

Jacob Catslaan 7

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 INLEIDING	7
1.1 Bestemmingsplan	7
1.2 Begrenzing van het plangebied	8
1.3 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan	9
1.4 Doel van het bestemmingsplan	9
1.5 Geldende planologische regelingen	10
1.6 Bestemmingsplanprocedure	10
1.7 Leeswijzer plantoelichting	11
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	13
2.1 Korte historische schets	13
2.2 Bestemmingen	14
Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER	17
3.1 Rijksbeleid	17
3.2 Provinciaal beleid	18
3.3 Beleid van het hoogheemraadschap	19
3.4 Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	27
4.1 Bodemparagraaf	27
4.2 Externe veiligheid	31
4.3 Geluid	32
4.4 Luchtkwaliteit	32
4.5 Stikstof	33
4.6 MER-beoordeling	34
4.7 Archeologie	36
4.8 Cultuurhistorie	38
4.9 Duurzaamheid en energie	40
4.10 Groenparagraaf	40
4.11 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen	42
4.12 Natuurwaarden	42
4.13 Parkeren	44
4.14 Vliegverkeer	45
4.15 Water	46
4.16 Ladder voor duurzame verstedelijking	48
Hoofdstuk 5 JURIDISCHE ASPECTEN	49
5.1 Inleiding	49
5.2 Juridische planopzet	49
Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID	59
6.1 Economische uitvoerbaarheid	59
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59
6.3 Handhaving	60
Regels	63
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	65

Artikel 1	Begrippen	65
Artikel 2	Wijze van meten	71
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	73
Artikel 3	Tuin - 1	73
Artikel 4	Tuin - 2	75
Artikel 5	Wonen	77
Artikel 6	Waarde - Archeologie	81
Hoofdstuk 3	Algemene regels	85
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	85
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	87
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	89
Artikel 10	Overige regels	91
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	93
Artikel 11	Overgangsrecht	93
Artikel 12	Slotregel	95

Toelichting

Hoofdstuk 1 INLEIDING



Afbeelding 1.1: Ligging van het bestemmingsplangebied

1.1 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Jacob Catslaan 7 bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De regels bevatten juridische regels over het gebruik van de ruimte. Deze regels geven aan of, en zo ja, hoe ruimte bebouwd mag worden en welke functies (bestemmingen) zijn toegestaan. De verbeelding geeft de exacte plaats van de bestemmingen aan, en verwijst naar de regels. De toelichting, tenslotte, is de onderbouwing van regels en verbeelding. Hierin staan het doel van het bestemmingsplan en de 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.

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan Jacob Catslaan 7 ligt ten zuiden van de binnenstad van Haarlem, in de buurt Zuiderhout. Het plangebied omvat het (kadastrale) perceel Jacob Catslaan nr. 7 te Haarlem (zie afbeelding 1 en 2). Op dit perceel bevindt zich momenteel o.a. een woning (zie afbeelding 3).

De exacte begrenzing is weergegeven op de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding.



Afbeelding 1.2: Plangebied



Afbeelding 1.3: Vooraanzicht Jacob Catslaan 7

(Bron: Street Smart/NeuronStroomlijn)

1.3 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

Voor het plangebied Jacob Catslaan 7 zijn enkele redenen om een nieuw bestemmingsplan te maken:

1. Er geldt voor dit plangebied momenteel geen enkel bestemmingsplan. Dit biedt onvoldoende rechtszekerheid en onvoldoende bescherming tegen ongewenste ontwikkelingen.
2. Binnen het plangebied is het bestaande pand aangewezen als gemeentelijk monument (ontwerp-aanwijzingsbesluit d.d. 10 maart 2020.)
3. Planologisch biedt het bestemmingsplan ruimte voor de bouw van een tweede vrijstaande woning.

1.4 Doel van het bestemmingsplan

Hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan Jacob Catslaan 7 is het opstellen van een actueel juridisch kader, waarbinnen de gewenste stedenbouwkundige, cultuurhistorische en planologische situatie wordt geregeld. Momenteel geldt er geen bestemmingsplan voor deze locatie. De bestemming van Jacob Catslaan 7 in het bestemmingsplan Haarlem Zuid is op 9 maart 2011 door de Raad van State vernietigd. Ook het Uitbreidingsplan Zuid West (1931) - dat toen weer van kracht werd - is medio 2013 van rechtswege komen te vervallen. Dit door landelijke wetgeving.

Het consoliderende karakter van het plan krijgt juridisch gestalte door de gedetailleerde bestemmingen die op de kaart zijn aangegeven. De bestaande

ruimtelijk-functionele structuur en voortzetting van het huidige gebruik vormen daarbij belangrijke uitgangspunten. De verbeelding en de regels zijn zo opgesteld dat een maximale bescherming ontstaat voor het bestaande gebouw die in het huidige karakter moet worden behouden (gemeentelijk monument). Daarnaast is er ruimte voor de bouw van een tweede vrijstaande woning.

1.5 Geldende planologische regelingen

Binnen het plangebied Jacob Catslaan 7 gelden de volgende bestemmingsplannen

nr.	Naam van het plan	Vastgesteld	Onherroepelijk
VB41200001	Vorbereidingsbesluit Jacob Catslaan 7	26-06-2019	5-07-2019
BP01200001	Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018	17-05-2018	5-07-2018
00801	Facetbestemmingsplan Archeologie	25 juni 2009	

Tabel 1.: Geldende bestemmingsplannen op moment van opstellen bestemmingsplan.

Bij het van kracht worden van het bestemmingsplan Jacob Catslaan 7 zullen de in tabel 1 genoemde plannen, voor het deel dat ligt binnen het plangebied, hun rechtskracht verliezen.

Afwijkende bouw mogelijkheden, zoals die op basis van afgeronde vrijstellings- of ontheffingsprocedures, projectbesluiten en omgevingsvergunningen mogelijk zijn gemaakt zullen ook in dit bestemmingsplan opgenomen worden.

1.6 Bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan Jacob Catslaan 7 doorloopt de wettelijke procedure. Het conceptontwerpbestemmingsplan wordt op basis van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan de verschillende (semi)overheden, voor zover relevant voor het plangebied. De reacties op basis van het wettelijke vooroverleg, kunnen leiden tot aanpassing van het conceptontwerpbestemmingsplan Jacob Catslaan 7.

Vervolgens geeft het college van burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan vrij voor tervisielegging volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Na publicatie wordt het ontwerp gedurende zes weken ter inzage gelegd. In die tijd kunnen door eenieder zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad.

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

Na aanpassing van het bestemmingsplan met inachtneming van de door de raad aangebrachte wijzigingen wordt het vastgestelde bestemmingsplan weer zes weken ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn). Belanghebbenden die een zienswijze bij de gemeenteraad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft aangebracht.

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 de juridische aspecten en licht de planregels, milieuzoneringslijst, waarderingskaart, verbeelding en de regeling voor bebouwing toe. Het laatste hoofdstuk beschrijft de financieel-economische uitvoerbaarheid en licht de uitkomsten van het gevoerde vooroverleg toe.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Korte historische schets

De locatie Jacob Catslaan 7 is gelegen binnen het gebied Haarlem Zuid. Dit gebied omvat naast de voormalige buitenplaats Oosterhout en het landgoed Zuiderhout, ook (een gedeelte van) de voormalige buitenplaats/hofstede Bosch en Hoven.

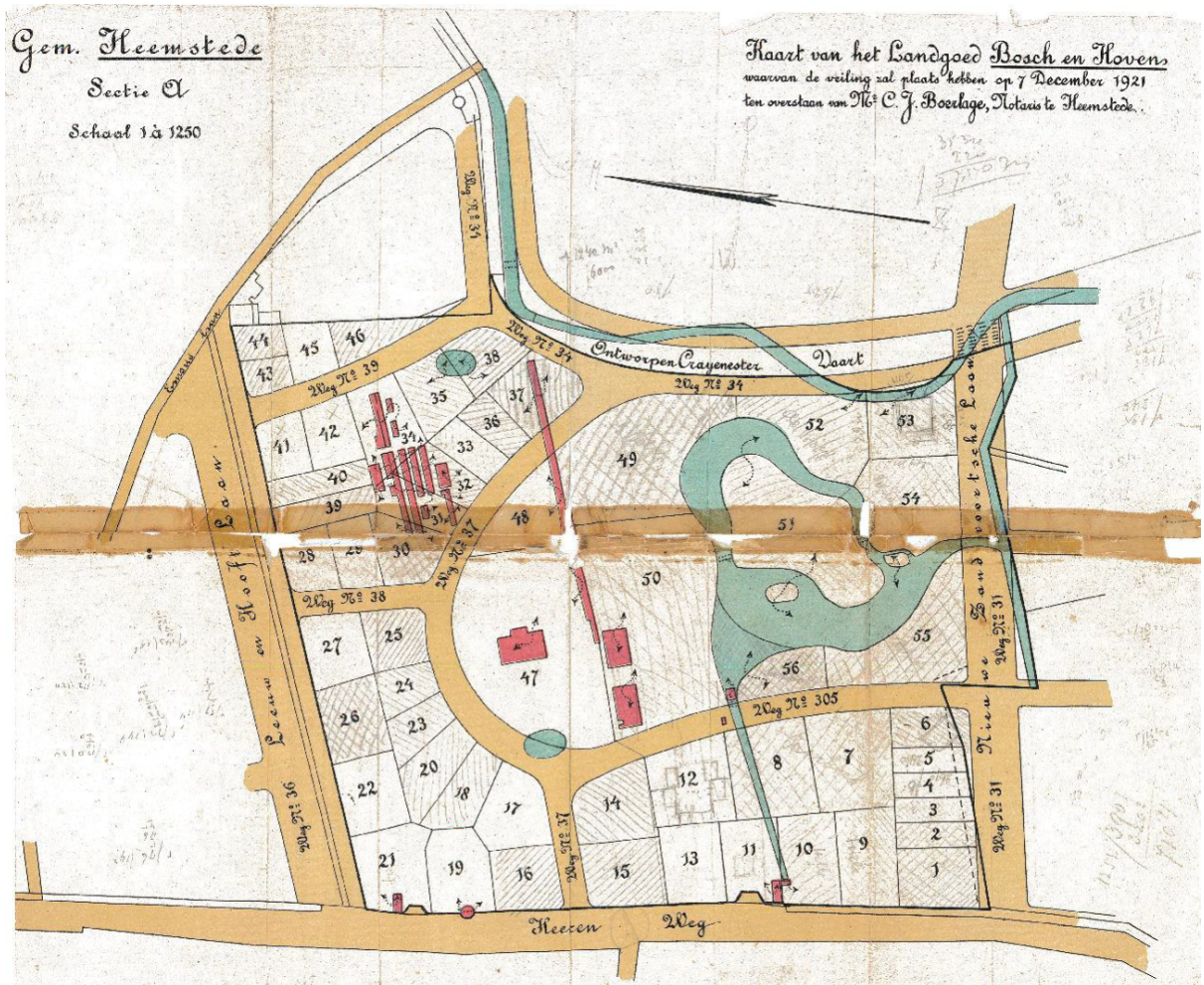
Van buitenplaats naar villawijk

In 1919 kocht de gemeente Heemstede de buitenplaats met omliggende grond om er een villawijk te ontwikkelen. De plannen voor nieuwe straten staan al op deze veilingkaart van 1921. Het langgerekte volume op perceel 34 (linksboven, omcirkeld) betreft de huidige Jacob Catslaan 7. De twee andere omcirkelde gebouwen zijn de nog bestaande dienstwoningen aan de Caspar Fagellaan, beide Rijksmonument.

