

Boerhaavewijk

bestemmingsplan "Boerhaavewijk" (ontwerp)

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 INLEIDING	7
1.1 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan	9
1.3 Doel van het bestemmingsplan	9
1.4 Onderdelen bestemmingsplan	10
1.5 Geldende planologische regelingen	10
1.6 Bestemmingsplanprocedure	10
1.7 Leeswijzer plantoelichting	11
Hoofdstuk 2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	13
2.1 Korte historische schets	13
2.2 Ruimtelijk-functionele structuur	13
2.3 Functionele structuur	16
Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER	19
3.1 Rijksbeleid	19
3.2 Provinciaal beleid	22
3.3 Beleid van het hoogheemraadschap	23
3.4 Gemeentelijk beleid	24
Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	39
4.1 Bodem	39
4.2 Niet gesprongen Explosieven	39
4.3 Geluid	40
4.4 Luchtkwaliteit	41
4.5 Externe veiligheid	42
4.6 Bedrijven en milieuzonering	42
4.7 MER-beoordeling	42
4.8 Water	43
4.9 Groen	44
4.10 Natuurwaarden	46
4.11 Archeologie	46
4.12 Cultuurhistorie	48
4.13 Vliegverkeer	52
4.14 Ladder voor duurzame verstedelijking	53
4.15 Duurzaamheid en energie	54
4.16 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen	54
Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED	55
5.1 Ruimtelijke aspecten	55
5.2 Ontwikkelingen	55
Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN	57
6.1 Inleiding	57
6.2 Juridische planopzet	57
6.3 Hoofdpzet verbeelding	70
6.4 Overzicht bouwmogelijkheden op/in het dak	73
Hoofdstuk 7 UITVOERBAARHEID	79
7.1 Economische uitvoerbaarheid	79

7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	79
7.3	Handhaving	80

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 83

Bijlage 1 Bodeminformatie Boerhaavewijk 85

Regels 93

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	95
Artikel 1	Begrippen	95
Artikel 2	Wijze van meten	105
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	107
Artikel 3	Bedrijf	107
Artikel 4	Cultuur en ontspanning	109
Artikel 5	Dienstverlening	111
Artikel 6	Gemengd - 3	113
Artikel 7	Gemengd - 6	115
Artikel 8	Gemengd - 7	117
Artikel 9	Groen	119
Artikel 10	Horeca	121
Artikel 11	Maatschappelijk	123
Artikel 12	Tuin - 1	125
Artikel 13	Tuin - 2	127
Artikel 14	Verkeer	129
Artikel 15	Water	131
Artikel 16	Wonen	133
Artikel 17	Wonen - woonwagenstandplaats	135
Artikel 18	Leiding - Gas	137
Artikel 19	Waarde - Archeologie	139
Artikel 20	Waarde - Groeiplaats monumentale boom	143
Artikel 21	Waterstaat - Waterkering	145
Hoofdstuk 3	Algemene regels	147
Artikel 22	Anti-dubbeltelregel	147
Artikel 23	Algemene bouwregels	149
Artikel 24	Algemene gebruiksregels	153
Artikel 25	Algemene aanduidingsregels	155
Artikel 26	Algemene afwijkingsregels	157
Artikel 27	Overige regels	159
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	161
Artikel 28	Overgangsrecht	161
Artikel 29	Slotregel	163

Toelichting

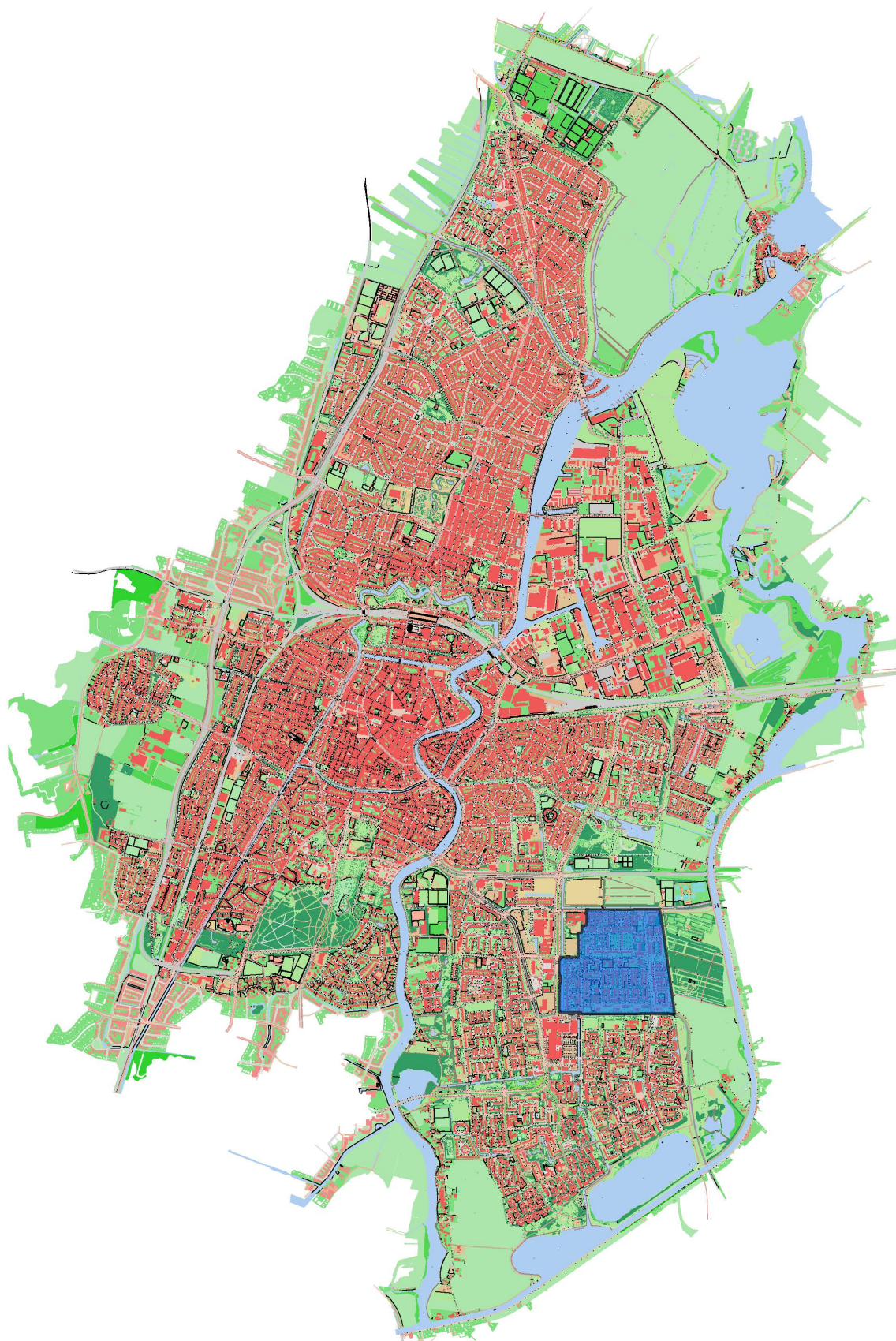
bestemmingsplan "Boerhaavewijk" (ontwerp)

Hoofdstuk 1 INLEIDING

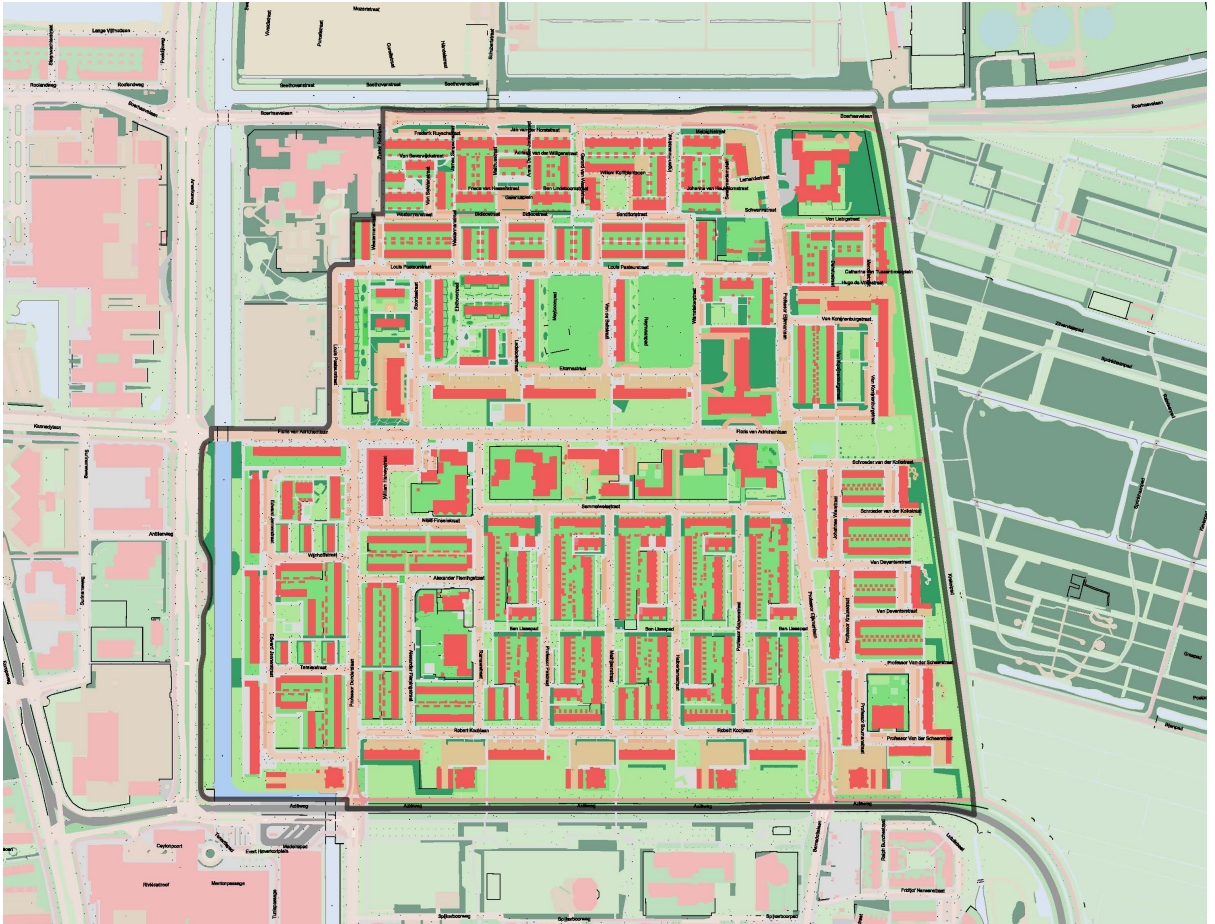
1.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied beslaat een groot deel van de Boerhaavewijk, een wijk in het noordoostelijke deel van het stadsdeel Schalkwijk. Het plangebied bestaat uit de Boerhaavebuurt, Geleerdenbuurt, Geneesherenbuurt, Poelpolder-Noord, Professorenbuurt en Romolenpolder-Oost.

Het plangebied van bestemmingsplan Boerhaavewijk ligt in het oostelijk deel van Haarlem. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Amerikaweg, aan de noordzijde door Boerhaavelaan, aan de oostzijde door het Krekelpad en aan de zuidzijde door de Azieweg (zie afbeelding 1.1 en 1.2). De Poort van Boerhaave locatie met de Boerhaavekliniek en de locatie van het voormalige LJC College behoren niet tot het plangebied.



Afbeelding 1.1: Ligging van het bestemmingsplangebied



Afbeelding 1.2: Begrenzing plangebied

1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Schalkwijk, waar het plangebied deel van uitmaakt, is zowel inhoudelijk als digitaal verouderd. Door vaststelling van het bestemmingsplan Boerhaavewijk, beschikt de gemeente Haarlem voor dit deel van haar grondgebied over een actueel planologisch-juridisch kader.

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Het hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan is het bieden van een actueel juridisch kader dat de bestaande en toegestane situatie op een goede manier regelt. De bestaande ruimtelijk-functionele structuur en de voortzetting van het huidige toegestane gebruik op hoofdlijnen zijn daarbij de uitgangspunten. De verbeelding en de regels zijn zo opgesteld dat waar nodig het bestemmingsplan een maximale bescherming biedt voor de functies en gebouwen die in het huidige karakter dienen te worden behouden.

Het tweede doel van het bestemmingsplan is om aan te geven waar in beperkte mate ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, zowel voor gebruik als voor bebouwingmogelijkheden. Het plan biedt bijvoorbeeld, waar dat mogelijk en wenselijk is, ruimte voor niet verstorende functieverandering of uitbreiding van bebouwing, zonder dat daarvoor het bestemmingsplan hoeft te worden aangepast.

Het resultaat van deze wijze van bestemmen is dat inzichtelijk is wat wel en niet kan in het plangebied.

1.4 Onderdelen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Boerhaavewijk bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De regels bevatten juridische regels over het gebruik van de ruimte. Deze regels geven aan of en hoe ruimte bebouwd mag worden en welke functies (bestemmingen) zijn toegestaan. De verbeelding geeft de exacte plaats van de bestemmingen aan, en verwijst naar de regels. De toelichting, tenslotte, is de onderbouwing van regels en verbeelding. Hierin staan het doel van het bestemmingsplan en de toekomstige ontwikkeling van het gebied. De toelichting gaat in op onderwerpen die voor die ontwikkeling van belang zijn, zoals de stedenbouwkundige structuur, de haalbaarheid van het plan en milieuaspecten.

1.5 Geldende planologische regelingen

Binnen het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

nr.	Naam van het plan	Vastgesteld	Onherroepelijk
900bp002	Schalkwijk	18-12-2008	04-05-2010
00801	Facetbestemmingsplan Archeologie	02-07-2009	21-08-2009
BP0120001-va01	Parapluplan Parkeernormen 2018	17-5-2018	28-06-2018

Tabel 1.1: Geldende bestemmingsplannen op het moment van opstellen van het bestemmingsplan

Bij het van kracht worden van het nieuwe bestemmingsplan Boerhaavewijk verliezen de in de tabel genoemde plannen hun rechtskracht voor die delen die binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan liggen. Afwijkende bouw- en gebruiksmogelijkheden, zoals die op basis van afgeronde vrijstellings- of ontheffingsprocedures, projectbesluiten en omgevingsvergunningen mogelijk zijn gemaakt, zijn ook in dit bestemmingsplan opgenomen.

1.6 Bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan Boerhaavewijk doorloopt de wettelijke procedure. Dit bestaat uit de onderstaande stappen.

Conceptontwerp

Het conceptontwerp bestemmingsplan wordt op basis van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan de verschillende (semi)overheden en belangenorganisaties.

Ontwerp

Eventueel gemaakte reacties naar aanleiding van het wettelijke vooroverleg worden betrokken bij het opstellen van het ontwerp van het bestemmingsplan.

Het college van burgemeester en wethouders geeft na bespreking in de commissie Ontwikkeling het ontwerp vrij voor tervisielegging op basis van

artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Na publicatie ligt het ontwerp gedurende zes weken ter inzage. In die tijd kan iedereen zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen naar voren brengen bij de gemeenteraad.

Vaststelling

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

Na aanpassing van het bestemmingsplan met inachtneming van de door de raad aangebrachte wijzigingen, ligt het vastgestelde bestemmingsplan opnieuw zes weken ter inzage.

Beroep

Belanghebbenden die een zienswijze bij de gemeenteraad naar voren brachten of aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijze te hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan aanbrengt. De Raad van State behandelt eventuele beroepen en doet uiteindelijk een uitspraak op basis waarvan het bestemmingsplan geheel, gedeeltelijk of niet onherroepelijk wordt.

1.7 Leeswijzer plantoelichting

Dit hoofdstuk van de toelichting is de inleiding van het bestemmingsplan. Vervolgens gaat hoofdstuk 2 in op de bestaande ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied. De ontstaansgeschiedenis van het gebied verklaart namelijk de huidige verschijningsvorm voor een belangrijk deel. Hoofdstuk 3 behandelt het voor het plangebied relevante beleid. Hoofdstuk 4 bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten en de resultaten van de verschillende onderzoeken. Het gaat hierbij om alle zaken die kunnen leiden tot ruimtelijke beperkingen. Het uitvoeren van onderzoeken en het maken van analyses van het plangebied is nodig op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Hoofdstuk 5 gaat in op ontwikkelingen die nu of mogelijk in de toekomst in het plangebied spelen. Hoofdstuk 6 gaat in op de juridische aspecten en licht de planregels toe. In dit hoofdstuk wordt ook ingegaan op de systematiek van de verbeelding. Het zevende en laatste beschrijft de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan (economisch en maatschappelijk) en licht de mogelijkheden van handhaving op grond van het bestemmingsplan toe.

bestemmingsplan "Boerhaavewijk" (ontwerp)

Hoofdstuk 2 **BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE**

2.1 **Korte historische schets**

Het ambacht of buurtschap 'Scalc-wijk' wordt reeds rond de elfde eeuw vermeld. Het ontstaan van Scalc-wijk, voor 1245 nog deel uitmakend van het Haarlemmerambacht, heeft nauw samengehangen met de veenontginning in het zuiden en oosten van de regio Zuid-Kennemerland. De verkaveling die in het gebied ontstond is ingegeven door de afwatering op de rivieren Het Spaarne aan de westzijde en de Liede aan de oostzijde. In het gebied, dat bestond uit de Romolenpolder, de Verenigde Grote en Kleine polder, de Poelpolder en de Vijfhuizerpolder, werd voornamelijk veeteelt bedreven.

In de periode 1945-1965 nam de Haarlemse bevolking toe met bijna 15%. Om deze groei het hoofd te kunnen bieden, werden onder anderen compleet nieuwe wijken gepland. Deze wijken zijn stedenbouwkundig en architectonisch in één keer ontworpen en gebouwd. Dat was in Haarlem uitzonderlijk. Alle wijken van vóór de wederopbouwperiode zijn min of meer procesmatig, stap voor stap, tot stand gekomen.

Als een van de laatste grote uitbreidingsplannen in die periode werd Schalkwijk als geheel nieuw stadsdeel, bestaande uit vier woonwijken en een stadsdeelcentrum gerealiseerd. Binnen 25 jaar werden zo'n 40.000 mensen gehuisvest in ongeveer 14.000 woningen. In 1963 werd het hele uitbreidingsgebied, dat voor een groot deel op grond van de gemeente Haarlemmerliede lag, geannexeerd.

Bij het ontwerpen van de plannen voor de wijken werd gestreefd naar een eigen identiteit voor elke wijk. Boerhaavewijk en Europawijk zijn de oudste wijken van Schalkwijk. Begonnen werd met Europawijk gevolgd door Boerhaavewijk. De woningbouw in deze wijken ging omstreeks 1960 van start. Het stedenbouwkundig-ontwerp van de wijk wordt gekenmerkt door de zogenaamde stempelpatronen: een herhaling van vergelijkbaar opgezette bouwblokken.

2.2 **Ruimtelijk-functionele structuur**

Bebouwingsstructuur

Boerhaavewijk is een echte wederopbouwwijk uit de jaren '60 van de vorige eeuw. Het wordt gekenmerkt door een ruime opzet, lange zichtlijnen, ruime afstanden en veel groen. De wijk heeft een sterk naar binnen gekeerd karakter.

Als de opbouw van de wijk wordt gezien, is een tweedeling zichtbaar tussen noord en zuid. Het noordelijk deel is voornamelijk een repetitie van galerijflats en portieketagewoningen. In het zuiden staan veel grondgebonden koopwoningen in de vorm van woonhofjes. Beide delen zijn van elkaar gescheiden door de Floris van Adrichemlaan, een brede weg met hoge flats en een gesloten voorzieningstrook.



Groen- en Waterstructuur

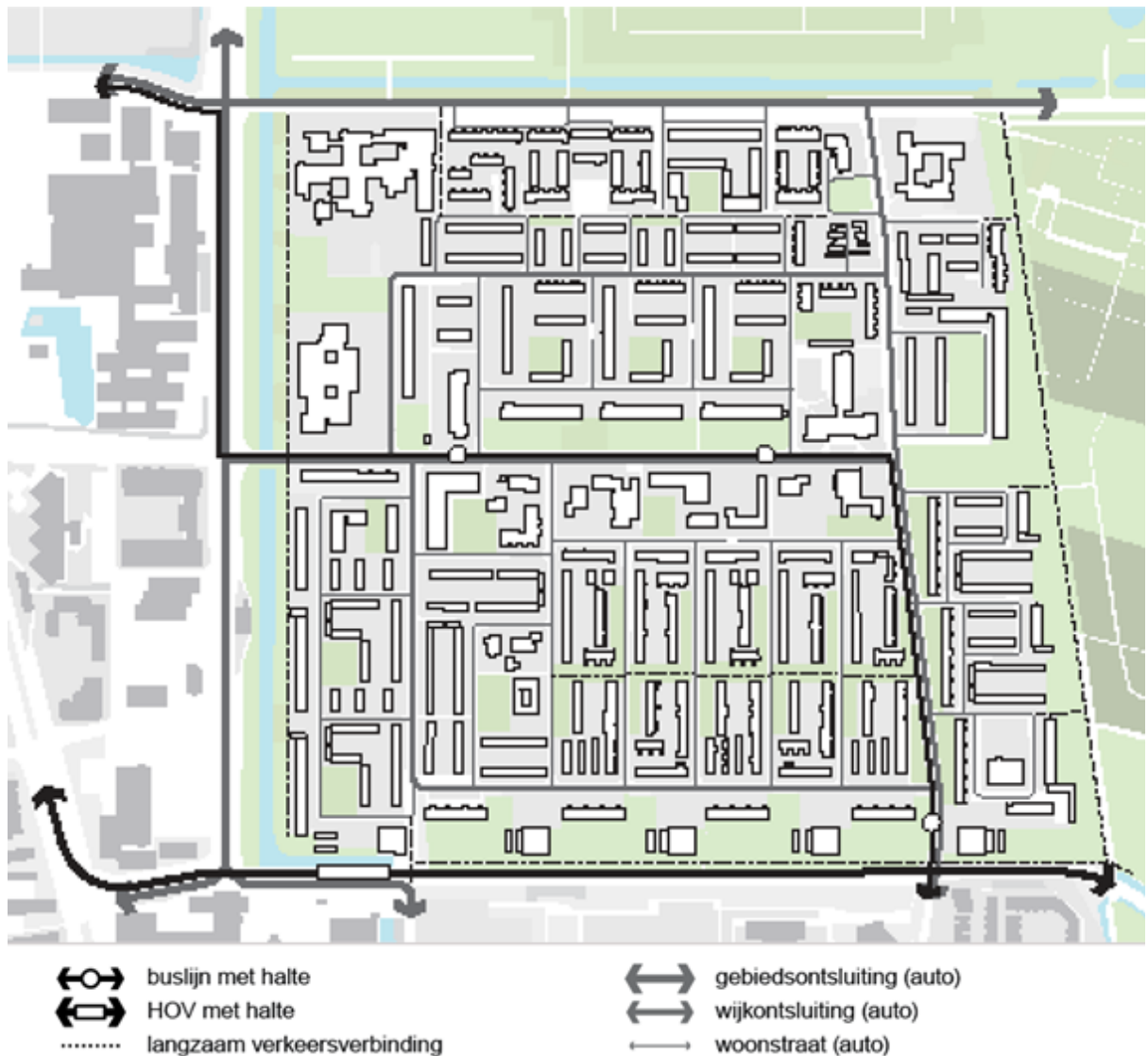
Boerhaavewijk is een relatief groene wijk met een aantal hoofdboomstructuren. Deze hoofdstructuren liggen vooral op doorgaande routes. Het aanwezige groen is versnipperd en de gebruiksfunctie is niet optimaal ook is niet overal goed toegankelijk. Vaak zijn het achterkanten van bebouwing en plinten met bergingen die het gebruik van het groen onaantrekkelijk maken. Grote groengebieden zijn aanwezig aan de west- en zuidranden van de wijk, ook hier is de gebruiksfunctie beperkt. Aan de oostzijde ligt de Poelpolder enigszins verscholen in de wijk.

Boerhaavewijk kent twee watergangen: de Boerhaavevaart in het noorden en de Amerikavaart. In de beleving van bewoners spelen deze watergangen een beperkte rol. Ze hebben naast een ecologische functie vooral een civieltechnische functie: ontwatering en doorstroming.



Verkeersstructuur

Boerhaavewijk is via openbaar vervoer (lokale bus en HOV) en auto goed ontsloten en aangetakt op het hoofdwegennet van Haarlem. De verkeersstructuur voor de auto is op te vatten als een ringstructuur (wijkontsluitingsring) welke ook nog wordt kort gesloten door de Floris van Adrichemlaan die dwars door de wijk loopt. De hoofdroute voor het fietsverkeer volgt voor een groot deel de structuur van het autoverkeer. Daarnaast zijn er nog enkele aanvullende langzaamverkeersverbindingen die zorgen voor een fijnmaziger netwerk. Direct rond de wijk liggen de volgende belangrijke fietsroutes: langs de Amerikaweg, langs de Aziëweg, langs de Boerhaavelaan. Een ontbrekende schakel in deze route is een directe verbinding tussen Boerhaavewijk en het gebied 023. In de Poelpolder is een recreatief netwerk voor voetgangers en fietsers.



