Molenwijk

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 INLEIDING 7
1.1 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan 7
1.2 Begrenzing van het plangebied 8
1.3 Geldende planologische regelingen 9
1.4 Bestemmingsplanprocedure 9
1.5 Leeswijzer plantoelichting 10

Hoofdstuk 2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE 13
2.1 Korte historische schets 13
2.2 Ruimtelijke structuur 14
2.3 Functionele structuur 15

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER 17
3.1 Rijksbeleid 17
3.2 Provinciaal beleid 18
3.3 Gemeentelijk beleid 19

Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 27
4.1 Bedrijven en milieuzonering 27
4.2 Geluid 27
4.3 Bodemparagraaf 28
4.4 Waterparagraaf 29
4.5 Luchtkwaliteit 34
4.6 Externe veiligheid 36
4.7 Natuurwaarden 38
4.8 Verkeer en parkeren 40
4.9 Cultuurhistorie 40
4.10 Archeologie 41
4.11 Molenbiotoop 43
4.12 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen 43

Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED 45
5.1 Visie op het plangebied 45
5.2 Ontwikkelingen 46

Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN 47
6.1 Inleiding 47
6.2 Juridische planopzet 47
6.3 Hoofdopzet verbeelding 56
6.4 Overzicht bouwmogelijkheden op/in het dak 58

Hoofdstuk 7 UITVOERBAARHEID 65
7.1 Economische uitvoerbaarheid 65
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 65
7.3 Handhaving 67

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 69

Bijlage 1 Milieuzonering 71

Bijlage 2 Bodem 73

Bijlage 3 Verwerking artikel 3.1.1 Bro overleg 75

Regels 77

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 79
Artikel 1 Begrippen 79
Artikel 2 Wijze van meten 89

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 91
Artikel 3 Bedrijf 91
Artikel 4 Gemengd - 1 93
Artikel 5 Groen 95
Artikel 6 Horeca 97
Artikel 7 Maatschappelijk 99
Artikel 8 Tuin - 1 101
Artikel 9 Tuin - 2 103
Artikel 10 Verkeer 105
Artikel 11 Water 107
Artikel 12 Wonen 109
Artikel 13 Leiding - Gas 111
Artikel 14 Leiding - Water 113
Artikel 15 Waarde - Archeologie 115
Artikel 16 Waarde - Cultuurhistorie 119
Artikel 17 Waterstaat - Waterkering 121

Hoofdstuk 3 Algemene regels 123
Artikel 18 Anti-dubbeltelregel 123
Artikel 19 Algemene bouwregels 125
Artikel 20 Algemene gebruiksregels 129
Artikel 21 Algemene aanduidingsregels 131
Artikel 22 Algemene afwijkingsregels 133

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 135
Artikel 23 Overgangsrecht 135
Artikel 24 slotregel 137

Bijlagen bij de regels 139

Bijlage 1 Zoneringslijst 141

Toelichting

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

Het hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan 'Molenwijk' is het bieden van een actueel planologisch- juridisch kader dat de bestaande en toegestane situatie op een goede manier regelt en digitaal ontsluit. De wens van de gemeente is om niet alleen alle bestemmingsplannen actueel te hebben, maar ook digitaal beschikbaar. Het bestemmingsplan Schalkwijk, waar het plangebied thans nog deel van uitmaakt, is nog niet digitaal beschikbaar volgens de laatste wettelijk voorgeschreven landelijke standaarden.

Het digitaliseren van dit plangebied draagt bij aan de voorbereiding op Omgevingswet, omdat ook dit bestemmingsplan straks – na de inwerkingtreding van de Omgevingswet - deel gaat uitmaken van het (tijdelijk) omgevingsplan en omdat deze digitale bestemmingsplan inzichtelijker en leesbaarder zijn voor de gebruiker. Het is van belang dat bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet zoveel mogelijk plangebieden geactualiseerd en goed digitaal raadpleegbaar zijn. Het actualiseren van het bestemmingsplan draagt daarom bij aan de transitie in het kader van de Omgevingswet.

De bestaande ruimtelijk-functionele structuur en de voortzetting van het huidige toegestane gebruik zijn daarbij de uitgangspunten. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan grotendeels beheersgericht is. De aanwezige functies en aanwezige bebouwing worden bestemd zoals deze nu zijn. Dit houdt echter niet in dat de bestaande ruimtelijke situatie voor het plangebied van dit bestemmingsplan voor de aankomende tien jaren wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet voorkomen worden. Kleinschalige ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functie en bebouwing zijn in meerdere of mindere mate mogelijk

Uitsnede planbegrenzing vigerende bestemmingsplan Schalkwijk, waar Molenwijk momenteel onderdeel van uit maakt.

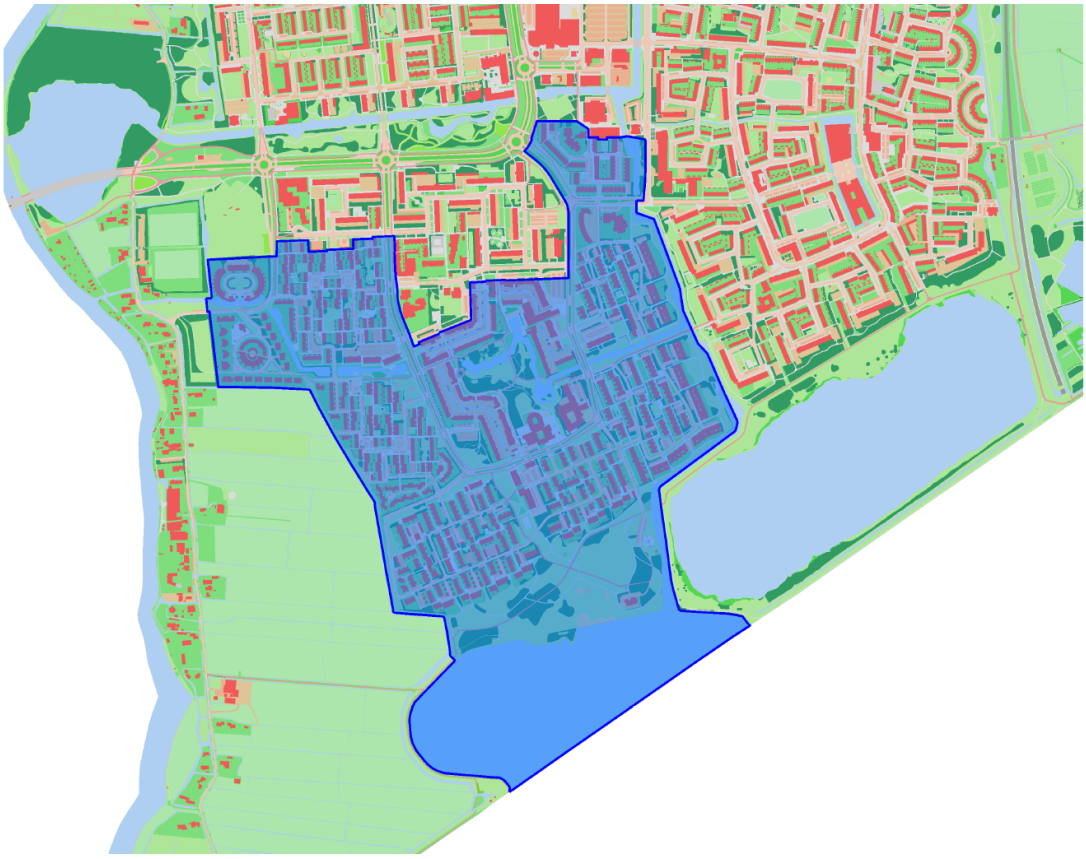
Door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan kan hieraan worden

voldaan en beschikt de gemeente Haarlem ook voor dit deel van het grondgebied over een actueel planologisch-juridisch kader. De gemeente ziet deze actualisatie en digitalisering van het bestemmingsplan daarnaast ook als een geschikte gelegenheid om een grotere mate van uniformiteit tussen de bestemmingsplannen onderling aan te brengen. Dit betreft zowel uniformiteit in de systematiek als in de planregels. Voorliggend bestemmingsplan zorgt voor de digitalisering van het analoge deel van dit bestemmingsplan, ook met het oog op de inwerkingtreding van de beoogde inwerkingtreding van de Omgevingswet.

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

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Molenwijk' ligt in het zuidoosten van de gemeente Haarlem en wordt globaal begrensd door de Europaweg, de Zuiderzeelaan en de bebouwing van het Prattenburg, het Engelenburg en het Roosje Vospad in het noorden, de Europavaart in het oosten, de in de Ringvaart gelegen gemeentegrens in het zuiden en de grens tussen de bebouwing en het agrarisch gebied aan de Betuwelaan en het verlengde daarvan, via het park Oosterspaarn tot aan de Zwemmerslaan in het westen. De exacte begrenzing van het plangebied is af te lezen uit de verbeelding.



Globale begrenzing bestemmingsplan Molenwijk

1.3 Geldende planologische regelingen

De gronden van die onderdeel uitmaken het voorliggende bestemmingsplan Molenwijk zijn zoals hiervoor is vermeld momenteel opgenomen in bestemmingsplan 'Schalkwijk'.