Het hoofdhuis bleef aanvankelijk gespaard, tot een brand in 1935 tot sloop leidde. Behalve de Jacob Catslaan 7 resteren nog twee dienstwoningen, nu gelegen aan de Caspar Fagellaan 10 en 8. Deze twee gebouwen dateren uit de late 18e eeuw en zijn Rijksmonument. Verder zijn er tegenwoordig nog overblijfselen van de roemruchte buitenplaats herkenbaar in stratenpatronen, waterlopen etc. Verschillende onderdelen van de buitenplaats (beeldengroepen, klokpartijen en zelfs de gehele 18e eeuwse theekoepel) zijn herplaatst op andere locaties.

Behalve villa's is in dit gebied in 1927 ook de protestantse Nieuw Vredenhof-kapel gebouwd (aan de Van Oldenbarneveltlaan).

In 1927 werd het noordelijke gedeelte van de gemeente Heemstede door Haarlem geannexeerd. Hiermee werd een groot deel van het voormalige landgoed bij Haarlem gevoegd. De gemeentegrens doorsnijdt sindsdien de buurt Bosch en Hoven.



Afbeelding 2.1: Veilingkaart van het landgoed Bosch en Hoven in 1919. Omcirkeld zijn de gebouwen die nu nog bestaan, waaronder Jacob Catslaan nummer 7. (kaart Collectie HVHB, uit: Marloes van Buuren: Bosch en Hoven, van buitenplaats tot bouwterrein, in: HeerlijkHeden 177, zomer 2018, blz. 36-43)

2.2 Bestemmingen

Zoals is aangegeven in paragraaf 1.4 wordt met dit bestemmingsplan weer een actueel planologisch-juridisch kader gegeven aan deze locatie.

Hierbij is rekening gehouden met de besluitvorming inzake de aanwijzing tot gemeentelijk monument van het bestaande pand Jacob Catslaan nr 7. Het bouwvlak en de toegelaten goot- en bouwhoogte zijn toegesneden op die status, waarbij ook een orde-1 aanduiding is opgenomen. De woonfunctie is gehandhaafd.

Op het naastgelegen perceeldeel is een bouwvlak voor een tweede vrijstaande woning opgenomen. De hier toegekende goot- en bouwhoogte zijn stedenbouwkundig passend binnen deze omgeving en ook aanvaardbaar in relatie tot de cultuurhistorische waarde.

Voor het voorerfgebied en het gedeelte gelegen tussen de beide bouwvlakken is de Tuin-1 bestemming opgenomen. Voor het overige perceel geldt de Tuin-2

bestemming.

Qua gebruiksregels is het bestemmingsplan Haarlem-Zuid als basis gekozen, op onderdelen geactualiseerd naar de huidige standaard (bijv. gastouderopvang mogelijk).

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 heeft drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

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

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

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

De definitie voor een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1. lid 1 Bro) luidt als volgt: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." In de Handreiking staat dat er geen ondergrens is bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Ook het begrip "woningbouwlocatie" (zoals

opgenomen in de omschrijving van het begrip "stedelijke ontwikkeling" in artikel 1.1.1 Bro) is niet nader gedefinieerd. Op basis van jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen zoals in het onderhavige geval mogelijk wordt gemaakt niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling (zie ondermeer ABRvS 18 december 2013, zaaknummer 201302867/1/R4 (Weststellingwerf).

Als sprake is van een kleinschalige ontwikkeling, dan wordt een uitzondering gemaakt op het begrip nieuwe stedelijke ontwikkeling en is de ladder voor duurzame verstedelijking dus niet van toepassing. Gelet op voorgaande voorziet dit initiatief niet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. en wordt voldaan aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Zie ook paragraaf 4.16.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Verordening

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

Door middel van de PRV is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld. In de verordening is het provinciale beleid in regels vertaald. Het betreft regels voor de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen binnen het gehele provinciale grondgebied (Hoofdstuk 2, artikelen 5a t/m 8a) en specifiek voor het landelijke gebied van Noord-Holland waarmee een provinciaal belang mee gemoeid is (Hoofdstuk 3, artikelen 13a t/m 18). Daarnaast worden er regels gesteld over thema's die betrekking hebben op de Groene Ruimte (Hoofdstuk 4), de Blauwe Ruimte (Hoofdstuk 5) en Energie (Hoofdstuk 6).

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

- betreffen de woningbouwlocaties in kwantiteit, kwaliteit en fasering per gemeente (woningbouwmonitor);
- geven op kaart de locatie buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) aan;
- worden overeengekomen door de colleges van de gemeenten binnen de regio;
- zijn onderwerp van monitoring;
- kunnen worden bijgesteld als daar aanleiding voor is.

Uitgangspunt is dat de regionale afspraken zijn gebaseerd op het Regionaal Actie Programma Wonen (RAP).

Voor het onderhavige bestemmingsplan is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zie ook de paragraaf hiervoor. Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het provinciale ruimtelijke beleid geen belemmeringen bestaan voor het voorliggende bestemmingsplan.

3.3 Beleid van het hoogheemraadschap

3.3.1 Waterbeheerplan 5

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

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

De belangrijkste taken van Rijnland zijn:

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

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

Om initiatieven van burgers, bedrijven en organisaties die het watersysteem kunnen beïnvloeden te reguleren, gebruikt Rijnland de Keur en bijbehorende uitvoeringsregels. Hierin staat waar werkzaamheden die invloed hebben op het watersysteem aan moeten voldoen.

3.3.2 Keur van Rijnland

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

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

3.4 Gemeentelijk beleid

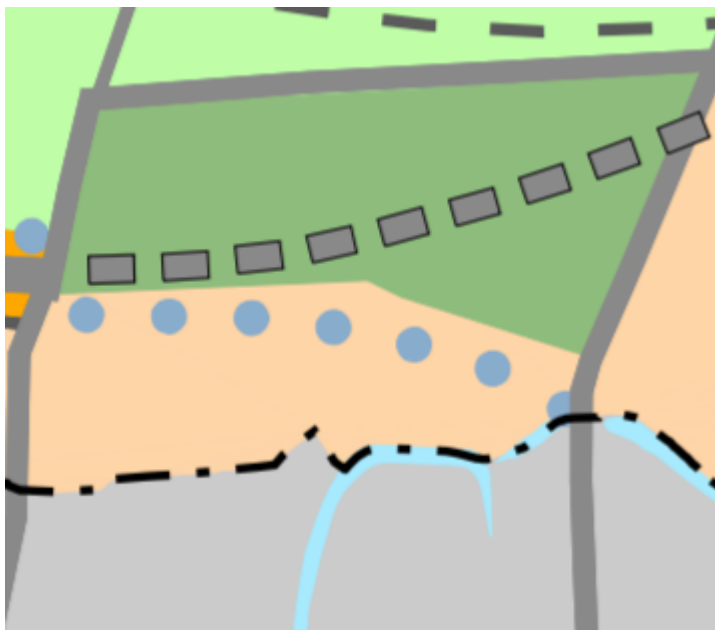
3.4.1 Structuurplan Haarlem 2020

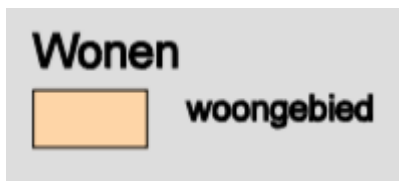
De gemeenteraad van Haarlem heeft op 20 april 2005 het Structuurplan Haarlem 2020 vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen de ruimtelijke ontwikkeling van de stad voor de komende 15 jaar. Ambities en wensen over gebruik van de (beperkte) ruimte zijn hierin vastgelegd. In de toekomst wil Haarlem de bestaande aantrekkelijkheid behouden en verder uitbouwen. Haarlem wil voor zijn inwoners een levendige en veilige stad zijn met veel aandacht voor een leefbare woonomgeving en voldoende voorzieningen voor alle leeftijdsgroepen. Voor bedrijven moet Haarlem nog interessanter worden als vestigingsplaats. De strategische ligging vlakbij Schiphol, Amsterdam en IJmond, de goede bereikbaarheid over de weg en per openbaar vervoer, en de aanwezigheid van een hoogopgeleide beroepsbevolking spelen daarbij een cruciale rol.

Wonen

Het structuurplan heeft ten aanzien van wonen ten doel gesteld om de mogelijkheden voor passende huisvesting van Haarlemse (en regionale) burgers te vergroten. Vraag en aanbod op de woningmarkt dient beter op elkaar afgestemd te worden. Tevens wordt gestreefd naar herstructurering in de bestaande voorraad van het sociale bezit, en wil ze het woonklimaat versterken door in het stedelijk gebied woningen bij te bouwen. Daarbij wordt zorgvuldig omgegaan met behoud en versterking van historisch interessante woonwijken en het beschermd stadsgezicht. Meer differentiatie in de soms eenzijdige woningvoorraad kan in bepaalde wijken een bijdrage leveren aan het verbeteren van de leefbaarheid.

Door voorliggend bestemmingsplan wordt er een bijdrage geleverd aan de reguliere woningvoorraad, door de aanwezige woning wederom als burgerwoning te bestemmen en op het perceel ook een tweede woning mogelijk te maken.





Afbeelding 3.1, Uitsnede - Hoofdkaart - Structuurplankaart 2020

Waardevolle bebouwing

Op de themakaart 'Stedelijke waarden' is het plangebied aangeduid als Waardevolle bebouwing. Onder hst 2.6 (Structuurplan) is aangegeven dat de wettelijke bescherming van monumenten en beschermd stadsgezicht een belangrijk instrument zijn om de architectuur en stedenbouw binnen Haarlem op niveau te houden en zelfs te versterken. Daar waar beschermde objecten zijn gegroepeerd zullen zij elkaar versterken in gemeenschappelijke, karakteristieke uitstraling. Voor de op de kaart aangegeven plekken die zich buiten het beschermd stadsgezicht bevinden, is het uitgangspunt om de niet beschermde historische bebouwing te behouden.

Voorliggend bestemmingsplan ligt buiten het beschermd stadsgezicht. Het bestemmingsplan heeft - mede - als insteek om de het bestaande waardevolle pand te behouden.



Afbeelding 3.2 Uitsnede - Themakaart - Structuurplankaart 2020

3.4.2 Ruimtelijke kwaliteit

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

Voorliggend bestemmingsplan is niet in strijd met de uitgangspunten en de toetsingskaders van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

3.4.3 Wonen

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

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

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan is niet in strijd met het gemeentelijk

woonbeleid.

3.4.4 Water

Integraal Waterplan Haarlem

De gemeente Haarlem en het hoogheemraadschap van Rijnland hebben eind 2004 het Integraal Waterplan (IWP) Haarlem vastgesteld. Dit plan is in 2014 geactualiseerd. Centrale doelstelling van het IWP is het ontwikkelen en behouden van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. Het plan functioneert als strategisch kader voor gerelateerde beleidsvelden zoals het grondwater-, afvalwater-, en baggerbeleid. Om ervoor te zorgen dat het Haarlemse waternetwerk bestand is tegen klimaatsverandering (hoger zeeniveau, toename van de hoeveelheid en intensiteit van de neerslag), inklinking van de bodem, en verstedelijking (toename verhard oppervlak) is ruimte voor oppervlaktewater nodig.

Ruimte voor extra oppervlaktewater kan worden gevonden door het verbreden van bestaande watergangen, het graven van nieuwe watergangen en het weer open leggen van gedempte grachten. Doelstelling voor het oppervlaktewater is het creëren van een veilig watersysteem met voldoende afwaterend en bergend vermogen, een adequate doorstroming en maximale benutting van gebiedseigen water.

