstelling van het bestemmingsplan niet gediend is. Binnen een kader van bescherming van belangen, is door middel van dit artikel enigermate van flexibiliteit mogelijk. Vrijstelling verlenen gebeurt altijd met inachtneming van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, zodat belanghebbenden de mogelijkheid tot bezwaar/beroep hebben wanneer op grond van dit artikel van het plan wordt afgeweken. Een aantal van de gegeven maxima kan op grond van dit artikel in beperkte mate worden overschreden.

### **5.6 Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels**

#### **Artikel 8 Overgangsregels**

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 reeds aanwezig was ten tijde van de voorgaande plannen, onder voorwaarden, mag worden voortgezet. Ook bouwwerken die 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 reeds strijdig gebruik door dit bestemmingsplan en er kan ook nog steeds gehandhaafd worden. Ook bouwwerken die op peildatum illegaal zijn, blijven illegaal.

#### **Artikel 9 Slotregel**

Het laatste artikel van de regels geeft aan hoe dit bestemmingsplan kan worden

aangehaald, namelijk als de regels van het bestemmingsplan Bomenbuurt.

## **5.7 Hoofdopzet verbeelding**

In dit bestemmingsplan wordt voor het hoofdgebouw uitgegaan van herstel van de planologische situatie zoals die gold op basis van het bestemmingsplan 'Bomenbuurt 2002' voor dit perceel.

### ***De bestemmingen***

Op de verbeelding zijn in verschillende kleuren de bestemmingen weergegeven. De bestemmingen worden begrensd door bestemmingsgrenzen. In de regels is per bestemming aangegeven wat deze bestemming inhoudt en welke bouw- en gebruiksregels gelden voor die betreffende bestemming.

### ***De dubbelbestemming***

Dubbelbestemmingen zijn een aparte vorm van bestemmingen. Dubbelbestemmingen zijn gericht op de bescherming van specifieke sectorale belangen. Zo is voor dit plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie' opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden in de ondergrond.

### **Bouwvlak**

Bouwvlakken zijn een essentieel onderdeel van de verbeelding. Bouwvlakken bestaan uit dikke zwarte lijnen, die aangeven waarbinnen hoofdbebouwing is toegestaan. Bouwvlakken bepalen veelal ook de voorgevelrooilijn van gebouwen of clusters van gebouwen, waardoor ze een belangrijk element vormen bij de bescherming van een bepaald straatbeeld. Ook de achtergevelrooilijn wordt vaak al bepaald met een deel van de bouwvlaklijn. Hier geldt echter vaak een vergunningsvrije bouwmogelijkheid, waar er hier minder sprake is van een beschermend karakter in vergelijking met de voorgevelzijde.



## **Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID**

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan herstelt de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel voor het hoofdgebouw zoals opgenomen in het bestemmingsplan Bomenbuurt 2002. Daardoor wordt de planschadeclaim in natura gecompenseerd.

### **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **6.2.1 Bestuurlijk vooroverleg ex.artikel 3.1.1. Bro**

In het kader van het wettelijk vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) is het ontwerp- bestemmingsplan Bomenbuurt, 1e partiële herziening Olmenstraat 22 om advies toegezonden aan de volgende instantie.

- Hoogheemraadschap Rijnland

De hier genoemde instantie heeft geen opmerkingen op het bestemmingsplan naar voren gebracht.

- Provincie Noord-Holland

Dit bestemmingsplan valt onder de categorie plannen waarvoor het provincie bestuur heeft bepaald dat er geen vooroverleg nodig is.

#### **6.2.2 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 28 juni 2018 tot en met 8 augustus 2018 ter inzage en is tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de landelijke website ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)). Van het ter inzage leggen en het elektronisch beschikbaar stellen is op 27 juni 2018 mededeling gedaan in het huis-aan-huisblad de Haarlemmer, in de Staatscourant en op de site met de officiële bekendmakingen van de gemeente [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl).