Binnen het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

nr.	Naam van het plan	Vastgesteld	Onherroepelijk
900bp002	Schalkwijk	18-12-2008	04-05-2010
00801	Facetbestemmingsplan Archeologie	02-07-2009	21-08-2009

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

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

1.4 Bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan Molenwijk doorloopt de volgende procedure.

Conceptontwerp

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

Ontwerp

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

Het college van burgemeester en wethouders geeft na bespreking in de commissie Ontwikkeling het ontwerp vrij voor tervisielegging op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Na publicatie ligt het ontwerp gedurende zes weken ter inzage. In die tijd kan iedereen zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen naar voren brengen bij de gemeenteraad.

Vaststelling

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

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

Beroep

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

1.5 Leeswijzer plantoelichting

Na dit inleidende hoofdstuk 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 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 beschrijft de visie op het plangebied en gaat in op ontwikkelingen die nu of mogelijk in de toekomst in het plangebied spelen. Hoofdstuk 6 gaat in op de juridische aspecten en licht de planregels, milieuzoneringslijst, waarderingskaart, verbeelding en de regeling voor bebouwing toe. Het laatste beschrijft de financieel-economische uitvoerbaarheid en licht de uitkomsten van het gevoerde vooroverleg toe. Bij de toelichting hoort ook een aantal bijlagen.

Hoofdstuk 2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Korte historische schets

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

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

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

Het stadsdeel Molenwijk ligt in de Vereenigde Grote en Kleine Polders en is het vierde en laatste deel van Schalkwijk. Hoewel in het structuurplan uit 1966 al wel rekening werd gehouden met de bouw van de wijk, werd het stedenbouwkundig plan niet - zoals de andere drie wijken- hierin opgenomen.

In 1972 werd ook voor “Schalkwijk Wijk C” een dik zandpakket aangebracht op het bestaande veenweidegebied. De Meerwijkplas is een van de plekken waar dit zand uit gewonnen werd.

Structuurplan Schalkwijk, waarin de Molenwijk nog nauwelijks is vormgegeven.

2.2 Ruimtelijke structuur

Het stadsdeel Schalkwijk is hét grote uitbreidingsgebied van Haarlem uit de 60-er en 70-er jaren. Hoewel dit voormalige veenweidegebied vrij geïsoleerd lag ten opzichte van de stad, bood het door zijn omvang voldoende mogelijkheden om woningen te bouwen: voorzien werd in de bouw van ca. tienduizend woningen. In “De stedenbouwkundige ontwikkeling van Haarlem”, geschreven door K. Haasnoot, is de stedenbouwkundige opzet van Schalkwijk als volgt beschreven:

“Het woongebied (Schalkwijk) werd verdeeld in vier afzonderlijke wijken, onderling gescheiden door min of meer brede stroken waarbinnen zich de hoofdverkeerswegen alsmede de voor de waterhuishouding noodzakelijke singels gelegen zijn. In de strook tussen de Europawijk en de Boerhaavewijk bevinden zich o.a. enige voorzieningen die wegens ruimtegebrek uit de binnenstad vertrokken zijn, zoals het Sint Elisabeth's Gasthuis en de Belastingdienst. Tevens is hier het omvangrijke stadsdeel-winkelcentrum gelegen.

Het woongebied wordt omgeven door de zogenaamde Groene Zoom waarbinnen zich voornamelijk voorzieningen bevinden voor de openluchtrecreatie zoals sportvelden, volkstuinen en parkgebieden. Aan de zuidkant, langs de Ringvaart, liggen twee voormalige zandputten waarvan de Molenplas aantrekkelijke mogelijkheden biedt voor de water- en oeverrecreatie.

Bij het ontwerpen van de plannen voor de wijken werd gestreefd naar een eigen identiteit voor elke wijk afzonderlijk.

Belangrijk voor het beeld van een wijk of buurt zijn de ligging en de verschijningsvorm van scholen, kerken, winkels en andere bijzondere gebouwen. Ten opzichte van de vaak eenvormige architectuur van de woongebouwen kunnen de gemeenschappelijke voorzieningen door ligging en vormgeving een belangrijke bijdrage leveren aan de belevingswaarde en de herkenbaarheid van het woonmilieu. Zulks is ook in Schalkwijk waar te nemen.

In 1972 werd begonnen met de bouw van Molenwijk. In tegenstelling tot de andere drie wijken werd hier de hogere woonbebouwing, met uitzondering van het noordelijk deel, voornamelijk geconcentreerd in het centrale deel van de wijk, waar ook de wijkvoorzieningen gelegen waren. De langs de randen aanwezige buurten liggen langs de lusvormige ontsluitingsweg van de wijk, waarbinnen zich het centrale gebied bevindt. Zodoende wordt een groot gedeelte van de bewoners van de wijk nabij winkels, het wijkpark en de school gehuisvest. De genoemde buurten die in hoofdzaak eengezinswoningen bevatten, grenzen in meerdere of mindere mate aan de Groene Zoom.

De in het centrale gebied aanwezige hoge en middelhoge woongebouwen Sandenburg, Engelenburg en Prattenburg maken deel uit van een dubbelzijdig bebouwde, geknikte bebouwingsstrook, waarbinnen of waarbij het wijkpark, een basisschool en een verzorgingstehuis gesitueerd zijn. Op de begane grond bevindt zich een bescheiden winkelcentrum. De bij de woningen behorende parkeerplaatsen zijn op de begane grondlaag van de bebouwingsstrook gelegen. Boven de parkeerstroken en tussen de dubbele rij bouwblokken bevindt zich een voetgangersdomein van waaraf ook de woningen bereikbaar zijn.”

2.3 Functionele structuur

2.3.1 Wonen

Het overgrote deel van de bebouwing in het plangebied heeft een woonfunctie. De woningvoorraad bestaat vrijwel volledig uit flatwoningen en eengezinswoningen. Het overgrote deel daarvan is gebouwd in de jaren '60 van de vorige eeuw. Meer dan de helft van de woningen is een huurwoning. In een aantal panden vindt een aan-huis-verbonden-beroep plaats.

2.3.2 Bedrijvigheid en voorzieningen

Op diverse plaatsen in het plangebied zijn concentraties van voorzieningen te vinden. De verschillende aanwezige vormen worden in deze subparagraaf beschreven.

Detailhandel, dienstverlening en horeca

De winkelcluster Molenwijk bevindt zich vrij centraal in het plangebied en ligt direct aan de belangrijke doorgaande weg Groningenlaan. Het centrum uit de jaren '80 maakt deel uit van een woningcomplex en het is het enige kleine overdekte buurtcentrum van Haarlem. De aanwezige supermarkt is de belangrijkste publiekstrekker.

Maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen zijn functies die hun doelstelling(en) verbinden

aan de samenleving. Dergelijke voorzieningen bevinden zich door het hele plangebied. In het plangebied zijn diverse onderwijs-, zorg- en religieuze voorzieningen aanwezig.

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk gaat in op beleid dat van belang is voor het bestemmingsplan Molenwijk. Allereerst is er aandacht voor het algemeen ruimtelijk relevante rijks- en provinciale beleid. Daarna gaat paragraaf 3.3 in op het gemeentelijke beleid dat relevant is voor dit bestemmingsplan.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en AMvB Ruimte

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

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

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

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

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

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het gaat om een nadere motiveringseis die in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen ten behoeve van een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Bij elke nieuwe stedelijke ontwikkeling moet gemotiveerd worden dat er behoefte is aan deze ontwikkeling. Overheden dienen op grond van het Bro nieuwe stedelijke ontwikkeling standaard te motiveren met behulp van twee opeenvolgende stappen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en

inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen. De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

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

Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen stedeljke ontwikkelingen mogelijk zoals bedoeld in het Bro. Het bestemmingsplan is niet in strijd met de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord- Holland 2050 en Provinciale Ruimtelijke Verordening

Omgevingsvisie Noord- Holland 2050

De "Omgevingsvisie NH2050 - Balans tussen economische groei en leefbaarheid" is op 19 november 2018 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. De Omgevingsvisie NH2050 betreft een structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening. In de omgevingsvisie heeft de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vastgelegd en heeft zij tevens aangegeven hoe zij deze visie denkt te zullen realiseren.

Het uitgangspunt van de omgevingsvisie is dat Noord-Holland een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau heeft. Om deze ook voor de toekomst vast te kunnen houden, richten de provincie zich op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven.

In de omgevingsvisie worden ambities genoemd op het gebied van de leefomgeving, het gebruik van de leefomgeving en de energietransitie.

De ambities ten aanzien van de leefomgeving luiden als volgt. Een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland. In het kader van gezondheid en veiligheid, het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het vergroten van de biodiversiteit van Noord-Holland.