Uit het IWP blijkt dat zich binnen het plangebied geen watergangen bevinden die verbeterd moeten worden. Tot in ieder geval 2050 zijn er ook geen nieuw aan te leggen watergangen in het gebied gepland.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan

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

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

Compensatieregeling

Een algemene regel over de waterkwantiteit is het compenseren van een eventuele toename van verharding (wegen, gebouwen). Wanneer verharding in een gebied toeneemt zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezwaar als gevolg van de toegenomen verharding te voorkomen. Gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland stelt als richtlijn dat - als er gebouwd wordt en hierbij meer dan 500 m² onverhard

oppervlak omgezet wordt naar verhard oppervlak - minimaal 15 procent van de toename aan verharding gecompenseerd dient te worden in de vorm van opervlaktewater. Het uiteindelijk te compenseren oppervlak hangt af van overige maatregelen die de waterhuishouding in een gebied ten goede kunnen komen, zoals het vertraagd afvoeren van hemelwater. Voorbeelden zijn grasdaken en ontkoppeling van het rioolstelsel, waarbij het ontkoppelde water in de bodem geïnfiltreerd wordt. Ook onderschrijft het Waterplan de noodzaak op het vlak van baggeren, afkoppelen, saneren overstorten, inrichten natuurvriendelijke oevers, en afkoppelen schone verharding, en het creëren van extra open water ter compensatie van toegenomen verharding.

3.4.5 Ecologie

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

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

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

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

3.4.6 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;
- een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk binnen beschermd stadsgezicht.

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

Bij uitvoering van het gemeentelijke beleid moet ook rekening gehouden worden met beschermingsmaatregelen vanuit het Rijk. Paragraaf 4.7 gaat uitgebreid in op het aspect archeologie.

3.4.7 Cultuurhistorie

Voor deze locatie heeft cultuurhistorisch onderzoek plaats gevonden in het kader van de procedure om het pand te Jacob Catslaan 7 aan te wijzen als gemeentelijk monument.

Paragraaf 4.8 gaat in op het aspect cultuurhistorie.

3.4.8 Duurzaamheid en energie

Duurzame stedelijke ontwikkeling

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

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

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

Duurzaam bouwen

De gemeenteraad heeft op 15 november 2005 het beleid voor duurzame

woningbouw vastgesteld. Bij alle nieuwe woningbouwprojecten waar de gemeente direct bij betrokken is moet de zogenoemde basiskwaliteit Duurzaam bouwen (Dubo) worden toegepast. De basiskwaliteit is gebaseerd op een voortschrijdende normstelling en zal worden aangescherpt. Deze basiskwaliteit kan worden bereikt door het toepassen van kostenneutrale duurzame maatregelen. De basiskwaliteit duurzame nieuwbouw binnen het plangebied kan op twee manieren worden bereikt:

- Door het toepassen van de voorkeurslijst duurzaam bouwen maatregelen nieuwbouw.
- Door het instrument GPR-gebouwen toe te passen. Met dit rekeninstrument kunnen projecteigenaren zelf een alternatief maatregelenpakket samenstellen.

De gemeente kan het initiatief nemen om samen met de projecteigenaar een hogere kwaliteit te bereiken (streefkwaliteit).

De Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Duurzaam Bouwen (GPR) is het resultaat van praktijkervaringen in de gemeente Tilburg en 80 andere gemeenten. Met het rekeninstrument kunnen projecteigenaren zelf een alternatief maatregelenpakket samenstellen. GPR Gebouw zet ontwerpgegevens van een gebouw om naar prestaties op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid.

Haarlem Klimaatneutraal

In maart 2007 heeft de Haarlemse gemeenteraad in meerderheid uitgesproken dat Haarlem in 2030 een klimaatneutrale stad moet zijn. Voor de eigen organisatie geldt dit al vanaf 2015. Hiertoe heeft de gemeenteraad op 9 oktober 2008 een plan van aanpak vastgesteld. Kern van de aanpak is dat bij ieder (nieuw)bouwproject het energieaspect aandacht krijgt, waarbij in eerste instantie het gebruik van energie zo beperkt mogelijk moet worden gemaakt via bijvoorbeeld isolatie en zuinige apparatuur. Daarnaast dient zo veel mogelijk van duurzame energie gebruik te worden gemaakt door bijvoorbeeld situering 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 investeren in andere energie maatregelen buiten het gebied.

Nieuwbouw

Bij de nieuwbouw binnen het plangebied moeten minimaal de vaste maatregelen uit de nationale pakketten duurzaam bouwen worden uitgevoerd. Dit betreft dus zowel utiliteitsbouw, grond- weg- en waterbouw als woningbouw. Daarbij moet gedacht worden aan gunstige oriëntatie op het zuiden voor het toepassen van zonneboilers en (in de toekomst) zonnecellen, compact bouwen en afkoppelen van regenwaterafvoer. Bij voorkeur wordt nu al rekening gehouden met een mogelijke verandering van bestemming in de toekomst. Dit staat ook bekend als flexibel bouwen.

Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten en de resultaten van de verschillende milieuonderzoeken. Daarbij komen aspecten aan de orde zoals geluid, lucht- en bodemkwaliteit, natuurwaarden en externe veiligheid. Het gaat hier om zaken die kunnen leiden tot ruimtelijke beperkingen in het plangebied.

4.1 Bodemparagraaf

inleiding

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

Jacob Catslaan 7

Kadastraal: Haarlem02, sectie R, perceelnummer 1025

Algemeen

Op grond van de Wet bodembescherming wordt getoetst of de aanwezige bodemkwaliteit een belemmering vormt voor de beoogde functies in het bestemmingsplangebied. Voor 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

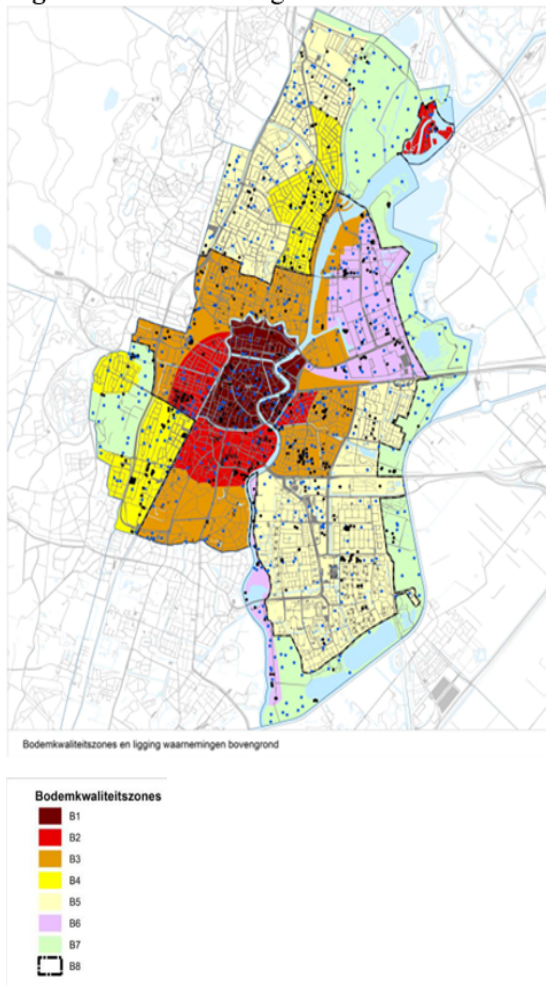
Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld (zie figuur 1). In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden acht bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per bodemkwaliteitszone is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld.

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.

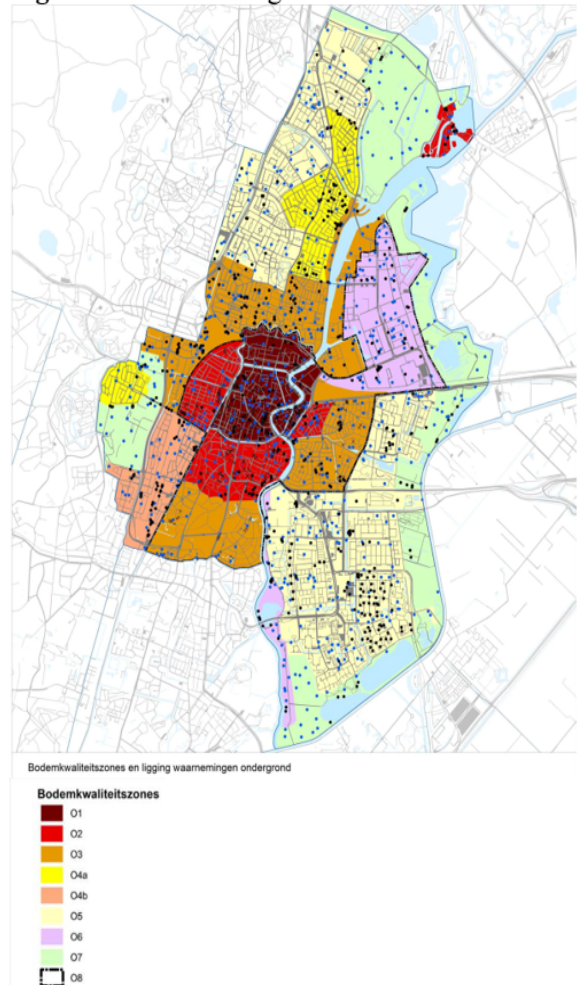
Het bestemmingsplangebied Jacob Catslaan 7 is gelegen in de

bodemkwaliteitszone 3.

Figuur 1: zones bovengrond



Figuur 2: zones ondergrond



bodemkwaliteitszone 3

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

De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met koper, kwik, lood en PAK. In de ondergrond komen plaatselijk matige verontreinigingen voor met koper, lood, zink en PAK. Cadmium, kobalt, nikkel, PCB en minerale olie komen plaatselijk als lichte verontreiniging voor.

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 3 weergegeven.

bodemkwaliteitszone 3, 2018

Stof	Gemiddelde bovengrond (achtergrondgehalte) mg/kd ds		Gemiddelde ondergrond (achtergrondgehalte) mg/kd ds		P95 bovengrond mg/kd ds		P95 ondergrond mg/kd ds	
Barium	193,4	*	144,8	*	586,6	*	436,6	*
Cadmium	0,51	-	0,35	-	1,37	Aw	0,74	Aw
Kobalt	9,50	-	10,20	-	18,1	Aw	23,6	Aw
Koper	44,90	Aw	40,40	Aw	160,7	t	136,4	t
Kwik	0,25	Aw	0,32	Aw	0,78	Aw	1,10	Aw
Lood	135,60	Aw	115,40	Aw	475,6	t	451,0	t
Molybdeen	0,95	-	0,91	-	1,11	-	1,05	-
Nikkel	21,90	-	18,50	-	51,8	Aw	41,4	Aw
Zink	285,50	Aw	139,40	-	993,6	i	497,9	t
PCB	0,0241	Aw	0,0173	-	0,0561	Aw	0,0385	Aw
PAK	4,9	Aw	3,9	Aw	21,7	t	21,4	t
Minerale olie	146,3	-	115,7	-	455,3	Aw	419,8	Aw
Arseen	7,9	-	7,7	-	17,4	-	17,1	-
Chroom	22,6	-	18,8	-	49,3	-	35,4	-

toelichting:

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

- : gehalte kleiner dan achtergrondwaarde (niet verontreinigd)

Aw : gehalte groter dan achtergrondwaarde 2000 (licht verontreinigd)

t : gehalte groter dan toetsingswaarde (matig verontreinigd)

i : gehalte groter dan interventiewaarde (ernstig verontreinigd)

*: barium wordt niet meegenomen in de toetsing.

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 3 zijn Lokale Maximale Waarden vastgesteld. In de onderstaande tabel zijn de Lokale Maximale waarden voor bodemkwaliteitszone 3 weergegeven.