Gedurende deze periode kon iedereen een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen. Het eindverslag van deze zienswijzeprocedure maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

### 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. Immers, de ruimtelijke kwaliteit van het gebied loopt gevaar als men in strijd met het bestemmingsplan een bouwwerk bouwt of als men in strijd met het bestemmingsplan gronden of bouwwerken gebruikt. Het achterwege laten van handhaving kan ertoe leiden dat zich ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen voordoen, die negatieve gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit en de veiligheid. Daarom wordt hier het beleid inzake de handhaving uiteengezet en aangegeven hoe de handhaving van de bestemmingsplanregels wordt opgepakt. Volgens vaste jurisprudentie bestaat er een beginselplicht om handhavend op te treden. Dit houdt in dat, gelet op het algemeen belang dat gediend is met de handhaving, in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift of regel het bestuursorgaan dat bevoegd is om met bestuursdwang of een last onder dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moet maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd dit niet te doen. Dit kan zich voordoen als er concreet zicht op legalisatie bestaat. Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien. De gemeente Haarlem voldoet aan deze beginselplicht door daadkrachtig en consequent op te treden.

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

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

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



## **Regels**



## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

- 1.1 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.
- 1.2 aanduidingsgrens:**  
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.3 bestemmingsgrens:**  
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.4 bestemmingsvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.5 plan**  
het bestemmingsplan "Bomenbuurt, 1e partiële herziening, Olmenstraat 22 met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP6120012--va01 van de gemeente Haarlem. De regels van het bestemmingsplan 'Bomenbuurt', zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Haarlem op 28 mei 2014, met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP6080005-0004 blijven ongewijzigd van toepassing op het plan, tenzij in afwijking in dit bestemmingsplan anders geregeld. Voor de leesbaarheid van dit plan is de inhoud van de voor deze herziening relevante artikelen uit bestemmingsplan 'Bomenbuurt' herhaald.
- 1.6 bestemmingsplan**  
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels  
Verdere begrippen zoals deze onderdeel uitmaken van de regels van het bestemmingsplan Bomenbuurt blijven ongewijzigd van toepassing op het plan.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 2 Tuin - 1

#### 2.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij, en ten dienste van, de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. parkeren ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- c. bijbehorende voorzieningen en bouwwerken ten behoeve van het hoofdgebouw zoals o.a. erkers .

#### 2.2 Bouwregels

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

##### 2.2.1 Andere bouwwerken

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

#### Verticale diepte

De verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

#### Fietsenberging

- c. het realiseren van een (fietsen)berging in de voor- of zijtuin mag onder de volgende voorwaarden:
  1. er is geen achterom aanwezig bij de woning;
  2. de diepte van de voor- of zijtuin is minimaal 2,5 meter;
  3. de hoogte van de berging mag maximaal 1,3 meter bedragen;
  4. de verticale diepte van een berging mag maximaal 1 meter bedragen ten opzichte van het maaiveld;
  5. de oppervlakte van de berging mag maximaal 20% van de oppervlakte van de voor- of zijtuin bedragen met een maximum van 4 m<sup>2</sup>;
  6. de gevels van de berging evenwijdig aan de voorgevel, mogen maximaal 30 procent van de breedte van die voorgevel beslaan.

#### 2.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels zoals genoemd in artikel 6 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

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

- a. opvang van drugsverslaafden;
- b. het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen, tenzij deze gronden zijn voorzien van de aanduiding 'parkeerterrein'.

## **Artikel 3 Wonen**

### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep, gastouderopvang of een bed & breakfast;
- b. bijbehorende voorzieningen zoals, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, bergingen, tuinen, erven en terreinen.