Voor het gebruik van de leefomgeving gelden de volgende ambities. Een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor, daardoor is er ruimte voor ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten. Verder wil de provincie vraag en aanbod van woon- en werklocaties beter afstemmen (kwantitatief en kwalitatief). Daarbij moet woningbouw, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends, vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden worden

gepland. Duurzaamheid van de totale woningvoorraad is het uitgangspunt. De derde ambitie binnen deze categorie is het effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen van inwoners, bedrijven en producten van Noord-Holland, waarbij negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk worden meegewogen. Als laatste geldt het behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie. Voor energietransitie is de overkoepelende ambitie dat Noord-Holland in 2050 volledig klimaatneutraal is en gebaseerd op hernieuwbare energie. Daarom is er ruimte voor de noodzakelijke energietransitie en daarvoor benodigde infrastructuur. Dit alles rekening houdende met de ambities voor verstedelijking en landschap.

Relevantie plangebied

Onderhavig plangebied ziet op een continuatie van de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden. Het plangebied ligt in het bestaande stedelijke gebied en het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen. Het bestemmingsplan is niet in strijd met het provinciale beleid zoals is vervat in de Omgevingsvisie.

Omgevingsverordening Noord- Holland 2020

In de Omgevingsverordening staan regels waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moeten voldoen. Op grond van artikel 6.3 van de Omgevingsverordening geldt dat '*een ruimtelijk plan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels aan deze afspraken."*

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Het bestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten van de Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Haarlem 2045

De gemeenteraad heeft de Omgevingsvisie Haarlem 2045 op 27 januari 2022 vastgesteld. De Omgevingsvisie 2045 Haarlem schetst de koers voor de ontwikkeling van Haarlem. Ook laat de visie laat zien wat de ruimtelijke consequenties zijn van de huidige opgaven én van geschetst toekomstig beleid.

Er worden aan de hand van de opgaven voor Haarlem zes strategische keuzes gemaakt in de omgevingsvisie, namelijk:

1. mengen en verdichten;
2. buurtgericht ontwikkelen;
3. vergroenen en vernatten;
4. bevorderen gezonde leefomgeving;
5. ruimte voor energietransitie ;
6. mobiliteitstransitie.

Deze keuzes geven richting aan de ontwikkeling van de stad zodat de schaarse

ruimte optimaal wordt benut, dat de opgaven een plek krijgen en de Haarlemse identiteit overeind blijft. De zes strategische keuzes, met bijbehorende speerpunten, vormen de essentie van devisie. De visie voor Haarlem is in de Omgevingsvisie ook conceptmatig gevisualiseerd. Op een integrale visiekaart is op hoofdlijnen aangegeven hoe alles samenkomt in de fysieke leefomgeving.

Het plangebied is op deze kaart aangewezen als:

- Buurtgericht ontwikkelen (indicatief):
- Vergroenen en vernatten (indicatief):
- Ruimte voor energie (voorlopig).

Dit bestemmingsplan is consoliderend en conserverend van aard en kent geen opgaven die voortvloeien uit de Omgevingsvisie. Concrete, uitgewerkte initiatieven kunnen/dienen t.z.t. via een separate planologische procedure mogelijk gemaakt worden.

3.3.2 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

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

Het plangebied behoort tot het gebiedstype 'Strokenbouw (1960-1975)' en' Woonerven (1975-1985)'. Strokenbouw kent een hoofdstructuur van doorgaande wegen, daaraan gekoppeld woonstraten en -hoven, winkelpleinen en andere voorzieningen. Er is een nauwe samenhang tussen openbare ruimte, bebouwing en groen.

Woonerven kennen een vertakte plattegrond van verkeersluwe wegen, eindigend in woonerven. De bebouwingsstructuur kenmerkt zich door verspringende rooilijnen en hoven, wat leidt tot besloten karakter. Woonerven kennen verschillende typen woningen, vaak rijtjes of ensembles, zonder duidelijke voor- en achterkant. Er is een bewust ontworpen geleidelijke overgang van openbaar gebied naar privégebied.

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

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

Nota Dak

De gemeenteraad heeft op 28 juni 2012 de Nota Dak vastgesteld. Deze nota is een bijlage van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. In de Nota Dak is vastgelegd hoe

het Haarlemse daklandschap op een duurzame manier kan bijdragen aan enerzijds het behouden en vergroten van de ruimtelijke kwaliteit en anderzijds aan een intensievere ruimtegebruik. Het beleid uit de Nota Dak is in dit bestemmingsplan vertaald in de planregels, in de vorm van de specifieke regeling voor dakopbouwen en dakkapellen.

Zonne-energie

Vanuit duurzame overwegingen (o.a. de ambitie Haarlem klimaatneutraal in 2030) en vanuit het oogpunt van kostenbesparing is de opwekking van zonne-energie van groot belang. In Haarlem zijn veel kansen voor de toepassing van producten om zonne-energie op te wekken. Afhankelijk van het type dak (plat of hellend) en de oriëntatie ervan kan het rendement worden bepaald. In de Nota Dak zijn de kansen en mogelijkheden van de toepassing van zonne-energie uitgewerkt.

Het woongedeelte van bestemmingsplangebied Molenwijk is volgens de Nota Dak kansrijk voor zonne-energie. In de regels van dit bestemmingsplan is de aanleg van zonnepanelen mogelijk gemaakt. Voorwaarden zijn dat zonnepanelen zorgvuldig ingepast zijn en aansluiten op de vorm en de gevel- of dakindeling van gebouw of ensemble.

Volgens de Nota Dak zijn er mogelijkheden voor zonne-energie in het Molenplaspark en op de Molenplas zelf, maar dit is kwetsbaar in verband met de ruimtelijke kwaliteit.

Windenergie

De interesse in kleinschalige gebouwgebonden windmolens neemt nog steeds toe. De verwachting is dat de aanschafprijs verder omlaag zal gaan en de opbrengst omhoog. Het plaatsen van kleinschalige windmolens heeft uiteraard visueel meer gevolgen dat de toepassing van de minder zichtbare zonne-energiesystemen. Met name hogere gebouwen lenen zich voor het plaatsen van kleinschalige windmolens. Door het toestaan van individuele molens kan echter verrommeling van het gebied ontstaan. Om die reden dienen kleinschalige windmolens ruimtelijk goed ingepast te worden. Dat wil zeggen dat de molen een onderdeel wordt van het ontwerp, zowel van het gebouw als van de omgeving.

Het bebouwd gebied van Molenwijk is volgens de Nota Dak een gunstig windgebied. Een technisch element als een windmolen past vanuit ruimtelijk oogpunt prima in een technische omgeving van een bedrijventerrein of langs infrastructuur zoals een (snel) weg, spoorlijn of kunstwerk (brug, viaduct e.d.). Wel dient rekening gehouden te worden met hinder voor eventueel aanwezige (bedrijfs) woningen. Op hoge woongebouwen kan een hoog rendement gehaald worden met een geringe invloed op de beeldkwaliteit.

In het buitengebied van Haarlem worden kleinschalige windmolens in de huidige bestemmingsplannen al toegestaan. Hoewel het windaanbod hier groter dan elders zal zijn, is de plaatsing van windmolens kwetsbaar vanwege de mogelijke visuele impact. Door het toestaan van individuele molens kan het gevaar van verrommeling van het buitengebied ontstaan. Om deze reden dient de kleinschalige windmolen ruimtelijk goed ingepast te worden, dat wil zeggen dat de molen een onderdeel wordt van het ontwerp, zowel van het gebouw als van

de omgeving.

Utilitaire voorzieningen

Binnen het plangebied mogen utilitaire voorzieningen niet zichtbaar zijn vanaf de straat.

3.3.3 Structuurvisie Openbare Ruimte

In de Structuurvisie Openbare Ruimte Haarlem 2040: Groen en Bereikbaar (afgekort tot SOR), staan de hoofdkeuzes voor de langetermijnvisie (2040) van Haarlem beschreven. Haarlem wil graag een groene en bereikbare stad zijn waar je prettig kunt verblijven. Als hoofdkoers is benoemd 'het behouden en ontwikkelen van een stedelijk hoogwaardig woonmilieu'. Deze hoofdkoers valt uiteen in vier doelen, te weten:

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

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

In de SOR zijn geen concrete projecten genoemd zijn voor dit plangebied. Het voorliggende bestemmingsplan is niet in strijd met de uitgangspunten van de SOR.

3.3.4 Wonen

Woonvisie 2017-2020

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

Door de populariteit van Haarlem als stad om in te wonen staan de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen onder druk, vooral van sociale huurwoningen. De Woonvisie zet daarom in op het vergroten en versnellen van de woningproductie. Door de grote opgave om woningen te realiseren en de ruimtelijke beperking die Haarlem heeft, moet het toevoegen van extra woningen binnen het 'Bestaand Stedelijk Gebied' gebeuren. De prioriteit ligt daarbij op locaties rondom OV-knooppunten en door transformatie van leegstaande panden naar woningbouw. De ambitie is om tot en met 2025 7.500 extra woningen toe te voegen. Hiermee voert Haarlem de afspraken die

gemaakt zijn over de regionale woningbouwopgave in het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) 2016-2020 en de Actie-Agenda 2016-2020 Metropoolregio Amsterdam uit.

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

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

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

3.3.5 Economie

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

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

Detailhandel

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

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

Het plangebied is onderdeel van het consumentengebied Schalkwijk. In het plangebied bevindt zich 1 overdekt winkelcentrum aan de Groningenlaan.