Lokale Maximale Waarden bodemkwaliteitszone 3

stof	Bovengrond (0,0-0,5 m-mv) mg/kg ds	Ondergrond (0,5-2,0 m-mv) mg/kg ds
Arseen (As)	20,00	20,00
Cadmium (Cd)	0,60	0,60
Chroom (Cr)	55,00	55,00
Koper (Cu)	55,35	48,24
Kwik (Hg)	2,00	2,00
Lood (Pb)	151,43	138,82
Nikkel (Ni)	35	35
Zink (Zn)	294,73	140,00
PAK (10 VROM)	15	15
Minerale Olie GC (totaal)	500	500
Barium	190	190
Kobalt	15	15
Molybdeen	1,5	1,5
PCB	0,07	0,03

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 op de locatie of binnen de bodemkwaliteitszone 3 toegestaan, mits het gaat om grond van een onverdachte locatie.

Voor het in ander bodemkwaliteitszones toepassen van grond uit bodemkwaliteitszone 3 is een partijkeuring nodig.

Ondergrondse tank en bodemonderzoek

Voor dit perceel is in 1927 een Hinderwetvergunning verleend voor een benzinepompinstallatie met een ondergrondse tank van 6000 liter. Deze installatie was aanwezig bij een timmermanswoning en bollenschuur. Het is niet bekend of en tot wanneer deze installatie in werking is geweest.

Op dit perceel is voor zover bekend geen bodemonderzoek uitgevoerd. Er is een geringe kans dat van de benzinepompinstallatie bodemverontreiniging aanwezig is.

Conclusie

De op basis van de bodemkwaliteitskaart verwachte bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het beoogde gebruik. In het kader van de omgevingsvergunning kan een technisch bodemonderzoek worden vereist naar

de bodemkwaliteit van dit perceel. Hierbij moet rekening worden gehouden met de eventuele aanwezigheid destijds van de benzinepompinstallatie.

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

4.2 Externe veiligheid

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

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

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

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

Relevantie plangebied

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

4.3 Geluid

De mate waarin wegverkeerslawaaï, spoorwegverkeerslawaaï en/of industrielawaaï het (woon)milieu mogen belasten is geregeld in de Wet geluidhinder. Deze wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van gevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld woningen, scholen of ziekenhuizen) niet hoger mag zijn dan de zogenaamde voorkeursgrenswaarde. Dit moet getoetst worden bij bouwaanvragen en/of bij bestemmingswijzigingen.

Relevantie plangebied

Het perceel Jacob Catslaan 7 ligt niet binnen een door de Wet geluidhinder gedefinieerde geluidzone. Daarbij is de Jacob Catslaan een 30 km/uur-weg, zodat er vanuit de Wet geluidhinder geen onderzoeksplicht voor dit bestemmingsplan bestaat.

Vanuit het aspect van een goede ruimtelijke ordening kan worden opgemerkt dat deze 30 km/uur- weg een te verwaarlozen hoeveelheid verkeer kent.

Er is geen sprake van relevante geluidbelasting op de voorgevel van de woning(en). Het aspect 'Geluid' staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

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 in de buitenlucht vanaf bepaalde ingangsdata moeten voldoen.

Die grenswaarden en de regelgeving om deze tijdig te bereiken en te handhaven zijn in Nederland opgenomen in de Wet milieubeheer (Wm), titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. Indien een bestemmingsplan vastgesteld of gewijzigd wordt dient vast te staan dat de gevolgen voor de luchtkwaliteit voldoen aan die eisen (als gevolg van art. 5.16 lid 1 en 2). Die gevolgen worden bepaald door de verandering in gebruik en functies die door het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt ten opzichte van de bestaande (toegestane) functies. Maatgevend is de met de veranderingen samenhangende groei van het autoverkeer en de daardoor veroorzaakte uitstoot van de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀, PM_{2,5}).

NIBM criterium

De Wm onderscheidt in artikel 5.16. lid 1 een aantal situaties waarin een bestemmingsplan voldoet aan de regels voor de luchtkwaliteit. Indien één van die situaties van toepassing is, is verder onderzoek niet nodig en vormt de regelgeving voor de luchtkwaliteit geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Eén van die situaties is dat de ontwikkelingen die door het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt 'niet in betekenende mate' (NIBM) gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit (artikel 5.16 lid 1 onder c).

Nadere criteria om te bepalen of er sprake is van NIBM zijn gegeven in een AmvB Niet In betekenende Mate en een gelijknamige Regeling NIBM. In de Regeling NIBM is op basis van berekeningen vastgelegd dat van NIBM in ieder geval sprake is indien het bestemmingsplan een netto-uitbreiding met minder dan 1500 woningen of 100.000 m² BVO kantoren mogelijk maakt.

Het bestemmingsplan Jacob Catslaan 7 maakt de bouw van één woning mogelijk. Daarmee wordt zeer ruim voldaan aan het NIBM criterium van maximaal 1500 woningen. Daarmee staat vast dat het bestemmingsplan Niet in betekenende mate gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit, en voldaan wordt aan artikel 5.16 lid 1 onder c van de Wm. De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van bestemmingsplan Jacob Catslaan 7.

Conclusie

De conclusie is dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de vaststelling van bestemmingsplan Jacob Catslaan 7 omdat er geen ontwikkeling met relevant effect op de luchtkwaliteit wordt mogelijk gemaakt.

4.5 Stikstof

Beoordeling stikstofdepositie

Achtergrond en wettelijk kader.

De Wet Natuurbescherming (Wnb) regelt de bescherming van onder meer zogenoemde Natura 2000 gebieden. Deze gebieden vormen een samenhangend netwerk van natuurgebieden binnen de Europese Unie, die beschermd worden op grond van Europese richtlijnen (de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn). De richtlijnen geven aan welke natuur, soorten dieren en planten beschermd dienen te worden, en zijn verwerkt in de nationale wetgeving van de lidstaten zoals in Nederland de Wnb.

Stikstofverbindingen, waaronder stikstofoxiden en ammoniak, kunnen als gevolg van activiteiten vrijkomen en na transport door de atmosfeer weer in bodem, water en vegetatie in de natuurgebieden worden opgenomen (depositie). De toename van de stikstofbelasting van daarvoor gevoelige gebieden leidt via vermesting (teveel voedingsstoffen) en verzuring (via processen in bodem en water) tot verdringing en verzwakking van kenmerkende soorten dieren en planten, en tast zo de kwaliteit van de natura-2000 gebieden aan. Het overgrote deel van de Natura2000 gebieden is al hoog- of overbelast met stikstof.

Uit de Wnb volgt dat activiteiten en ontwikkelingen alleen kunnen plaatsvinden indien vaststaat dat daardoor de kwaliteit van de Natura 2000 gebieden niet wordt aangetast. Dat is onder meer het geval indien de activiteiten niet leiden tot stikstofdepositie op de gevoelige gebieden; rekenkundig betekent dit dat de depositie kleiner moet zijn dan 0,00 mol N/Ha/jr. Voor woningbouw geldt dit zowel in de bouwfase (aanlegfase) waarin machines en voertuigen nodig voor de bouw kunnen zorgen voor uitstoot van stikstofverbindingen, als in de gebruiksfase waarin huisverwarming en verkeer van de bewoners zorgen voor terugkerende uitstoot van stikstof. De hierdoor veroorzaakte depositie op de omringende natuurgebieden kan berekend worden met het door het Rijk hiervoor verstrekte rekenprogramma Aeries. Indien blijkt dat de stikstofdepositie

wel groter is dan 0,00 mol/ha, jr is in principe een vergunning Wnb nodig en in elk geval nader onderzoek naar de effecten en hoe deze voorkomen kunnen worden.

Haarlem ligt op een afstand variërend tussen <1 km en 4 km afstand van het Natura2000 gebied Kennemerland-Zuid. Voor de meeste ontwikkelingen in Haarlem betekent dit dat stikstofdepositie op dit Natura 2000 gebied niet op voorhand uitgesloten kan worden en een Aeriusberekening nodig is om dit vast te stellen.

Beoordeling

In het geval van het bestemmingsplan Jacob Catslaan 7 gaat het om een kleine mogelijk gemaakte nieuwe ontwikkeling (1 woning) op een ruime afstand (tenminste 1,7 km) van het gebied Kennemerland-Zuid.

In de Handreiking woningbouw en Aerius van de Rijksoverheid (https://www.aerius.nl/files/media/publicaties/documenten/handreiking_woningbouw_en_aerius.pdf) wordt voor indicatieve beoordeling van de effecten van woningbouw onder meer verwezen naar het rapport van bureau Waardenburg: "Woningbouw en Natura2000, Vuistregels bij het beoordelen van stikstofdepositie" https://www.stikstof.info/vuistregels_woningbouw.

In laatstgenoemde publicatie is op grond van proefberekeningen vastgesteld dat voor gemiddelde, grondgebonden woningen de effect-afstand (waar stikstofdepositie groter dan 0,00 mol N/ha,jr verwacht kan worden) 0,7 km bedraagt voor de aanlegfase en 0,2 km voor de gebruiksfase. De locatie van Jacob Catslaan 7 ligt op een veel grotere afstand, namelijk 1,7 km tot het dichtsbijgelegen kwetsbare deel van Kennemerland -Zuid. Er zijn geen bijzondere omstandigheden waarom in dit bestemmingsplan met een veel grotere stikstofuitstoot dan in een gemiddelde situatie gehouden zou moeten worden. Het is daarom voldoende aannemelijk dat geen stikstofdepositie te verwachten is op dit Natura 2000 gebied.

Conclusie

Door de geringe omvang van de mogelijk gemaakte ontwikkeling (1 woning) en de ruime afstand van het plangebied tot nabijgelegen Natura 2000 gebied (1,7 km) kan stikstofdepositie worden uitgesloten. Er is daarom geen vergunning op grond van de Wnb nodig.

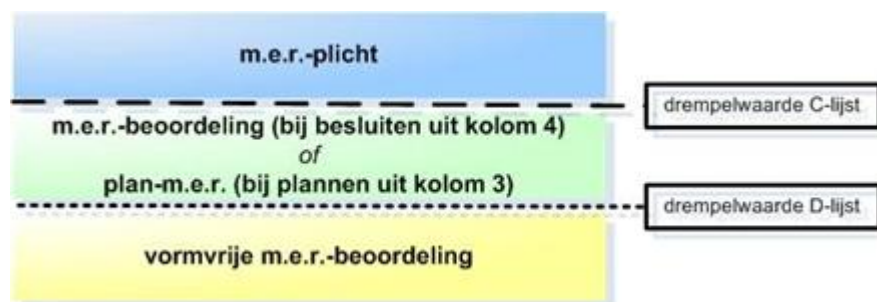
4.6 MER-beoordeling

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

In de Wet milieubeheer zijn bepalingen opgenomen voor het behoud en het verbeteren van de milieukwaliteit. Dit heeft uiteraard raakvlakken met het bestemmingsplan, waarin de milieukwaliteit een belangrijk onderdeel is van de ruimtelijke belangenafweging. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de bepaling in de Wet milieubeheer dat voor (bepaalde) inrichtingen een milieuvergunning vereist is. De Wet milieubeheer bevat bepalingen die een rechtstreekse relatie hebben met bestemmingsplannen. In de Wet milieubeheer en het op grond van deze wet vastgestelde Besluit milieu-effectrapportage 1994 is bepaald dat voor een bestemmingsplan in bepaalde gevallen een milieu-effectrapportage (mer) moet worden opgesteld.