2.3 Functionele structuur

Voorzieningen

De meeste (maatschappelijke) voorzieningen en detailhandel liggen geconcentreerd rondom de hiërarchische verkeersstructuur. Rond de Floris van Adrichemlaan in het centrum van het plangebied bevindt zich bijvoorbeeld een supermarkt (Lidl), enkele detailhandel en maatschappelijke voorzieningen waaronder de Wijkcentrum de Ringvaart en de Moeder van de Verlosserkerk. Daarnaast bevinden zich in het noorden van het plangebied rondom de Louis Pasteurstraat tevens voorzieningen zoals een apotheek en detailhandel. In de nabijheid van de Alexander Flemingstraat bevindt zich een religieuze voorziening voor Jehovah's getuigen. Daarnaast zijn er paramedische voorzieningen in de Alexander Flemingstraat. Bedrijventerreinen zijn in het plangebied niet aanwezig.

In het plangebied zijn diverse scholen, kinderopvanglocaties en educatieve voorzieningen gelegen. In het plangebied bevinden zich onder meer: A. v. Voorthuysenschool, Kom d'r Bijtjes, Ssbo prof. J.J. Dumont, WAL instituut voor leerproblemen, OBS De Globe, Rooms Katholieke Basisschool Don Bosco,

CBS de Wadden, Isl Bas El Kadisia, Partou kinderopvang, Kinderopvang De Riddertjes BV, NOKIK Kinderopvang, Kinderopvang Kennemer Kabouters, Stichting Overblijfplein, 't Muzenhuis Muziekschool en de Herstelacademie. Daarnaast bevindt zich een CBR Examen centrum in de wijk en zijn er diverse rijscholen gevestigd. Tot slot is er een maatschappelijke voorziening aan de Prof. Bouwmanstraat gelegen: het Open Huis.

bestemmingsplan "Boerhaavewijk" (ontwerp)

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de in 2012 vastgestelde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040. Het Rijk wil Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig houden. De nationale ruimtelijke belangen omvatten globaal o.a.:

- ontwikkeling van de mainports en de kustbescherming;
- de bescherming en ontwikkeling van een aantal natuur- en watergebieden;
- ruimte reserveren voor defensie en energie.

Ruimte moet zorgvuldig worden benut, daarom is er in het Besluit ruimtelijke ordening een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Paragraaf 4.14 gaat daar verder op in.

In dit bestemmingsplan worden bouw- en gebruiksmogelijkheden van een binnenstedelijke locatie vastgelegd. Er zijn geen nationale belangen in het geding.

3.1.2 Bestuursakkoord water

Het Bestuursakkoord Water (2011) vervangt het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003 en geactualiseerd in 2008) en het Bestuursakkoord Waterketen (2007). In het Bestuursakkoord Water zetten het Rijk, provincies, gemeenten, waterschappen en drinkwaterbedrijven in op versterking van de watersector door te investeren in kennis, innovatie en samenwerking mede ter uitvoering van de Europese Kaderrichtlijn Water. Het doel is een mooi, veilig, schoon, gezond en duurzaam beheer van het watersysteem en de waterketen tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. Paragraaf 4.8 beschrijft hoe in het plangebied met de waterhuishouding wordt omgegaan. Er zijn in dit plangebied geen nationale waterbelangen in het geding.

3.1.3 Nationaal Waterplan en Deltaprogramma

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

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

Dit bestemmingsplan is niet in strijd met het NWP2. Paragraaf 4.8 beschrijft hoe

in het plangebied met de waterhuishouding wordt omgegaan.

3.1.4 Wet natuurbescherming

Het is belangrijk voor de natuur dat er veel verschillende planten- en diersoorten zijn. Sommige diersoorten zijn kwetsbaar, zoals vleermuizen en mussen. Een goede natuurbescherming is belangrijk. Wanneer het goed gaat met de natuur, is er ook meer ruimte voor economische en andere maatschappelijke activiteiten.

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming met de bijbehorende uitvoeringsregelgeving inwerking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Met de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming (Wnb) is de bescherming van natuurgebieden, dier- en plantensoorten en houtopstanden in één wet ondergebracht.

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn regelt vanuit Europa de bescherming van soorten en gebieden. Deze richtlijnen hebben als doel de bescherming van soorten en hun natuurlijke leefgebieden. In Nederland verloopt de bescherming van natuurwaarden via twee sporen: gebiedsbescherming en soortenbescherming. Dit ligt vast in de Wet natuurbescherming. Deze wet voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur en in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies.

Algemene zorgplicht

De Wet natuurbescherming bepaalt dat iedereen voldoende zorg in acht neemt voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Dit houdt in dat een soort in een gunstige staat van voortbestaan moet blijven. Bij menselijk handelen, beheerwerk, nieuwbouw en planologische ontwikkelingen moet iedereen, naar redelijkheid, mogelijke nadelige gevolgen voor planten en dieren voorkomen en er in elk geval rekening mee houden. Voor het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is een ontheffing echter niet vereist op grond van de algemene zorgplicht.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming wijst op basis van de hiervoor genoemde Europese richtlijnen zogenaamde Natura 2000-gebieden aan. Deze gebieden vormen samen één Europees netwerk van natuurgebieden. Naast de Natura 2000-gebieden zijn er nog andere vormen van gebiedsbescherming. Een aantal terreinen in Nederland is namelijk aangewezen als onderdeel van het natuurnetwerk Nederland (NNN), als bijzonder nationaal landschap, of bijzonder provinciaal natuurgebied dan wel landschap, en de nationale parken. De impact voor een concreet terrein van één van deze vormen van beschermde status kan per situatie anders zijn.

Soortenbescherming

Ook de soortenbescherming in Nederland ligt wettelijk vast in de Wet natuurbescherming. Het doel is het beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. De Wet natuurbescherming deelt soorten in drie beschermingsregimes in. Dit zijn het beschermingsregime soorten

Vogelrichtlijn, het beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn en het beschermingsregime andere soorten. Voor alle regimes geldt dat de beschermde soorten niet verstoord mogen worden. Sommige soorten genieten een striktere bescherming dan andere soorten. Als uit de voorgenomen ingreep blijkt dat verstoring aan de orde is, dan is het aanvragen van een ontheffing bij het bevoegd gezag noodzakelijk.

Het beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn gaat over alle van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Deze soorten mogen niet worden gedood of gevangen, of opzettelijk worden verstoord als dit verstoring van de instandhoudingsstaat wezenlijk beïnvloedt. Ook de eieren, nesten en rustplaatsen van deze soorten genieten bescherming.

Het beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn betreft de (vogel)soorten die genoemd zijn in bijlage IV van de Habitatrichtlijn, bijlage I en II van het Verdrag van Bern en bijlage II van het Verdrag van Bonn. Ook onder dit beschermingsregime is het verboden om de betreffende dieren in hun natuurlijke verspreidingsgebied te doden of te vangen of opzettelijk te storen. Ook dit regime beschermt eieren, voortplantingsplaatsen en rustplaatsen en daarnaast beschermt het plantensoorten op diverse aspecten.

Het beschermingsregime 'Andere soorten' gaat over soorten als genoemd in bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van bepaalde soorten zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

De minister stelt daarnaast van een aantal soortengroepen "rode lijsten" vast van zeldzame en van afnemende soorten. Met de soorten op deze lijsten moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden om te zorgen voor de instandhouding daarvan. Een ontheffing is echter niet noodzakelijk.

Plangebied Boerhaavewijk

Dit bestemmingsplan is gericht op het continueren van de bestaande planologisch-juridische mogelijkheden. Er vindt met het vaststellen van dit bestemmingsplan geen uitbreiding plaats van de bouw- en gebruiksmogelijkheden die een nadelige invloed op de flora en fauna kan hebben.

Onderhavig plangebied maakt geen deel uit van een beschermingsgebied en ligt er ook niet in de buurt.

Voorafgaand aan eventuele toekomstige ruimtelijke ingrepen en bij (ver)bouwactiviteiten zal een initiatiefnemer met een ecologisch veldonderzoek moeten laten inventariseren of wettelijk beschermde soorten aanwezig zijn in het plangebied.

Er is uit oogpunt van ecologie en natuur geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

3.1.5 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels aan de inhoud van bestemmingsplannen en vergelijkbare besluiten. Dit is uitgewerkt in de onderliggende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening. De regels van het Barro moeten ervoor zorgen dat er sprake is van een goede borging van diverse nationale belangen.

Bij dit bestemmingsplan zijn er geen nationale belangen in het geding en het bestemmingsplan voldoet aan het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

De provincie zet in de structuurvisie Noord-Holland 2040 in op “kwaliteit door veelzijdigheid”. Noord-Holland moet daarom aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap.

Bestaande werklocaties moeten waar mogelijk verder intensiveren en herstructureren om nieuwe ontwikkelingen te accommoderen. Door te kiezen voor hoogstedelijke milieus en beperkte ruimte voor 'uitleglocaties' blijft het landelijk gebied open en dichtbij. De hoogstedelijke milieus kenmerken zich door functiemenging, hoogwaardige culturele voorzieningen en een goede bereikbaarheid. Het plangebied is een binnenstedelijke locatie en valt onder het 'Bestaand stedelijk gebied (BSG)'. Voor ontwikkelingen binnen dergelijk gebied gelden geen aanvullende eisen uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV).

Dit bestemmingsplan is niet in strijd met het provinciale beleid (zoals vervat in de structuurvisie) of met provinciale belangen (zoals verwoord in de verordening).

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) bevat de regels waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moeten voldoen. Aanpassing van de PRV gebeurt met enige regelmaat, voor het laatst op 1 maart 2017.

De PRV duidt het plangebied aan als 'Bestaand Stedelijk Gebied', 'gebied voor gecombineerde landbouw' en 'kleinschalige oplossingen voor duurzame energie'.

Dit bestemmingsplan sluit aan bij de provinciale belangen zoals genoemd in de PRV en levert geen belemmeringen op voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Paragraaf 4.8 geeft inzicht in de meerlaagse veiligheid van het plangebied, dat wil zeggen risico's van en bij overstroming en de te treffen maatregelen en voorzieningen om deze risico's te voorkomen of te beperken.

3.2.3 Watervisie 2021

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

Het bestemmingsplan is niet in strijd met de Watervisie 2021. Paragraaf 4.8 beschrijft hoe in het plangebied met de waterhuishouding wordt omgegaan.

3.2.4 Cultuurnota en archeologie

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

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

Het bestemmingsplan is niet in strijd met de Cultuurnota en de bepalingen over archeologie. Paragraaf 4.11 werkt het aspect archeologie verder uit.

3.3 Beleid van het hoogheemraadschap

3.3.1 Waterbeheersplan 5

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

De belangrijkste taken van Rijnland zijn:

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

Elke zes jaar leggen waterschappen het beleid en de aanpak die noodzakelijk zijn om de watertaken goed te kunnen uitvoeren vast in een waterbeheerplan. Het Waterbeheerplan 5 (WBP5) formuleert de ambities van Rijnland voor bovengenoemde taken in de periode 2016 -2021 en werkt deze uit in doelstellingen en maatregelen. Het WBP5 integreert daarbij de actuele

hoofdpijnen voor de aanpak voor de Kaderrichtlijn Water (KRW) zoals voorgeschreven door de Europese Unie.

Het bestemmingsplan is niet in strijd met het WBP5. Paragraaf 4.8 beschrijft verder hoe in het plangebied met de waterhuishouding wordt omgegaan.

3.3.2 Keur van Rijnland

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

Een belangrijke beleidsregel is dat een toename van verharding (wegen, gebouwen, enzovoort) gecompenseerd moet worden. Bij een aanwijsbare toename van het verhard oppervlak zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezwaar als gevolg van toename van verharding te voorkomen. Indien er gebouwd wordt en hierbij meer dan 500 m² onverhard oppervlak omgezet wordt naar verhard oppervlak, dient 15% van de toename van verharding als oppervlaktewater te worden aangebracht. Wanneer ruimtelijke inpassing van bovengenoemd extra oppervlaktewater niet mogelijk is, kan alternatieve waterberging uitkomst bieden. Zulks ter beoordeling van het hoogheemraadschap van Rijnland. 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 op een andere plek in Haarlem dan extra waterberging worden gerealiseerd.

Het bestemmingsplan is niet in strijd met de regels in de Keur. Paragraaf 4.8 beschrijft verder hoe in het plangebied met de waterhuishouding wordt omgegaan.

3.4 Gemeentelijk beleid

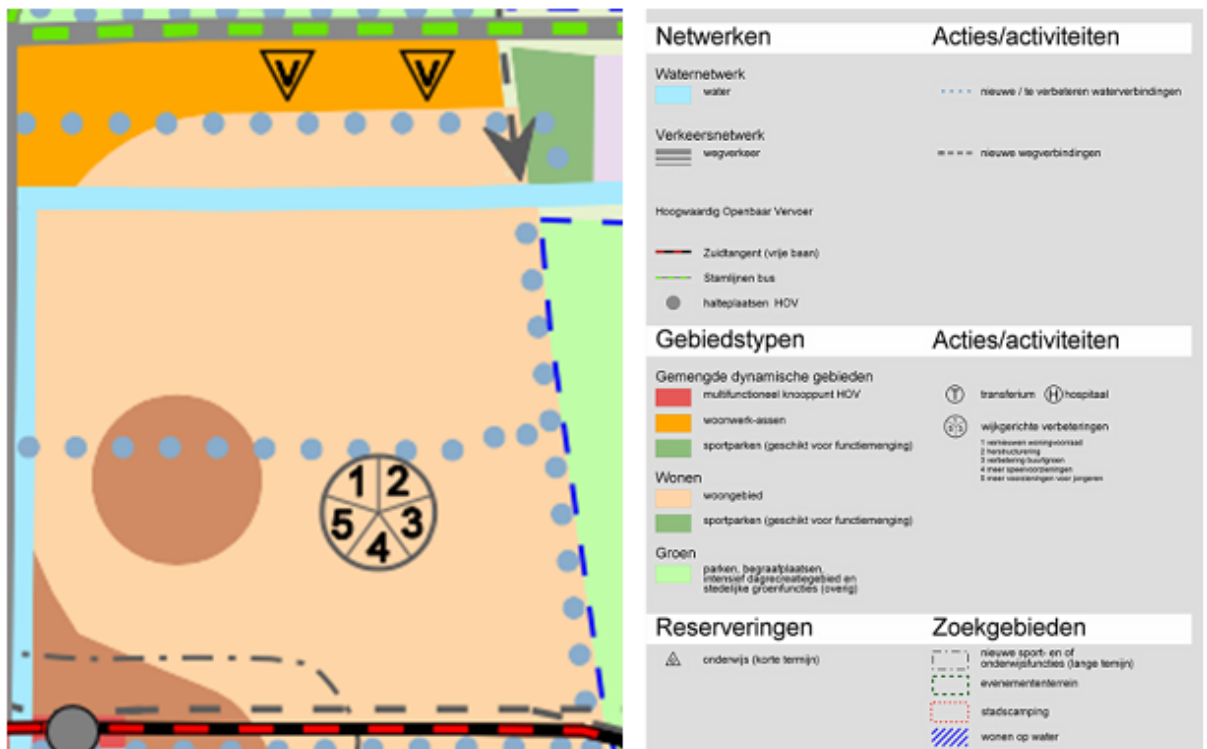
3.4.1 Structuurplan Haarlem 2020

De gemeenteraad van Haarlem stelde op 20 april 2005 het Structuurplan Haarlem 2020 vast. Dit plan geeft op hoofdlijnen de ruimtelijke ontwikkeling van de stad tot 2020 weer. 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.

Op onderstaande uitsnede van de hoofdkaart met de Boerhaavewijk is het beleid uit het structuurplan opgenomen. De dikke grijze lijn met groene streepjes bovenin het kaartbeeld stelt de Schipholweg voor (maakt geen deel uit van het plangebied). De dikke zwarte streep met rode streepjes onderin het kaartbeeld

stelt de Aziëweg voor (valt net buiten het plangebied Boerhaavewijk). Het beleid voor Boerhaavewijk bestaat o.a. uit de volgende elementen:

- Het merendeel van het plangebied is lichtbruin ingekleurd. Dit betreft woongebied.
- De donkerbruine stip staat voor: versterken sociaal-maatschappelijke functies versterken (omgeving Floris van Adrichemlaan).
- De grijze stippen in een lijn staat voor de ambitie om daar nieuwe/betere waterverbindingen te realiseren.
- De cirkel met de cijfers 1 t/m 5 staan voor wijkgerichte verbeteringen. Daar gaan we verderop dieper op in.



Afbeelding 3.1: uitsnede hoofdkart Structuurplan Haarlem 2020

Acties/activiteiten

Haarlem wil investeren in het woon- en leefklimaat in het plangebied. Daarvoor is een breed scala aan wijkgerichte verbeteringen mogelijk. Het gaat om het:

1. vernieuwen van de woningvoorraad;
2. herstructurering;
3. verbetering van het buurtgroen;
4. meer speelvoorzieningen;
5. meer voorzieningen voor jongeren.

Vernieuwen woningvoorraad

Het vernieuwen van de woningvoorraad betekent het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad door onder andere het opheffen van bouw- en

woontechnische achterstand, het realiseren van veilige en energiezuinige woningen en het realiseren van een veilige en mooie woonomgeving.

Herstructurering

Herstructurering houdt in het grootschalig programmatisch opwaarderen van wijken met voornamelijk corporatiebezit, waarbij zowel de woningen als de woonomgeving worden aangepakt. Het doel is door sloop, renovatie, herpositionering en nieuwbouw het wijkimago te verbeteren en meer en betere voorzieningen in de wijken tot stand te brengen en de wijken en de woningvoorraad beter te laten voldoen aan de huidige leefbaarheids- en kwaliteitseisen van bewoners en beheerders.

Verbetering buurtgroen

Bij het verbeteren van buurtgroen is de doelstelling om de gebruikswaarde te verhogen door herinrichting.

Meer speelvoorzieningen

Het structuurplan stelt dat onder andere in het plangebied te weinig speelvoorzieningen aanwezig zijn. Als er bouw- of herstructureringsprojecten in de buurten plaatsvinden is het wenselijk om speelruimte toe te voegen.

Meer voorzieningen voor jongeren

Ook is het gewenst als er bij bouw- of herstructureringsprojecten in het plangebied aandacht is voor het toevoegen van voorzieningen voor jongeren.

3.4.2 Structuurvisie Openbare Ruimte

In de structuurvisie openbare ruimte Haarlem 2040: Groen en Bereikbaar (afgekort tot SOR), staan de hoofdkeuzes voor de langetermijnvisie (2040) van Haarlem beschreven.

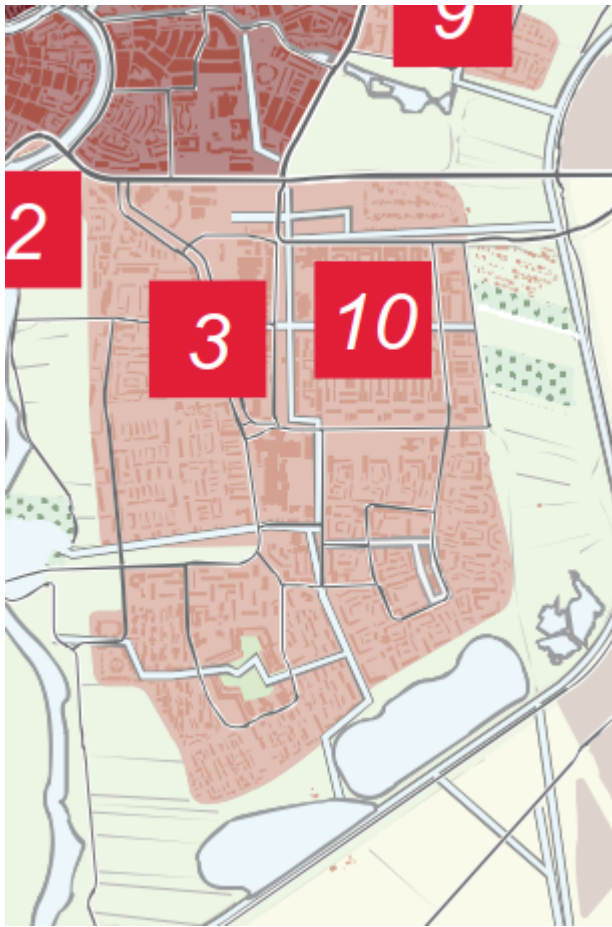
Haarlem wil graag een groene en bereikbare stad zijn waar je prettig kunt verblijven. Als hoofdkeers is benoemd 'het behouden en ontwikkelen van een stedelijk hoogwaardig woonmilieu'. Deze hoofdkeers valt uiteen in vier doelen, te weten:

- Een aantrekkelijke stad
- Een gezonde/sociale stad
- De rol van Haarlem in de regio
- Een bereikbare stad

Om de aantrekkelijke, gezonde, sociale en bereikbare stad in de regio te blijven, ook in de toekomst, zijn er twaalf hoofdkeuzes gemaakt. Deze hoofdkeuzes hebben invulling gekregen door een aantal sleutelprojecten: projecten waarin verschillende hoofdogaven samenkomen en een ruimtelijke vertaling krijgen. De meeste sleutelprojecten hebben een onderlinge samenhang, waarbij ze elkaar versterken. Ook zijn ze van belang voor de hele stad. Naast de stedelijke betekenis straalt de kwaliteitsverbetering ook af op de omliggende wijken.

Eén sleutelproject uit de SOR is van belang voor het plangebied Boerhaavewijk, te weten: dwars door Schalkwijk naar het groen (nummer 10 op onderstaande

kaartuitsnede).



Afbeelding 3.2: uitsnede sleutelprojectenkaart SOR

Dwars door Schalkwijk naar het groen

De wegen Belgiëlaan, Kennedylaan en Floris van Adrichemlaan vormen een brede verbinding tussen de Zuid-Schalkwijkerweg en de Poelpolder. Het tracé was ooit gereserveerd als ontsluitingsweg van Haarlem zuid naar een ring om oost. Die verbinding is er nooit gekomen. In plaats daarvan liggen er brede wegen. De route kruist Europawijk, Schalkwijk Midden en Boerhaavewijk maar legt geen verbinding tussen de wijken. Met dit sleutelproject wil gemeente Haarlem de groene zoom van Schalkwijk voor bewoners beter bereikbaar maken. De recreatieve route krijgt meer ruimte voor groen, water en bomen. Dwars door Schalkwijk ontstaat zo een aantrekkelijk lint van oost naar west. De toename van verblijfskwaliteit op de route versterkt op zijn beurt weer de leefkwaliteit van de aanliggende wijken. Een inrichting gericht op langzaam verkeer zal bewoners ook aanzetten meer te fietsen en te wandelen. De huidige inrichting van de Belgiëlaan, Kennedylaan en Floris van Adrichemlaan is nu niet bepaald een aantrekkelijke recreatieve route of een veilige schoolroute. Herinrichting van deze openbare ruimte biedt meer kansen dan het enkel aantrekkelijk maken voor recreatief fietsverkeer. De zone krijgt een geheel eigen identiteit. De bestaande anonieme weginrichting wordt omgevormd tot een aaneengesloten groene route in een parkachtige omgeving met veel gras,

en speel-, zit- en wandelmogelijkheden.

3.4.3 Woonvisie 2017-2020

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 gemeentelijk woonbeleid heeft op het plangebied maar een beperkt effect omdat er geen ruimte is voor grootschalige nieuwbouw of herstructureringsprojecten en behoud van de huidige hoogwaardige stedenbouwkundige kwaliteit voorop staat.

3.4.4 Economie

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

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

Detailhandel

Haarlem is een aantrekkelijke winkelstad. De Detailhandelsvisie Haarlem Winkelstad 2016-2020 onderscheidt vier deelgebieden van detailhandel. Dit zijn de binnenstad, de stadsdeelwinkelcentra, de kleinere winkelcentra en de supermarkten en de grootschalige detailhandel voor de consument die doelgericht wil aankopen. Voor het plangebied spelen met name de kleinere winkelcentra en de supermarkten een rol.

Daarbij streeft de gemeente naar handhaving van een zodanig fijnmazig netwerk van winkels dat iedere Haarlemmer binnen een redelijke afstand van de woning zijn dagelijkse boodschappen kan doen. Verder is het beleid om supermarkten zo veel mogelijk in de nabijheid van een winkelcentrum te realiseren, zodat beide elkaar versterken.

Het plangebied is onderdeel van het consumentengebied Schalkwijk. In het plangebied bevindt zich het winkelcluster 'Boerhaave passage' aan de Floris van Adrichemlaan.

Standplaatsen en kiosken

Op 16 februari 2010 stelde het college van burgemeester en wethouders het Standplaatsenbeleid 2010 vast. Dit beleid geeft onder andere criteria voor het nemen van een besluit over een aangevraagde standplaatsvergunning. Voor Haarlem als geheel mag een maximaal aantal standplaatsen worden uitgegeven. Het grondgebied is vervolgens verfijnd naar deelgebieden waarvoor eveneens een maximum is vastgelegd. Het plangebied is onderdeel van het deelgebied Schalkwijk waarvoor in totaal maximaal 11 standplaatsen zijn toegestaan.

Nieuwe standplaatsvergunningen worden alleen nog maar voor een termijn van maximaal 5 jaar verleend. Standplaatsvergunningen die zijn verleend voordat het standplaatsenbeleid in werking trad blijven in principe van kracht tot wederopzegging. Voor eventuele bouwwerken op de standplaatsen zonder bouwvergunning geldt een overgangstermijn van 10 jaar vanaf de vaststelling van dit beleid. Voor het overige gelden ook voor deze vergunningen de regels van het standplaatsenbeleid 2010. Aan de Floris van Adrichemlaan bevindt zich een standplaats/kiosk. Deze wordt momenteel gebruikt en geëxploiteerd door Chef's Burgers. Momenteel is de particulier eigendom. Voor de locatie is tevens een bouwvergunning of omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verleend. Het bestemmingsplan bestemt deze kiosk daarom expliciet voor horeca.