Standplaatsen

Op 16 februari 2010 stelde het college van burgemeester en wethouders het Standplaatsenbeleid 2010 vast. Dit beleid geeft onder andere criteria voor het

nemen van een besluit over een aangevraagde standplaatsvergunning. Voor Haarlem als geheel mag een maximaal aantal standplaatsen worden uitgegeven. Het grondgebied is vervolgens verfijnd naar deelgebieden waarvoor eveneens een maximum is vastgelegd. Het plangebied is onderdeel van het deelgebied Schalkwijk waarvoor in totaal maximaal 11 standplaatsen zijn toegestaan.

Nieuwe standplaatsvergunningen worden alleen nog maar voor een termijn van maximaal 5 jaar verleend. Standplaatsvergunningen die zijn verleend voordat het standplaatsenbeleid in werking trad blijven in principe van kracht tot wederopzegging. Voor eventuele bouwwerken op de standplaatsen zonder bouwvergunning geldt een overgangstermijn van 10 jaar vanaf de vaststelling van dit beleid. Voor het overige gelden ook voor deze vergunningen de regels van het standplaatsenbeleid 2010.

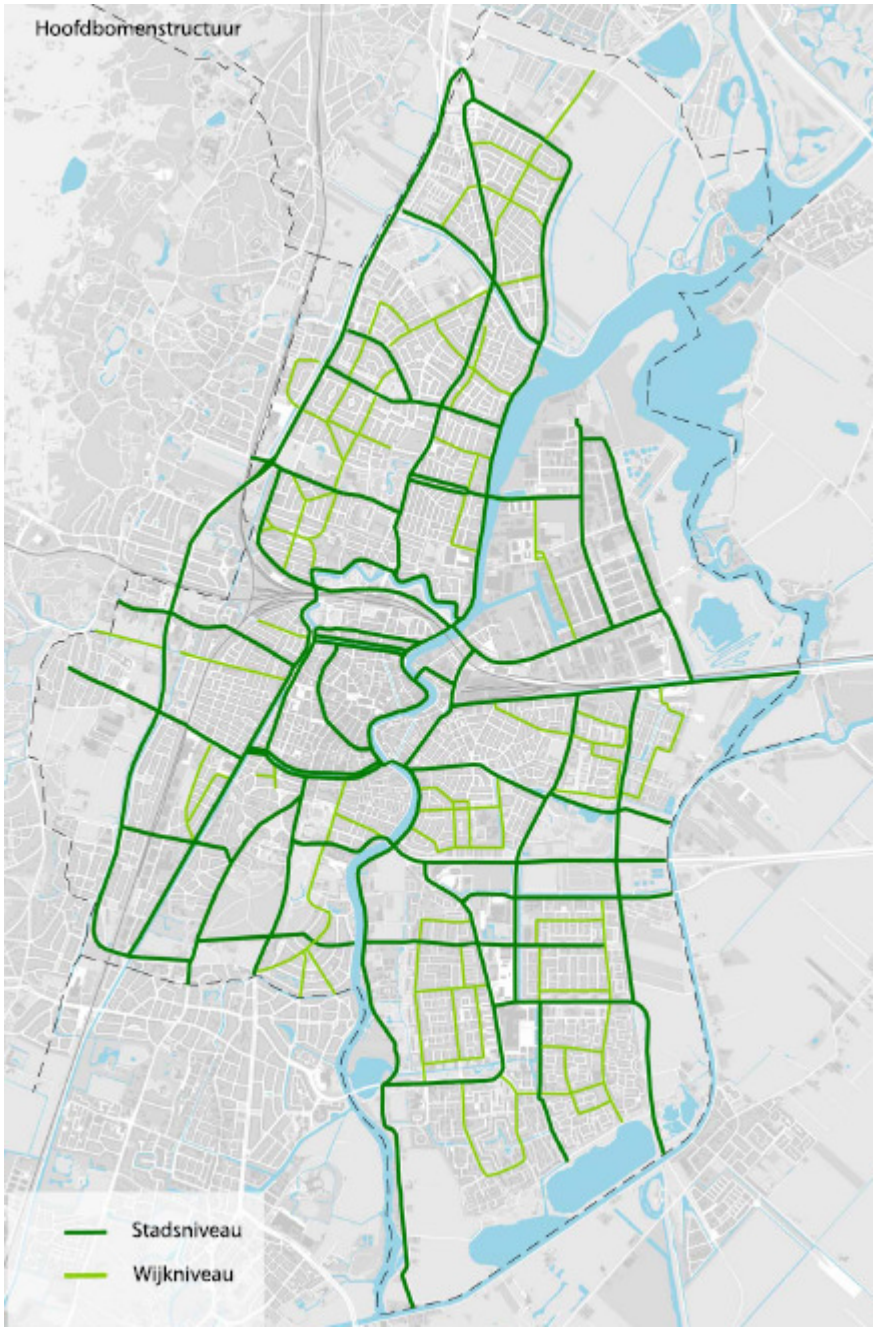
Toerisme

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

3.3.6 Groen

De hoofdgroenstructuur ligt vast in het Structuurplan Haarlem 2020. Doelstelling is zowel versterking van groen met ecologische waarde als van groen met stedelijke waarde. Dit wordt bereikt door het in stand houden en versterken van de bestaande groene gebieden en lijnen. Uitgangspunt is verder de versterking van de beleving van groen in Haarlem. Aan de zuidkant van het plangebied bevindt zich het Romolenpark. Dit park is onderdeel van de groenstructuur. Daarnaast maakt de boomstructuur deel uit van de hoofdzonering van de groenstructuur. Verder hoort het gebied direct ten westen van het plangebied tot de groenstructuur zoals het Engelandpark.

Bomen vormen een belangrijk tegenwicht voor de verstening van onze leefomgeving. Het Bomenbeleidsplan 2009-2019 geeft de visie van de gemeente Haarlem op bomen en schept samenhang in de uitvoering van het bomenbeleid. Uitgangspunt voor de bomenstructuur is de verdere uitbouw en verbetering van het Haarlemse bomenbestand.



Hoofdbomenstructuur

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

Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten en de resultaten van de verschillende milieuonderzoeken.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Inleiding

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

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

Categorisering van bedrijven in het plangebied

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones. Deze opdeling is bepaald door specifieke kenmerken van die gebieden (waaronder aanwezige functies, bebouwingsdichtheid, ligging ten opzichte van wegen en stations e.d.). Het plangebied Molenwijk wordt gekenmerkt door de vele woningen. Het bestemmingsplan maakt in die zone overeenkomstig het milieuzoneringsbeleid maximaal milieucategorie B mogelijk.

Relevantie plangebied

Uit de bedrijvenlijst zoals beschikbaar gesteld door de Omgevingsdienst IJmond blijkt dat er alleen bedrijven in de categorie A en B in het gebied gevestigd zijn, waardoor er geen sprake is van strijdigheid met het milieuzoneringsbeleid. De complete bedrijvenlijst is opgenomen in de bij de toelichting behorende bijlage.

Relevantie plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan legt de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden vast en maakt geen ontwikkelingen mogelijk. Waar o.b.v. de vigerende regeling categorie A- en B-bedrijven mogelijk zijn, zijn deze ook in het voorliggende bestemmingsplan als zodanig opgenomen. Het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.2 Geluid

Inleiding

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat normen voor weg-, rail- en industrielawaai om geluidgevoelige bestemmingen zoals een woning te beschermen tegen geluidhinder. Bij vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan waarbij het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen of de aanleg van een nieuwe geluidbron mogelijk is moet er getoetst worden aan deze normen.

Wegen

In het kader van de Wgh bevinden zich langs wegen geluidzones. Binnen de zone moet voor het realiseren van een nieuwe geluidsgevoelige bestemming onderzoek worden gedaan naar de optredende geluidbelasting. Het plangebied bevat wegen met een snelheidsregime van 50 en 30 km/uur. De wegen met een snelheidsregime van 50 km/uur hebben een geluidzone van 200 meter aan weerszijde van de weg. Wegen op woonerven en wegen waarvoor een maximum snelheid van 30km/uur geldt, hebben geen zone.

Spoorwegen

De omvang van de geluidzone van een spoorlijn is 300 meter aan beide zijden van het spoor. Er is geen spoorlijn aanwezig op een afstand kleiner of gelijk aan 300 meter tot het plangebied.

Industrieterreinen

In of nabij het plangebied is geen gezoneerd industrieterrein aanwezig.

Relevantie plangebied

In het kader van de Wgh voor dit bestemmingsplan geen akoestisch onderzoek noodzakelijk omdat er geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk worden gemaakt. Voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan vormt het aspect geluid geen belemmering.

4.3 Bodemparagraaf

Wet bodembescherming

Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Besluit bodemkwaliteit

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

Wabo, Wbb en Woningwet

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

Voorts geldt ten aanzien van de bodem dat de Woningwet gemeenten verplicht in hun bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op

verontreinigde bodem op te nemen. Die voorschriften moeten in elk geval betrekking te hebben op het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem, op de aard en omvang van dat onderzoek en op inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.