Het Besluit mer maakt onderscheid tussen drie groepen:

- activiteiten, plannen en besluiten genoemd in de C-lijst van het Besluit, waarvoor een milieueffectrapportage dient te worden opgesteld;
- activiteiten, plannen en besluiten genoemd in de D-lijst van het Besluit, die boven de in de lijst genoemde drempelwaarde vallen. Hiervoor dient een mer-beoordeling uitgevoerd te worden;
- activiteiten, plannen en besluiten genoemd in de D-lijst van het Besluit, die onder de in de lijst genoemde drempelwaarde vallen. Hiervoor dient een vormvrije mer-beoordeling uitgevoerd te worden;



afbeelding 4.1 schematische weergave mer-procedures

relevante ontwikkelingen in het plangebied, zijn:

- bestemmen van de bestaande woning (nr. 7);
- toelaten van 1 'nieuwe' vrijstaande woning.

Voor zoverre er al sprake is van een nieuwe ontwikkeling - er geldt momenteel geen bestemmingsplan, deze woningen zijn juridisch-planologisch gezien in principe al mogelijk - vallen ze ruim onder drempel waarde van de D-lijst.

Een vormvrije m.e.r.-beoordeling hoeft niet te worden uitgevoerd, omdat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject.

De Afdeling bestuurspraak heeft zich reeds meerdere malen uitgelaten over de interpretatie van het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject'. In de uitspraak van 11 maart 2020, ECLI:NL:RVS:2020:729 van de Afdeling - overweegt de Afdeling onder r.o. nr. 6.1 het volgende:

“Onder verwijzing naar haar uitspraken van 15 maart 2017, ECLI:NL:

RVS:2017:694, van 31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348 en van 17 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1253, overweegt de Afdeling dat het antwoord op de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Uit deze uitspraken volgt eveneens dat het antwoord op de vraag of een activiteit kan worden aangemerkt als een activiteit als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r., niet afhankelijk is van het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.”

Relevantie plangebied

In casu zal het bebouwde oppervlakte in beperkte mate - in feitelijke zin - toenemen door de realisatie van één vrijstaande woning. De woning is verder gelegen in een bestaand stedelijk gebied en leidt tot niet een wezenlijk ander karakter van de directe omgeving. De realisatie van één woning heeft bovendien geen dusdanige verkeersaantrekkende werking, dat daarmee milieugevolgen gepaard gaan die ertoe moeten leiden dat het project wel als stedelijk ontwikkelingsproject moet worden aangemerkt. Tot slot geldt er geen planologische regime (een zogenoemde 'witte vlek'), maar louter de bepalingen van de Bouwverordening. In juridische zin is er dus geen sprake van een verruiming van bouwvolume en/of de gebruiksmogelijkheden van het perceel.

Er is geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r., een vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet nodig.

4.7 Archeologie

Inleiding

In 1992 ondertekende onder andere Nederland het Verdrag van Valletta. Het doel van dit verdrag is het beschermen van het archeologische erfgoed als bron van het Europese gemeenschappelijke geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Het verdrag is verwerkt in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) en de Erfgoedwet. De gemeente is op basis van artikel 38a van die wet verplicht om rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. De drie belangrijkste uitgangspunten van de Wamz zijn:

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

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed beheert de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). Deze kaart bevat een overzicht van belangrijke archeologische terreinen in Nederland. De terreinen zijn beoordeeld op

verschillende criteria en ingedeeld in diverse categorieën archeologische waarden. In aanvulling op de AMK is er de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). De IKAW geeft voor heel Nederland, inclusief de bodems van grote wateren, de kans aan op het aantreffen van archeologische resten bij werkzaamheden in de bodem. Die trefkans is aangegeven in vier categorieën.

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 Harulahem. Harulahem, wat huis(en) op een open plek in een op zandgrond gelegen bos betekent, is later verbasterd tot Haarlem. Haarlem ontwikkelde zich al snel tot een belangrijke stad in Holland en kreeg in 1245 stadsrechten. De resten van woningen, huisraad en andere sporen van vroegere bewoning zijn in de loop der eeuwen door natuurlijke processen en kunstmatige ophogingen verborgen geraakt in de Haarlemse bodem. Zo is de Haarlemse bodem een opeenstapeling geworden van diverse lagen van 56 eeuwen bewoningsgeschiedenis.

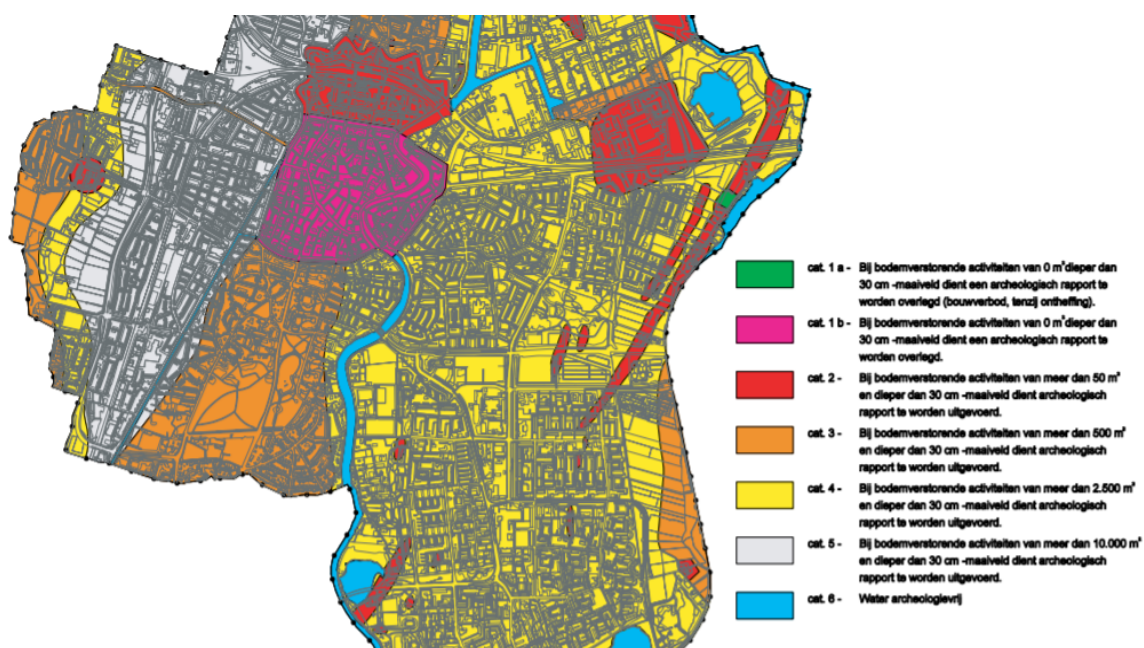
Beleid ten aanzien van archeologie

Gemeenten zijn wettelijk verantwoordelijk voor het behoud van het eigen bodemarchief. Het rijke bodemarchief van Haarlem maakt het niet alleen noodzakelijk, maar ook zeer wenselijk om een gemeentelijk archeologiebeleid te voeren. De uitgangspunten voor gemeentelijke beslissingen zijn vastgelegd in een beleidsnota archeologie. De archeologische verwachtingen die voor het Haarlems grondgebied gelden zijn vertaald naar de Archeologische Beleidskaart Haarlem. De kaart geeft aan in welke gebieden bodemversturende activiteiten van een bepaalde omvang vergunningplichtig zijn. Dit wordt aangegeven in de vorm van verschillende categorieën. Voor elk van deze categorieën heeft de gemeente bepaald vanaf welke planomvang rekening gehouden moet worden met het (laten) opstellen van een archeologisch rapport, het zogeheten regime.

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

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

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



Afbeelding 4.2: Uitsnede Archeologische Beleidskaart Haarlem

Relevantie plangebied

Het plangebied voor de Jacob Catslaan 7 behoort volgens de Archeologische Beleidskaart Haarlem tot categorie 3 (oranje).

Op basis van een inventarisatie van archeologische waarden is met betrekking tot het vigerende bestemmingsplan alleen archeologisch onderzoek vereist bij ruimtelijke plannen van 500 m². Daarvan is hier geen sprake. Het bestemmingsplan maakt geen nieuw bouwplan mogelijk van een dergelijke grootte. Het aspect archeologie staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.8 Cultuurhistorie

Monumenten

Het college is voornemens het pand Jacob Catslaan 7 aan te wijzen als gemeentelijk monument. Daartoe heeft het college 10 maart 2020 het ontwerp-aanwijzingsbesluit genomen. Het ontwerp-aanwijzingsbesluit heeft ter inzage gelegen van 18 maart 2020 tot en met 28 april 2020. Tegen het ontwerpbesluit is een zienswijze ingediend door de eigenaren.

Aanwijzing als beschermd gemeentelijk monument beschermt het pand Jacob Catslaan 7 en de aanwezige architectuur- en cultuurhistorische waarden tegen sloop of ongewenste bouwkundige wijzigingen. Uit onderzoek is gebleken dat het pand voldoende architectuur- en cultuurhistorische waarden heeft om als monument aangewezen te worden. De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op grond van de redengevende omschrijving en het ambtelijk architectuurhistorisch advies een positief advies uitgebracht. De bescherming

zelf is geregeld in de Erfgoedwet en de gemeentelijke monumentenverordening.

Redengevende omschrijving behorend bij het aanwijzingsbesluit Jacob Catslaan 7

Jacob Catslaan 7

Tuinmanswoning met bollenschuur uit 1922, in hoofdvorm nog herkenbaar als voormalige veestal (19^e eeuw), met nog inbegrepen een 18^e-eeuwse fruitmuur met steunberen. Het pand staat op het voormalige grondgebied van Bosch en Hoven, een bijzonder groots opgezette buitenplaats langs de Heereweg, ten zuiden van de Spanjaardslaan. De huidige zuidgevel van het pand is deel van de 18^{de}-eeuwse ommuurde moestuin met kassen, behorend tot Bosch en Hoven. Tegen de noordzijde van deze muur is in de 19^e eeuw een koestal gebouwd, eveneens ten behoeve van de agrarische activiteiten op het landgoed. In 1922 is de koestal geheel of gedeeltelijk vervangen door een tuinmanswoning met bollenschuur. Het pand ligt sindsdien te midden van de villawijk die op de gronden van Bosch en Hoven is gerealiseerd. Behalve dit pand, resteren uit de periode van buitenplaats Bosch en Hoven nog twee representatieve dienstwoningen, nu gelegen aan de Caspar Fagellaan.

Het opmerkelijke pand bestaat uit een langgerekte bouwmassa met één bouwlaag en een zolderverdieping onder een haaks op de straat liggend zadeldak met rode pannendekking en houten windveren. Het lange zadeldak wordt halverwege onderbroken door een korte dwarse steekkap voor de entreepartij. Er zijn houten bakgoten met dito klossen. De diverse topgevels en de bovenste gevelstroken zijn verlevendigd met gepotdekseld houtbeschoot. Verder zijn de gevels in cementpleister beraapt. In de op de straat gerichte kopgevel bevindt zich een forse ingang met een dubbele deur. Verder zijn er diverse zij-ingangen en vensters.

Architectuur, bouw- en/of kunsthistorische waarde

Het pand is een representatief voorbeeld van een in een landelijke architectuur vormgegeven dienstwoning met een voor deze omgeving kenmerkende agrarische functie. De woning met bollenschuur kenmerkt zich door een gaaf behouden, landelijke architectuur, met name door het gebruik van hout in combinatie met het staand beschoot in de topgevels. Details zoals de overstekende daken onderscheiden het woonhuis van de schuur met garage. De functie van de gebouwdelen is in de architectuur nog afleesbaar, onder meer in de vensters en detaillering. Van de oudere bouwfasen resteert de tuinmuur en de hoofdvorm van het gebouw. De tuinmuur zelf heeft bouwhistorische waarde.