Evenementen

Evenementen behoren tot de jaarlijkse hoogtepunten van en zijn van grote economische, culturele en maatschappelijke waarde voor de stad. Evenementen trekken veel bezoekers, krijgen een hoge waardering en zetten Haarlem verder op de kaart als toeristische bestemming.

Het ontwerp-evenementenbeleid 2018-2020 is 19 december 2017 vastgesteld door het college van B&W en ligt tot en met 7 maart 2018 ter inzage. Zowel het nieuwe evenementenbeleid, als het evenementenbeleid 2013-2016 wijst evenementenlocaties aan en deelt evenementen in drie categorieën in oplopend in schaal en mogelijke overlast. Per evenementenlocatie is in het

beleid aangegeven welke evenementen zijn toegestaan. De drie gehanteerde categorieën zijn:

- categorie 1: evenementen met onversterkte muziek, achtergrondmuziek en beperkte spreekinstallaties. Bij categorie 1 evenementen horen ook straat/buurtfeesten, georganiseerde picknicks, kinderfeesten etc.
- categorie 2: evenementen met spreekinstallaties, versterkte (live) muziek met kleinschalig karakter, orkest, taptoe, etc.
- categorie 3: evenementen zoals popconcerten, live optredens, houseparty, DJ's, Rap, Dance-event en muziekprogramma's van radio en Tv-omroepen, etc.

Het plangebied is in het evenementenbeleid niet aangewezen als specifieke evenementenlocatie.

Toerisme

Haarlem behoort tot de toeristische top van middelgrote Nederlandse steden. Om aan die top te blijven wil de gemeente meer in de stijgende vraag naar overnachtingsmogelijkheden voor de zakelijke en toeristische bezoekers voorzien. De in 2012 vastgestelde nota Hotelbeleid Haarlem werkt dit verder uit. Er blijkt in Haarlem ruimte te zijn voor extra hotelkamers. Primair worden initiatieven voor nieuwe hotels aan de markt overgelaten. Het beleid is er op gericht marktinitiatieven te faciliteren. Wel zal de ruimtelijke inpasbaarheid bij nieuwe initiatieven leidraad zijn. Het aanbieden van bed & breakfast-accommodaties wordt daarnaast gestimuleerd in het plangebied.

3.4.5 Maatschappelijk

Nota Haarlem Maatschappelijk op de kaart

De in 2010 vastgestelde nota Haarlem Maatschappelijk op de Kaart beschrijft de gewenste maatschappelijke voorzieningenstructuur in Haarlem tot 2020. De nota geeft diverse locaties aan waar kansen liggen om de sociaal-maatschappelijke voorzieningen te ontwikkelen. Samenhang, multifunctionaliteit en clustering zijn daarbij uitgangspunten. Inmiddels is er een nieuw jongerencentrum gerealiseerd in de Boerhaavewijk.

Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs 2018-2020

Met het Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs 2018-2020 (SHO) wordt nagestreefd om op planmatige wijze te zorgen voor een voldoende niveau van huisvestingsvoorzieningen voor het onderwijs en een goede spreiding van die voorzieningen. De meest recente leerlingenprognoses voorspellen op kortere en langere termijn een sterke groei van het aantal leerlingen in het primair onderwijs. Deze groei kan niet binnen de bestaande capaciteit van de schoolgebouwen in de programmalijn worden opgevangen.

Voor het plangebied is onderstaande informatie uit het SHO van belang:

- De groei van De Wadden Boerhaave wordt opgevangen in het voormalige gebouw van KDO Partout. Dit gebouw dient aangepast te worden voor het onderwijsgebruik.
- De Piramide Boerhaavewijk is gehuisvest in een technisch en functioneel gedateerd gebouw. De aanpassing vindt plaats in twee fasen, waarbij in de eerste fase het hoogstnoodzakelijke is gedaan. Voor deze upgrade zijn in

het vorige SHO middelen opgenomen. In de tweede fase vindt verdere renovatie en aanpassing plaats, die gericht is op het afstoten van de dislocatie en het aanpassen van de school en de gymzaal.

- De gymzaal van de Van Voorthuissenschool voor speciaal en voortgezet speciaal onderwijs voor zeer moeilijk lerende kinderen (ZML, cluster III onderwijs) is technisch en functioneel verouderd.
- De Prof. Dumontschool voor speciaal basisonderwijs heeft geen capaciteitsvraagstuk.

3.4.6 Parkeren

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

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

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

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

Het bestemmingsplan is een op hoofdlijnen behoudend plan en er is geen sprake van strijdigheid met de 'Beleidsregels parkeernormen'.

3.4.7 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit geeft een integrale stadsbrede visie op ruimtelijke kwaliteit die voor ieder nieuw ruimtelijk plan de basis vormt. De nota bestaat uit twee delen. In het eerste deel draagt Haarlem kernachtig uit waar haar kracht en haar ambitie liggen. De relatie tussen duurzaamheid, in de zin van toekomstbestendig en de kwaliteit van de leefomgeving, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit is een belangrijk thema van de visie. Er zijn tien gouden regels geformuleerd die een prioriteit voor ruimtelijke ontwikkeling in Haarlem uitspreken.

Het plangebied behoort tot het gebiedstype 'Strokenbouw (1960-1975)'. Dit gebiedstype kent een hoofdstructuur van doorgaande wegen, daaraan

gekoppeld woonstraten en -hoven, winkelpleinen en andere voorzieningen. Er is een nauwe samenhang tussen openbare ruimte, bebouwing en groen.

Het plangebied is onderdeel van de 'transformatie regio'. De transformatie regio is bedoeld voor de (relatief jongere) stadsdelen waar de stedelijke structuur een veranderingsproces doormaakt, zoals Schalkwijk en de Waarderpolder. De ruimtelijke dynamiek is hoog.

De lange lijnen (wegen, groenstructuren, watergangen) vormen in deze stadsdelen een specifieke stedenbouwkundige ontwerpopgave. Langs deze lijnen is vaak ruimte voor verdichting maar tevens ligt hier de belangrijkste kwaliteit van deze stadsdelen: een volwassen groenstructuur van voldoende omvang.

Bij strokenbouw en woonerven wordt bij grootschalige transformatie uitgegaan van behoud van bestaande groen- en waterstructuren die een positieve bijdrage leveren aan de openbare ruimte. Er zijn vrijheden in stratenpatroon, bouwbloktype of architectonische uitwerking. Bij transformatie is duurzaamheid (waterhuishouding, materiaalkeuze etc.) een nieuwe opgave. Ingrijpende transformatieplannen moeten integraal worden uitgewerkt in een gebiedsvisie, die na vaststelling als beoordelingskader geldt.

Voor kleine ingrepen binnen bestaande buurten of eenheden (stroken, complexen, ensembles) blijft toetsing gericht op instandhouding van de bestaande kwaliteit.

Nota Dak

De gemeenteraad heeft op 28 juni 2012 de nota Dak vastgesteld. Deze nota is een bijlage van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. In de nota Dak is vastgelegd hoe het Haarlemse daklandschap op een duurzame manier kan bijdragen aan enerzijds het behouden en vergroten van de ruimtelijke kwaliteit en anderzijds aan een intensievere ruimtegebruik. Het beleid uit de Nota Dak is in dit bestemmingsplan vertaald in de planregels, in de vorm van de specifieke regeling voor dakopbouwen en dakkapellen.

3.4.8 Sport en recreatie

Sport

In Haarlem moet iedereen die dat wil kunnen sporten. De gemeente Haarlem gelooft in de positieve kracht van sport en gebruikt sport als een maatschappelijk bindmiddel in wijken en buurten. Dit ligt vast in de Agenda voor de sport 2015-2019, Samen bewegen. De gemeente zet zich continu in voor het vergroten van de sportparticipatie. Sport en beweging leveren een belangrijke positieve bijdrage in het sociale domein en dragen ook bij aan een goede gezondheid. Optimalisering van het gebruik van sportaccommodaties is daarbij van belang.

Recreatienota Haarlem

De gemeente Haarlem geeft in de Recreatienota Haarlem aan dat ingezet wordt op de zorg voor de recreatieve kwaliteit van de leefomgeving voor de inwoners van Haarlem. Naast de zorg voor voldoende recreatievoorzieningen dicht bij huis, staat ook de bereikbaarheid van vooral langzaam verkeer van de recreatievoorzieningen centraal. De recreatienota wijst een aantal Recreatieve

Concentratie Gebieden (RCG's) aan. Deze gebieden zijn als speerpunt aangeduid in de nota. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een RCG.

3.4.9 Water

Integraal Waterplan Haarlem

De gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland stelden in 2014 de geactualiseerde versie van het Integraal Waterplan (IWP) Haarlem vast. Centrale doelstelling van het IWP is het ontwikkelen en behouden van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. Het plan functioneert als strategisch kader voor gerelateerde beleidsvelden zoals het grondwater-, afvalwater-, en baggerbeleid. Om ervoor te zorgen dat het Haarlemse waternetwerk bestand is tegen klimaatsverandering (hoger zeeniveau, toename van de hoeveelheid en intensiteit van de neerslag), inklinking van de bodem, en verstedelijking (toename verhard oppervlak) is ruimte voor extra oppervlaktewater nodig.

Ruimte voor extra oppervlaktewater kan bijvoorbeeld worden gevonden door het verbreden van bestaande watergangen en het graven van nieuwe watergangen. 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.

Verbreed Gemeentelijk Riolerings Plan 2018-2023

Het Verbreed Gemeentelijk Riolerings Plan (VGRP) 2018-2023 van de gemeente Haarlem (vastgesteld door de raad op 21 december 2017) is een beleidsmatig en strategisch plan dat het verbreed rioleringsbeheer (inclusief grondwaterbeheer) en de visie op riolering (en grondwater) voor de langere termijn beschrijft.

Met het VGRP beschikt de gemeente over een instrument om systematisch inzicht te krijgen in de te beheren en onderhouden rioleringsobjecten en de wijze waarop de gemeente invulling geeft aan de wettelijke (milieu)eisen. Door het opstellen van het VGRP wordt het verbreed rioleringsbeleid inzichtelijk en toetsbaar. De nadruk in het VGRP 2018-2023 ligt de onderbouwde keuzes voor de noodzakelijke investeringen, om zo te kunnen blijven voldoen aan de gemeentelijke zorgplicht.

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

Met het nieuwe VGRP staan o.a. de volgende zaken ingepland:

- Het renoveren en vervangen van de riolering waar dat dat nodig is. Gemiddeld gaat het jaarlijks om 8 kilometer vrijvervalriool, 4 kilometer drainage en onderdelen van verschillende gemalen.
- Het uitbreiden van bestaande drainage stelsels.
- De gemeente zet een transitie in naar risico gestuurd beheer, waarmee de kosten voor het rioolbeheer naar beneden kunnen zónder onaanvaardbare risico's te lopen.
- Het uitvoeren van aanpassingen om de kans op wateroverlast te verminderen.

- Het verder afkoppelen van hemelwater in bestaande situaties. Bij nieuwbouw zal het regenwater worden verwerkt op eigen terrein of rechtstreeks geloosd worden op het open water.
- Bij alle rioolwerkzaamheden wordt gezocht naar de mogelijkheden om met slimme aanpassingen een meer klimaat adaptieve leefomgeving te creëren.
- Onderzoek naar koppelingen met energietransitie via riothermie.

Paragraaf 4.8 gaat verder in op het aspect water.

3.4.10 Ecologie en groen

Ecologisch beleidsplan

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

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

Binnen Haarlem zijn verschillende gebieden aangegeven als ecologische hotspots of als ecologische potentiegebieden. Deze laatste zijn waardevolle groene gebieden die zich door de juiste inrichting en beheer tot hotspots kunnen ontwikkelen. Nabij het plangebied is de Amerikavaart met de aanpalende groenstrook aangeduid als ecologisch potentiegebied.

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

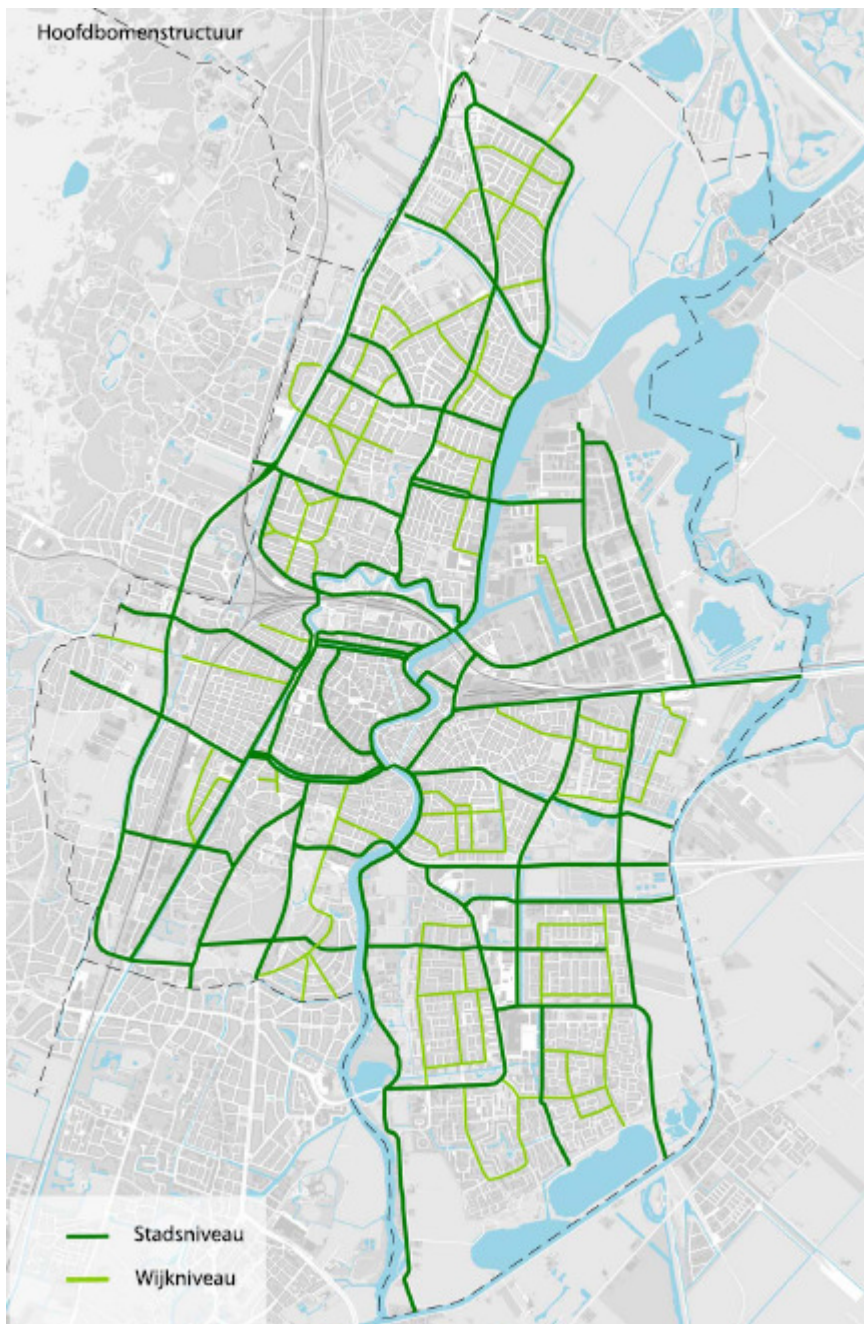
Hoofdgroenstructuur

De hoofdgroenstructuur ligt vast in het Structuurplan Haarlem 2020. Doelstelling is zowel versterking van groen met ecologische waarde als van groen met stedelijke waarde. Dit wordt bereikt door het in stand houden en versterken van de bestaande groene gebieden en lijnen. Uitgangspunt is verder de versterking van de beleving van groen in Haarlem.

Bomenbeleidsplan

Het Bomenbeleidsplan 2009-2019 geeft de visie van de gemeente Haarlem op bomen en schept samenhang in de uitvoering van het bomenbeleid. Uitgangspunt voor de bomenstructuur is de verdere uitbouw en verbetering van het Haarlemse bomenbestand. Uit onderstaande kaart is af te leiden dat de Amerikaweg, Boerhaavelaan, Krekellpad, Aziëweg en Floris van Adrichemlaan behoren tot de hoofdbomenstructuur op stadsniveau. Op een schaalniveau lager zijn de volgende straten aangemerkt als hoofdbomenstructuur op wijkniveau:

Louis Pasteurstraat, Prof. Eijkmanlaan, Robert Kochlaan en Prof. Donderslaan.



Afbeelding 3.3: Hoofdbomenstructuur

Bomenverordening

Gemeente Haarlem beschikt over een Haarlemse Monumentale Bomenlijst (2009). Vanwege de waarden van monumentale bomen zal in beginsel geen omgevingsvergunning voor het kappen worden verleend voor deze bomen. De Bomenverordening beschermt monumentale bomen.

3.4.11 Archeologie

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

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

De kaart geeft aan in welke gebieden bodemverstorende activiteiten van een bepaalde omvang vergunningplichtig zijn. Dit is aangegeven in de vorm van verschillende categorieën. Voor elk van deze categorieën heeft de gemeente bepaald vanaf welke planomvang rekening gehouden moet worden met het (laten) opstellen van een waardestellend archeologisch rapport, het zogenaamde regime.

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

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

Het bestemmingsplan kent aan de gebieden die zijn weergegeven op de ABH de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toe. De planregels definiëren de relevante begrippen en bepalen welke archeologische voorwaarden aan een omgevingsvergunning kunnen worden verbonden.

Bij uitvoering van het gemeentelijke beleid moet ook rekening gehouden worden met beschermingsmaatregelen vanuit het Rijk. Paragraaf 4.11 gaat verder in op het aspect archeologie.

3.4.12 Duurzaamheid en energie Duurzame stedelijke ontwikkeling

De gemeente Haarlem geeft in de beleidsnota Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw aan dat alle ruimtelijk relevante plannen vanaf 2006 moeten voldoen aan de basiskwaliteit duurzame stedenbouw en waar mogelijk aan een streefkwaliteit. Deze praktijkrichtlijn bestaat uit uitgangspunten en een checklist duurzame stedenbouw op basis van de ervaringen in Haarlem. Hierbij is gebruik gemaakt van het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw, één van de vier modules van het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen (NPDB). Toepassen van maatregelen is afhankelijk van het stedelijke milieutype. Een grote waterberging past bijvoorbeeld niet in een hoog stedelijk gebied. De checklist beschrijft naast de wettelijke maatregelen (watertoets) een groot aantal (vrijwillig te nemen) maatregelen op het gebied van verkeer/vervoer (parkeren ondergronds), afval

(het plaatsen van ondergrondse containers), water en energie (zuid gerichte verkaveling, zonoriëntering). De vrijwillig te nemen maatregelen zorgen ervoor dat een ruimtelijk plan aan de streefqualiteit kan voldoen. Dat is dus een kwaliteit die verder gaat dan wettelijke regelingen ofwel de basiskwaliteit.

Haarlem Klimaatneutraal

In maart 2007 sprak de Haarlemse gemeenteraad in meerderheid uit dat Haarlem in 2030 een klimaatneutrale stad moet zijn. Voor de eigen organisatie gold dit al vanaf 2015 waaraan inmiddels is voldaan. Hiertoe stelde de gemeenteraad op 9 oktober 2008 een plan van aanpak vast. Kern van de aanpak is dat bij ieder (nieuw)bouwproject het energieaspect verder aandacht moet krijgen, waarbij in eerste instantie het gebruik van energie zo beperkt mogelijk moet worden gemaakt via bijvoorbeeld isolatie en zuinige apparatuur. Daarnaast dient zoveel mogelijk van duurzame energie gebruik te worden gemaakt door bijvoorbeeld situering en door zonne-energie in combinatie met warmte-koude opslag toe te passen. In de laatste plaats kan eventueel naar compensatiemaatregelen worden gezocht. Deze compensatiemaatregelen kunnen ook bestaan uit het investeren in andere energiebesparende maatregelen op een andere locatie.

3.4.13 Milieuzonering

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones zoals het college van burgemeester en wethouders van Haarlem in november 2002 vaststelde als onderdeel van de nota Milieuzonering. Deze nota is in 2008 geactualiseerd, waarbij de indeling in gebieden of zones uit 2002 is behouden. Deze opdeling is bepaald door specifieke kenmerken van die gebieden zoals de aanwezige functies, de bebouwingsdichtheid en de ligging ten opzichte van wegen en stations en dergelijke.

In het plangebied zijn een gebiedstypologie aan de orde (zie ook onderstaande kaartuitsnede): het plangebied valt in de gebiedstypering flatwijk. Een flatwijk is omschreven als een wijk waarbij 50% of meer van het aantal woningen flatwoningen zijn.



Afbeelding 3.4: kaartuitsnede gebiedstypologieën milieuzonering

In het milieuzoneringsbeleid zijn aan de gebiedstyperingen maximaal toegestane bedrijfscategorieën gekoppeld. Op bestemmingsplanniveau worden de definitieve keuzes ten aanzien van de bedrijfscategorieën vastgelegd en onderbouwd. Paragraaf 4.6 gaat hier verder op in.

Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bodem

Milieuhygiënische bodemkwaliteit

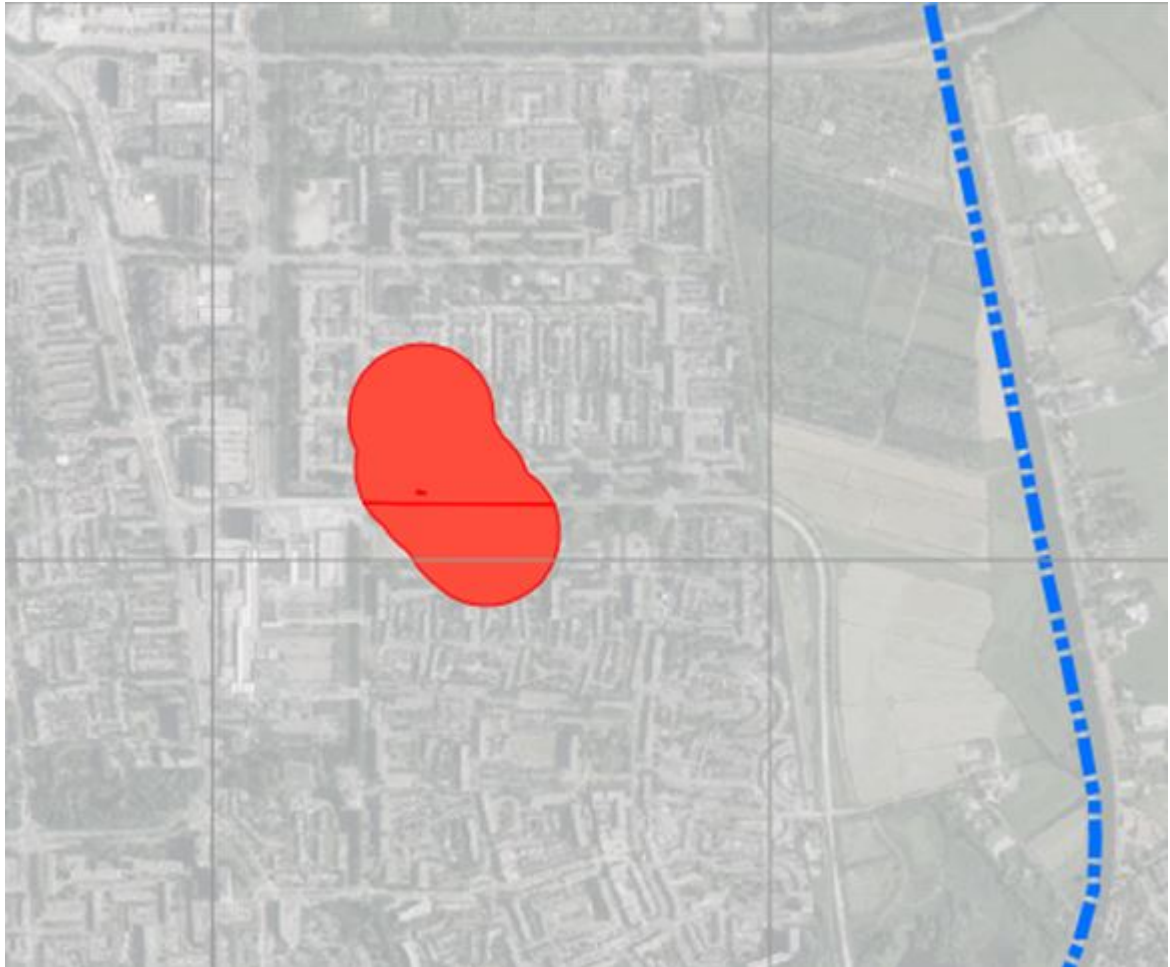
Een goede bodemkwaliteit is belangrijk voor de volksgezondheid. De Wet bodembescherming stelt normen ten aanzien van de maximaal toegestane hoeveelheid zware metalen en andere verontreinigende stoffen in de bodem. Bij nieuwbouwontwikkelingen is bodemonderzoek veelal verplicht.