Relevantie plangebied

Op grond van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart kan geconcludeerd worden dat de huidig bekende bodemkwaliteit geen belemmering voor het huidige gebruik. In het bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het aspect bodem staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.4 Waterparagraaf

Bestuursakkoord Water

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

Nationaal Waterplan

Vanaf 22 december 2009 is de nieuwe Waterwet ingegaan. Deze nieuwe Waterwet regelt het beheer van grond- en oppervlaktewater en verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op basis van deze wet is in december 2009 het Nationaal Waterplan vastgesteld.

In het Nationaal Waterplan worden antwoorden geformuleerd op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeren in een duurzaam waterbeheer. Ook is in dit plan een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening.

Provinciale watervisie

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

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.

Hoogheemraadschap Rijnland

Het hoogheemraadschap van Rijnland is verantwoordelijk voor het watersysteem in haar beheersgebied dat zich uitstrekt van Gouda tot Spaarndam. Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater.De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstvast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Waterbeheerplan 5 (WBP5): samenwerken aan droge voeten en schoon water

Elke zes jaar leggen waterschappen het beleid en de aanpak die noodzakelijk zijn om de watertaken goed te kunnen uitvoeren vast in een waterbeheerplan. Het WBP5 formuleert de ambities van Rijnland voor bovengenoemde hoofddoelen 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.

Keur en uitvoeringsregels

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. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen;
- de bodem van kwelgevoelige gebieden.

Maar ook aan:

- onttrekken en lozen van grondwater;
- het aanbrengen van verhard oppervlak.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bijvoorbeeld op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (én een omgevingsvergunning bij de gemeente). In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt. De regels zijn te vinden op www.rijnland.net/regels.

Riolering en afkoppelen

Voor nieuwe ontwikkelingen is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Haarlem

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. De nadruk in het VGRP 2014-2017 ligt op onderzoek. Hierdoor kunnen in het opvolgende VGRP (2018 en verder) onderbouwde keuzes gemaakt worden voor de noodzakelijke investeringen, om zo te kunnen blijven voldoen aan de gemeentelijke zorgplicht.

Watertoets

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

In het onderhavig plangebied is zoals hiervoor is vermeld het Hoogheemraadschap van Rijnland de waterbeheerder. Dit bestemmingsplan maakt t.o.v. de vigerende regeling geen extra verharding of demping mogelijk, op basis waarvan watercompensatie zou moeten plaatsvinden. Desondanks is het Hoogheemraadschap van Rijnland bij het concept ontwerpbestemmingsplan om een wateradvies gevraagd. In dat kader heeft Rijnland aangegeven dat er binnen het plangebied een afvalwatertransportleiding is gelegen en is verzocht een dubbelbestemming hiervoor op te nemen.

Oppervlaktewater

De hoofdwaterstructuur in het plangebied wordt gevormd door de Europavaart, de Molenplas en Ringvaart, die onderdeel uitmaken van het boezemstelsel van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Genoemde wateren hebben niet alleen een belangrijke functie voor het op orde houden van de waterkwantiteit. Ze hebben ook een recreatieve, esthetische en ecologische functie. Voor het vergroten van de hoeveelheid oppervlaktewater zijn in het bestemmingsplangebied nauwelijks mogelijkheden. Daarbij dient opgemerkt in dit bestemmingsplan geen nieuwbouw wordt voorzien. Er is dus geen sprake van het uitbreiden van verhard oppervlak. Derhalve is aanleg van oppervlaktewater bij wijze van compensatie niet aan de orde.

Grondwater en drainage

Het gemeentelijk grondwaterbeleid richt zich op het opheffen dan wel voorkomen van grondwateroverlast op openbaar terrein. Dat gebeurt vooral door de aanleg en het beheer van drainagesystemen. De ontwateringsdiepte is over het algemeen voldoende en levert geen aanleiding tot verdergaande maatregelen.

Riolering en afkoppeling

Het plangebied heeft een gemengd rioolstelsel. Hierin wordt zowel het afvalwater als het regenwater verzameld en naar de rioolzuivering gevoerd. Waterschappen en gemeenten hebben afspraken gemaakt om de vuilemissie van gemengde stelsels te verminderen. Daarbij heeft Haarlem de afgelopen jaren vooral geïnvesteerd in de aanleg van bergbezinkbassins. Daarnaast zet de gemeente meer 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. In het bestemmingsplan wordt in elk geval niet voorzien in een toename van verharding of demping met meer dan 500 m². Er zijn daarom geen compenserende maatregelen opgenomen op het gebied van waterhuishouding.

Ten zuiden van Molenwijk (tussen de bebouwing en de Molenplas) is een afvalwatertransportleiding aanwezig. Zie onderstaand de locatie op kaart. Voor deze leiding is een dubbelbestemming (met 2,5 m bereik aan iedere zijde) opgenomen, zie artikel 14 van de regels.

Ligging afvalwatertransportleiding

Ook voor de in het plangebied voorkomende waterkering is een dubbelbestemming opgenomen, zie artikel 17 van de regels.

Het aspect 'Water' staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.5 Luchtkwaliteit

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

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle

ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO2), fijnstof (PM10) en zeer fijnstof (PM2,5) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO2 en PM10 jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m3. Daarnaast mag de PM10 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m3 maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. Per 1 januari 2015 ook voor zeer fijn stof (PM2,5) een jaargemiddelde grenswaarde van kracht. Deze jaargemiddelde grenswaarde voor zeer fijnstof bedraagt 25 µg/m3.

Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO2 en PM10 aangepast. Voor PM10 is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO2. De grenswaarde voor PM2,5 is vanaf 1 januari 2015 van toepassing.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO2 en PM10 jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m3. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

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

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

<u>NIBM-projecten (kleine projecten)</u>

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

Relevantie plangebied

Het bestemmingsplan Molenwijk is conserverend van aard en maakt geen nieuwe ontwikkelingen van kantoren, woningen of anderssoortige ontwikkelingen van enige omvang mogelijk. De luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Molenwijk.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden. In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid, moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft. Ook dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden. Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor de realisatie van kwetsbare objecten zoals woningen wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het plaatsgebonden risico niveau van 10-6 per jaar als grenswaarde gehanteerd. Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Voor het bevoegd gezag geldt met betrekking tot het GR wel een verantwoordingsverplichting bij een significantie toename van het groepsrisico.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) uit 2004 legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij (beperkt) kwetsbare objecten waaronder woningen, ziekenhuizen, scholen, winkels, horecagelegenheden en sporthallen. Hierdoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken.

Het besluit verplicht ook om gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen waar kwetsbare objecten worden mogelijk gemaakt, zoals woningen, rekening te houden met externe veiligheid. Dit betekent bijvoorbeeld dat de woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een risicovol bedrijf dat werkt met grote hoeveelheden aan gevaarlijke stoffen.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. In het Bevt staan regels voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen waar vervoer over plaatsvindt van gevaarlijke stoffen. Het Bevt hanteert een vaste grens van 200 meter, vanaf de buitenrand van de transportroute, waarbuiten in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Buiten de 200 meter is een verantwoording niet noodzakelijk als er een toename van het aantal mensen wordt toegestaan. Wel geldt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen die nieuwe

kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maken, buiten de 200 m, in de toelichting aandacht moet worden besteed aan de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor zover het binnen het invloedsgebied van de transportroute is gelegen. Ten aanzien van de verantwoordingsplicht groepsrisico wordt, net als bij het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), onderscheid gemaakt tussen een volledige verantwoording en een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Een volledige verantwoording kan achterwege blijven indien kan worden aangetoond dat:

- het groepsrisico, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico, of;
- het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, met niet meer dan 10% toeneemt en;
- de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, niet wordt overschreden.

Indien sprake is van een volledige verantwoording dienen maatregelen ter beperking van het GR, alternatieve ruimtelijke ontwikkelingen met een lager GR en mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van de omvang van een calamiteit te worden overwogen. Een beperkte verantwoording houdt wel rekening met de effecten van een calamiteit en vindt alleen plaats als het plangebied binnen het invloedsgebied (effectgebied) van transportassen is gelegen. In het Bevt zijn tevens plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Een PAG is een zone, waarbinnen bij het realiseren van nieuwe kwetsbare objecten aandacht besteed moet worden aan de effecten van een plasbrand. Het kan zijn dat er extra bouwkundige maatregelen nodig zijn om de zelfredzaamheid van de personen te verhogen.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen die gevaarlijke stoffen vervoeren onder hoge druk. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarmee zijn nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen) binnen de PR 10-6 contour niet toegestaan. Ook is geldt dat wanneer binnen het invloedsgebied van een buisleiding een nieuwe kwetsbare functie wordt mogelijk gemaakt, de verantwoordingsplicht van toepassing is. Het Bevb gaat uit van een belemmerde strook van 4 of 5 meter, afhankelijk van de druk in de leiding. Binnen deze strook mag er niet gebouwd worden. Er kan bij omgevingsvergunning van worden afgeweken voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden. Net als bij het Bevi staan de risicoafstanden en rekenmethodiek die volgen uit het Bevb de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Relevantie plangebied

Volgens de risicokaart (www.risicokaart.nl) bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied c.q. het plangebied zelf geen risicovolle inrichtingen of buisleidingen die invloed kunnen hebben op de situatie voor externe veiligheid. Ook vindt er geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats waar

rekening mee moet worden gehouden. Bovendien voorziet dit bestemmingsplan niet in het toevoegen van (beperkt) kwetsbare objecten. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.7 Natuurwaarden

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen).