Stedenbouwkundige en situationele waarde

De langgerekte bouwmassa en de kenmerkende hoofdvorm van het gebouw zijn afwijkend ten opzichte van de bebouwing in de omringende villawijk. De oriëntatie van het gebouw is gedictieerd door de 18^e-eeuwse fruitmuur die dienst doet als zuidgevel. Het volume verwijst naar de oorsprong van het gebouw als veestal en later bollenschuur. Het pand vertegenwoordigt een hoge ensemblewaarde als tamelijk gaaf gebleven tuinmanswoning met bollenschuur, waaraan het vroegere grondgebruik van de streek afleesbaar is.

Het pand is daarnaast in de stedenbouwkundige context van villawijk een uniek en herkenbaar volume.

Cultuurhistorische waarde

Vanuit de gebruiksgeschiedenis heeft het pand een hoge cultuurhistorische waarde. In de huidige verschijning is het pand een gaaf behouden en representatief voorbeeld van een tuinmanswoning met bollenschuur, en als zodanig een herkenbaar element van de belangrijke bollenteelt in dit gebied in de 19^{de} en eerste helft 20^{ste} eeuw. De oorsprong van het pand ligt in de 18^{de} eeuw. Uit die tijd dateert de zuidgevel, een nog als zodanig herkenbare fruitmuur met steunberen die deel uitmaakte van de begrenzing van de moestuin en waartegen broeibakken en kassen stonden. Tegen de noordzijde van de fruitmuur is in de 19^e eeuwde veestal gebouwd, die nog herkenbaar is in de hoofdvorm van de huidige tuinmanswoning. Met de fruitmuur herbergt het pand een in de Haarlemse context zeldzame verwijzing naar de grotendeels verdwenen buitenplaatscultuur op deze plek en vooral de daarbij behorende nutstuinen en agrarische activiteiten.

Het object, een in hoofdopzet en exterieur gaaf bewaard gebleven tuinmanswoning met bollenschuur, oorspronkelijk stalgebouw met een bijzondere 18^e eeuwse fruitmuur als zuidgevel, met kenmerkend langgerekt bouwvolume en landelijke architectonische vormgeving, is op basis van bovenstaande motivering beschermenswaardig als gemeentelijk monument in de gemeente Haarlem.

Het bestemmingsplan heeft geen directe invloed op de bescherming, onderhoud en herstel van het monument. Wel zal bij het bestemmen van deze gebouwen en directe omgeving, in het bestemmingsplan waar nodig rekening worden gehouden met de cultuurhistorische waarde. Bestaande maten (omvang en (goot)hoogte bebouwing) worden zoveel mogelijk vastgelegd.

4.9 Duurzaamheid en energie

Omdat het voorliggende bestemmingsplan op hoofdlijnen behoudend van aard is, vindt er geen toetsing plaats aan dit milieuaspect. Paragraaf 3.4.8 geeft aan welke zaken voor dit aspect relevant zijn en waar bij eventuele ontwikkelingen op gelet moet worden.

4.10 Groenparagraaf

4.10.1 Inleiding

De groenparagraaf biedt inzicht in de kwaliteit en de kwantiteit van het aanwezige groen binnen het plangebied. Deze paragraaf sluit aan op het gemeentelijke beleid en beschrijft niet alleen duidelijk welke effecten dit bestemmingsplan heeft op het aanwezige groen, maar gaat ook in op de kansen voor en de bescherming van groen. De aspecten water en natuurwaarden werkt deze paragraaf niet verder uit. Paragraaf 4.15 gaat dieper in op het aspect water en paragraaf 4.12 op het aspect natuurwaarden.

4.10.2 Groen in het plangebied

Het perceel Jacob Catslaan is in particulier eigendom, met daarop een bestaand - monumentaal - gebouw met een omliggende tuin. Op het perceel bevinden zich geen belangrijke groenelementen. Naast de beide bouwvlakken, wordt het overige perceel weer tot Tuin bestemd.

4.10.3 Bomen

4.10.3.1 Algemeen

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

4.10.3.2 Monumentale bomen

Vanaf 2015 bieden de 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 is onderzocht of er waardevolle bomen in of direct nabij het plangebied staan. De vastgestelde monumentale bomen staan op de monumentale bomenlijst van Haarlem. In 2019 is deze lijst uitgebreid (Lijst van beschermingswaardige Houtopstanden). De particuliere monumentale bomen worden met de vaststelling van deze lijst nu ook beschermd.

Er bevinden zich geen monumentale of beschermwaardige bomen (aangeduid met groene stippen) op of direct nabij het perceel.



Bron:

https://www.haarlem.nl/opendata/open-data-detail/#/odp/odp_datasets.33

4.10.4 Conclusie

De locatie is niet aangewezen in het beleid als bijzondere locatie, wat betreft groen. Het maakt geen deel uit van groenstructuur, ecologische structuur of bomenstructuur. Er staan geen monumentale of beschermwaardige bomen op of direct nabij het terrein.

4.11 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen

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

Relevantie plangebied

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

4.12 Natuurwaarden

Inleiding

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.

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn regelen 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.

Wet natuurbescherming

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.

Voor dit bestemmingsplan is nagegaan wat de gevolgen zijn van een beschermde status van een natuurterrein, indien dat in het bestemmingplan aanwezig is. Daarnaast is nagegaan, of vanuit het bestemmingsplangebied externe invloeden mogelijk zijn op de beschermde waarden van een natuurfunctie. Het plangebied maakt geen deel uit van deze beschermingsgebieden en ligt er ook niet in de buurt. Het bestemmingsplan is daarom niet in strijd met het onderdeel van de ecologische gebiedsbescherming.

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.

Onderzoek bij toekomstige ontwikkelingen

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.

Conclusie

Voor het plangebied geldt dat er geen wijzigingen aan de bestaande/ toegelaten (planologisch-juridische) situatie worden doorgevoerd als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan. Een quickscan onderzoek naar ecologie is daarom niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat de ecologische situatie in het plangebied en de natuurwetgeving geen belemmering vormen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.13 Parkeren

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

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

Relevantie plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in het 'toevoegen' van een woonfunctie.

NB: Omdat er momenteel geen bestemmingsplan geldt - zie onder 1.4 - is deze tweede woning juridisch- planologisch gezien overigens al mogelijk.

De 'toevoeging' van 1 woning genereert geen noemenswaardig extra verkeer

ter plaatse, dit zal opgaan in het heersende verkeersbeeld op de bestaande ontsluitingswegen. Parkeren zelf is mogelijk op het eigen terrein/perceel. Met het oog op de parkeer- en verkeerssituatie bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.14 Vliegverkeer

Met ingang van 1 februari 2003 is het zogenoemde Luchthavenindelingbesluit (LIB) van kracht. Op 4 november 2015 trad het gewijzigde LIB in werking. In het LIB, onderdeel van de gewijzigde Wet Luchtvaart (ofwel de 'Schipholwet'), is rond de luchthaven Schiphol een beperkingengebied aangewezen. Hierbinnen gelden regels omtrent beperking van bestemming en gebruik van grond in verband met het externe veiligheidsrisico en de geluidbelasting vanwege het luchthavenverkeer. Daarnaast worden regels gesteld omtrent beperkingen van de maximale hoogte van objecten, en van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik. Nieuw zijn de beperkingen i.v.m. het functioneren van radars en regels voor windturbines en laserinstallaties. De hoogtebeperkingen zijn opgelegd om ervoor te zorgen dat vliegtuigen op een veilige manier van en naar de luchthaven Schiphol kunnen vliegen.

De beperkingen voor de vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik zijn opgelegd om te voorkomen dat zich in de nabijheid van de luchthaven concentraties vogels bevinden, 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.

Binnen het plangebied gelden geen beperkingen voor bebouwing als bedoeld in artikel 2.2.1 van het LIB. Daarvoor ligt het plangebied te ver van de luchthaven Schiphol af.

Voor het gehele plangebied gelden wel hoogtebeperkingen op basis van artikel 2.2.2 van het LIB. De maximaal toegestane bouwhoogte in meters staat aangegeven op onderstaande afbeelding. Deze hoogtematen zijn gerelateerd aan de referentiehoogte van de luchthaven die -4.00 meter N.A.P is.

De maximaal toegestane bouwhoogten in dit bestemmingsplan blijven overal ruim onder de maximale waarden die zijn toegestaan op basis van het LIB. Deze ligt rond de 146 m..



Binnen het plangebied worden geen vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik als bedoeld in artikel 2.2.3 van het LIB mogelijk gemaakt. Er zijn evenmin beperkingen t.a.v. windturbines en/of laserinstallaties aan de orde.

conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het LIB.

4.15 Water

4.15.1 Inleiding

Doel van de watertoets is dat waterhuishoudkundige doelstellingen vroegtijdig in het bestemmingsplanproces in beschouwing worden genomen. Het betrekken van de waterbeheerder bij de planvoorbereiding hoort daar bij. Een belangrijk ordenend principe bij ruimtelijke plannen is het waterbeheer: de zorg voor veiligheid tegen overstromingen en voor voldoende en gezond oppervlaktewater. De Watertoets is hiervoor het wettelijk geregelde procesinstrument, zie www.dewatertoets.nl.

4.15.2 De waterbeheerder in het plangebied

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Rijnland. In samenwerking met het Hoogheemraadschap Rijnland is het Integraal Waterplan Haarlem (IWP) opgesteld. Het waterplan dient als beleidskader bij het opstellen van o.a. bestemmingsplannen. Centrale doelstelling van het waterplan is het creëren van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem.

4.15.3 Beleid waterbeheerder

Compensatieregeling

Een uitwerking van de watertoets voor de gemeente Haarlem is de compensatieregeling.

Bij een aanwijsbare toename van het verhard oppervlak zullen

waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezwaar als gevolg van toename verharding te voorkomen. Indien er gebouwd wordt en hierbij meer dan 500 m² onverhard oppervlak omgezet wordt naar verhard oppervlak, dient 15% van de toename verharding als oppervlaktewater te worden aangebracht.

In voorliggend plan is geen sprake van een toename aan verharding van meer dan 500m². Dit bestemmingsplan is 'consoliderend' van aard, het laat niet meer bebouwing/verharding toe dan op grond van het geldende regime (witte vlek) al mogelijk is. In het bestemmingsplan wordt in elk geval niet voorzien in een toename van verharding met meer dan 500 m². Er hoeft geen water gecompenseerd te worden.

Oppervlaktewater

Voor het vergroten van de hoeveelheid oppervlaktewater zijn in het bestemmingsplangebied nauwelijks mogelijkheden. Daarbij dient opgemerkt te worden dat op de plaats waar 'nieuwbouw' is voorzien al bebouwing en/of verharding mogelijk is. Er is dus geen sprake van het uitbreiden van verhard oppervlak. Derhalve is aanleg van oppervlaktewater bij wijze van compensatie niet aan de orde.

Waterketen

Het projectgebied en haar omgeving heeft een gemengd rioolstelsel. Hierin wordt zowel het afvalwater als regenwater verzameld en naar de rioolzuivering gevoerd. Dit betekent dat de mogelijkheden voor het afkoppelen van schone verharding goed onderzocht en benut moeten worden. Bij het afkoppelen van verharding zullen tevens maatregelen ter voorkoming van uitloging door bouwmaterialen (voornamelijk zink en lood) genomen moeten worden. De gemeente neemt afkoppelkansen mee in de uitwerking van het basisrioleringsplan voor het gebied.