Bij dit bestemmingsplan is ter informatie de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Haarlem geraadpleegd. De technische informatie staat in bijlage 1. Hieruit blijkt dat het onderwerp bodem geen belemmering vormt voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

Verder is in sommige gevallen sprake van Niet Gesprongen Explosieven in de bodem.

4.2 Niet gesprongen Explosieven

Op onderstaande uitsnede van de kaart van Niet Gesprongen Explosieven is voor het plangebied Boerhaavewijk een risicogebied aangegeven. Het onderzoek is opgesteld door Reaseuro in opdracht van gemeente Haarlem, gedateerd 14 december 2016.



Figuur 4.1: uitsnede kaart niet gesprongen explosieven

Het rode gebied bevindt zich aan de zuidzijde van de Boerhaavewijk en ligt deels in Meerwijk. Het aangeduide gebied hangt samen met een tweetal Brisantbommen uit de Tweede Wereldoorlog die nog niet zijn afgegaan. In totaal zijn er in 1940 twaalf Brisantbommen afgeworpen boven Haarlem, waarvan er tien zijn gedetoneerd. Bij de inslagkraters van de gedetoneerde bommen is een risicogebied ingetekend voor de twee niet gesprongen explosieven. In dit gebied is sprake van een verhoogd risico op aanwezigheid van niet gesprongen explosieven. Dit bestemmingsplan voorziet daarom in een gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone - niet gesprongen explosieven'. Deze gebiedsaanduiding beoogt de bescherming van het woon- en leefklimaat te borgen in geval van grondroerende werkzaamheden.

4.3 Geluid

Binnen het bestemmingsplan Boerhaavewijk worden geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Een akoestisch onderzoek naar de geluidniveaus is daarom niet verplicht. Toepassing van het normenkader uit de Wet geluidhinder voor bijv. de realisatie van woningen is daarom niet aan de orde. Daar waar in de toekomst wel een wens ontstaat tot de ontwikkeling van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, kan dat zo nodig met een aparte procedure gefaciliteerd worden.

Wettelijk kader

De Wet geluidhinder kent een voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor (planologisch) nieuwe geluidgevoelige functies en een maximale ontheffingswaarde die varieert per situatie.

Voor bestaande woningen geldt in principe geen maximum geluidbelasting, wel zijn er diverse gesubsidieerde overheidsprogramma's beschikbaar om de meest urgente geluidsituaties te saneren. Dit heeft niet alleen betrekking op wegverkeerslawaaï. Ook voor railverkeerslawaaï, industrielawaaï en luchtvaartlawaaï zijn er overheidsprogramma's opgestart. Haarlem kent geen urgente geluidsaneringsgevallen.

Geluidbelasting in Boerhaavewijk

Boerhaavewijk is gebouwd in een tijd waarin er stedenbouwkundig met ruime maten werd ontworpen. Woongebouwen en wegen liggen op redelijk grote afstand van elkaar. Dit betekent dat zelfs langs wegen met een hoge verkeersintensiteit de geluidbelasting op de gevels van de woningen (waaronder ook flats) toch relatief laag is. De etmaalintensiteit van de Amerikaweg (zuidelijk deel ongeveer 11.000 motorvoertuigen per etmaal) leidt tot een geluidbelasting van $L_{den}=51$ dB op de woningen langs de Edward Jennerstraat, oostelijk van de Amerikaweg. Voor een stad zijn dit gunstige waarden.

In de autoluwe delen van Boerhaavewijk, zoals de wijken tussen de Floris van Adrichemlaan en de Aziëweg wordt de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï niet overschreden.

4.4 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit is van belang voor de gezondheid van mens en dier en voor de kwaliteit van het milieu. In de Europese Unie zijn daarom grenswaarden afgesproken waaraan de concentraties van een aantal stoffen vanaf bepaalde ingangsdata moeten voldoen. Die grenswaarden en regelgeving om ze tijdig te bereiken en te handhaven zijn in Nederland opgenomen in de Wet milieubeheer, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen.

Wanneer een bestemmingsplan vastgesteld wordt dient vast te staan dat de gevolgen voor de luchtkwaliteit voldoen aan die eisen (als gevolg van art. 5.16 lid 1 en 2). Die gevolgen worden bepaald door de verandering in gebruik en functies die door het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt ten opzichte van de bestaande (toegestane) functies.

Maatgevend is de met de veranderingen samenhangende groei van het autoverkeer en de daardoor veroorzaakte uitstoot van de stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}). Wanneer met inbegrip van de door het plan mogelijk gemaakte functies wordt voldaan aan de grenswaarden vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan Boerhaavewijk is in hoofdzaak consoliderend. Er vinden geen voor de luchtkwaliteit relevante wijzigingen van toegestane functies plaats die niet al in het vorige bestemmingsplan of vrijstellingen/projectbesluiten ruimtelijk zijn vastgelegd. Het onderwerp luchtkwaliteit vormt daarom geen

belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die samenhangen met het werken met of transporteren van gevaarlijke stoffen. Daarbij kan je denken aan stoffen als LPG, ammoniak, chloor e.d.

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

Het onderwerp externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

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

De Boerhaavewijk is te typeren als een woonwijk. In deze wijk zijn geen (industriële) bedrijven gelegen die bij regulier functioneren een grote milieubelasting hebben (geluid, geur, stof, gevaar e.d.). Wel is er een post van de Brandweer gelegen aan de Floris van Adrichemlaan. Een brandweerkazerne heeft in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 een milieucategorie 3.1 gekregen met een indicatieve hinderafstand van 50 meter. Aangezien hierbij sprake is van een bestaande situatie met bestaande rechten, is deze functie in dit bestemmingsplan positief bestemd.

4.7 MER-beoordeling

Het voorkomen van aantasting van het milieu als gevolg van grootschalige projecten is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang bij dat soort projecten volwaardig bij de besluitvorming te betrekken. Hiervoor gelden twee Europese richtlijnen te weten de Europese richtlijn betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten van 13 december 2011 en de Europese richtlijn betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's van 27 juni 2001. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage ontwikkeld, dat is vastgelegd in de wet milieubeheer.

Het bestemmingsplan Boerhaavewijk is een hoofdzakelijk consoliderend bestemmingsplan, zonder (planologisch) nieuwe ontwikkelingen. In dit bestemmingsplan wordt dan ook niet voorzien in de realisatie van m.e.r.-plichtige of m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten.

4.8 Water

4.8.1 Inleiding

Een belangrijk ordenend principe bij ruimtelijke plannen is het waterbeheer: de zorg voor veiligheid tegen overstromingen en voor voldoende en gezond oppervlaktewater. Waterbeheerders worden in een zo vroeg mogelijk stadium betrokken bij het proces van ruimtelijke planvorming. De Watertoets is hiervoor het wettelijk geregelde procesinstrument, zie www.dewatertoets.nl. De resultaten van het doorlopen van dit proces van afstemming zijn weergegeven in deze waterparagraaf. Deze paragraaf benoemt de waterbeheerder, beschrijft het relevante beleid en het huidige watersysteem en gaat in op de effecten daarop van ruimtelijke ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

4.8.2 De waterbeheerder in het plangebied

Het hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheerfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

4.8.3 Beleid

Het beleid van de diverse overheidsinstanties is behandeld in hoofdstuk 3.

4.8.4 Beschrijving watersysteem Oppervlaktewatersysteem

Aan de westzijde van het plangebied loopt de Amerikavaart. Deze vaart maakt onderdeel uit van het boezemwatersysteem van Rijnland. Zowel het waterkwaliteitsbeheer als het waterkwantiteitsbeheer van het polderwater en het boezemwater is in handen van het hoogheemraadschap van Rijnland.

Grondwater

Het gemeentelijke grondwaterbeleid ligt vast in het verbreed Gemeentelijk Riolerings Plan (vGRP) en richt zich op het opheffen dan wel voorkomen van grondwateroverlast op openbaar terrein. Dat gebeurt vooral door de aanleg en het beheer van drainagesystemen. Het vGRP beschouwt de ontwateringsdiepte (afstand tussen het maaiveld en het grondwaterpeil). Grondmaatregelen in het openbare gebied worden overeenkomstig het vGRP genomen indien nodig en doelmatig. Over het algemeen geldt dat er gelijktijdig met toekomstige rioolvervangingen verbeteringen worden doorgevoerd in het grondwater systeem.

Riolering

De gemeente werkt met het hoogheemraadschap van Rijnland samen aan een duurzame en doelmatige afvalwaterketen. Een duurzame invulling betekent een vermindering van de vuilemissie via overstorten en een vermindering van de afvoer van schoon hemelwater naar de rioolwaterzuivering. Dit is mogelijk door de aanleg van randvoorzieningen (bergbezinkbassins) en het afkoppelen van

hemelwater door de aanleg van gescheiden stelsels of het infiltreren van hemelwater in de bodem.

Regionale waterkering

In de noordoosthoek van het plangebied is een stukje waterkering gelegen. Deze is op de verbeelding opgenomen.

4.8.5 Ontwikkelingen plangebied

Het bestemmingsplan is een op hoofdlijnen behoudend plan. De toekomstige situatie wijkt niet af van de bouw- en gebruiksmogelijkheden die gelden op basis van de bestemmingsplannen die dit bestemmingsplan vervangt. Dit betekent dat er door de vaststelling van dit bestemmingsplan geen veranderingen in de waterhuishouding optreden (behoudens afkoppelen) en dat de kansen voor verbetermaatregelen aan het oppervlaktewatersysteem en de riolering zich beperkt voordoen.

4.8.6 Gemaakte inhoudelijke en procesafspraken

Het plan is voorgelegd aan Rijnland tijdens het wateroverleg met gemeente Haarlem op 12 november 2018. Rijnland heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het bestemmingsplan. De waterparagraaf is akkoord bevonden.

4.9 Groen

4.9.1 Inleiding

In deze paragraaf wordt het aanwezige groen in het plangebied beschreven. Er wordt inzicht gegeven in de kwaliteit en de kwantiteit van het aanwezige groen. Deze paragraaf sluit aan op het gemeentelijke beleid zoals dat is opgenomen in paragraaf 3.4.10.

4.9.2 Groen in het plangebied

Het plangebied heeft diverse gezichten. Enerzijds is er in het gebied veel hoogbouw aanwezig met de hierbij behorende kenmerkende openbare groenstructuur van grote plantsoenen en groen opgezette straat profielen. Anderzijds is er in het plangebied de nodige laagbouw gerealiseerd met particuliere voor- en achtertuinen die bijdragen aan de groene uitstraling van de wijk. Deze combinatie geeft het plangebied een vrij groen karakter.

4.9.3 Bomen

Hoofdbomenstructuur

Uit de kaart van de hoofdbomenstructuur uit het Bomenbeleidsplan 2009-2019 blijkt dat de Amerikaweg, Boerhaavelaan, Krekellpad, Aziëweg en Floris van Adrichemlaan behoren tot de hoofdbomenstructuur op stadsniveau. Op een schaalniveau lager zijn de volgende straten aangemerkt als hoofdbomenstructuur op wijkniveau: Louis Pasteurstraat, Prof. Eijkmanlaan, Robert Kochlaan en Prof. Donderslaan.

Monumentale bomen

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

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

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

4.9.4 Geen nadelige effecten op groen

Het bestemmingsplan is een op hoofdlijnen consoliderend plan. Door de consoliderende aard wordt de bestaande groenstructuur niet aangetast of nadelig beïnvloed. Bij (grootschalige) verbouwingen waar de groenstructuur wordt aangetast of de kap van bomen nodig is, zal de noodzaak via apart onderzoek moeten worden gemotiveerd. Daarbij komt ook aan bod hoe de nadelen gecompenseerd kunnen worden. Dit draagt bij aan behoud en versterking van de groen- en bomenstructuur.

4.9.5 Conclusie

Vanwege het consoliderende karakter van het bestemmingsplan zijn er geen nadelige effecten voor het groen. Het onderwerp groen vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.10 Natuurwaarden

Voor het plangebied geldt dat er geen wijzigingen aan de bestaande situatie worden doorgevoerd als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan. Er zijn daardoor geen nadelige effecten voor plant- en diersoorten. Een quick scan onderzoek naar ecologie is niet noodzakelijk. De ecologische situatie in het plangebied en de natuurwetgeving vormen daarom geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

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

4.11 Archeologie

Deze paragraaf beschrijft het aspect archeologie. Als eerste komt het relevante beleid aan bod. Daarna komen de Haarlemse bodem en de verwachtingswaarde in het plangebied aan de orde.

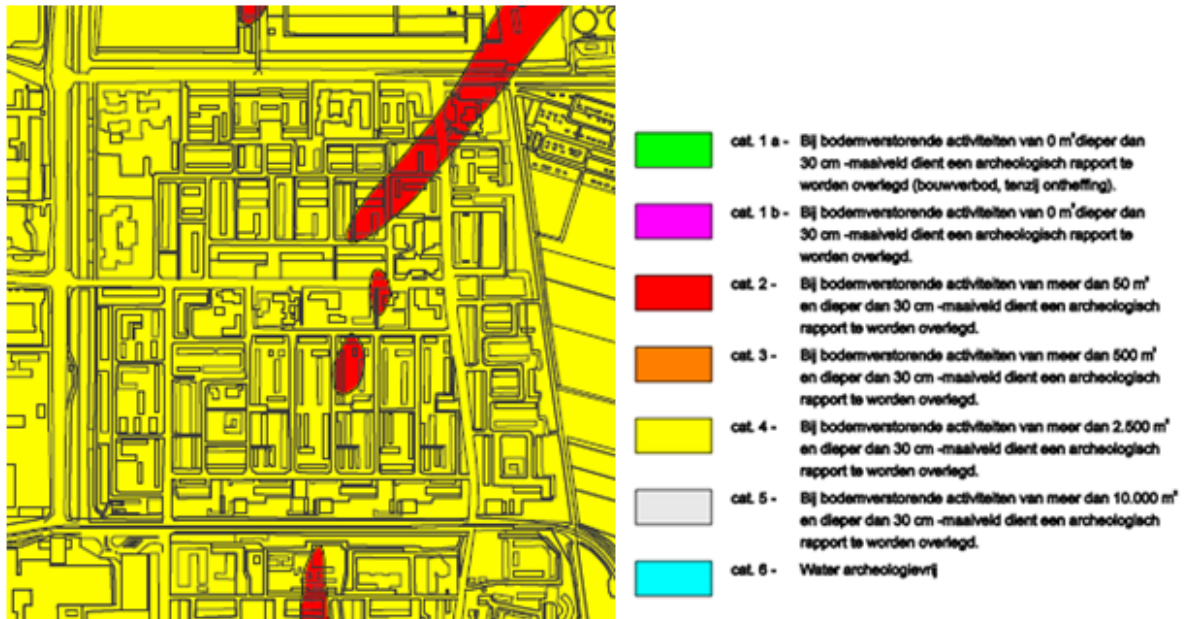
4.11.1 De Haarlemse bodem

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

4.11.2 Verwachtingswaarde plangebied

Enkele delen aan de oostkant van het plangebied duidt de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) aan als een terrein van archeologische waarde. Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) heeft het plangebied voor het grootste deel een middelhoge trefkans. Voor enkele delen aan de oostzijde van het plangebied geldt een hoge trefkans. Dat wil zeggen dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden daar hoog wordt geacht.

De (voorlopige) Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH) deelt het plangebied onder in een aantal categorieën op basis van de archeologische verwachtingswaarde.



Afbeelding 4.2: Uitsnede Archeologische Beleidskaart

Enkele kleine delen van het plangebied, met rood aangeduid op bovenstaande afbeelding behoren volgens de ABH tot categorie 2 (rood). Hier zitten in de ondergrond restanten van de oudste strandwal van Haarlem. Op deze strandwal zijn prehistorische bewoningsresten aangetroffen uit de late nieuwe steentijd tot en met de ijertijd.

Categorie 2 is van toepassing op terreinen die van bijzonder archeologisch belang zijn voor de gemeente Haarlem en terreinen die staan aangegeven op de AMK van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). In deze delen van het plangebied zijn archeologische resten van zowel het prehistorische als het middeleeuwse dorps- en stedelijk leven te vinden. Deze archeologische sporen leveren een belangrijke bijdrage aan de bewoningsgeschiedenis van het gehele grondgebied van de huidige gemeente Haarlem.

Voor deze categorie geldt dat bij plannen waarbij bodemverstorende activiteiten plaatsvinden van meer dan 50 m² die dieper gaan dan 30 centimeter onder het maaiveld, een waardestellend archeologisch rapport moet worden overlegd bij een aanvraag om een omgevingsvergunning.

Het plangebied behoort op grond van de ABH voor het overige deel tot categorie 4 (geel). Archeologische vondsten hier toonden aan dat in deze zones archeologische waarden te verwachten zijn in een relatief lagere dichtheid. Voor categorie 4 geldt dat bij plannen waarbij bodemverstorende activiteiten plaatsvinden van meer dan 2.500 m² die dieper gaan dan 30 centimeter onder het maaiveld, een waardestellend archeologisch rapport moet worden overlegd bij een aanvraag om een omgevingsvergunning.

4.12 Cultuurhistorie

Het ambacht of buurtschap 'Scalc-wijk' wordt reeds rond de elfde eeuw vermeld. Het ontstaan van Scalc-wijk, voor 1245 nog deel uitmakend van het Haarlemmerambacht, heeft nauw samenhangen met de veenontginning in het zuiden en oosten van de regio Zuid-Kennemerland. De verkaveling die in het gebied ontstond is ingegeven door de afwatering op de rivieren Het Spaarne aan de westzijde en de Liede aan de oostzijde. In het gebied, dat bestond uit de Romolenpolder, de Verenigde Grote en Kleine polder, de Poelpolder en de Vijfhuizerpolder, werd voornamelijk veeteelt bedreven.

In de periode 1945-1965 nam de Haarlemse bevolking toe met bijna 15%. Om deze groei het hoofd te kunnen bieden, werden onder anderen compleet nieuwe wijken gepland. Deze wijken zijn stedenbouwkundig en architectonisch in één keer ontworpen en gebouwd. Dat was in Haarlem uitzonderlijk. Alle wijken van vóór de wederopbouwperiode zijn min of meer procesmatig, stap voor stap, tot stand gekomen.

Als een van de laatste grote uitbreidingsplannen in die periode werd een geheel nieuw stadsdeel, bestaande uit vier woonwijken en een stadsdeelcentrum gerealiseerd. Binnen 25 jaar werden zo'n 40.000 mensen gehuisvest in ongeveer 14.000 woningen. In 1963 werd het hele uitbreidingsgebied, dat voor een groot deel op grond van de gemeente Haarlemmerliede lag, geannexeerd.

Lange tijd is onze stedenbouw geïnspireerd door de in het "Chartre d'Athènes" (Le Corbusier, 1933-1943) gepropageerde scheiding van wonen - werken - verkeer en recreatie. Het was een poging de chaos de baas te worden door splitsing van functies. De stinkende fabrieken en de beklemmende woonsituatie in vele grote steden indachtig was het toen een briljant idee.

Uitgangspunt van het Chartre was dat woningbouw op de beste locaties moest worden ontwikkeld, en dat in elke woning een minimum hoeveelheid zonlicht noodzakelijk was. Daarnaast zouden woongebouwen niet langs grote transportroutes moeten staan en zouden de modernste technieken moeten worden aangewend om hoge appartementengebouwen te construeren, om grond vrij te maken voor grote groene parken. Deze uitgangspunten zijn ook in de opzet van de Boerhaavewijk terug te vinden.

De Boerhaavewijk werd als tweede onderdeel van het stadsdeel Schalkwijk gebouwd, omstreeks 1961-1971. De wijk ligt voornamelijk in de Poelpolder. Voor de aanleg van de wijk zijn grote hoeveelheden zand opgespoten, afkomstig van diverse locaties in de directe omgeving en verder weg. Onder andere de Schouwbroekerplas is het resultaat van zandafgraving, landen bij het seminarie Hageveld werden afgegraven en de Molenplas en Meerwijkplas zijn in een later stadium ontstaan door de afgravingen. De oorspronkelijke verkaveling werd in zijn geheel afgedekt met zand.

Het stedenbouwkundig plan voor de wijk is van de hand van K. Haasnoot, hoofd van de afdeling stadsontwikkeling en G. Hardonk, van de dienst Openbare Werken. De stad had de hele ontwikkeling in handen.

Bij de groepering van de woonwijken is uitgegaan van het principe, dat de hoofd-in- en uitvalswegen van het stadsdeel langs de woonwijken getraceerd

werden. De wegen zijn bepalend. Men onderscheidt hoofdontsluitingswegen (bijv. de Amerikaweg) met daarlangs hogere bebouwing, wijkontsluitingswegen (bijv. de Robert Kochlaan) waarlangs lagere bebouwing -vaak al eengezinswoningen-, buurtstraten en woonpaden.

Bij de opzet van de Europawijk, de Boerhaavewijk en de Meerwijk is in het algemeen de hoge bebouwing aan de randen van het woongebied gesitueerd. De bebouwing in de vorm van torenflats of van 7 à 8 lagen hoge flatgebouwen vormt een markante begrenzing van de woonwijk. Zo kon geprofiteerd worden van het uitzicht op groenstructuren en parken. De eengezinshuizen zijn zoveel mogelijk in samenhangende complexen in het middengebied van de wijk gesitueerd.

De straatverlichting past zich in hoogte en lichtsterkte aan het type weg aan. Ook het groen heeft een duidelijke hiërarchie: er is -relatief weinig- wijkgroen (bijv. de Amerikavaart), buurtgroen (langs de Floris van Adrichemlaan) en tussen de huizen collectief groen of privétuinen. Het woongebied werd omzoomd door een groengordel waarin de voornaamste recreatievoorzieningen -zoals volkstuinten- van het stadsdeel waren opgenomen. Er werden diverse openbare speelgelegenheden aangelegd, naast speeltuinen en trapvelden. In de huidige situatie zijn deze in beperkte mate nog aanwezig.

In elke woonwijk werden wijkspecifieke voorzieningen opgenomen, zoals kleuter- en lagere scholen, winkels, kerken e.d. Winkels werden geconcentreerd in enkele kleine winkelcentra. Het was met name de bedoeling dat de verschijningsvorm en ligging van scholen, kerken, winkels en andere voorzieningen bijzondere aandacht zouden krijgen en zo bij zouden dragen aan de belevingswaarde en herkenbaarheid van de wijk. Elke wijk diende een eigen 'gezicht' te hebben. Zo kreeg elke wijk zijn eigen structuur, die duidelijk afwijkt van de andere wijken. Dit zou de waardering door bewoners van de eigen wijk bevorderen.

De voorzieningen die voor geheel Schalkwijk en eventueel ook nog voor gebieden buiten die stadsdeel moesten dienen, werden zoveel mogelijk buiten de woonwijken gesitueerd. Boerhaavewijk is tegenwoordig een monofunctionele wijk, met weinig voorzieningen.

De wijk was vooral bedoeld voor de lagere inkomensgroepen, met strokenbouw, hoogbouw en eengezinswoningen, oorspronkelijk voornamelijk in bezit van gemeente en corporaties.

Op veel plaatsen is gebouwd in 'stempels' (herhaalde combinaties van middelhoge bouw en eengezinswoningen).

Architectuur

De architectuur uit deze periode is over het algemeen duidelijk herkenbaar en is redelijk sober en eenvormig. Vooral de volumes uit het begin van de jaren 60 kenmerken zich door een sterke nadruk op het ontwerp van het volume als geheel. De gevels hebben over het algemeen een horizontale geleiding. Als speklagen zijn de verdiepingsvloeren afleesbaar in de gevel. Vaak is deze lagenindeling aangevuld met een sterk verticaal element in de schaal van het totale bouwvolume. Bijvoorbeeld in de torenflats langs de Aziëweg.

Indien de trappenhuizen als losse verticale bouwdelen tegen het woonvolume zijn geplaatst ontstaan een nog plastischer beeld, zoals bijvoorbeeld in de flatgebouwen langs de Prof. Eijkmanlaan.

Een ander sterk kenmerk van de architectuur uit het begin van de jaren 60 en 70 zit in het kleur en materiaalgebruik. De gevels bestaan uit grote vlakken van een enkel materiaal (baksteen, glas, beton of hout) in een gedekte kleur. De lijnen van de balkonvloeren contrasteren en zorgen voor de geleiding van de gevel.

De laagbouw uit deze bouwperiode betreft vaak eenvoudige volumes met rijtjeswoningen waarbij elke woning afleesbaar is aan de repeterende pui. Deze puien zijn vrij transparant, gevuld met veel glas en enkele gesloten panelen. De laagbouw uit latere periodes kenmerkt zich door weinig gevel en grote dakvlakken die laag doorsteken.

De gevels zijn over het algemeen goed afleesbaar; het type en de grootte van de ramen geven aan waar de woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer zijn.

Aanpassingen

In de recente tijd hebben grote veranderingen plaatsgevonden (sloop en ingrijpende renovaties) maar de stedenbouwkundige structuur is daarbij weinig aangetast. Wel is zichtbaar dat de groene buffer in en om de wijk in de loop der jaren gedeeltelijk is opgeofferd in het voordeel van nieuwe bebouwing.

De idealen waarmee de wijk is opgezet hebben uiteindelijk niet geresulteerd in de ideale stad. Eind jaren 60 komt er steeds meer kritiek op het massale en eentonige karakter van de architectuur. De grootschaligheid, de scheiding van functies en de eentonigheid in combinatie met de sociale samenstelling van de wijk hebben geleid tot een lage waardering en op bepaalde plekken verpaupering van gebouwen.