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

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

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.

2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:

a. er geen andere bevredigende oplossing is, en
b. geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:a. de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of
c. de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.

3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:

a. er geen andere bevredigende oplossing is, en
b. indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden.De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).
Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Natura 2000

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000 gebieden (Vrl en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhouding doelstellingen opgesteld voor een of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn ('door externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden strenge restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een "habitattoets" dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

Natuurnetwerk Nederland

Het natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande

en nieuw aan te leggen natuurgebieden (De voormalige ecologische hoofdstructuur /EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden en een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegd gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

Relevantie plangebied
Het bestemmingsplan is consoliderend van aard. Ten opzichte van de vigerende regeling worden geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Daarnaast is het plangebied ook niet gelegen in de directe nabijheid van een Natura 2000/Natuurnetwerk Nederland. Het aspect natuurwaarden staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.8 Verkeer en parkeren

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

Relevantie plangebied

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe functies. Op eventuele bouwinitiatieven zijn de parkeernormen zoals die zijn opgenomen in de beleidsregels parkeernormen 2015 van toepassing. Daartoe is in de algemene gebruiksregels bij dit bestemmingsplan in artikel 17 een zogenaamde dynamische verwijzing opgenomen. Het aspect verkeer en parkeren staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.9 Cultuurhistorie

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar deel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen.

Relevantie plangebied

Het plangebied is relatief jong van opzet. Waardevolle elementen als Rijks- of gemeentelijke monumenten, dan wel Orde-2 panden zijn er niet in het plangebied. Wel kent het gebied rond de Molenplas een bepaalde cultuurhistorische waarde. Hiervoor is een dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie voor opgenomen, zie 16 van de regels.

Begrenzing dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie

Het aspect cultuurhistorie staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.10 Archeologie

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

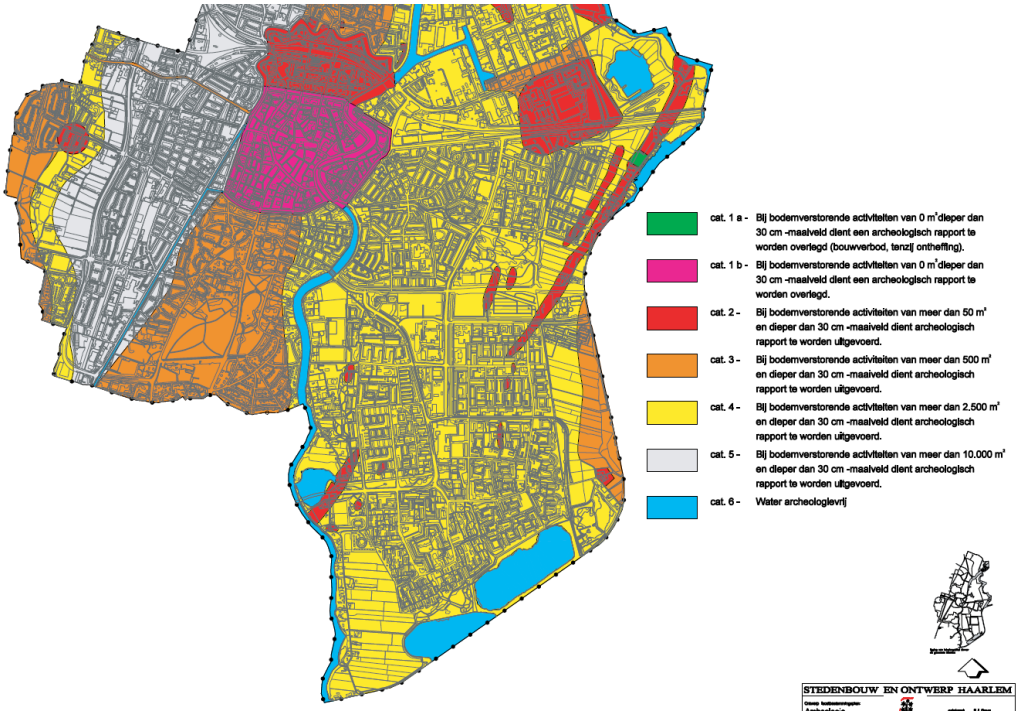
De Haarlemse bodem

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, in de Karolingische tijd (7e-8e eeuw n. Chr.), onstond 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

Relevantie plangebied

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



Uitsnede Archeologische Beleidskaart Haarlem

Het plangebied behoort op grond van de ABH voor het grootste deel tot categorie 4 (geel). Archeologische vondsten hier toonden aan dat in deze zones archeologische waarden te verwachten zijn in een relatief lagere dichtheid. Voor categorie 4 geldt dat bij plannen waarbij bodemverstorende activiteiten plaatsvinden van meer dan 2.500 m² die dieper gaan dan 30 centimeter onder het maaiveld, een waardestellend archeologisch rapport moet worden overlegd bij een aanvraag om een omgevingsvergunning. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in een dergelijke ontwikkeling. Ter borging van het aspect archeologie is in de regels een dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen. De Molenplas en de Meerwijkplas zijn archeologievrij. het aspect archeologie staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.11 Molenbiotoop

Nabij maar buiten het plangebied is molen 'De Hommel' aan de Hommeldijk gelegen. Voor zinvol molenbehoud is het van belang dat molens kunnen functioneren. Van een molen die stilstaat raakt het mechaniek in verval waarmee de cultuurhistorische waarde van de molen als geheel afneemt en het behoud van de molen wordt bedreigd. Om te kunnen draaien moet een molen beschikken over voldoende windaanvoer en een stabiele windaanvoer. Daarom is een vrije windvang gewenst. Hoog opgaande begroeiïng en bebouwing zijn elementen die de windvang van de molen verminderen.

Relevantie plangebied

Ter bescherming van de vrije windvang wordt in een gebied rondom de molen een zogenaamde molenbiotoop opgenomen, die inhoudt dat er in de nabijheid van molen beperkingen gelden ten aanzien van de hoogte van nieuwe gebouwen. Voor het bepalen van het molenbiotoop is de Handleiding Molenbiotoop (november 1995) en de Haarlemse Molennota (1988) richtinggevend. Hoewel de onderliggende bestemmingen 'Water' en Waterstaat- Waterkering' voor dit deel van het plangebied nauwelijks bouwmogelijkheden toestaan, is - mede als signaalfunctie toch een molenbiotoop op de verbeelding opgenomen en een daarbij passende regeling in de regels. De molenbiotoop staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.12 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen

Planologische relevante buisleidingen dienen in het bestemmingsplan te worden bestemd. De bestemming leiding wordt gecombineerd met de bestemming van de gronden waarin de leiding is gelegen en beperkt de rechten en het gebruik van die gronden (de zogenaamde dubbelbestemming).

Planologisch relevante leidingen zijn:

- hoofdtransportleidingen;
- hoogspanningsleidingen van 50 KV en hoger;
- buisleidingen voor het transport van brandbare gassen met een druk van 20 bar of hoger;
- buisleidingen voor het transsport van brandbare vloeistoffen met een diameter van 400 mm en groter;
- buisleidingen voor het transsport van giftige stoffen;
- buisleidingen met een diameter van 400 mm en groter en gelegen buiten de bebouwde kom;
- buisleidingen voor het transport van afvalwater van het waterschap met een diameter van 400 mm en groter (hoofdleidingen van en naar de afvalwaterzuiveringsinrichting);
- optisch vrije paden (straalpaden).

Niet-planologisch relevante leidingen behoeven geen bescherming/regeling in het bestemmingsplan. Deze leidingen (riool(pers)leidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) vervullen uitsluitend een functie voor de

aanwezige functies in het gebied (kavelaansluitingen) en kunnen ook zonder planologische regeling worden aangelegd. Deze leidingen zijn veelal aangelegd langs en/of in combinatie met aanwezige infrastructuur. Bij de technische uitwerking van het plan wordt de veiligheid van deze kabels en leidingen gewaarborgd via het KLIC-systeem.

Relevantie plangebied

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

Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe beleid en planuitgangspunten zijn vertaald naar de inhoud van het plan. Er wordt gemotiveerd aangegeven wat in het bestemmingsplan geregeld wordt en op welke wijze (beheersplan, ontwikkelingsplan).

5.1 Visie op het plangebied

Behouden en versterken bestaande ruimtelijke kwaliteit

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

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

Ruime flexibiliteit in gemengde bestemming

De bestaande detailhandel-, horeca-, dienstverlening- en/of kantoorfuncties zijn met de bestemming Gemengd in het plan opgenomen. Voor wat betreft de begane grondverdieping geeft dat enige flexibiliteit en biedt dit ruimte voor functieverandering in die gebouwen, zonder dat zich ongewenste grootschalige ontwikkelingen zullen voordoen.