Afkoppeling verhard oppervlak

Enkele malen per jaar treden bij piekbelasting (extreme regenbuien) riooloverstorten in werking. Aangezien dit de waterkwaliteit niet ten goede komt, stimuleert het Hoogheemraadschap van Rijnland het afkoppelen van verharde oppervlakken. Dit is in lijn met de gezamenlijke doelstelling van het rijk, provincies, gemeenten en waterschappen om het water eerst vast te houden, dan te bergen en vervolgens af te voeren. Voor het afkoppelen van wegen en overig verhard oppervlak hanteert Rijnland de 'Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakten' van de Werkgroep Riolerings West-Nederland als richtlijn. Bij het afkoppelen van schoon hemelwater van dakoppervlakken en bij (nieuw)bouwactiviteiten hanteren Rijnland en de gemeente Haarlem de uitgangspunten van nationale pakketten duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen. Van belang is bijvoorbeeld het uitgangspunt dat bij de bouw de toepassing van uitloegbare metalen zoveel mogelijk voorkomen dient te worden zodat minder verontreinigde stoffen in het watersysteem terecht komen.

De gemeente zet in op het afkoppelen van hemelwater door de aanleg van gescheiden stelsels als vervanging van de gemengde stelsels. Het afkoppelen van hemelwater kan in een bestemmingsplan niet verplicht worden gesteld, maar is geborgd via het Bouwbesluit.

Compensatie

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

Relevantie plangebied

Dit bestemmingsplan is 'consoliderend' van aard, het laat niet meer bebouwing/verharding toe dan op grond van het geldende regime (witte vlek) al mogelijk is. In het bestemmingsplan wordt in elk geval niet voorzien in een toename van verharding met meer dan 500 m². Er hoeft geen water gecompenseerd te worden. Er zijn daarom geen compenserende maatregelen opgenomen op het gebied van waterhuishouding.

4.16 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een aantal eisen aan de toelichting bij het bestemmingsplan bij het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit moet voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling borgen dat er sprake is van een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming.

Doel is om bij de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken te zorgen voor een zorgvuldig of duurzaam gebruik van ruimte, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en de ontwikkeling van de omgeving.

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat daarom een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Relevantie voor het plangebied

Het plangebied is onderdeel van bestaand stedelijk gebied en voorziet niet in een stedelijke ontwikkeling (zie onder 3.1). Daarmee voldoet dit bestemmingsplan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Hoofdstuk 5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

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

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

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

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

5.2 Juridische planopzet

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

Er is één landelijke voorziening waar alle ruimtelijke plannen voor iedereen volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn: www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiertoe moeten alle bestemmingsplannen voldoen aan landelijk vastgestelde standaarden. In de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012) zijn de hoofdgroepen van bestemmingen bepaald, zoals Wonen, Bedrijven e.d.

Ook geeft de SVBP2012 bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels.

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

5.2.1 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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.

5.2.2 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

5.2.2.1 Bestemmingen

Artikel 3 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.

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

Artikel 4 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 - per hoofdgebouw - mag niet meer bedragen dan 40 procent van het bestemmingsvlak met een maximum oppervlakte van 50 m². De toegelaten hoogten van de aan- en uitbouwen en losse bijgebouwen zijn in de regels opgenomen.

Parkeren op gronden met de bestemming 'Tuin - 2' is toegestaan ten dienste van het daarbij behorend hoofdgebouw.

In lid 3 is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het realiseren van een zwembad binnen de bestemming 'Tuin-2' bestemming.

Artikel 5 Wonen

De bestemming 'Wonen' is bedoeld voor gebouwen binnen het plangebied die uitsluitend voor wonen worden gebruikt.

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 arts, tandarts en notaris. Verder is gastouderopvang en bed & breakfast toegestaan.

Begeleid wonen

Begeleid wonen wordt als passend binnen de woonfunctie gezien. Onder begeleid wonen wordt verstaan: 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.

5.2.2.2 Dubbelbestemmingen

Artikel 6 Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

De aanwezige archeologische verwachtingswaarden krijgen bescherming door

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

Het bestemmingsplan houdt rekening met de Archeologische Beleidskaart Haarlem. In het plangebied komt enkel categorie 3 voor.

Categorie 3

In de gebieden die tot deze categorie behoren geldt een middelhoge archeologische verwachting. Voor deze categorie geldt dat bij plannen waarbij bodemversturende activiteiten plaatsvinden van 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 3' toegekend.

5.2.2.3 Nadere eisen

Bestemming:	Nadere eisen ten aanzien van:
Waarde - Archeologie	- situering - de inrichting van de gronden - het gebruik van de gronden

Binnen bovenstaande dubbelbestemming(en) is de bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders (bevoegd gezag) om nadere eisen te stellen aan de bouw- en gebruiksregels.

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de cultuurhistorische waarden;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' bevat de bevoegdheid voor burgemeester en wethouders (het bevoegde gezag) om nadere eisen te stellen aan de bouw- en gebruiksregels als uit onderzoek blijkt dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Aan zowel de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden kunnen nadere eisen gesteld worden.

Zie voor de omschrijving van deze criteria hieronder bij paragraaf 5.2.2.4.

5.2.2.4 Afwijken van de bouwregels

(Dubbel)bestemming:	Afwijking voor:
Tuin - 2	- aanleg zwembad
Wonen	- bouwregels dakkappen
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 privacy en bezonning van de omwonenden;
- c. de cultuurhistorische waarden;
- d. 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 kapvormen of dakkapellen 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 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:

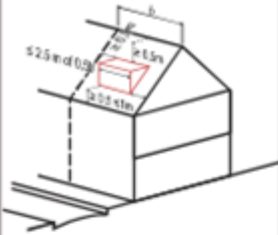
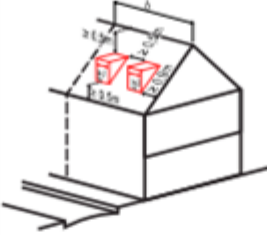
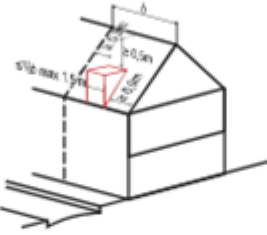
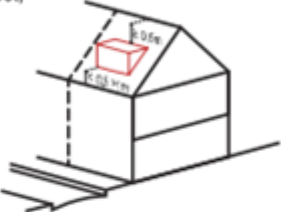
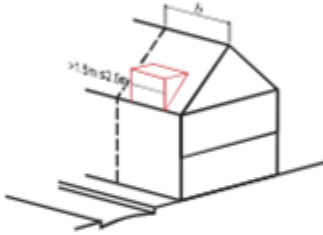
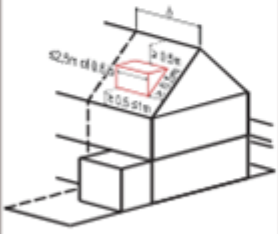
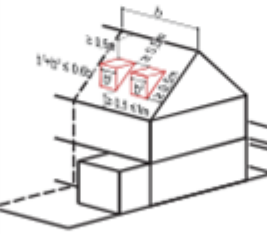
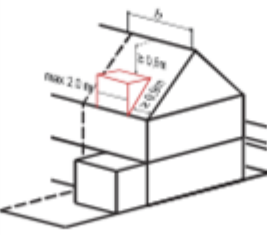
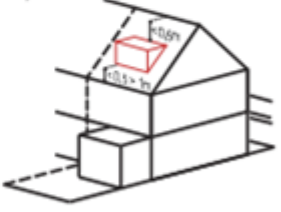
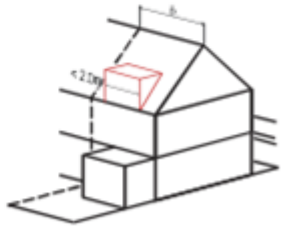
- de Nota Ruimtelijke Kwaliteit;
- de Nota Dak;
- de parcellering;
- de aanwezigheid van ensembles en seriebouw.

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.

Tabellen

Onderstaande tabellen geven een overzicht van de bouwmogelijkheden met afwijkingsmogelijkheden.

	Basisvorm:	Varianten:	Afwijkingen:
Dakkapellen voordakvlak		 (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;  dakkapel in of binnen 0,5 meter van de daknok of dakvoet of meer dan 1 m vanuit de dakvoet;  dakkapel in de goot breder dan 1,5 m 
Dakkapellen achterdakvlak / zijdakvlak		 	dakkapel in of binnen 0,5 meter van de daknok of dakvoet of meer dan 1 m vanuit de dakvoet;  

5.2.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft algemene regels met betrekking tot ongewenst gebruik van gronden die in alle gevallen opgeld doen, tenzij dit in de specifieke gebruiksregels expliciet alsnog wordt toegestaan.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het bestemmingsplan als bindende verordening is opgebouwd uit objectief vastgelegde ruimtelijke begrenzings. De mogelijkheden en onmogelijkheden voor het bouwen en het gebruik zijn nauwkeurig vastgelegd. Die ruimtelijke en functionele begrenzing is een afgeleide van de basisgegevens van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), stedenbouwkundige afwegingen en het bestaande gebruik. In de praktijk kunnen afwijkingen voorkomen. Ook kan, bij nieuwe ontwikkelingen, veranderde wetgeving of voorschrijdend inzicht, toch behoefte zijn aan een andere maatvoering of een andere functie van bouwwerken.

Starheid van bestemmingsregels mag niet de oorzaak zijn van gekunstelde oplossingen, waarmee de kwalitatieve doelstelling van het bestemmingsplan niet gediend is. Door middel van dit artikel is enige mate van flexibiliteit mogelijk. Zo kan er een afwijking plaatsvinden voor de in het plan aangegeven maten tot ten hoogste 10%.

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

Artikel 10 Overige regels

Dit artikel legt een koppeling tussen de regels van het bestemmingsplan en de gemeentelijke beleidsregels voor het parkeren. De normen voor parkeren, stallen, laden en lossen zelf liggen namelijk niet vast in dit bestemmingsplan, maar in gemeentelijke beleidsregels. Die beleidsregels geven aan wanneer er

sprake is van voldoende ruimte voor parkeren, stallen, laden en lossen. Uitgegaan wordt altijd van de gemeentelijke beleidsregels voor het parkeren zoals die gelden op het moment van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

Lid 10.1.3 geeft ook aan wat als strijdig gebruik van gronden en bouwwerken is aangemerkt. Strijdig gebruik is 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 parkeren, stallen, laden en lossen overeenkomstig het gemeentelijke beleid.

Tot slot bepaalt lid 10.1.4 dat er afgeweken kan worden onder de voorwaarden zoals die zijn genoemd in de gemeentelijke beleidsregels voor het parkeren. Ook hiervoor geldt dat uitgegaan dient te worden van de gemeentelijke beleidsregels voor het parkeren zoals die gelden op het moment van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

5.2.4 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

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

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

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

Artikel 12 Slotregel

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

Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan ook een exploitatieplan moet vaststellen als het kostenverhaal bij ontwikkelingen, niet is verzekerd.

Het bestemmingsplan Jacob Catslaan 7 maakt geen nieuwe bouwplannen mogelijk als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. De bestaande woning wordt als zodanig bestemd en de tweede woning is - door het ontbreken van een bestemmingsplan - ook (al) mogelijk. Een exploitatieplan is zodoende niet nodig.

De kosten voor het opstellen en begeleiden van deze bestemmingsplanprocedure komen voor rekening van de gemeente en worden binnen de bestaande budgetten opgevangen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Wettelijk vooroverleg

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

- Hoogheemraadschap Rijnland
Gelet op de aard en omvang van dit bestemmingsplan is geen nader overleg met het Rijnland noodzakelijk.
- Provincie Noord-Holland
Dit bestemmingsplan valt onder de categorie plannen waarvoor het provincie bestuur heeft bepaald dat er geen vooroverleg nodig is.