Vanaf die periode wordt er door de architecten gezocht naar nieuwe vormtaal en woningtypologieën.

In onderstaande afbeelding is zichtbaar dat de structuur van het oorspronkelijk stedenbouwkundige ontwerp nog grotendeels aanwezig is.



Afbeelding: Stedenbouwkundige structuur toen



Afbeelding: Stedenbouwkundige structuur nu

Waarde

De (cultuurhistorische) waarden in dit gebied liggen in verschillende aspecten.

- Deze wijk is in zijn geheel, in één keer ontwikkeld, door de dienst Openbare

Werken van de gemeente Haarlem. Voor Haarlemse begrippen een ongekend fenomeen, wat daarna feitelijk niet meer op deze schaal is voorgekomen.

- De integrale stedenbouwkundige opzet, geïnspireerd door het "Chartre d'Athènes", met de scheiding van functies en de hiërarchische opzet van verkeersstructuur, bebouwing, openbare ruimte en groen, werd voor het eerst toegepast en direct op een ongekend grote schaal.
- De stedenbouwkundige opzet van de wijk, de sobere, maar heldere hoofdopzet van de wijken met de stempels en strokenbouw en de hoge mate van verdichting om grond vrij te maken voor grote groene parken.
- De architectuur kent een overwegend zeer sobere vormgeving, waarbij met name de hoogbouw minder kwaliteit kent dan in Europawijk.
- In de architectuur van de laagbouwwoningen was de doorzonwoning met lichte puiwulling een noviteit. Deze woningen worden momenteel in grote hoeveelheden aangepast in verband met de lage energetische prestaties.

De waarden van deze wijk liggen met name op stedenbouwkundig vlak. De manier van wijkopzet en bouwen zijn in Nederland veelvuldig toegepast en hebben in het recente verleden veel kritiek te verduren gehad. Toch stijgt inmiddels de waardering voor de wederopbouwperiode en is het daarom raadzaam om met beleid om te gaan met grootschalige wijzigingen. Aanbevolen wordt bij herontwikkeling nader onderzoek te doen naar de nog aanwezige kwaliteiten van het oorspronkelijke ontwerp.

Uit oogpunt van cultuurhistorie bestaat er geen bezwaar tegen vaststelling van dit bestemmingsplan.

Bronnen

Voor het samenstellen van deze paragraaf zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- Wederopbouw in Haarlem - historische vereniging Haarlem 2012
- Haarlemse miniaturen; Het Schalkwijk van weleer, Het Schalkwijk van heden, Schalkwijk Boerhaavewijk-Noord aangepakt
- Artikel De Zuiderpolder, blz. 29 in mei-nummer van uitgave "Openbare Werken" gemeente Haarlem, 1973
- Bestemmingsplan Schalkwijk, toelichting 2009

4.13 Vliegverkeer

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) is ook voor het plangebied Boerhaavewijk van kracht. De meest recente wijziging in het LIB is op 1 januari 2018 van kracht geworden. Gemeenten hebben daarin meer ruimte gekregen voor een afweging tussen enerzijds het beperkt houden van de hinder door luchtvaartgeluid en anderzijds woningbouw.

Het LIB wijst rond het luchthavengebied een beperkingengebied aan. Binnen dat gebied gelden regels voor beperkingen van bestemming en gebruik van grond. Het gaat om beperkingen voor bebouwing, hoogte en het realiseren van vogelaantrekkende bestemmingen, vogelaantrekkend gebruik, windturbines en lasers. Deze paragraaf gaat in op deze beperkingen en eventuele gevolgen voor

dit bestemmingsplan.

Hoogtebeperkingen

De maximaal toegestane hoogte voor het plangebied Boerhaavewijk is op grond van artikel 2.2.2 is 41 meter boven N.A.P. Op grond van artikel 2.2.2a geldt daarnaast nog een specifieke toetshoogte (60 meter) waarboven zonder advies van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) geen objecten zijn toegestaan ter bescherming van het functioneren van radarapparatuur. Voor het bestemmingsplan hebben de hoogtebeperkingen gezien de gehanteerde maximale hoogten geen gevolgen.

Vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik

In het hele plangebied is het niet toegestaan om vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik mogelijk te maken volgens het LIB. Dit voorkomt concentraties vogels in de nabijheid van de luchthaven die hinderlijk kunnen zijn voor vliegtuigen. Onder vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik wordt verstaan:

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

Dit bestemmingsplan maakt geen vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik mogelijk.

Windturbines en lasers

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

Voor dit bestemmingsplan hebben de beperkingen geen gevolgen.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het LIB.

4.14 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat er standaard een aantal stappen gezet moet worden indien er een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. In het plangebied is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom is de Ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde voor dit bestemmingsplan.

4.15 Duurzaamheid en energie

Omdat het voorliggende bestemmingsplan op hoofdlijnen behoudend van aard is, vindt er geen toetsing plaats aan dit milieuaspect. Paragraaf 3.4.12 geeft aan welke zaken voor dit aspect relevant zijn en waar bij eventuele ontwikkelingen op gelet moet worden.

4.16 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen

Er bevindt zich hoofdtransport waterleiding in het plangebied waarvoor een specifieke regeling is opgenomen. Verder zijn er geen grotere kabels en leidingen die een specifieke planologische regeling behoeven.

In dit licht zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED

5.1 Ruimtelijke aspecten

Het bestemmingsplan Boerhaavewijk is in hoofdzaak een consoliderend plan. Het uitgangspunt van het bestemmingsplan is het behouden en het versterken van de bestaande ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden op de meeste plekken in de wijk niet veranderen.

Het is echter niet zo dat het bestemmingsplan helemaal geen veranderingen toestaat. Het bestemmingsplan biedt namelijk op een beperkt aantal vlakken flexibiliteit, zowel voor wat betreft de toegestane bebouwing als voor de toegestane functies.

Flexibiliteit in bestemming Gemengd

De bestaande detailhandel-, dienstverlening- en/of maatschappelijke functies zijn met de bestemming Gemengd in het plan opgenomen, al dan niet in combinatie met de functie wonen. Met name voor de begane grondverdieping geeft dat enige flexibiliteit en biedt dit op eenvoudige wijze ruimte voor functieverandering in die gebouwen.

Flexibiliteit in bestemming Wonen

De woonbestemming is flexibel opgebouwd. Naast de functie wonen zijn in woningen veelal ook aan huis gebonden beroepen, gastouderopvang en bed&breakfast toegestaan.

Geen nieuwe locaties voor detailhandel, dienstverlening of horeca

In de toekomst blijft handhaving van de huidige karakteristiek (de overwegende woonfunctie met verspreid enige niet-woonfuncties) uitgangspunt. In het plan wordt geen ruimte geboden op nieuwe locaties voor de vestiging van nieuwe detailhandel, dienstverlening of horeca.

Openbare ruimte flexibel in te richten

Binnen de op de verbeelding opgenomen bestemmingen Verkeer en Groen bestaat ruimte om zonodig veranderingen te kunnen aanbrengen in de inrichting van de openbare ruimte, afgestemd op wijzigende behoeften. Ter bescherming van de parken en groenvoorzieningen is ervoor gekozen terughoudend te zijn qua bouw mogelijkheden. Binnen de bestemming verkeer is ruimte voor diverse verkeerstechnische aanpassingen (zoals veiligere inrichtingen), goede inrichting voor fietsers en voetgangers, goede en voldoende parkeervoorzieningen, verkeersremmende maatregelen in woonstraten (drempels, 30-km/u-zones), stallingmogelijkheden voor fietsen en aanleg van kleine groen- en speelvoorzieningen.

Bij de inrichting van de openbare ruimte moeten gebruik, veiligheid en beeldkwaliteit samengaan, zoals vastgelegd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

5.2 Ontwikkelingen

Er zijn geen (planologisch) nieuwe ontwikkelingen in het gebied voorzien.

bestemmingsplan "Boerhaavewijk" (ontwerp)

Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Inleiding

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

De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente Haarlem.

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

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

6.2 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).

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

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

6.2.1 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Dit artikel definieert de begrippen die in de regels worden gehanteerd. Daardoor wordt vermeden dat verschillende interpretaties van de begrippen tot

verschillen van mening over de regelgeving zouden kunnen leiden. Bij toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de begrippen toegekende betekenis. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Artikel 2 Wijze van meten

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

6.2.2 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

6.2.2.1 Bestemmingen

Artikel 3 Bedrijf

Bestaande nutsgebouwen met een oppervlakte groter dan 10 m² zijn bestemd als Bedrijf met de aanduiding (nv) nutsvoorziening. Kleinere nutsvoorzieningen zijn mogelijk gemaakt binnen andere bestemmingen. In dit bestemmingsplan zijn de nutsvoorzieningen, die zijn voorzien van de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding nutsvoorziening te vinden op de volgende locaties:

- ten noorden van de flat Roordastraat 30 t/m 116;
- ten noorden van de portieketagewoningen aan de Edward Jennerstraat 4 t/m 18;
- in het plantsoen bij het Swammerdamplein;
- ten zuiden van de Louis Pasteurstraat 181;
- ten oosten van de Ekamastraat 262 t/m 380;
- ten noordoosten van de Floris van Adrichemlaan 98;
- ten oosten van de Robert Kochlaan 252 t/m 262;
- ten noorden van de garagebox met adres Prof. Van der Scheerstraat 105.

Artikel 4 Cultuur en Ontspanning

De bestemming 'Cultuur en Ontspanning' is gebruikt voor de speeltuin aan de Semmelweisstraat (gelegen achter Jeugdsociëteit Radar aan de Floris van Adrichemlaan 98). Binnen deze bestemming Cultuur en Ontspanning is de functie speeltuin toegestaan. Speeltoestellen tot 4 meter hoog zijn toegestaan.

Artikel 5 Dienstverlening

Het kantoorgebouw van het CBR aan de Prof. Eijkmanlaan 2 was in het vorige bestemmingsplan bestemd als kantoor. De Haarlemse bestemmingsplansystematiek hanteert tegenwoordig echter de bestemming 'Dienstverlening' voor dit soort functies.

Dienstverlening wordt in dit bestemmingsplan als volgt afgebakend:

- Niet-publieksgericht: zakelijke dienstverlening (zonder baliefunctie)
- Publieksgericht: zakelijke dienstverlening (met balie), consumentverzorgende dienstverlening, openbare dienstverlening / overheidsdiensten, (para)medische dienstverlening.

Gemengd

De bestemming 'Gemengd' geldt voor gebouwen en gronden op locaties waar het mogelijk is om een flexibele bestemming toe te kennen. Het toekennen van een flexibele bestemming sluit aan bij de dynamiek van stedelijke gebieden en levert een bijdrage aan een optimaal ruimtegebruik. De toegestane functies zijn uitwisselbaar en naast elkaar uit te oefenen, zonder dat ze ruimtelijk relevante hinder voor elkaar veroorzaken. De ruimtelijke impact op de omgeving van deze functies is beperkt. Het vaak kleinschalige karakter van de diverse functies binnen de bestemmingen 'Gemengd' speelt daarbij een belangrijke rol.

Dit bestemmingsplan kent verschillende bestemmingen 'Gemengd' toe. Deze bestemmingen variëren in de mate waarin de toegestane functies op het publiek zijn gericht. Als functies meer publiek aantrekken, kan dat leiden tot bijvoorbeeld meer verkeershinder, parkeerhinder en een andere uitstraling van het gebouw of de grond.

Binnen beide bestemmingen 'Gemengd' zijn maatschappelijke functies toegestaan. De toegestane maatschappelijke functies zijn bepaald in artikel 11 onder a van de planregels.

In de bestemmingen 'Gemengd - 3' is enige vorm van dienstverlening mogelijk. Het betreft zowel publieksgerichte als niet-publieksgerichte dienstverlening. Publieksgerichte dienstverlening bestaat uit diverse soorten dienstverlening. Ten eerste gaat het om zakelijke dienstverlening waarbij er sprake is van fysiek contact met de klant. Ten tweede consumentverzorgende dienstverlening zoals een kapper. Ten derde horen openbare dienstverlening en overheidsinstanties gericht op het publiek tot publieksgerichte dienstverlening. Tot slot hoort ook (para)medische dienstverlening tot publieksgerichte dienstverlening. Een medische dienstverlener kan een huisarts zijn en een paramedische dienstverlener bijvoorbeeld een logopedist of een fysiotherapeut. Onder niet-publieksgerichte dienstverlening vallen alle vormen van zakelijke dienstverlening waarbij er hoofdzakelijk geen sprake is van fysiek contact met de klant ter plaatse.

Het toekennen van andere functies dan de functies die standaard al mogelijk zijn binnen de bestemmingen 'Gemengd' vereist maatwerk. Hiervoor kunnen functieaanduidingen gebruikt worden. Niet elke locatie waaraan een bestemming 'Gemengd' is toegekend, is namelijk geschikt voor bijvoorbeeld een kinderdagverblijf door de ruimtelijke uitstraling en impact die dat op de omgeving kan hebben. Door gebruik te maken van functieaanduidingen is het alleen ter plaatse van een functieaanduiding toegestaan om die specifieke functie uit te oefenen.

Binnen het plangebied komen de volgende typen 'Gemengd' voor:

Gemengd - 3	Gemengd - 6	Gemengd - 7
Begane grond:		
	Wonen	Wonen
	Maatschappelijk overeenkomstig artikel 11 onder a	Maatschappelijk overeenkomstig artikel 11 onder a
Dienstverlening		

Detailhandel		
Supermarkt		
	Kinderdagverblijf (indien op verbeelding aangeduid)	
		Kantoren zonder loketfunctie
		<u>Tweede verdieping:</u>
		Wonen
		Maatschappelijk overeenkomstig artikel 11 onder a;
		kantoren zonder loketfunctie
		<u>Derde en vierde verdieping:</u>
		Wonen
		Maatschappelijk overeenkomstig artikel 11 onder a;
		Kantoren zonder loketfunctie
		Kantoren met loketfunctie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - kantoor met loketfunctie'
<u>Overige verdiepingen:</u>		
Wonen	Wonen	Wonen
	Maatschappelijk	

Tabel 6.1: gebruiksfuncties binnen de bestemmingen 'Gemengd'

Artikel 6 Gemengd-3

GD - 3: (diverse uitwisselbare functies inclusief detailhandel)

In de bestemming 'Gemengd - 3' zijn op de begane grond diverse functies toegestaan. Zowel dienstverlening als detailhandel staat deze bestemming standaard toe op de begane grond. De bestaande winkels in het plangebied krijgen deze bestemming. Detailhandel is toegestaan tot een maximum van 2300 m² bvo, waarvan maximaal 1500 m² bvo supermarkt.

Op de verdiepingen is binnen de bestemming 'Gemengd - 3' uitsluitend wonen toegestaan.

Artikel 7 Gemengd-6

GD - 6: (wonen en maatschappelijk)

'Gemengd-6' is een maatwerkbepemming. Hiervoor is in dit bestemmingsplan gekozen vanwege de bestaande rechten op basis van het vorige

bestemmingsplan. Daarin was een gemengde bestemming mogelijk gemaakt, die zowel wonen als maatschappelijk toestond. Deze combinatie komt niet voor in de 5 standaard typen. Daarom is een specifieke maatwerk gemengd bestemming toegepast. In de maatwerk gemengd bestemming zijn de bestaande rechten op basis van het bestemmingsplan Schalkwijk overgenomen.

In de bestemming 'Gemengd-6' zijn op de begane grond wonen en maatschappelijke functies toegestaan. Deze bestemming is toegekend aan panden en gronden waar deze functies uitwisselbaar zijn en waar het ruimtelijk gezien aanvaardbaar is functies te realiseren die (deels) gericht zijn op het aantrekken van publiek. De toegestane maatschappelijke functies zijn nader omschreven in artikel 11 onder a van de planregels.

Op de overige verdiepingen zijn binnen deze bestemming zowel de woonfunctie als maatschappelijke functies toegestaan.

Artikel 8 Gemengd-7

GD - 7: (wonen en maatschappelijk)

'Gemengd-7' is een maatwerkbestemming. Hiervoor is in dit bestemmingsplan gekozen vanwege de bestaande rechten op basis van het vorige bestemmingsplan. Daarin was een gemengde bestemming mogelijk gemaakt, die zowel wonen, kantoren zonder loketfunctie als maatschappelijk toestond. Deze combinatie komt niet voor in de 5 standaard typen. Daarom is een specifieke maatwerk gemengd bestemming toegepast. In de maatwerk gemengd bestemming zijn de bestaande rechten op basis van het bestemmingsplan Schalkwijk overgenomen.

In de bestemming 'Gemengd-7' zijn op de begane grond wonen, kantoren zonder loketfunctie en maatschappelijke functies toegestaan. Deze bestemming is toegekend aan panden en gronden waar deze functies uitwisselbaar zijn en waar het ruimtelijk gezien aanvaardbaar is functies te realiseren die (deels) gericht zijn op het aantrekken van publiek. De toegestane maatschappelijke functies zijn nader omschreven in artikel 11 onder a van de planregels.

Op de tweede verdieping zijn de woonfunctie, maatschappelijke functie en kantoren functie zonder loket toegestaan.

Op de derde en vierde verdieping zijn woonfunctie, maatschappelijke functie en kantoren functie zonder loket toegestaan. Bij de flat aan de Edward Jennerstraat is tevens kantoor met loketfunctie toegestaan.

Op de overige verdiepingen is binnen deze bestemming zowel de woonfunctie toegestaan.

Artikel 9 Groen

De (openbare) groengebieden van structurele aard zijn specifiek bestemd als 'Groen'. Bermen en bomen langs wegen maken deel uit van de bestemming 'Verkeer'. Binnen de bestemming 'Groen' zijn werken voor de verkeers- en verblijfsfunctie toegestaan, waaronder nutsgebouwtjes,abri's, (ondergrondse)

afval- en recyclebakken, lichtmasten, reclameborden en bouwwerken geen gebouw zijnde zoals fietsenrekken. De oppervlakte van gebouwen mag per gebouw niet meer bedragen dan 10 m² en de hoogte niet meer dan 3 meter. Binnen de bestemming 'Groen' zijn speelvoorzieningen toegestaan tot 4 meter hoog en is ruimte voor waterlopen, zoals slootjes.

Artikel 11 Maatschappelijk

De bestemming 'Maatschappelijk' wordt gehanteerd voor bestaande bouwwerken of gronden die geheel gebruikt worden voor onderwijs, openbaar bestuur, zorg en welzijn, religie of maatschappelijke opvang.

Er zijn maatschappelijke activiteiten die qua schaal en/of hinder voor de omgeving (geluid, parkeren) maatwerk verlangen. Het maatwerk vindt altijd plaats door middel van een aanduiding binnen de bestemming maatschappelijk. Binnen deze bestemming zijn alleen de specifiek in de regels aangegeven activiteiten toegestaan zoals kinderdagverblijf, brandweerkazerne.

Binnen maatschappelijk zijn ook zorgwoningen mogelijk. Hierbij is permanent begeleiding en of medische zorg beschikbaar. Dit is een andere functie dan begeleid wonen, waar begeleiding plaatsvindt door externen die niet voortdurend aanwezig zijn. Dat valt onder de woonbestemming.

Artikel 12 Tuin - 1

De op de verbeelding voor 'Tuin - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing. Binnen deze bestemming zijn alleen erkers, tuinen en verhardingen toegestaan. Onder voorwaarden kunnen uitsluitend bouwwerken geen gebouw zijnde worden toegestaan zoals erfafscheidingen en vlaggenmasten. Een aan- of uitbouw of een bijgebouw zoals een berging kan niet binnen deze bestemming worden gebouwd. Deze bestemming komt vaak voor aan de voorzijde van woningen. Bebouwing aan de voorzijde van woningen geeft een rommelig beeld en kan vooral bij hoekwoningen het uitzicht voor automobilisten verminderen waardoor gevaarlijke situaties kunnen ontstaan.

Parkeren in tuinen met bestemming 'Tuin - 1' is alleen toegestaan waar dit met een aanduiding op de verbeelding is aangegeven.

Artikel 13 Tuin - 2

De op de verbeelding voor 'Tuin - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing. Deze bestemming komt vooral voor in tuinen aan de achterkant van gebouwen, de zogeheten erven. Op deze gronden mogen onder voorwaarden aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. Het is niet toegestaan dat de gronden met de bestemming 'Tuin - 2' geheel worden volgebouwd. Dit in het belang van de woonkwaliteit in de vorm van voldoende openheid. In de planregels zijn daarom maximale bouwregels opgenomen. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 procent van het bestemmingsvlak met een maximum

oppervlakte van 40 m². De hoogte van de aan- en uitbouwen mogen tot 4 meter hoog en losse bijgebouwen tot 3 meter hoog. Legale bebouwing die hoger is dan 3 meter of meer dan 50% bedraagt van het bestemmingsvlak wordt via een aanduiding op de kaart mogelijk gemaakt.

Parkeren op gronden met de bestemming 'Tuin - 2' is toegestaan in gebouwde voorzieningen én waar dit met een aanduiding in de verbeelding is aangegeven.

Artikel 14 Verkeer

De in het plangebied voorkomende wegen, met bijbehorende bermen, parkeerplaatsen, bomen, fiets- en voetpaden en alle andere bijbehorende voorzieningen zijn ondergebracht in de verzamelbestemming 'Verkeer'. Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn groen-, water- en speelvoorzieningen toegestaan evenals bouwwerken voor de verkeers- en verblijfsfunctie, waaronder nutsvoorzieningen, abri's, (ondergrondse) afval- en recyclecontainers en (ondergrondse) bergbezinkbassins, verkeers- en lichtmasten, reclameborden en bouwwerken geen gebouw zijnde zoals fietsenrekken. Tenzij anders aangegeven op de verbeelding mag de hoogte van gebouwen niet meer bedragen dan 3 meter en mag de oppervlakte niet meer bedragen dan 10 m².

Binnen de bestemming 'Verkeer' moet ruimte gelaten worden om zonodig veranderingen te kunnen aanbrengen in de inrichting van de openbare ruimte, afgestemd op wijzigende behoeften. Gedacht kan worden aan ruimte voor diverse verkeerstechnische aanpassingen (zoals veiligere inrichtingen).

Artikel 15 Water

De in het plangebied voorkomende waterlopen, waterwegen en waterpartijen, en bijbehorende voorzieningen zijn ondergebracht in de bestemming 'Water'. Deze gronden zijn bestemd voor waterberging en de waterhuishouding, waterlopen en waterpartijen, verkeer over water, groenvoorzieningen, oevers, kunstwerken en bijbehorende voorzieningen, zoals bruggen, sluizen, stuwen, dammen, steigers, duikers, gemalen. Op gronden met de bestemming 'Water' mag niet worden gebouwd, behalve waar het gaat om het veranderen of vernieuwen van bestaande beschoeiingen, kaden, aanlegplaatsen, remmingen, meerpalen en dukdalven.

Voor het oprichten van een steiger groter dan 5 m² is een omgevingsvergunning van de gemeente én een keurvergunning van het hoogheemraadschap van Rijnland nodig.

Artikel 16 Wonen

De bestemming 'Wonen' is bedoeld voor gebouwen binnen het plangebied die uitsluitend voor wonen worden gebruikt. Op enkele plaatsen is (beperkte) uitbreiding van de bestaande woningen toegestaan. Daarnaast is wonen mogelijk binnen de bestemming 'Gemengd - 3' en 'Gemengd - 6'.

Beroepsmatige activiteiten aan huis zijn binnen de bestemming 'Wonen'

toegestaan onder de voorwaarde dat deze activiteiten ondergeschikt zijn aan het wonen en niet meer ruimte in beslag nemen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak van een woning met een maximum van 50 m². Aan huis verbonden dienstverlenende beroepen kunnen bijvoorbeeld zijn kleine adviesbureaus, kleine financiële instellingen, pedicures en praktijkruimten voor de zogenaamde vrije beroepen zoals een arts, tandarts en notaris. Ook gastouderopvang en bed & breakfast zijn toegestaan onder de voorwaarden genoemd in de regels.

Begeleid wonen

Begeleid wonen is passend binnen de woonfunctie. Begeleid wonen houdt in vormen van wonen waarbij de begeleiding door externen plaatsvindt, zodat zelfstandig wonen mogelijk wordt of blijft, met dien verstande dat de externen niet voortdurend of nagenoeg voortdurend aanwezig zijn en in de woning geen afzonderlijke ruimte voor de begeleiding aanwezig is.

Zorgwoningen worden niet als passend binnen de woonfunctie gezien. Dit kan wel binnen de bestemming Maatschappelijk worden opgenomen. Onder een zorgwoning wordt verstaan: een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van één of meer personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven; verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan een afzonderlijke ruimte voor de verzorging aanwezig zijn.

Artikel 17 Wonen - Woonwagenstandplaats

Deze bestemming is bedoeld voor de woonwagens in het gebied. Er mogen maximaal 6 standplaatsen aanwezig zijn, waarbij geldt dat op ieder bouwvlak slechts 1 woonwagen is toegestaan.

6.2.2.2 Dubbelbestemmingen

6.2.2.2 Dubbelbestemmingen

Artikel 19 Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

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

Het bestemmingsplan houdt rekening met de (voorlopige) Archeologische Beleidskaart Haarlem. In het plangebied komen de categorieën 2 en 4 voor.

Categorie 2

In de gebieden die tot deze categorie behoren geldt een hoge archeologische verwachting. Voor deze categorie geldt dat bij plannen waarbij

bodemversturende activiteiten plaatsvinden van 50 m² en groter en die dieper gaan dan 30 cm beneden maaiveld, een waardestellend archeologisch rapport moet worden overlegd bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. Aan deze gebieden is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' toegekend.