Geen nieuwe locaties voor detailhandel, dienstverlening of horeca

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

Flexibiliteit in bestemming Wonen

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

Openbare ruimte flexibel in te richten

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

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

5.2 Ontwikkelingen

Het voorliggende bestemingsplan is conserverend van aard en maakt, behoudens de flexibiliteitsbepalingen zoals die zijn beschreven in 5.1 geen planologisch relevante ontwikkelingen mogelijk.

Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de verschillende regels die van toepassing zijn op de aanwezige bestemmingen.

6.1 Inleiding

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

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

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 omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

6.2 Juridische planopzet

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meer locatie(s). 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 een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn: www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiertoe dienen alle bestemmingsplannen te voldoen aan landelijk vastgestelde standaarden. In de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP 2012) zijn de hoofdgroepen van bestemmingen bepaald, zoals Wonen, Bedrijven e.d. Ook geeft de SVBP bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels.

De regels van het bestemmingsplan vallen conform de SVBP 2012 in 4 hoofdstukken uiteen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

6.2.1 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, 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 betreffende 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 is op grond van de SVBP dwingend voorgeschreven.

6.2.2 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Een bestemming drukt uit welke gebruiksdoelen of functies, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, aan de in het plan begrepen gronden zijn toegekend. Niet iedere functie leent zich voor een eigen bestemming. Of dit zo is, hangt af van de ruimtelijke relevantie, of wel van de mate waarin de betrokken functie invloed heeft op zijn omgeving of daaraan eisen stelt. Behalve om functies gaat het bij bestemmingen altijd om concreet ruimtegebruik of om fysiek aanwezige ruimtelijke objecten. Bestemmingsgrenzen scheiden de bestemmingen.

6.2.2.1 Bestemmingen

Artikel 3 ***Bedrijf***

Bestaande nutsgebouwen met een oppervlakte groter dan 10 m2 zijn bestemd als Bedrijf met de aanduiding (nv) voor nutsvoorziening. Kleinere nutsvoorzieningen zijn mogelijk gemaakt binnen andere bestemmingen.

Artikel 4 Gemengd -1

De bestemming 'Gemengd-1' geldt voor gebouwen en gronden op locaties waar het mogelijk is om - mede gelet op het voorgaande bestemmingsplan - een flexibele bestemming toe te kennen. Het toekennen van een flexibele bestemming sluit aan bij de dynamiek van stedelijke gebieden en levert een bijdrage aan een optimaal ruimtegebruik. De toegestane functies zijn uitwisselbaar en naast elkaar uit te oefenen, zonder dat ze ruimtelijk relevante hinder voor elkaar veroorzaken. De ruimtelijke impact op de omgeving van deze functies is beperkt. Het vaak kleinschalige karakter van de diverse functies binnen de bestemmingen 'Gemengd' speelt daarbij een belangrijke rol.

Artikel 5 Groen

De (openbare) groengebieden van structurele aard zijn specifiek bestemd als 'Groen'. Bermen en bomen langs wegen maken deel uit van de bestemming

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

Artikel 6Horeca

Binnen het plangebied is horeca uitsluitend toegestaan, waar dit op de verbeelding is aangegeven. Horeca 1 betreft horecabedrijven die hoofdzakelijk overdag eenvoudige etenswaren verstrekken en als nevenactiviteit licht- en niet-alcoholische dranken verstrekken, zoals lunchrooms, ijssalons, koffie/theehuizen, broodjeszaken en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven. Horeca 2 ziet op horecabedrijven die hoofdzakelijk maaltijden verstrekken en als nevenactiviteit alcoholische en niet-alcoholische dranken verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van maaltijden, zoals restaurants en eethuisjes, snackbars en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

Artikel 7 Maatschappelijk

De bestemming 'Maatschappelijk' is toegekend aan gronden en bebouwing met geheel of voornamelijk een maatschappelijk functie. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend de specifiek in de regels aangegeven activiteiten toegestaan. Kinderdagverblijven binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn uitsluitend toegestaan waar dit op de verbeelding is aangegeven.

Artikel 8Tuin - 1

De op de verbeelding voor 'Tuin - 1' aangewezen gronden zijn tuinen en verhardingen toegestaan bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing. Binnen deze bestemming zijn onder voorwaarden bouwwerken geen gebouwen zijnde, fietsenbergingen en erkers toegestaan. Een aan- of uitbouw of een bijgebouw kan niet binnen deze bestemming worden gebouwd. Deze bestemming komt doorgaans vaak voor aan de voorzijde van woningen. Bebouwing aan de voorzijde van woningen geeft een rommelig beeld en kan met name bij hoekwoningen het uitzicht voor automobilisten verminderen waardoor gevaarlijke situaties kunnen ontstaan.

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

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegde gezag afwijken van de in de regels gestelde gebruiksregels. Afwijking is mogelijk voor het toestaan van parkeren van motorvoertuigen op onbebouwde gronden als er geen onevenredige belemmeringen ontstaan voor omliggende functies.

Artikel 9Tuin - 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 met name voor in tuinen aan de achterkant van gebouwen, de zogeheten erven. Op deze gronden mogen onder voorwaarden aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen

zijnde worden gebouwd. Het is niet toegestaan dat de gronden met de bestemming 'Tuin - 2' geheel worden volgebouwd. Dit in het belang van de woonkwaliteit in de vorm van voldoende openheid. In de planregels zijn daarom maximale bouwregels opgenomen. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 procent van het bestemmingsvlak met een maximum oppervlakte van 40 m². De hoogte van de aan- en uitbouwen mogen tot 4 meter hoog en losse bijgebouwen tot 3 meter hoog. Legale bebouwing die hoger is dan 3 meter of meer dan 50% bedraagt van het bestemmingsvlak wordt via een aanduiding op de kaart mogelijk gemaakt. Dakterrassen zijn toegestaan op aan- en uitbouwen tenzij er sprake is van privaatrechtelijke belemmeringen.

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

Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegde gezag afwijken van de in de regels gestelde gebruiksregels. Afwijking is mogelijk voor het toestaan van parkeren van motorvoertuigen op onbebouwde gronden als er geen onevenredige belemmeringen ontstaan voor omliggende functies.

Artikel 10Verkeer

De in het plangebied voorkomende wegen, met bijbehorende bermen, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden en alle andere bijbehorende voorzieningen zijn ondergebracht in de verzamelbestemming 'Verkeer'. Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn groen-, water- en speelvoorzieningen toegestaan, evenementen van categorie 1, bouwwerken voor de verkeers- en verblijfsfunctie, waaronder nutsvoorzieningen, abri's, (ondergrondse) afval- en recyclecontainers en (ondergrondse) bergbezinkbassins, verkeers- en lichtmasten, reclameborden en andere bouwwerken zoals fietsenrekken.

De bestemming 'Verkeer' laat ruimte om zonodig veranderingen te kunnen aanbrengen in de inrichting van de openbare ruimte, afgestemd op wijzigende behoeften. Te denken valt aan ruimte voor diverse verkeerstechnische aanpassingen (zoals veiligere inrichtingen). Garageboxen binnen de bestemming 'Verkeer' moeten gebouwd worden binnen een bouwvlak en te voldoen aan de hoogtebepalingen.

Er zijn binnen deze bestemming functieaanduidingen opgenomen voor specifieke gebruiksvormen. Dat is de functieaanduiding brug.

De bruggen in het plangebied bestemd voor gemotoriseerd verkeer zijn voorzien van de aanduiding 'brug'.

Artikel 11 Water

De in het plangebied voorkomende waterlopen, waterwegen en waterpartijen, en bijbehorende voorzieningen zijn ondergebracht in de bestemming 'Water'. Deze gronden zijn bestemd voor waterberging en de waterhuishouding, waterlopen en waterpartijen, verkeer over water, groenvoorzieningen, oevers, kunstwerken en bijbehorende voorzieningen, zoals bruggen, sluizen, stuwen, dammen, steigers, duikers, gemalen. Op gronden met de bestemming 'Water'

mag niet worden gebouwd, behoudens waar het gaat om het veranderen of vernieuwen van bestaande beschoeiingen, kaden, aanlegplaatsen, remmingen en meerpalen.

Artikel 12 Wonen

De bestemming 'Wonen' is bedoeld voor gebouwen binnen het plangebied die uitsluitend voor wonen worden gebruikt. Op enkele plaatsen is (beperkte) uitbreiding van de bestaande woningen toegestaan. Daarnaast is wonen mogelijk binnen de bestemming 'Gemengd - 1. 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 m^2. Aan huis verbonden dienstverlenende beroepen kunnen bijvoorbeeld zijn kleine adviesbureaus, kleine financiële instellingen, pedicures en praktijkruimten voor de zogenaamde vrije beroepen zoals een arts, tandarts en notaris. Ook gastouderopvang en bed & breakfast zijn toegestaan onder de voorwaarden genoemd in de regels. Begeleid wonen is passend binnen de woonfunctie. Begeleid wonen houdt in vormen van wonen waarbij de begeleiding door externen plaatsvindt, zodat zelfstandig wonen mogelijk wordt of blijft, met dien verstande dat de externen niet voortdurend of nagenoeg voortdurend aanwezig zijn en in de woning geen afzonderlijke ruimte voor de begeleiding aanwezig is.