6.2.2 Participatie met bewoners

Het voorbereidingsbesluit voor deze locatie is aan betrokkenen toegezonden. Naar aanleiding daarvan heeft er ambtelijk overleg met hen plaatsgevonden. Het conceptontwerpbestemmingsplan ter reactie aan de eigenaren voorgelegd. Zij zijn in de gelegenheid gesteld om hierop te reageren in de periode 9 april 2020 tot en met 28 april 2020.

De eigenaren hebben hiervan gebruik gemaakt. Namens de eigenaren is - in essentie - aangegeven dat ze een andere invulling te willen, namelijk de sloop van het bestaande pand en nieuwbouw van een twee-onder-een-kap. Deze ruimtelijke invulling is niet mogelijk, aangezien het bestaande pand een hoge cultuurhistorische waarde heeft en het juist de inzet is om het te behouden. Tijdens de procedure van het bestemmingsplan Haarlem Zuid (2009) was die waarde al vastgesteld (toen met een orde-2 waardering). Dit was ook mede de reden voor de raad tot het nemen van het voorbereidingsbesluit. Parallel aan onderhavige procedure is het college overgegaan tot formele besluitvorming inzake de aanwijzing van het bestaande pand als gemeentelijk monument.

Met het oog op de wens van betrokkenen – 2 woningen - is in het

ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen voor de bouw van een tweede vrijstaande woning.

6.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 26 juli 2020 tot en met 6 augustus 2020 ter inzage en is tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl). Van het ter inzage leggen en het elektronisch beschikbaar stellen is op 23 juli 2020 mededeling gedaan in het huis-aan-huisblad Haarlems Nieuwsblad en Weekblad, in de Staatscourant en op de site met de officiële bekendmakingen van de gemeente www.overheid.nl.

De eigenaren zijn voorafgaand aan de publicatie op de hoogte gesteld van het collegebesluit en de terinzagelegging.

Gedurende de aangegeven periode kon iedereen een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen.

Het eindverslag van deze zienswijzeprocedure maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

6.3 Handhaving

Met dit bestemmingsplan beoogt de gemeenteraad een voor de burgers duidelijk en herkenbaar ruimtelijk beleid te formuleren. Op grond daarvan mag dan ook verwacht worden dat het college van burgemeester en wethouders handhavend optreedt als iemand de regels van het bestemmingsplan niet naleeft. 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.

Regels

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 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.

1.8 archeologisch onderzoek:

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

1.9 archeologisch rapport:

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

- 1.10 archeologisch waardevol gebied:**
gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.
- 1.11 archeologische waarde:**
vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.
- 1.12 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.13 bebouwingspercentage:**
een op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.
- 1.14 bed & breakfast**
het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de (bedrijfs)woning of het woonschip met behoud van de woonfunctie.
- 1.15 begane grond:**
een bouwlaag waarvan het vloerniveau (nagenoeg) ter hoogte van het aansluitende peil ligt.
- 1.16 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.
- 1.17 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.
- 1.18 beschermd stads- of dorpsgezicht:**
stads- of dorpsgezicht dat door het daartoe bevoegde gezag, ingevolge artikel 35 van de Monumentenwet 1988 is aangewezen.
- 1.19 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.

- 1.20 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.21 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.
- 1.22 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.23 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.
- 1.24 bijgebouw:**
een gebouw dat, zowel in bouwkundige als in functionele zin ondergeschikt is aan en ten dienste staat van een hoofdgebouw.
- 1.25 bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
- 1.26 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak.
- 1.27 bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.
- 1.28 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.29 bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel.
- 1.30 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijn toegelaten.
- 1.31 bouwwerk:**
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.32 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.

1.33 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.

1.34 dakhelling:

de hoek die een dakvlak maakt met het horizontale vlak.

1.35 dakkapel:

een zich in een dakvlak bevindende uitbouw.

1.36 dakopbouw:

een extra bouwlaag boven de goot met een platte afdekking.

1.37 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.

1.38 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.

1.39 gebouw:

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

1.40 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.

1.41 kap:

een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek met het horizontale vlak.

- 1.42 nieuwbouw:**
nieuwbouw betreft bouwwerken jonger dan 50 jaar.
- 1.43 orde 1 bouwwerken:**
orde 1 betreft bouwwerken die beschermd zijn op grond van de Erfgoedwet, de provinciale of gemeentelijke Monumentenverordening.
- 1.44 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.
- 1.45 orde 3 bouwwerken:**
orde 3 betreft bouwwerken ouder dan 50 jaar die geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben.
- 1.46 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.
- 1.47 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.
- 1.48 plan:**
het bestemmingsplan Jacob Catslaan 7 met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP4120017-va01 van de gemeente Haarlem.
- 1.49 plat dak:**
een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden ten opzichte van het horizontale vlak.
- 1.50 prostitutie:**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.51 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.

1.52 sloopvergunning:

omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder g van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.53 verbeelding:

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

1.54 voorgevelrooilijn:

de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.

1.55 wet:

de Wet ruimtelijke ordening.

1.56 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een huishouden.

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

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

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen, verhardingen en water behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwning;
- b. bijbehorende voorzieningen zoals speeltoestellen en erfafscheidingen.

3.2 Bouwregels

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

- a. de bouwhoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is;
- b. de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de hoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- d. de hoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- e. de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 4 m. bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

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:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven.

Artikel 4 Tuin - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen, verhardingen, water en parkeervoorzieningen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. parkeren op bebouwde gronden;
- c. bijbehorende bouwwerken ten dienste van het hoofdgebouw;
- d. bijbehorende voorzieningen zoals speeltoestellen en erfafscheidingen.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Alle bouwwerken

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag (per tuin per adres) niet meer bedragen dan 40% van het bestemmingsvlak met een maximum oppervlakte van 50 m²;
- b. de diepte van een ondergronds gebouw mag niet meer bedragen dan 4 meter.

4.2.2 Gebouwen

- a. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 0,3 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 meter, gemeten vanaf het aansluitend peil, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- b. de goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 5 meter bedragen.

4.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

- a. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde mag niet dan 2 meter bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Open zwembaden

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 voor de bouw van open zwembaden tot een maximale oppervlakte van 70m² per woning, met dien verstande dat;

- a. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer dan 5 meter mag bedragen;
- b. het maximale bebouwingspercentage van de gezamenlijke oppervlakte genoemd onder 4.2.1 sub a niet mag worden overschreden.

Afwijkingscriteria

2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in 4.3 lid 1 of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de bestaande monumentale waarden;
- c. bezonningssituatie op aangrenzende percelen;
- d. de privacy van omwonden;
- e. de archeologische waarden ter plaatse.

4.4 Specifieke gebruiksregels

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

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.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen als bedoeld in artikel 1.56, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang, bed & breakfast of begeleid wonen;
- b. bijbehorend voorzieningen zoals, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, bergingen, tuinen, erven en terreinen.

5.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Wonen' mogen gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

5.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij er een bebouwingspercentage staat aangeduid. Alsdan bedraagt het maximale bebouwingspercentage per bouwperceel het op de verbeelding aangeduide percentage;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte- maximum bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven goot-/bouwhoogte toegestaan;
- d. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' dient de bestaande goothoogte en/of bouwhoogte te worden gehandhaafd, tenzij anders aangegeven;
- e. gebouwen die op de verbeelding zijn voorzien van zowel een maximale goothoogte als een maximale bouwhoogte, moeten worden afgedekt met een kap met een hoek van minimaal 30° en maximaal 70° met het horizontale vlak;
- f. de maximale bouwdiepte van een ondergronds bouwwerk bedraagt 4 meter.

5.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

- a. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt 1 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn bedraagt 2 meter bedragen;
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde bedraagt 3 meter.

5.2.3 kap / nokrichting / vorm

- a. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding 'orde 1' dient de bestaande nokrichting, kap- of dakvorm en gevelindeling gehandhaafd te blijven, tenzij gebouwd wordt overeenkomstige de op de verbeelding aangeduide trend of het ondergeschikte onderdelen zoals dakkapellen en/of dakdoorbrekingen betreft;
- b. indien boven de maximum goothoogte wordt gebouwd, dient gebouwd te worden binnen de contouren van een kap:

1. waarvan de maximum bouwhoogte 4 m bedraagt, verticaal gemeten vanaf de maximum goothoogte, tenzij op de verbeelding anders staat aangegeven;
2. waarvan de dakhelling niet minder bedraagt dan 30 en niet meer dan 70 graden, bij een samengestelde kap dient de dakhelling van de bovenste dakvlakken minimaal 20 graden te bedragen.

5.2.4 Dakkapellen

Dakhellingen van een zijdakvlak of een achterdakvlak van een gebouw met de bestemming 'Wonen' mogen worden onderbroken voor het oprichten van dakkapellen, met inachtneming van het volgende:

- a. de dakkapel heeft een maximale breedte van 2,5 meter waarbij de breedte nooit meer dan 50% van de breedte van de betreffende gevel mag bedragen;
- b. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok bedraagt 0,50 meter;
- c. de onderzijde van de dakkapel wordt minimaal 0,50 meter en maximaal 1 meter boven de dakvoet geplaatst;
- d. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 meter worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
- e. voor het oprichten van meerdere dakkapellen geldt tevens dat er sprake moet zijn van een regelmatige rangschikking en een minimale afstand van 0,50 meter tussen de afzonderlijke dakkapellen en de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50% van het dakvlak bedraagt.

5.3 Afwijken van de bouwregels

dakkapellen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.3 en toestaan dat een dakkapel of meerdere dakkapellen in de dakhelling van het voordakvlak van een gebouw met de bestemming 'Wonen' worden opgericht, onder dezelfde voorwaarden als genoemd onder lid 5.2.4, mits de totale breedte als bedoeld in sub a en e niet meer bedraagt dan 30% van de breedte van de gevel.

afwijkingscriteria

Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden als bedoeld in dit lid of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de bestaande monumentale waarden;
- c. de bezonningssituatie op aangrenzende percelen
- d. de privacy van de omwonenden.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 8 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;

Strijdig gebruik

- c. 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 ook gerekend het gebruiken of laten gebruiken voor:
 - 1. detailhandel;
 - 2. zorgwoning;
 - 3. opslag-, laad, en/of losplaats ten behoeve van handelsdoeleinden.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 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.

6.2 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 3' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemversturende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 500 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch 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 6.2 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 bodemversturende activiteiten door een archeologisch deskundige.
3. Het bepaalde in lid 6.2 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.

6.3 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.

6.4 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 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.

6.5 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 6.2 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 6.4 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 aantoon 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 bodemversturende activiteiten door een archeologisch deskundige.

6.6 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 6.2 in te delen, als archeologische bevindingen daar aanleiding toe geven.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 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.

9.2 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning als genoemd in lid 9.1 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. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- e. cultuurhistorische waarden.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Parkeren, laden en lossen

10.1.1 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'.

10.1.2 Beleidsregels

Het bevoegd gezag past de in sublid 10.1.1 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.

10.1.3 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 10.1.1 overeenkomstig de beleidsregels als bedoeld in sublid 10.1.2.

10.1.4 Afwijken

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 10.1.1 overeenkomstig de afwijkingsmogelijkheden die vastliggen in de beleidsregels als bedoeld in sublid 10.1.2.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Bouwen

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

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

11.2 Afwijken

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

11.3 Uitzondering overgangsrecht bouwwerken

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

11.4 Gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

11.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.4 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

11.6 Verboden hervatten gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 11.4 na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

11.7 Uitzondering overgangsrecht gebruik

Lid 11.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Jacob Catslaan 7'.