Categorie 4

In de gebieden die tot deze categorie behoren geldt een lage archeologische verwachting. Voor deze categorie geldt dat bij plannen waarbij bodemversturende activiteiten plaatsvinden van 2.500 m² en groter en die dieper gaan dan 30 cm beneden maaiveld, een waardestellend archeologisch rapport moet worden overlegd bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. Aan deze gebieden is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' toegekend.

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

Artikel 20 Waarde - Groeiplaats monumentale boom

In het bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde - Groeiplaats monumentale boom' inclusief een bouwverbod en een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Binnen deze dubbelbestemming is geen nieuwe bebouwing mogelijk. Er kan met een omgevingsvergunning afgeweken worden van het verbod om te bouwen als uit een zogenaamde groentoets blijkt dat de groeiplaats van de boom niet onevenredig wordt aangetast.

Daarnaast is voor een aantal werken of werkzaamheden een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden (aanlegvergunning) vereist.

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Groeiplaats monumentale boom' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, of de dubbelbestemming toe te voegen. Het verwijderen van de dubbelbestemming kan alleen als de bescherming van de groeiplaats niet langer nodig is of er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang. Het toevoegen is mogelijk als bomen de monumentale status hebben verkregen nadat het bestemmingsplan is vastgesteld.

Artikel 21 Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)

De in het gebied voorkomende regionale waterkering(en) en bijbehorende voorzieningen vallen onder deze bestemming. Hierbij dient de keur van het hoogheemraadschap van Rijnland in acht te worden genomen. Deze dubbelbestemming dient ter bescherming van de regionale waterkering(en) binnen het plangebied. Uitsluitend 'bouwwerken geen gebouw zijnde' voor de regionale waterkering zijn toegestaan. Om te kunnen bouwen overeenkomstig de andere ter plaatse geldende bestemmingen is een omgevingsvergunning vereist.

6.2.2.3 Afwijken van de bouwregels

(Dubbel)bestemming:	Afwijking voor:
Groen	- bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouw zijnde
Tuin - 2	- bouwhoogte aan- en uitbouwen en bijgebouwen
Tuin - 3	- bouw- en goothoogte aan- en uitbouwen en bijgebouwen
Water	- maatvoering steigers
Waarde - Archeologie	- de regels voor het overleggen van een waardestellend archeologisch rapport

Binnen bovenstaande (dubbel)bestemmingen is de bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders (bevoegd gezag) om van bepaalde bouwregels af te mogen wijken.

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' bevat de bevoegdheid om af te wijken van bepaalde bouwregels. Het bevoegde gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het overleggen van een waardestellend archeologisch rapport, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels. Deze vergunning wordt verleend als aangetoond is dat er geen archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn, of als aangetoond is dat die niet verstoord zullen worden.

Criteria bij afwijken van bouwregels

Bij de uitoefening van deze bevoegdheid wordt aan een aantal criteria getoetst.

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

Het straat- en bebouwingsbeeld

Voor de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het in stand houden of tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte-breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm / architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.
- behoud of versterken van de aanwezige trends.

Trends zijn de binnen een (deel van een) straat voorkomende nagenoeg identieke dakopbouwen, kapvormen, dakkapellen of dakterrassen en dergelijke (die juridisch, technisch en qua ruimtelijke kwaliteit gewenst bevonden zijn).

Voor dit onderwerp zal getoetst worden aan:

- de Nota Ruimtelijke Kwaliteit;
- de Nota Dak;
- de parcellering;
- de aanwezigheid van ensembles en seriebouw.

De verkeerssituatie ter plaatse

Voor de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen en bouwmogelijkheden dient rekening te worden gehouden met verkeersveiligheid, toe- of afname van parkeren en de doorstroming.

De privacy en bezonning van de omwonenden

Voor de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening gehouden te worden met het instandhouden of tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding en de aanwezigheid van voldoende privacy. Bij privacy wordt gekeken naar het gebruik van het bouwwerk en de invloed daarvan op de omliggende gronden. Naarmate de invloed van het gebruik op de omgeving toeneemt, dient een grotere afstand tot de omliggende gronden te worden aangehouden.

De cultuurhistorische waarden

Voor de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen en bouwmogelijkheden dient rekening te worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden, waarbij wordt gestreefd naar het in stand houden of versterken van deze waarden. Uit cultuurhistorisch onderzoek, naar het oordeel van de gemeentelijk architectuurhistoricus, of uit andere informatie dient te blijken dat de cultuurhistorische waarden niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord.

Voor dit onderwerp zal getoetst worden aan:

- de Nota Ruimtelijke Kwaliteit;
- de Nota Dak;
- de parcellering;
- de aanwezigheid van ensembles en seriebouw.

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

Voor de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen en bouwmogelijkheden dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, als deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

6.2.2.4 Nadere eisen

Binnen de algemene bouwregels van artikel 23 is de bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders (bevoegd gezag) om nadere eisen te stellen aan de bouwregels.

Bij de uitoefening van deze bevoegdheid wordt getoetst aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld.

Het straat- en bebouwingsbeeld

Voor de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het in stand houden of tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte-breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm / architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.
- behoud of versterken van de aanwezige trends.

6.2.2.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bestemming:	Afwijking voor:
Cultuur en Ontspanning	- gelijksoortige functies die niet expliciet genoemd zijn.

6.2.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 22 Anti-dubbelregel

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

Artikel 23 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn de regels voor het bouwen van gebouwen, dakopbouwen, aan- en uitbouwen etc. gedetailleerd vastgelegd.

Artikel 24 Algemene gebruiksregels

De bepaling in lid 24.1 geeft algemene regels over ongewenst gebruik van gronden die in alle gevallen gelden, tenzij dit in de specifieke gebruiksregels uitdrukkelijk alsnog wordt toegestaan. Een dergelijke situatie doet zich binnen de bestemmingsregels niet voor. Wel komen aanvullende specifieke gebruiksregels voor binnen een aantal bestemmingen.

Artikel 25 Algemene aanduidingsregels

Lid 24.1 Veiligheidszone - niet gesprongen explosieven

Op basis van de beleidskaart Niet Gesprongen Explosieven Gemeente Haarlem een gebied aangeduid. Deze kaart is opgesteld door Reaseuro in opdracht van gemeente Haarlem, gedateerd 14 december 2016. Het aangeduide gebied in Boerhaavewijk hangt samen met een tweetal Brisantbommen uit de Tweede Wereldoorlog die nog niet zijn afgegaan. Bij de inslagkraters van de gedetoneerde bommen is een risicogebied ingetekend voor de twee niet gesprongen explosieven. In dit gebied is sprake van een verhoogd risico op aanwezigheid van niet gesprongen explosieven. Dit bestemmingsplan voorziet daarom in een gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone - niet gesprongen explosieven.' Deze regeling beoogt de bescherming van het woon- en leefklimaat te borgen in geval van grondroerende werkzaamheden.

Artikel 26 Algemene afwijkingsregels

Voor de flexibiliteit en bruikbaarheid in de praktijk zijn er bepaalde algemene afwijkingsregels voor het bevoegd gezag. Zo kan er een afwijking plaatsvinden voor de in het plan aangegeven maten tot ten hoogste 10%. Er kunnen voorwaarden worden gesteld als van deze bevoegdheid gebruik wordt gemaakt.

Artikel 27 Overige regels

In het artikel wordt een koppeling gelegd tussen de regels van het bestemmingsplan en de "Beleidsregels parkeernormen" van de gemeente Haarlem. De parkeernormen liggen niet vast in het bestemmingsplan maar in gemeentelijke beleidsregels. Het voordeel daarvan is dat het niet nodig is om het bestemmingsplan te wijzigen wanneer er behoefte is aan het wijzigen van de parkeernormen. Het wijzigen van de "Beleidsregels parkeernormen" volstaat daarvoor. Die gemeentelijke beleidsregels geven aan wanneer er sprake is van voldoende ruimte voor het parkeren van auto's en het laden of lossen van goederen. Ook gaan de beleidsregels in op de mogelijkheden om af te wijken van de geldende parkeernormen. Als er een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend voor een ontwikkeling waardoor de parkeerbehoefte wijzigt, zal getoetst worden aan de "Beleidsregels parkeernormen" zoals die gelden op het moment van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

6.2.4 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 28 Overgangsrecht

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

Het overgangsrecht houdt in dat gebruik en bebouwing dat in strijd is met het nieuwe bestemmingsplan, maar al aanwezig was ten tijde van de voorgaande

plannen, onder voorwaarden, mag worden voortgezet. Ook bouwwerken die op basis van een geldige omgevingsvergunning nog gebouwd mogen worden, worden onder het overgangsrecht geschaard.

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

Artikel 29 Slotregel

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

6.3 Hoofdopzet verbeelding

6.3.1 Inventarisatie plangebied

In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van behoud van de bestaande situatie waarbij vervanging binnen grenzen mogelijk wordt gemaakt. De bestaande bebouwing wordt daarom positief bestemd.

De gemeente Haarlem heeft op de volgende wijze onderzoek gedaan om de bestaande situatie goed in beeld te brengen voor de totstandkoming van dit bestemmingsplan en de verbeelding in het bijzonder:

- er zijn meerdere locatiebezoeken aan het plangebied gebracht door de kerngroep(leden) om specifieke situaties te controleren c.q. in beeld te krijgen;
- waar nodig is er een analyse gemaakt van de luchtfoto's uit 2015 en de 360° foto's zoals beschikbaar via het gemeentelijke interne informatienetwerk Stroomlijn;
- waar nodig is voor dit bestemmingsplan het gemeentelijke bouwarchief geraadpleegd met bouwvergunningen, omgevingsvergunningen en vrijstellingen/ontheffingen/afwijkingen.

Met de informatie van deze bronnen is een compleet beeld van het plangebied ontstaan op basis waarvan de bestemmingen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden en de bouwvlakken op de verbeelding konden worden vastgelegd en in de regels konden worden geregeld.

6.3.2 Opbouw verbeelding

De verbeelding is opgebouwd uit verschillende elementen. Dit zijn:

- de bestemmingen;
- de dubbelbestemmingen;
- aanduidingen.

Hieronder wordt verder uitgelegd wat deze elementen inhouden.

De bestemmingen

De verbeelding geeft in verschillende kleuren de bestemmingen weer. De bestemmingen worden begrensd door bestemmingsgrenzen. De regels geven

per bestemming aan wat deze bestemming inhoudt en welke bouw- en gebruiksregels gelden voor die bestemming. Voorbeelden van veel voorkomende bestemmingen zijn: wonen, groen, verkeer, maatschappelijk. Soms worden ook verzamelbestemmingen toegepast waarbinnen een grotere diversiteit aan functies mogelijk is, zoals gemengd. Ter onderscheid met de dubbelbestemmingen worden de bestemmingen ook wel enkelvoudige bestemmingen genoemd.

De dubbelbestemmingen

Dubbelbestemmingen zijn een aparte vorm van bestemmingen. Dubbelbestemmingen beslaan vaak een groter gebied en omvatten vaak meerdere enkelvoudige bestemmingen. Op de verbeelding zijn ze opgenomen door middel van een arcering. De regels van de dubbelbestemmingen gaan vóór ten opzichte van de regels van de enkelvoudige bestemmingen. Dubbelbestemmingen zijn gericht op de bescherming van specifieke sectorale belangen. Zo is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' gericht op de bescherming van de archeologische waarden in de ondergrond. Een andere dubbelbestemming is die voor diverse typen grotere leidingen, zoals 'Leiding - gas', die is opgenomen ter bescherming van de (hoofdtransport)leidingen. Voor de dubbelbestemmingen geldt net als voor de enkelvoudige bestemmingen dat in de regels de specifieke bouw- en/of gebruiksregels zijn opgenomen.

Aanduidingen

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

1. bouwvlakken;
2. functieaanduidingen;
3. bouwaanduidingen (zie ook 6.4 hoofdopzet waarderingskaart);
4. maatvoeringen;
5. figuren;
6. gebiedsaanduidingen.

1. Bouwvlakken

Bouwvlakken zijn een noodzakelijk onderdeel van de verbeelding. Bouwvlakken bestaan uit dikke zwarte lijnen, die aangeven waarbinnen hoofdbebouwing is toegestaan. Bouwvlakken bepalen vaak 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 toch vaak een vergunningsvrije bouwmogelijkheid, waar er hier minder sprake is van een beschermend karakter in vergelijking met de voorgevelzijde.

In de meeste gevallen laten de bouwvlakken op de verbeelding in combinatie met de bouwregels, verbetering, vernieuwing, bescheiden vergroting of vervanging met gelijkwaardige bouw toe. Daarbij is rekening gehouden met de nodige flexibiliteit, kwaliteitseisen voor de bebouwing, de woonomgeving en bereikbaarheid. Over het algemeen zijn de bebouwingsgrenzen van de

geldende bestemmingsplannen overgenomen. Daar waar met een ontheffing is afgeweken van het geldende beleid is de nieuw ontstane situatie opgenomen.

Uit- en aanbouwen zijn in de Haarlemse bestemmingssystematiek buiten het bouwvlak gelaten. De planregels sluiten daar op aan. Dit hangt samen met het streven naar meer openheid en groen rondom panden. Uit- en aanbouwen in twee bouwlagen worden door hun omvang en functie wel binnen het bouwvlak opgenomen.

Bijgebouwen zijn in de Haarlemse bestemmingssystematiek vaak toegestaan via een algemene regeling in de planregels.

2. Functieaanduidingen

Functieaanduidingen zijn er in vele soorten en maten. De benaming van de diverse functieaanduidingen is vastgelegd in de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012). Ze zijn als een vlak op de verbeelding opgenomen. Een functieaanduiding wordt op de verbeelding opgenomen als er binnen een bepaalde bestemming maatwerk moet worden geleverd voor het gebruik. Het is daarbij gewoonlijk niet wenselijk of mogelijk om die functie in algemene zin in de planregels op te nemen, maar het is juist gewenst om het als uitzonderingssituatie vast te leggen. Het kan hierbij gaan om een verdere specificatie van het gebruik, een uitdrukkelijke verruiming daarvan of juist een beperking. Een voorbeeld van een functieaanduiding is: 'nutsvoorziening'.

3. Bouwaanduidingen

Bouwaanduidingen geven specifieke bouw mogelijkheden aan. Ze zijn als een vlak op de verbeelding opgenomen. De benaming van de diverse bouwaanduidingen zijn vastgelegd in de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012). Een bouwaanduiding wordt op de verbeelding opgenomen als er binnen een bepaalde bestemming maatwerk moet worden geleverd voor de bouw mogelijkheden. Het is daarbij gewoonlijk niet wenselijk of mogelijk om die bebouwing in algemene zin in de planregels op te nemen, maar het is juist gewenst om het als uitzonderingssituatie vast te leggen.

Een voorbeeld van een bouwaanduiding is: 'onderdoorgang'. Als een bepaalde bouwaanduiding niet voorkomt in de SVBP is het mogelijk de volgende zinsnede toe te passen: 'specifieke bouwaanduiding - [omschrijving specifieke bouwaanduiding]'. Dit leidt dan bijvoorbeeld tot de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - brede dakkapel'.

4. Maatvoeringsaanduidingen

Maatvoeringsaanduidingen hebben betrekking op: afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en aantallen, zowel voor het bouwen als voor het gebruik. De opgenomen maten zijn in hele meters en naar boven afgerond.

5. Figuren

Figuren hebben in tegenstelling tot de andere aanduidingen geen betrekking op een vlak. Een figuur bestaat altijd uit lijnstukken. Een figuur is in dit bestemmingsplan gebruikt voor de gasleiding waarvoor een goede planologische regeling noodzakelijk is. Dit is de 'hartlijn leiding - gas'.

6. Gebiedsaanduidingen

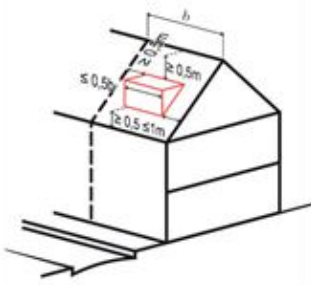
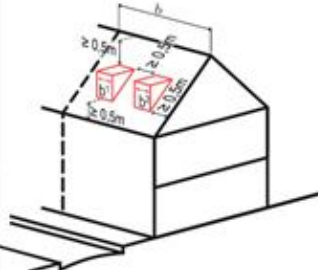
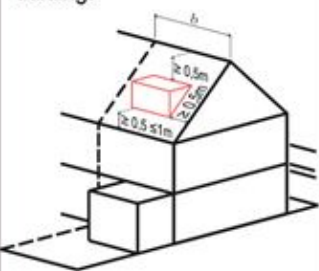
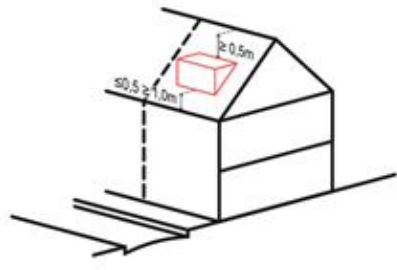
Gebiedsaanduidingen zijn op de verbeelding opgenomen om voor een op de verbeelding afgebakend gebied een specifieke regeling op te kunnen nemen. Het kan daarbij bijvoorbeeld gaan om een wijzigingsgebied, waarvoor de bestemming gewijzigd kan worden. Dit wordt op de verbeelding opgenomen met de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied'. Op de verbeelding zijn de gebiedsaanduidingen herkenbaar door hun schuine roodgekleurde arceringen.

6.4 Overzicht bouwmogelijkheden op/in het dak

Het dak en/of de kap bieden ruimte aan diverse uitbreidingsmogelijkheden. In de volgende paragrafen is een overzicht gegeven van de bouwmogelijkheden op en in het dak die zijn opgenomen in de algemene bouwregels zoals genoemd in artikel 20. Naast de standaardregels voor dakkapellen, kappen en dakterrassen zijn de diverse in het plan voorkomende trends beschreven en gevisualiseerd.

6.4.1 Dakkapellen

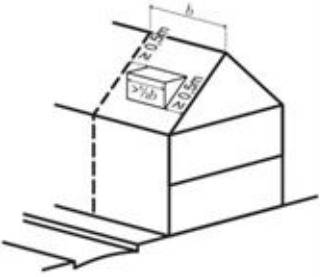
In kappen en afgeschuinde dakvlakken bestaat de mogelijkheid om middels een dakkapel de (woon)ruimte in de kaplaag te vergroten. In onderstaand overzicht zijn de diverse basis bouwmogelijkheden en ook de afwijkingsmogelijkheden gevisualiseerd.

	Basis:	Varianten:	Afwijkingen:
Dakkapellen	Standaardregels dakkapel voorzijde; Geen specifieke bouw-aan- duiding. 	Som van de breedte van de afzonderlijke dakkapellen is maximaal gelijk aan de helft van de breedte van het dakvlak; 	Dakkapel breder dan helft breedte dakvlak; 
	Standaardregels dakkapel achterzijde; Geen specifieke bouw-aan- duiding. 		Dakkapel in of binnen 0,5 meter van de daknok of dakvoet; 

Zie voor de bouwregels voor dakkapellen artikel 23.1.1 van de regels.

6.4.2 Brede dakkapel

Voor een aantal stroken woningbouw in Boerhaavewijk geldt de trend 'Brede dakkapel'. Het uitgangspunt is eenheid en aansluiting op de trend zowel voor wat betreft volume als materialisering. De 'Brede Dakkapel' dient te voldoen aan de standaardregels voor dakkapellen aan de voorzijde met dien verstande dat de breedte breder mag zijn dan de helft van de breedte van het dakvlak, mits de afstand tot de perceelgrens / zijkant van het dakvlak minimaal 0,5 m is.

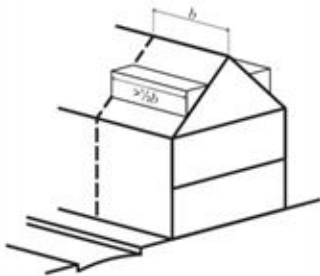
	Basis:	Varianten:	Afwijkingen:
Brede dakkapel	Op de kaart: Goothoogte; i.c.m. specifieke bouwaa- nduiding 'Brede Dakkapel' [sba-bd] 	Het uitgangspunt is om aan te sluiten op de trend.	

Zie voor de bouwregels voor brede dakkapellen artikel 23.1.1 van de regels.

6.4.3 Dakkapel volledige breedte

Voor een aantal woningen in Boerhaavewijk geldt de trend 'Dakkapel volledige breedte' waarbij een dakkapel gerealiseerd mag worden over de volledige breedte van het dakvlak. Bij deze trend is er in Boerhaavewijk altijd sprake een combinatie met de trend 'Nokverhoging'.

Het uitgangspunt is eenheid en aansluiting op de trend zowel voor wat betreft volume als materialisering. De 'Dakkapel volledige breedte' dient te voldoen aan de standaardregels voor dakkapellen aan de voor- en achterzijde met dien verstande dat de breedte breder mag zijn dan de helft van de breedte van het dakvlak en gelijk mag zijn aan de breedte van het dakvlak.

	Basis:	Varianten:	Afwijkingen:
Dakkapel volledige breedte	Op de kaart: Goothoogte; i.c.m. specifieke bouwaa- nduiding 'Brede Dakkapel' [sba-bd] 	Het uitgangspunt is om aan te sluiten op de trend.	

Zie voor de bouwregels voor dakkapellen volledige breedte artikel 23.1.1 van de regels.

6.4.4 Brede dakkapel - laag

Voor een aantal stroken woningbouw in Boerhaavewijk geldt de trend 'Brede dakkapel - laag'. Dit heeft betrekking op woningen waarvan de goothoogte aan de voorzijde lager is dan aan de achterzijde van de woning en het dakvlak zich over twee verdiepingen uitstrekt.

Het uitgangspunt is eenheid en aansluiting op de trend zowel voor wat betreft volume als materialisering.

De 'Brede dakkapel - laag' dient te voldoen aan de standaardregels voor dakkapellen aan de voorzijde met dien verstande dat de breedte breder mag zijn dan de helft van de breedte van het dakvlak, mits de afstand tot de perceelgrens / zijkant van het dakvlak minimaal 0,5 m.

	Basis:	Varianten:	Afwijkingen:
Brede dakkapel - laag	Op de kaart: Goothoogte; i.c.m. specifieke bouwaanduiding 'Brede Dakkapel - Laag' [sba-bdl]  Dakkapel breder dan de helft van het dakvlak is toegestaan	Het uitgangspunt is om aan te sluiten op de trend.	

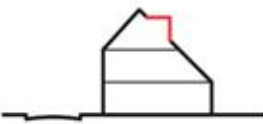
Zie voor de bouwregels voor de brede dakkapel - laag artikel 23.1.1 van de regels.

6.4.5 Brede dakkapel - hoog

Voor een aantal stroken woningbouw in Boerhaavewijk geldt de trend 'Brede dakkapel - hoog'. Dit heeft betrekking op woningen waarvan de goothoogte aan de achterzijde lager is dan aan de voorzijde van de woning en het dakvlak zich over twee verdiepingen uitstrekt.

Het uitgangspunt is eenheid en aansluiting op de trend zowel voor wat betreft volume als materialisering.

De 'Brede Dakkapel - hoog' dient te voldoen aan de standaardregels voor dakkapellen aan de achterzijde met dien verstande afstand tussen de dakkapel en de dakvoet het dakvlak meer mag bedragen dan 1m.

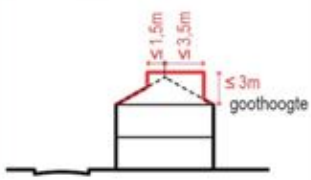
	Basis:	Varianten:	Afwijkingen:
Brede dakkapel - hoog	Op de kaart: Goothoogte; i.c.m. specifieke bouwaanduiding 'Brede Dakkapel - Hoog' [sba-bdh]  Dakkapel breder dan de helft van het dakvlak is toegestaan	Het uitgangspunt is om aan te sluiten op de trend.	

Zie voor de bouwregels voor de brede dakkapel - hoog artikel 23.1.1 van de regels.

6.4.6 Dakkapel over de nok

Voor een aantal stroken woningbouw in Boerhaavewijk geldt de trend 'Dakkapel over de nok'. Het uitgangspunt is eenheid en aansluiting op de trend zowel voor wat betreft volume als materialisering. De Dakkapel over de nok betreft een gecombineerde dakkapel die zowel in het voor- als achterdakvlak is gelegen, waarbij de bovenkant van de dakkapel hoger is dan de daknok. Hierbij geldt dat:

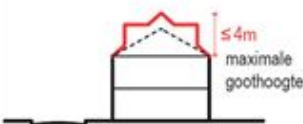
1. de hoogte van de bovenzijde van de dakkapel boven de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
2. de dakkapel in het voordakvlak tot maximaal 1,5 m uit de nok is geplaatst;
3. de dakkapel in het achterdakvlak tot maximaal 3,5 m uit de nok is geplaatst;
4. de gecombineerde dakkapel breder mag zijn dan de helft van het dakvlak, mits de afstand tot de perceelgrens minimaal 0,5 m bedraagt
5. er wordt aangesloten op de trend.

	Basis:	Varianten:	Afwijkingen:
Dakkapel over de nok	Op de kaart: Goothoogte; i.c.m. specifieke bouwaanduiding 'Dakkapel over de nok' [sba-don]  Dakkapel over de volledige breedte van het dakvlak is toegestaan	Het uitgangspunt is eenheid en aansluiten op de trend.	