### **3.2 Bouwregels**

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

#### **3.2.1 Gebouwen**

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, waarbij de naar de weg gekeerde gevel in de voorgevelrooilijn moet worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' dient binnen de aangegeven goothoogte te worden gebouwd;
- c. voor zover woningen worden uitgevoerd met een kap mag de hoogte van gebouwen niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven goothoogte plus 5 meter;
- d. aan de voorgevel dient het schuine dakvlak te worden gehandhaafd;
- e. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

#### **dakkapellen**

- f. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:
  1. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 m onder de noklijn is gelegen;
  2. bij dakvlakken met een hellingshoek minder dan 35 graden mag een dakkapel in of binnen 0,5 m van de nok geplaatst worden;
  3. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
  4. de dakkapel in of binnen 0,5 m van de dakvoet wordt geplaatst, waarbij de breedte van de dakkapel niet meer bedraagt dan 1,5 m en niet breder is dan een derde van de breedte van het dakvlak;
  5. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
  6. de dakkapel in het voordakvlak niet breder is dan de helft van de breedte van het dakvlak;
  7. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen en de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50% van het dakvlak bedraagt.

### **recht optrekken achterzijde**

- g. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'Recht optrekken achterzijde' [sba-roa] is de verhoging van de goot aan de achterzijde toegestaan onder de volgende voorwaarden:
1. de gootverhoging mag niet meer dan 5 meter bedragen;
  2. de bestaande nokhoogte mag niet worden overschreden;
  3. er moet worden aangesloten op de trend;

### **3.2.2 Andere bouwwerken**

#### **dakterras**

- a. een dakterras is toegestaan, mits:
1. gesitueerd op een erker of een aanbouw;
  2. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
  3. privacyschermen, alleen toegestaan op aanbouwen, niet hoger zijn dan 1.8 m en niet dieper dan 2.5 m;
  4. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
  5. de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevels van de hoofdbebouwing minimaal 15 m bedraagt;
  6. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 m;
  7. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst;
  8. dakterrassen op hoofdbebouwing toegestaan mits:
    - afstand hekwerk tot voorgevel bij een straatprofiel breder dan 20 m, 4 m tot de dakrand;
    - afstand hekwerk tot voorgevel bij een straatprofiel minder dan 20 meter, 2 m tot de dakrand;
    - afstand hekwerk tot achtergevel, 2 m tot de dakrand.

#### **Overige andere bouwwerken**

- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- d. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- e. de hoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is.
- f. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m<sup>2</sup> bedragen;
- g. overige 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

### **3.3 Specifieke gebruiksregels**

Naast de algemene gebruiksregels zoals genoemd in artikel 6, gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. Een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. Het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en bed & breakfast, mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;



## **Artikel 4 Waarde - archeologie**

### **4.1 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.

### **4.2 Bouwregels**

1. In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden de volgende regels:
  - a. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie' 5 dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemversturende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 10.000 m<sup>2</sup> 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 activiteiten door de archeologisch deskundige.
3. Het bepaalde in lid 2 sub 1 is niet van toepassing op een bouwplan dat betrekking heeft op vervanging van een reeds bestaand bouwwerk waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.

### **4.3 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.

### **4.4 Afwijken van de bouwregels**

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

locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van de gemeentearcheoloog, geen archeologische waarden te verwachten zijn;

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

#### **4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

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

gericht op:

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

#### **4.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in die zin, dat de verbeelding wordt gewijzigd door van één of meerdere bestemmingsvlakken de begrenzing te veranderen of de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' toe te voegen of te verwijderen, dan wel deze bij een ander archeologiecategorie, zoals vermeld in lid 2, in te delen, als archeologische bevindingen daar aanleiding toe geven.



## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 5    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.



## **Artikel 6 algemene gebruiksregels**

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

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



## **Artikel 7 algemene afwijkingsregels**

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



## **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 8 overgangsrecht**

#### **8.1 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.

#### **8.2 Afwijken**

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

#### **8.3 Afwijken overgangsrecht bouwwerken**

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

#### **8.4 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.

#### **8.5 Strijdig gebruik**

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 4 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

#### **8.6 Verboden hervatten gebruik**

Indien het gebruik, bedoeld in lid 4 na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

#### **8.7 Uitzondering overgangsrecht gebruik**

Lid 4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



## **Artikel 9 slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan Bomenbuurt 1e partiële herziening, Olmenstraat 22.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van .....

De voorzitter, De griffier,

.....