Zie voor de bouwregels voor de dakkapel over de nok artikel 23.1.1 van de regels.

6.4.7 Nokverhoging

Voor een groot aantal woningen met een zadeldak met een lage dakhelling wordt middels een 'Nokverhoging' de mogelijkheid geboden tot het vergroten van de kapverdieping welke zorgt voor een betere benutting van de ruimte onder de kap en daarmee zorgt voor het vergroten van de woonkwaliteit in een vorm die past in het straatbeeld en schaal. Het uitgangspunt is eenheid en aansluiting op de trend zowel voor wat betreft volume als materialisering. De nok mag maximaal tot 4 meter boven de maximale goothoogte verhoogd worden, mits dit aansluit op de ter plaatse geldende trend.

	Basis:	Varianten:	Afwijkingen:
Nokverhoging	Op de kaart: Goothoogte; i.c.m. specifieke bouwaanduiding 'Nokverhoging' [sba-nv] 	Het uitgangspunt is eenheid en aansluiten op de trend. Indien sba-nv in combinatie met sba-bd: Is een dakkapel breder dan de helft van het dakvlak toegestaan Indien sba-nv in combinatie met sba-dvb: Is een dakkapel over de volledige breedte van het dakvlak toegestaan.	

Zie voor de bouwregels voor de nokverhoging artikel 23.1.1 van de regels.

6.4.8 Dakterrassen

Dakterrassen zijn toegestaan als ze zijn meeontworpen met de hoofdbebouwing. Op aan- en uitbouwen is het onder voorwaarden toegestaan om een dakterras te realiseren.

	Basis:	Varianten:	Afwijkingen:
Dakterrassen	Gesitueerd op aan- of uitbouwen. 		

Zie voor de bouwregels voor de dakterrassen artikel 23.1.1 van de regels.

Hoofdstuk 7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan Boerhaavewijk maakt geen nieuwe bouwplannen mogelijk als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Er is daarom geen plicht tot kostenverhaal. Kostenverhaal is de financiële verrekening van gemeentelijke kosten bij gebiedsontwikkelingen op bijvoorbeeld projectontwikkelaars.

Zoals in elk bestemmingsplan is het mogelijk om binnen bestaande bebouwingscontouren sloop-nieuwbouwplannen te ontwikkelen. In die gevallen, voor zover zij zich zullen voordoen, zijn er geen kosten voor de gemeente, waardoor kostenverhaal niet aan de orde is.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is daarom niet in het geding.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Wettelijk vooroverleg

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan de volgende instantie:

- Hoogheemraadschap Rijnland
- Omgevingsdienst IJmond
- Brandweer kennemerland (Veiligheidsregio Kennemerland)
- Gasunie

De volgende instanties hebben niet gereageerd:

- Hoogheemraadschap Rijnland
- Omgevingsdienst IJmond
- Brandweer kennemerland (Veiligheidsregio Kennemerland)

De volgende instanties hebben schriftelijk aangegeven geen opmerkingen op het ontwerp-bestemmingsplan te hebben:

- Gasunie

In het kader van de participatie met de wijkraden is het concept ontwerpbestemmingsplan gelijktijdig met het wettelijk vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro aan wijkraad Boerhaavewijk verzonden. Gedurende een periode van 6 weken, van 1 april tot en met 14 mei, is de wijkraad in de gelegenheid gesteld om te reageren op het plan. Er is geen reactie ontvangen van wijkraad Boerhaavewijk.

7.2.2 Zienswijzen

Indien het college instemt met het ontwerpbestemmingsplan Boerhaavewijk, kan het bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Gedurende een nog in te plannen periode van 6 weken kan iedereen dan een zienswijze over het bestemmingsplan indienen. Deze zienswijzen worden door de gemeente beantwoord en door de gemeenteraad betrokken bij de keuze om het bestemmingsplan vast te stellen.

7.3 Handhaving

Met dit bestemmingsplan beoogt de gemeenteraad een voor de burgers duidelijk en herkenbaar ruimtelijk beleid te formuleren. Op grond daarvan mag dan ook verwacht worden dat het college van burgemeester en wethouders handhavend optreedt als iemand de regels van het bestemmingsplan niet naleeft. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied loopt namelijk gevaar als men in strijd met het bestemmingsplan een bouwwerk bouwt of als men in strijd met het bestemmingsplan gronden of bouwwerken gebruikt. Het achterwege laten van handhaving kan ertoe leiden dat zich ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen voordoen, die negatieve gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit en de veiligheid. Daarom wordt hier het beleid over de handhaving uiteengezet en aangegeven hoe de handhaving van de bestemmingsplanregels wordt opgepakt. Volgens vaste jurisprudentie bestaat er een beginselplicht om handhavend op te treden. Dit houdt in dat, gelet op het algemeen belang dat gediend is met de handhaving, in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift of regel het bestuursorgaan dat bevoegd is om met bestuursdwang of een last onder dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moet maken. Alleen onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd dit niet te doen. Dit kan zich voordoen als er concreet zicht op legalisatie bestaat. Verder kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien. De gemeente Haarlem voldoet aan deze beginselplicht door daadkrachtig en consequent op te treden.

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

Ook voor dit plangebied zal de handhaving van de kaders van het

bestemmingsplan ook plaatsvinden na het verstrekken van omgevingsvergunningen voor de activiteiten 'bouwen', 'het uitvoeren van een werk' en 'het gebruiken van gronden en bouwwerken'. Want niet alleen handelingen zonder vergunning zijn onderwerp van handhaving, maar ook handelingen in afwijking van een omgevingsvergunning vormen een overtreding. Het gemeentelijk toezicht tijdens de vergunningplichtige activiteiten is gewaarborgd doordat inspecteurs in Haarlem volgens het Landelijk Toezichtprotocol werken. Deze inspecteurs classificeren projecten volgens het protocol, waarmee zij de noodzakelijke frequentie en het niveau van de controles tijdens de bouw bepalen. De rapportage van deze controles slaan zij digitaal op. Zo draagt het college zorg voor de handhaving van de bestemmingsplanregels.

bestemmingsplan "Boerhaavewijk" (ontwerp)

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

bestemmingsplan "Boerhaavewijk" (ontwerp)

Bijlage 1 Bodeminformatie Boerhaavewijk

Bodeminformatie Boerhaavewijk

Van: gemeente Haarlem, afdeling Omgevingsbeleid, team Bodem
Datum: maart 2018

Algemeen

Op grond van de Wet bodembescherming wordt getoetst of de aanwezige bodemkwaliteit een belemmering vormt voor de beoogde functies in het bestemmingsplangebied. Het bestemmingsplangebied wordt beoordeeld op basis van de bodemkwaliteitskaart en op de aan/afwezigheid van locaties verdacht van bodemverontreiniging en uitgevoerde onderzoeken in het bestemmingsplangebied.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit levert geen belemmering op voor de vaststelling van het bestemmingsplan. In het kader van de omgevingsvergunning moet een technisch bodemonderzoek worden uitgevoerd naar de bodemkwaliteit ter plaatse.

Informatie

Milieukwaliteit van de bodem

Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld (zie figuur 1). In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden acht bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per bodemkwaliteitszone is de *gemiddelde* bodemkwaliteit vastgesteld.

Zeven zones zijn op de kaart zichtbaar als geografische eenheden. Zone 8 heeft betrekking op openbare gebieden. Het bestaansrecht van deze zone bestaat in het feit dat ter plaatse van wegen een afwijkende kwaliteit wordt aangetoond dan de kwaliteit van het omliggende gebied. Het oppervlak van de bovengrond en ondergrond van deze zone verschillen van elkaar. De bovengrond van het openbare gebied in het bestemmingsplangebied Boerhaavewijk is onderdeel van deze zone.

Het bestemmingsplangebied Boerhaavewijk is gelegen in de bodemkwaliteitszone 5.

Bodemkwaliteitszone 5

In deze bodemkwaliteitszone is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd met lood, PAK en PCB. Plaatselijk komen lichte verontreinigingen voor met cadmium, koper, kwik, nikkel, zink, minerale olie, kobalt, barium en EOX.

Gemiddeld is de ondergrond niet verontreinigd. In de ondergrond komen plaatselijk lichte verontreinigingen voor met koper, kwik, lood, nikkel, zink, PAK, minerale olie, PCB en EOX.

In onderstaande tabel zijn de gemiddelden en de P95-waarden van de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) en ondergrond (0,5-1,5 m-mv) van de bodemkwaliteitszone 5 weergegeven.

Stof	Gemiddelde bovengrond (achtergrondgehalte) mg/kd ds		Gemiddelde ondergrond (achtergrondgehalte) mg/kd ds		P95 bovengrond mg/kd ds		P95 ondergrond mg/kd ds	
Arseen	6,71	-	6,54	-	13,07	-	16,16	-
Cadmium	0,36	-	0,27	-	0,69	s	0,52	-
Chroom	19,60	-	18,63	-	35,69	-	32,41	-
Koper	20,50	-	14,57	-	56,31	s	46,34	s
Kwik	0,13	-	0,12	-	0,38	s	0,40	s
Lood	53,56	s	33,68	-	165,99	s	154,83	s
Nikkel	19,00	-	17,07	-	35,71	s	35,64	s
Zink	104,10	-	51,29	-	286,14	s	141,18	s
Pak's	2,01	s	1,05	-	8,71	s	3,40	s
Minerale olie	144,81	-	103,25	-	390,47	s	260,73	s
Barium	93,95	-	63,45	-	181,02	-	200,87	-
Kobalt	9,31	-	6,30	-	19,83	s	12,98	-
Molybdeen	0,60	-	0,62	-	0,72	-	0,91	-
PCB	0,04	s	0,02	-	0,06	s	0,04	s
EOX	0,18	-	0,17	-	0,40	s	0,40	s

Toelichting bij tabel:

De weergegeven gehalten zijn de gehalten bij een standaardbodem met gehalte humus van 10% en gehalte lutum van 25%

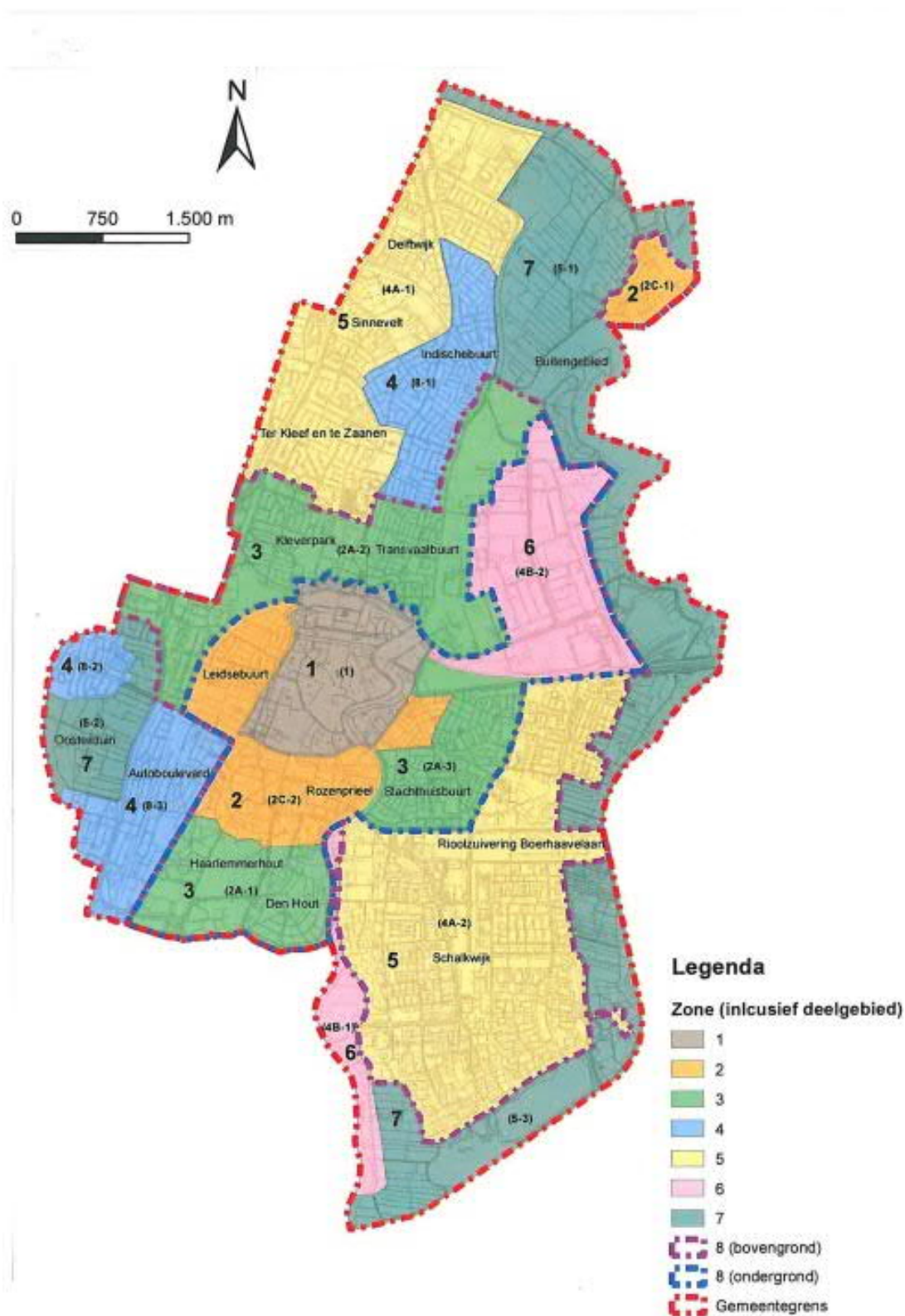
- : gehalte kleiner dan streefwaarde (niet verontreinigd)

s : gehalte groter dan achtergrondwaarde 2000 (licht verontreinigd)

t : gehalte groter dan toetsingswaarde (matig verontreinigd)

i : gehalte groter dan interventiewaarde (ernstig verontreinigd)

Figuur 1



Bodemkwaliteitszone 8

In deze bodemkwaliteitszone is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd met kwik, lood, PAK en PCB. Plaatselijk komen matige verontreinigingen voor met lood en zink, lichte verontreinigingen met cadmium, koper, minerale olie, barium, kobalt en EOX.

In de onderstaande tabel is zijn de gemiddelden en de P95-waarden van de bodemkwaliteitszone 8 weergegeven voor de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) weergegeven. Deze waarden gelden voor het huidige openbare gebied.

Stof	Gemiddelde bovengrond (achtergrondgehalte) mg/kd ds		P95 bovengrond mg/kd ds	
Arseen	6,81	-	14,71	-
Cadmium	0,35	-	0,80	s
Chroom	20,55	-	43,38	-
Koper	31,88	-	94,24	s
Kwik	0,25	s	0,78	s
Lood	106,25	s	358,94	t
Nikkel	16,70	-	30,66	-
Zink	134,92	-	382,99	t
Pak's	3,01	s	14,00	s
Minerale olie	185,43	-	542,11	s
Barium	130,20	-	465,10	s
Kobalt	8,26	-	20,75	s
Molybdeen	0,71	-	0,77	-
PCB	0,03	s	0,06	s
EOX	0,17	-	0,40	s

Toelichting bij tabel:

De weergegeven gehalten zijn de gehalten bij een standaardbodem met gehalte humus van 10% en gehalte lutum van 25%

- : gehalte kleiner dan streefwaarde (niet verontreinigd)

s : gehalte groter dan achtergrondwaarde 2000 (licht verontreinigd)

t : gehalte groter dan toetsingswaarde (matig verontreinigd)

i : gehalte groter dan interventiewaarde (ernstig verontreinigd)

Grondverzet

De gemeente Haarlem heeft voor haar beheergebied gebieds-specifiek beleid vastgesteld (Nota bodembeheer 5-9-2013, **BBV nr:** STZ/MIL 2013/232071). Voor het toepassen van grond in bodemkwaliteitszone 5, en bodemkwaliteitszone 8 zijn Lokale Maximale Waarden vastgesteld. In de onderstaande tabel zijn de Lokale Maximale waarden voor bodemkwaliteitszone 5 en bodemkwaliteitszone 8 weergegeven.

Lokale Maximale Waarden bodemkwaliteitszone 5 en bovengrond bodemkwaliteitszone 8

	bodemkwaliteitszone 5	bodemkwaliteitszone 5	bodemkwaliteitszone 8
stof	Bovengrond (0,0-0,5 m-mv) mg/kg ds	Ondergrond (0,5-2,0 m-mv) mg/kg ds	Bovengrond (0,0-0,5 m-mv) mg/kg ds
Arseen (As)	20,00	20,00	20,00
Cadmium (Cd)	0,60	0,60	0,60
Chroom (Cr)	55,00	55,00	55,00
Koper (Cu)	40,00	56,51	40,00
Kwik (Hg)	2,00	2,00	2,00
Lood (Pb)	64,28	187,85	127,50
Nikkel (Ni)	35	35	35
Zink (Zn)	140,00	140,00	140,00
PAK (10 VROM)	15	15	15
Minerale Olie GC (totaal)	500	500	500
Barium	190	190	190
Kobalt	15	15	15
Molybdeen	1,5	1,5	1,5
PCB	0,05	0,02	0,04

toelichting:

De weergegeven gehalten zijn de gehalten bij een standaardbodem met gehalte humus van 10% en gehalte lutum van 25%

Op basis van de Nota bodembeheer en de bodemkwaliteitskaart is vrij grondverzet binnen de bodemkwaliteitszone 5 toegestaan, mits het gaat om grond van een onverdachte locatie. Toepassen van de ondergrond en bovengrond uit bodemkwaliteitszone 5 in andere bodemkwaliteitszones is op basis van de bodemkwaliteitskaart zonder partijkeuring mogelijk, mits het gaat om grond van een onverdachte locatie.

Op basis van de Nota bodembeheer en de bodemkwaliteitskaart is vrij grondverzet op de locatie of binnen de bodemkwaliteitszone 8 toegestaan, mits het gaat om grond van een onverdachte locatie. Voor het in andere bodemkwaliteitszones toepassen van grond uit bodemkwaliteitszone 8 is een partijkeuring nodig.

Verontreiniging

De ondergrondse brandstoftanks die binnen het bestemmingsplan gebied bekend zijn, zijn gesaneerd en eventuele verontreinigingen in de bodem als gevolg van het gebruik ondergrondse tanks zijn eveneens gesaneerd. De saneringswijze van een aantal ondergrondse brandstoftanks heeft bestaan uit het leegzuigen en reinigen van de ondergrondse tank en afvullen met zand. De op deze wijze gesaneerde tanks zijn nog in het gebied aanwezig maar vormen geen risico meer voor het veroorzaken van een bodemverontreiniging. De ondergrondse tanks die nog aanwezig zijn binnen het gebied dienen te worden verwijderd als dit uitgevoerd kan worden tezamen met voorgenomen grondroeringen ter plaatse.

Binnen het bestemmingsplan gebied zijn geen verontreinigingen bekend als gevolg van (voormalige) bedrijfsactiviteiten.

De aanwezige verontreinigingen vormen geen belemmering voor de bestaande functies.

Conclusie

De huidig bekende bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het huidige gebruik en de toekomstige functies. In het kader van de omgevingsvergunning moet een technisch bodemonderzoek worden uitgevoerd naar de bodemkwaliteit ter plaatse. Voor dit bestemmingsplangebied geldt dat asbest in dit gebied vanwege de bouwperiode een aandachtspunt is.

Regels

bestemmingsplan "Boerhaavewijk" (ontwerp)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aan-huis-verbonden beroep:

het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig of technisch vlak of daarmee gelijk te stellen activiteiten niet zijnde detailhandel, dat een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.2 aanbouw en uitbouw:

een aangebouwd gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.3 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.

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aanlegvergunning:

omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.6 achtergevelrooilijn:

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

1.7 agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of overwegend afhankelijk is van het voortbrengingsvermogen van de grond, door middel van het telen van gewassen en/of het houden van vee.

1.8 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.9 archeologisch deskundige:

professioneel archeoloog die op basis van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologische onderzoek uit te voeren en programma's van eisen op te stellen en te toetsen.

1.10 archeologisch onderzoek:

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

1.11 archeologisch rapport:

in rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid en de waarde van archeologische resten.

1.12 archeologisch waardevol gebied:

gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.

1.13 archeologische waarde:

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

1.14 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.15 bebouwingspercentage:

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

1.16 bed & breakfast:

het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de (bedrijfs)woning met behoud van de woonfunctie.

1.17 bedrijf:

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

1.18 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor één huishouden, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.19 begane grond:

een bouwlaag waarvan het vloerniveau (nagenoeg) ter hoogte van het aansluitende peil ligt.

1.20 begeleid wonen:

vormen van wonen waarbij de begeleiding door externen plaatsvindt, zodat zelfstandig wonen mogelijk wordt of blijft, met dien verstande dat de externen niet voortdurend of nagenoeg voortdurend aanwezig zijn en in de woning geen afzonderlijke ruimte voor de begeleiding aanwezig is.

1.21 beperkt kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen, een richtwaarde voor het risico dan wel een risicoafstand is bepaald, die in acht genomen moet worden.

1.22 beschermd stads- of dorpsgezicht:

stads- of dorpsgezicht dat door het daartoe bevoegde gezag, ingevolge artikel 35 van de Monumentenwet 1988 is aangewezen.

1.23 bestaande (situatie)

onder "bestaande" goot- of bouwhoogte, kap- en dakvorm, gevelindeling, maatvoering en oppervlakte wordt verstaan de goot-/bouwhoogte, kap- en dakvorm, nokrichting, gevelindeling, maatvoering en oppervlakte zoals die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan rechtens bestaat of rechtens mag bestaan.

1.24 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.25 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.26 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.27 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.28 bijgebouw:

een gebouw dat, zowel in bouwkundige als in functionele zin ondergeschikt is aan en ten dienste staat van een hoofdgebouw.

1.29 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

- 1.30 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak.
- 1.31 bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.
- 1.32 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.33 bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel.
- 1.34 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijn toegelaten.
- 1.35 bouwwerk:**
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.
- 1.36 bruto vloeroppervlak (bvo):**
de totale vloeroppervlakte van alle tot het gebouw behorende binnenruimten, met inbegrip van de bouwconstructie, bergingen, trappenhuizen, interne verkeersruimten, magazijnen, dienstruimten et cetera, met uitzondering van balkons, galerijen, parkeer- en stallingsvoorzieningen.
- 1.37 creativiteitscentrum:**
een instelling waar cursussen gegeven en/of activiteiten georganiseerd worden als dans, koken, beeldende kunst, audiovisuele, dramatische en/of literaire vorming.
- 1.38 cultuurhistorische waarde:**
de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.
- 1.39 dakhelling:**
de hoek die een dakvlak maakt met het horizontale vlak.
- 1.40 dakkapel:**
een zich in een dakvlak bevindende uitbouw.

- 1.41 dakopbouw:**
een extra bouwlaag boven de goot met een platte afdekking.
- 1.42 dakterras:**
een met een omheining afgezette buitenruimte op een gebouw.
- 1.43 detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van horeca.
- 1.44 dienstverlening:**
het verlenen van diensten in de vorm van publieksgerichte en niet-publieksgerichte dienstverlening.
- 1.45 ensemble:**
twee of meer gebouwen die samen een bouwkundige eenheid vormen, waarbij de suggestie wordt gewekt dat het één gebouw betreft.
- 1.46 evenement:**
periodieke en/of incidentele manifestaties zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, tentoonstellingen, shows, thematische beurzen en thematische markten.
- 1.47 gastouderopvang:**
gastouderopvang als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet kinderopvang en kwaliteitseisen peuterspeelzalen, die een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.
- 1.48 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.49 grondgebonden agrarisch bedrijf:**
een agrarisch bedrijf waarbij de productie hoofdzakelijk afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf.
- 1.50 historisch woonschip:**
een vaartuig met een casco dat herkenbaar is als een van origine varend schip, waaronder begrepen een dekschuit, met daarop een gehele of gedeeltelijke opbouw, met een historisch karakter en een historische uitstraling, dat uitsluitend of in hoofdsdzaak wordt gebruikt als woning.

1.51 hoofdgebouw:

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

1.52 horeca 1:

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

1.53 horeca 2:

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

1.54 horeca 3:

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

1.55 horeca 4:

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

1.56 horeca 5:

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

1.57 kamerverhuurbedrijf:

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

1.58 kampeermiddel:

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

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

1.70 orde 1 bouwwerken:

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

1.71 orde 2 bouwwerken:

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

1.72 orde 3 bouwwerken:

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

1.73 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.74 peil:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het plaatselijk gemiddelde waterpeil.

1.75 perifere detailhandel:

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

1.76 plan:

het bestemmingsplan Boerhaavewijk met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP9120014-on01 van de gemeente Haarlem.

1.77 plat dak:

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

1.78 publieksgerichte dienstverlening:

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

- 1.79 prostitutie:**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 1.80 seksinrichting:**
de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotische-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een (raam) prostitutiebedrijf, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een besloten huis, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.
- 1.81 seriebouw:**
twee of meer gebouwen naast elkaar die in dezelfde architectuur zijn uitgevoerd.
- 1.82 shortstay:**
het structureel verhuren van woonruimte voor korte periodes (van minimaal één week tot maximaal zes maanden).
- 1.83 sloopvergunning:**
omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder g van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- 1.84 standplaats:**
een plaats in de openbare ruimte waar met een voertuig, een kraan, een tafel of enig ander middel:
- a. bedrijfsmatig goederen of diensten te koop worden aangeboden of verstrekt;
 - b. voorlichting wordt gegeven al dan niet met promotionele activiteiten.
- 1.85 trend:**
binnen een (deel van een) straat voorkomende nagenoeg identieke dakopbouwen, kapvormen of dakkapellen (die juridisch, technisch en qua ruimtelijke kwaliteit gewenst bevonden zijn).
- 1.86 verbeelding:**
de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke informatie.
- 1.87 verkoopvloeroppervlakte:**
het voor publiek toegankelijke deel van de winkelvloeroppervlakte, inclusief etalageruimte en de ruimte achter de toonbank dan wel kassarimte.

- 1.88 voorgevelrooilijn:**
de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.
- 1.89 voorzieningen van openbaar nut:**
voorzieningen ten behoeve van openbare verlichting, telecommunicatie, gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen ondergrondse kabels en leidingen, transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.
- 1.90 waterberging:**
een aangewezen gebied waarbinnen incidenteel of permanent het teveel aan water wordt vastgehouden op het ene moment totdat er water nodig is op een later moment.
- 1.91 wet:**
de Wet ruimtelijke ordening.
- 1.92 woning:**
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een huishouden.
- 1.93 woonschepenligplaats:**
de op de verbeelding aangegeven ruimte, waarop een woonschip ligplaats mag hebben.
- 1.94 woonschip:**
een vaartuig, uitsluitend of in hoofdzaak als woning gebruikt of tot woning bestemd.
- 1.95 woonwagen:**
een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.
- 1.96 woonwagenstandplaats:**
een kavel, in hoofdzaak bestemd voor het plaatsen van een woonwagen.
- 1.97 zorgwoning:**
een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven; verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn.

Artikel 2 Wijze van meten

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

afstand tot de bouwperceelsgrens

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

bouwhoogte van een bouwwerk

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

de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

goothoogte van een bouwwerk

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

verticale diepte van een ondergronds bouwwerk

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

inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

de hoogte van een windturbine

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

breedte dakvlak bij dakdoorbreking

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

2.2 Overschrijden bouwgrenzen

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

- a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 m;
- b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10 % van de

breedte van de aangrenzende straat en met een maximum van 1 m. Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4,2 m boven de rijweg met inbegrip van een strook van 0,6 m breedte ter weerszijde van de rijweg, dan wel 2,2 m boven een fiets- en/of voetpad;

- c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m en deze werken niet lager zijn gelegen dan 5 m boven peil.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- b. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

3.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Bedrijf' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 23.

Artikel 4 Cultuur en ontspanning

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. speeltuin;
- b. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

4.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Cultuur en ontspanning' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 23.

4.3 Afwijken van de gebruiksregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 onder a bepaalde teneinde functies toe te staan die niet zijn genoemd, en die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met functies die ter plaatse bij recht zijn toegestaan;
2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

bestemmingsplan "Boerhaavewijk" (ontwerp)

Artikel 5 Dienstverlening

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Dienstverlening' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 23.

Artikel 6 Gemengd - 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

6.1.1 Begane grond

- a. niet-publieksgerichte en publieksgerichte dienstverlening;
- b. atelier;
- c. dienstverlening;
- d. detailhandel tot en met een maximum van 2300 m² bvo, waarvan maximaal 1500 m² bvo supermarkt;
- e. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

6.1.2 Overige verdiepingen

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast;

6.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Gemengd - 3' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 23.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 24 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/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m², waarbij het aanbod voor bed & breakfast zich beperkt tot maximaal 2 kamers en maximaal 4 personen tegelijk;

Artikel 7 Gemengd - 6

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 6' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

7.1.1 Begane grond

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed & breakfast;
- b. maatschappelijk overeenkomstig artikel 11.1 onder a;
- c. alsmede een kinderdagverblijf ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf';
- d. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen

7.1.2 Overige verdiepingen

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed & breakfast;
- b. maatschappelijk overeenkomstig artikel 11.1 onder a;
- c. alsmede een kinderdagverblijf ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf'.

7.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Gemengd - 6' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 23.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 24 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/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m², waarbij het aanbod voor bed & breakfast zich beperkt tot maximaal 2 kamers en maximaal 4 personen tegelijk.

Artikel 8 Gemengd - 7

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 7' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

8.1.1 Begane grond

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed & breakfast;
- b. maatschappelijk overeenkomstig artikel 11.1 onder a;
- c. kantoren zonder loketfunctie;
- d. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

8.1.2 Tweede verdieping

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed & breakfast.
- b. maatschappelijk overeenkomstig artikel 11.1 onder a;
- c. kantoren zonder loketfunctie.

8.1.3 Derde en vierde verdieping

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed & breakfast;
- b. maatschappelijk overeenkomstig artikel 11.1 onder a;
- c. kantoren zonder loketfunctie;
- d. kantoren met loketfunctie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - kantoor met loketfunctie'.

8.1.4 Overige verdiepingen

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed & breakfast.

8.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Gemengd - 7' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 23.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 24 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/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m², waarbij het aanbod voor bed & breakfast zich beperkt tot maximaal 2 kamers en maximaal 4 personen tegelijk.

Artikel 9 Groen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. openbare groenvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. bij de bestemming behorende waterlopen en waterpartijen, speel- en sportvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging, bergbezinkbassins, reclameuitingen, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

9.2 Bouwregels

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

- a. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van 'speel- en sportvoorzieningen mag niet meer dan 4 m bedragen.

bestemmingsplan "Boerhaavewijk" (ontwerp)

Artikel 10 Horeca

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca tot maximaal horeca categorie 2;
- b. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

10.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Horeca' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 23.

bestemmingsplan "Boerhaavewijk" (ontwerp)

Artikel 11 Maatschappelijk

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. educatieve voorzieningen, peuterspeelzaalwerk, buitenschoolse opvang, levensbeschouwelijke voorzieningen, buurtcentrum, verenigingsleven, gezondheidszorg, welzijnsinstelling, woonzorgvoorzieningen, zorginstelling, (para)medische dienstverlening, openbare dienstverlening;
- b. alsmede een kinderdagverblijf ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf';
- c. alsmede een brandweerkazerne ter plaatse van de aanduiding 'brandweerkazerne';
- d. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel en horeca-activiteiten ten dienste van deze voorzieningen met niet meer dan 40% van het bruto vloeroppervlak;
- e. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde', groenvoorzieningen, wegen en paden, speel- en sportvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

11.2 Bouwregels

- a. binnen de bestemming 'Maatschappelijk' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 23.

bestemmingsplan "Boerhaavewijk" (ontwerp)

Artikel 12 Tuin - 1

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. alsmede parkeren ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'.

12.2 Bouwregels

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

erfafscheidingen

- a. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. bestaande erfafscheidingen, balkons, voorportalen, erkers of vergelijkbare onderdelen zijn toegestaan;
- c. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen.

fietsenberging

- d. het realiseren van een fietsenberging in de voor- of zijtuin mag onder de volgende voorwaarden:
 - 1. er is geen achterom aanwezig bij de woning;
 - 2. de diepte van de voortuin of de breedte van de zijtuin is minimaal 2,5 m;
 - 3. de hoogte van de berging mag maximaal 1,4 m bedragen;
 - 4. de verticale diepte van een berging mag maximaal 1 m bedragen;
 - 5. de oppervlakte van de berging mag maximaal 20% van de oppervlakte van de voor- of zijtuin bedragen met een maximum van 4 m²;
 - 6. de gevels van de berging evenwijdig aan de voorgevel, mogen maximaal 30% van de breedte van die voorgevel beslaan.

12.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 24 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen anders dan in artikel 12.1.

12.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.1 en parkeren toestaan, mits geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

bestemmingsplan "Boerhaavewijk" (ontwerp)

Artikel 13 Tuin - 2

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. alsmede parkeren ter plaatse van de aanduidingen 'parkeerterrein';
- c. bijbehorende bouwwerken ten dienste van het hoofdgebouw.

13.2 Bouwregels

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

13.2.1 Alle bouwwerken

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

13.2.2 Gebouwen

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

13.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

- a. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;

dakterras

- b. een dakterras is toegestaan, mits:
 - 1. gesitueerd op een aan- of uitbouw;
 - 2. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
 - 3. privacyschermen op aanbouwen niet hoger zijn dan 1.5 m en niet dieper dan 2.5 m;
 - 4. de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevels van de hoofdbebouwing minimaal 15 m bedraagt;
 - 5. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
 - 6. voorzien van een afscheiding met een maximum hoogte van 1,2 m;
 - 7. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

13.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 24 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van:
 - 1. bijgebouwen als zelfstandige woning;
 - 2. onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen.

13.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.1 en parkeren toestaan op plaatsen waar geen aanduiding 'parkeerterrein' is weergegeven, mits geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

Artikel 14 Verkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten en wegen
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. bergingen;
- e. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, speel- en sportvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging, bergbezinkbassins, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

14.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Verkeer' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 23 alsmede ter plaatse van de aanduiding 'brug' zijn tevens de bepalingen van artikel 15 van toepassing.

bestemmingsplan "Boerhaavewijk" (ontwerp)

Artikel 15 Water

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging, waterbeheer en waterhuishouding;
- b. waterlopen en waterpartijen;
- c. verkeer te water;

met daarbij behorende:

- d. waterstaatkundige voorzieningen;
- e. aanmeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen.

15.2 Bouwregels

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

bouwhoogte

- a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag niet meer dan 1 m bedragen.

15.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 24 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken:
 - 1. als ligplaats voor hotel- en horecaschepen;
 - 2. als ligplaats voor woonschepen.

bestemmingsplan "Boerhaavewijk" (ontwerp)

Artikel 16 Wonen

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

16.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Wonen' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 23.

16.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 24 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

16.3.1 Toegestaan gebruik

Niet als strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt aangemerkt het gebruiken of laten gebruiken van:

- a. een woning voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast, waarbij:
 - het bruto vloeroppervlak in totaal niet meer bedraagt dan 35 procent met een maximum van 50 m²,
 - het aanbod voor bed & breakfast zich beperkt tot maximaal 2 kamers en maximaal 4 personen tegelijk.

16.3.2 Strijdig gebruik

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

- a. onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen;
- b. bijgebouwen als zelfstandige woning.

bestemmingsplan "Boerhaavewijk" (ontwerp)

Artikel 17 Wonen - woonwagenstandplaats

17.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woonwagenstandplaatsen;
- b. tuinen en erven;
- c. bergingen en sanitaire ruimten.

17.2 Bouwregels

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

17.2.1 Gebouwen

- a. woonwagenstandplaatsen zijn alleen toegestaan binnen een bouwvlak;
- b. per woonwagenstandplaats mag maximaal 1 woonwagen worden geplaatst;
- c. het maximum bebouwingspercentage per woonwagenstandplaats bedraagt 75 %;
- d. de bouwhoogte van van woonwagens mag ten hoogste 6 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen 3 m;
- f. de goothoogte van overige gebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen, waarbij boven de goothoogte mag worden afgedekt met een kap met een maximale hoogte van 2 m.

17.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

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

17.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 24 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

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

bestemmingsplan "Boerhaavewijk" (ontwerp)

Artikel 18 Leiding - Gas

18.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een ondergrondse gastransportleiding met de daarbij behorende belemmeringenstroken en bijbehorende voorzieningen (zoals afsluiters en vloeistofafvangers);
- b. De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

18.2 Bouwregels

Binnen de dubbelbestemming 'Leiding - gas' mogen uitsluitend 'bouwwerken geen gebouw zijnde' ten dienste van de leiding worden opgericht, onder de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van 'bouwwerken geen gebouw zijnde' mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met in-achtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.2 en toestaan dat wordt gebouwd overeenkomstig de bouwregels van de andere bestemming, indien:

- a. de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad;
- b. geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
- c. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant.

18.4 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 24 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. tot een strijdig gebruik met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding.

18.5 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/of bomen;
 - d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
 - f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 - g. diepploegen;
 - h. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
 - i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
 - j. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
2. Geen aanlegvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden die:
- a. het onderhoud en beheer betreffen, passend in het normale gebruik, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan krachtens een verleende vergunning;
 - c. graafwerkzaamheden betreffen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
 - d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
3. De werken of werkzaamheden als bedoeld in dit lid zijn slechts toelaatbaar, indien:
- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
 - b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 19 Waarde - Archeologie

19.1 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.

19.2 Bouwregels

1. In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden de volgende regels:
 - a. ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 50 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen;
 - b. ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 2.500 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen.
2. Indien uit een waardestellend archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden worden verstoord door het bouwen van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, kunnen aan een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 19.2 onder 1 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 bodemverstorende activiteiten door een archeologisch deskundige.
3. Het bepaalde in lid 19.2 onder 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.

19.3 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.

19.4 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2 onder 1, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels.
2. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in dit lid, wordt verleend indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van:
 - a. nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van het bevoegd gezag, geen archeologische waarden te verwachten zijn;
 - b. andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

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

1. Voor de volgende werken of werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist:
 - a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
 - b. bodem verlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
 - c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
 - d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
 - f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 - g. diepploegen;
 - h. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
 - i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
 - j. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
2. Geen aanlegvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden die:
 - a. de oppervlakte- en de dieptemaat niet overschrijden, behorende bij de categorie 'Waarde - Archeologie' genoemd in lid 19.2 die voor die gronden van toepassing zijn;
 - b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
 - c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning, zoals in lid 19.4 bedoeld, is verleend;
 - d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
3. Een aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend, indien:
 - a. de aanvrager aan de hand van een waardestellend archeologisch

rapport aan toont dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel dat de aanwezige archeologische waarden naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

4. Ter bescherming van betrokken archeologische waarden kunnen aan de aanlegvergunning voorwaarden worden verbonden gericht op:
 - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de bodemverstorende activiteiten door een archeologisch deskundige.

19.6 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 19.2 in te delen, als archeologische bevindingen daar aanleiding toe geven.

Artikel 20 Waarde - Groeiplaats monumentale boom

20.1 Bestemmingsomschrijving

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

20.2 Bouwregels

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

20.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.2, mits de groeiplaats van de monumentale boom niet onevenredig wordt geschaad. Dit dient door de aanvrager te worden aangetoond door een groentoets.

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

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

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

20.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. geheel of gedeeltelijk te doen vervallen indien:
 1. bescherming van de betreffende monumentale boom niet langer noodzakelijk is, omdat:
 - de boom niet meer aanwezig is;
 - de levensverwachting van de betreffende monumentale boom minder dan 10 jaar bedraagt;
 2. zwaarwegende maatschappelijke belangen dit vergen.

Artikel 21 Waterstaat - Waterkering

21.1 Bestemmingsomschrijving

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

21.2 Bouwregels

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

21.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits:

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

bestemmingsplan "Boerhaavewijk" (ontwerp)

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 22 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 bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 23 Algemene bouwregels

Tenzij in de bouwregels van de betreffende bestemming anderszins is bepaald gelden voor het bouwen de volgende regels:

23.1 Bouwregels

23.1.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven goothoogte toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m) - maximum bouwhoogte (m)' dient binnen de aangegeven goot- en bouwhoogte te worden gebouwd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m) - maximum bebouwingspercentage (%)' zijn ten hoogste het aangegeven bouwhoogte toegestaan en de aangegeven bebouwingspercentage toegestaan;
- g. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen.

Te handhaven bebouwing

- h. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang', dient de bestaande onderdoorgang gehandhaafd te blijven;
- i. ter plaatse van de 'aanduiding brug' dient bij vernieuwing of nieuwbouw de bestaande maatvoering gehandhaafd te blijven;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'overkapping' dient de bestaande overkapping gehandhaafd te blijven;

Oorspronkelijke kap- en dakvormen

- k. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte', dient boven de goot de bestaande kap of dakvorm gehandhaafd te blijven;

Dakkapellen

- l. in afwijking van het bepaalde onder 23.1.1 sub k mogen dakhellingen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:
 1. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 m onder de noklijn is gelegen;
 2. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
 3. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
 4. de hoogte van de dakkapel gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger is dan 1,5 m in een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd

- dakvlak. In overige gevallen mag de hoogte 1,75 m bedragen;
5. de dakkapel in het naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde dakvlak niet breder is dan de helft van de breedte van het dakvlak.
 6. de afstand tot de perceelgrens van de dakkapel in het naar niet-openbaar toegankelijk gebied gekeerde dakvlak minimaal 0,5 m bedraagt;
 7. ter plaatse van de aanduiding 'brede dakkapel' mag de dakkapel breder zijn dan de helft van het dakvlak, mits de afstand tot de perceelgrens minimaal 0,5 m bedraagt en er wordt aangesloten op de trend;
 8. ter plaatse van de aanduiding 'dakkapel volledige breedte' mag de dakkapel een breedte hebben die gelijk is aan de breedte van het dakvlak indien wordt aangesloten op de trend;
 9. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimum afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen.

Trends

nokverhoging

- m. in afwijking van het bepaalde onder 23.1.1 sub k mag ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'Nokverhoging' de nok worden verhoogd tot maximaal 4 m boven de (maximale) goothoogte, als wordt aangesloten op de trend.

dakkapel over de nok

- n. in afwijking van het bepaalde onder 23.1.1 sub k is ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - dakkapel over de nok ' een gecombineerde dakkapel toegestaan, die zowel in het voor- als achterdakvlak is gelegen, waarbij de bovenkant van de dakkapel hoger is dan de daknok, indien:
 1. de bovenzijde van de dakkapel boven de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
 2. de dakkapel in het voordakvlak tot maximaal 1,5 m uit de nok is geplaatst;
 3. de dakkapel in het achterdakvlak tot maximaal 3,5 m uit de nok is geplaatst;
 4. de gecombineerde dakkapel maximaal de volledige breedte van het dakvlak beslaat;
 5. er wordt aangesloten op de trend.

brede dakkapel laag

- o. in afwijking van het bepaalde onder 23.1.1 sub k is ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - brede dakkapel laag' in het onderste deel van een voordakvlak over twee verdiepingen een dakkapel toegestaan, breder dan de helft van het dakvlak, mits
 1. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
 2. de hoogte van de dakkapel maximaal 1,75 m bedraagt;

3. de afstand tot de perceelgrens minimaal 0,5 m bedraagt;
4. er wordt aangesloten op de trend.

brede dakkapel hoog

- p. in afwijking van het bepaalde onder 23.1.1 sub k is ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - brede dakkapel hoog' in het bovenste deel van een achterdakvlak over twee verdiepingen een dakkapel toegestaan, waarvan de onderzijde van de dakkapel meer dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst en breder is dan de helft van het dakvlak, mits:
 1. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 m onder de noklijn is gelegen;
 2. de hoogte van de dakkapel maximaal 1,75 m bedraagt;
 3. de afstand tot de perceelgrens minimaal 0,5 m bedraagt;
 4. er wordt aangesloten op de trend.

23.1.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde erfafscheidingen

- a. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de hoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw mag niet meer dan 2 m bedragen.

speelvoorzieningen

- c. hoogte van openbare sport- en speelvoorzieningen mag niet meer dan 4 m bedragen.
- d. hoogte van sport- en speelvoorzieningen in de bestemmingen 'Cultuur en Ontspanning' en 'Maatschappelijk' mag niet meer dan 4 m bedragen.

dakterras

- a. een dakterras is toegestaan, mits:
 1. meeontworpen met de hoofdbebouwing of gesitueerd op aan- en uitbouwen;
 2. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
 3. de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevels van de hoofdbebouwing minimaal 20 m bedraagt;
 4. privacyschermen op aanbouwen niet hoger zijn dan 1,5 m en niet dieper dan 2,5 m;
 5. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
 6. voorzien van een afscheiding met een maximum hoogte van 1,2 m;
 7. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

23.2 Nadere eisen

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld.

23.3 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 23.1.1 en toestaan dat:
 - a. een dakkapel aan de voor- en achterzijde in of binnen 0,5 m van de dakvoet geplaatst wordt;
 - b. een dakkapel aan de voor- en achterzijde in of binnen 0,5 m van de daknok geplaatst wordt;
 - c. een dakkapel aan de voorzijde een breedte heeft die meer dan helft van het dakvlak bedraagt, mits de afstand tot de perceelgrens minimaal 0,5 m is;
 - d. een dakkapel aan de achterzijde een breedte heeft over het gehele dakvlak.
2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld.

Artikel 24 Algemene gebruiksregels

24.1 Strijdig gebruik

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

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

bestemmingsplan "Boerhaavewijk" (ontwerp)

Artikel 25 Algemene aanduidingsregels

25.1 Veiligheidszone - niet gesprongen explosieven

25.1.1 Aanduidingsomschrijving

- a. De voor 'Veiligheidszone - niet gesprongen explosieven' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het woon-, leef- en verblijfsklimaat in verband met de aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven in de bodem.

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

- a. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone – niet gesprongen explosieven' is een aanlegvergunning (omgevingsvergunning) vereist indien;
 - 1. grondroerende werkzaamheden worden verricht waarbij dieper wordt gegraven dan 1 meter onder het maaiveld en;
 - 2. uit het onder 25.1.2 b onder 1 genoemde rapport naar het oordeel van het bevoegd gezag blijkt dat de bescherming van het woon-, leef- en verblijfsklimaat in onvoldoende mate gewaarborgd is.
- b. Er is geen aanlegvergunning vereist indien;
 - 1. een rapport in de vorm van een (beperkte) risicoanalyse is overlegd waaruit naar het oordeel van het bevoegd gezag blijkt dat de bescherming van het woon-, leef- en verblijfsklimaat in voldoende mate gewaarborgd is. Dit rapport dient te bestaan uit informatie over de naoorlogse (graaf)werkzaamheden op de locatie, waaruit blijkt welke grond al zodanig geroerd is dat de kans op het alsnog aantreffen van explosieven verwaarloosbaar klein is. Deze informatie behoeft niet te zijn verkregen van een gecertificeerd bedrijf.
 - 2. sprake is van grondroerende werkzaamheden waarbij dieper wordt gegraven dan 1 meter onder het maaiveld, waarmee rechte is of mag worden begonnen op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, of welke mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- c. Bij de aanvraag om de aanlegvergunning dient de aanvrager aan te geven op welke wijze de risico's teniet gedaan worden. Dit dient te worden aangegeven door het indienen van:
 - 1. een Projectgebonden Risicoanalyse als bedoeld in bijlage XII Arbeidsomstandighedenregeling, indien nodig gevolgd door;
 - 2. een detectieonderzoek, als bedoeld in bijlage XII Arbeidsomstandighedenregeling en indien nodig gevolgd door;
 - 3. een benadering als bedoeld in bijlage XII Arbeidsomstandighedenregeling.
- d. Ter bescherming van het woon-, leef- en verblijfsklimaat dienen alle 25.1.2

onder c genoemde onderzoeken uitgevoerd te worden conform het Werkspecifiek certificatieschema voor het systeemcertificaat 'Opsporen Conventionele Explosieven' (WSCS-OCE) uit bijlage XII behorend bij artikel 4.17 Arbeidsomstandighedenregeling met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze regeling zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

- e. Een aanlegvergunning wordt verleend, indien:
uit de onder het onder 25.1.2 c ingediende bescheiden en gegevens blijkt dat de bescherming van het woon- en leefklimaat in voldoende mate gewaarborgd is.

Artikel 26 Algemene afwijkingsregels

26.1 Afwijken van de regels algemeen

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 in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons, luifels, erkers, buitentrappen of andere ondergeschikte delen van een gebouw tot een maximum van 1,5 m;
- c. 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;
- d. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat een Wmo-voorziening in openbaar toegankelijk gebied wordt geplaatst, mits:
 1. er geen achterom aanwezig is bij de woning;
 2. de hoogte van de voorziening maximaal 1,3 m mag bedragen;
 3. de oppervlakte van de voorziening maximaal 4 m² mag bedragen.

26.2 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning als genoemd in lid 26.1 onder a tot en met d nadere eisen stellen met betrekking tot de situering en toetsen of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeerssituatie ter plaatse;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. cultuurhistorische waarden.

bestemmingsplan "Boerhaavewijk" (ontwerp)

Artikel 27 Overige regels

27.1 Parkeren, laden en lossen

27.1.1 Aanbrengen ruimte voor parkeren, laden en lossen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken geldt dat in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein voor parkeer- of stallingsgelegenheid en laad- en losmogelijkheden overeenkomstig de 'Beleidsregels parkeernormen 2015'.

27.1.2 Beleidsregels

Het bevoegd gezag past de in sublid 27.1.1 genoemde regels toe met inachtneming van de 'Beleidsregels parkeernormen 2015' met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze beleidsregels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

27.1.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij niet in voldoende mate ruimte is aangebracht en in stand wordt gehouden op eigen terrein voor het genoemde in sublid 27.1.1 overeenkomstig de beleidsregels als bedoeld in sublid 27.1.2.

27.1.4 Afwijken

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 27.1.1 overeenkomstig de afwijkingsmogelijkheden die vastliggen in de beleidsregels als bedoeld in sublid 27.1.2.

bestemmingsplan "Boerhaavewijk" (ontwerp)

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 28 Overgangsrecht

28.1 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.

28.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van lid 28.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

28.3 Uitzondering overgangsrecht bouwwerken

Lid 28.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

28.4 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.

28.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 28.4 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.

28.6 Verboden hervatten gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 28.4 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.

28.7 Uitzondering overgangsrecht gebruik

Lid 28.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

bestemmingsplan "Boerhaavewijk" (ontwerp)

Artikel 29 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Boerhaavewijk'.