6.2.2.2 Dubbelbestemmingen

Artikel 13 Leiding- Gas

De gasleiding die door het plangebied loopt is op de verbeelding aangeduid als dubbelbestemming 'Leiding - Gas' met een veiligheidsstrook ter breedte van 4 meter aan weerszijde van de hartlijn van de leiding. Deze dubbelbestemming is leidend ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen. Op deze gronden mag in principe niet worden gebouwd. Voor bepaalde werken is een omgevingsvergunningstelsel ten behoeve van werken (voorheen aanlegvergunningstelsel) opgenomen.

Artikel 14 Leiding- Water

Ten zuiden van Molenwijk (tussen de bebouwing en de Molenplas) is eenafvalwatertransportleiding aanwezig. Zie onderstaand de locatie op kaart. Ons verzoek is om deze leiding als dubbelbestemming (met 2,5 m bereik aan iedere zijde)

Artikel 15 Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

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

Het bestemmingsplan houdt rekening met de (voorlopige) Archeologische Beleidskaart Haarlem. In het plangebied komen de categorieën 4 en 6 voor.

Categorie 4

In de gebieden die tot deze categorie behoren toonden archeologische vondsten aan dat in deze zones archeologische waarden te verwachten zijn in een relatief lagere dichtheid. Voor categorie 4 geldt dat bij plannen waarbij bodemverstorende activiteiten plaatsvinden van meer dan 2.500 m² die dieper gaan dan 30 centimeter onder het maaiveld, een waardestellend archeologisch rapport dient te worden overlegd bij een aanvraag om een omgevingsvergunning.

Categorie 6

Voor bodemroerende activiteiten in water dat tot categorie 6 behoort, geldt geen archeologieregime. Dit betekent dat er geen archeologische verplichtingen aan bodemroerende activiteiten binnen het plangebied gekoppeld zijn.

Artikel 16 Waarde- Cultuurhistorie (dubbelbestemming)

De Molenplas en directe omgeving kennen een dubbelbestemming.Waarde - Cutluurhistorie, ter bescherming van de cultuurhistorische waarden.

Artikel 17 Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)

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

6.2.2.3 Afwijken van de bouwregels

(Dubbel)bestemming:	**Afwijking ten behoeve van:**
Algemene bouwregels	- dakkapellen - bijgebouwen voor maatschappelijke functies
Algemene afwijkingsregels	- maatvoering - ondergeschikte delen van een gebouw - centrale technische voorzieningen

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

Criteria bij afwijken van bouwregels

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

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

Het straat- en bebouwingsbeeld

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het in stand houden dan wel 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 dan wel versterken van de aanwezige trends.

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

Voor dit onderwerp zal getoetst worden aan:

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

De verkeerssituatie ter plaatse

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

De privacy en bezonning van de omwonenden

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening gehouden te worden met het instandhouden dan wel tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy. Bij privacy wordt gekeken naar het gebruik van het bouwwerk en de invloed daarvan op de omliggende gronden. Naar mate de invloed van het betreffende gebruik op de omgeving toeneemt, dient een grotere afstand tot de omliggende gronden te worden aangehouden.

De cultuurhistorische waarden

Ten aanzien van 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 dan wel versterken van deze waarden. Uit cultuurhistorisch onderzoek, naar het oordeel van de gemeentelijk architectuurhistoricus, dan wel 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

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

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen en bouwmogelijkheden dient rekening te worden gehouden met de brandveiligheid en rampenbestrijding, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

6.2.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 18 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 19Algemene bouwregels

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

Artikel 20 Algemene gebruiksregels

In de 'Algemene gebruiksregels' is een koppeling opgenomen tussen de bestemmingsplanregels en de “Beleidsregels parkeernormen” van de gemeente Haarlem. De parkeernormen die zijn opgenomen in de gemeentelijke beleidsregels worden via deze zogeheten dynamische verwijzing van toepassing verklaard op dit bestemmingsplan. Het voordeel daarvan is dat het niet nodig is om het bestemmingsplan te wijzigen wanneer er behoefte is aan het wijzigen van de parkeernormen. Het wijzigen van de “Beleidsregels parkeernormen” volstaat daarvoor. Die gemeentelijke beleidsregels geven aan wanneer er sprake is van voldoende ruimte voor het parkeren van auto's en het laden of lossen van goederen. Ook gaan de beleidsregels in op de mogelijkheden om af te wijken van de geldende parkeernormen. Als er een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend voor een ontwikkeling waardoor de parkeerbehoefte wijzigt, zal getoetst worden aan de “Beleidsregels parkeernormen” zoals die gelden op het moment van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

Daarnaast zijn in dit artikel algemene regels opgenomen over ongewenst gebruik van gronden die in alle gevallen gelden.

Artikel 21 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn beperkende regels voor wat betreft de hoogte van nieuwe bouwwerken en gebouwen opgenomen vanwege de in het plangebied aanwezige molen (zogenoemde molenbiotoop). In paragraaf 4.11 wordt nader ingegaan op de achtergrond van deze molenbiotoop. Met de aanduidingsregels wordt gewaarborgd dat bij de bouw van bouwwerken rekening moet worden gehouden met de molenbiotoop. In een aantal gevallen is het uitsluitend mogelijk om te bouwen met een afwijking, waarbij rekening moet worden gehouden met de molenbiotoop. Dit wordt ter advisering aan een deskundige voorgelegd.

Artikel 22Algemene afwijkingsregels

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

6.2.4 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 23 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 reeds aanwezig was ten tijde van de voorgaande plannen, onder voorwaarden, mag worden voortgezet.Ook bouwwerken die basis van een geldige omgevingsvergunning nog gebouwd mogen worden, worden onder het overgangsrecht geschaard.

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

Artikel 24 Slotregel

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

Bijlage 1 bij de regels Zoneringslijst

De Zoneringslijst is opgenomen in bijlage 1 van de regels en geeft – voor zover passend binnen de bestemming – op basis van de hindercategorie aan welk type activiteiten zijn toegestaan. Activiteiten die niet in de lijst omschreven staan kunnen – voor zover passend binnen de bestemming – worden beoordeeld op basis van de hinder die ze (kunnen) veroorzaken. Vanuit milieuoverwegingen (zoals lawaai en stank) zowel als vanuit ruimtelijke overwegingen (een bedrijf met een vloeroppervlak van 90 m^2 ziet er geheel anders uit dan een bedrijf met een vloeroppervlak van 350 m^2) is het wenselijk niet alle werkfuncties toe te

laten. Daarom is als bijlage achter de regels een zogeheten Zoneringslijst opgenomen. Deze lijst vormt het planologische toetsingskader bij het al dan niet toelaten van een nieuw bedrijf. In deze bijlage wordt uiteengezet hoe de lijst is samengesteld en hoe de toetsing aan de Zoneringslijst verloopt. Naast deze planologische toetsing vindt ook altijd een toetsing plaats in het kader van de Wet milieubeheer (onder meer het verlenen van een milieuvergunning) wanneer een nieuw bedrijf (de wet spreekt over een inrichting) gevestigd wordt.

Milieuzonering is het waar nodig ruimtelijk scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies. De in het gebied voorkomende activiteiten zijn overeenkomstig het huidige gebruik en bouwmogelijkheden in dit bestemmingsplan opgenomen. Voor bestaande werkfuncties die een hogere milieucategorie hebben dan het bestemmingsplan toelaat worden geen uitbreidingsmogelijkheden geboden. De milieuhinder van de bedrijfsfuncties moet passen binnen de voor het gebied geldende categorieën van de zoneringslijst. Bedrijven met een hogere milieuhindercategorie zijn slechts toegestaan waar dat nader is aangeduid op de verbeelding.

6.3 Hoofdopzet verbeelding

6.3.1 Inventarisatie plangebied

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

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

- er zijn meerdere locatiebezoeken gebracht aan het plangebied door de kerngroep(leden) om specifieke situaties te controleren of in beeld te krijgen;
- waar nodig is er een analyse gemaakt van de luchtfoto's van 2005 tot en met 2015 en de 360° foto's van 2001 tot en met 2015 zoals beschikbaar via het gemeentelijke interne informatienetwerk Stroomlijn;
- het gemeentelijke bouwarchief met bouwvergunningen, omgevingsvergunningen en vrijstellingen,ontheffingen en afwijkingen is voor dit bestemmingsplan geraadpleegd.

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

6.3.2 Opbouw verbeelding

De verbeelding is opgebouwd uit verschillende elementen. Dit zijn:

- de bestemmingen;
- de dubbelbestemmingen;
- aanduidingen.

Hieronder wordt uitgelegd wat deze elementen inhouden.

De bestemmingen

De verbeelding geeft in verschillende kleuren de bestemmingen weer. De bestemmingen worden begrensd door bestemmingsgrenzen. De regels geven per bestemming aan wat deze bestemming inhoudt en welke bouw- en gebruiksmogelijkheden gelden voor de bestemming. Voorbeelden van veel voorkomende bestemmingen zijn 'Wonen', 'Maatschappelijk' en 'Verkeer'. Soms worden ook verzamelbestemmingen toegepast waarbinnen een grotere diversiteit aan functies mogelijk is, zoals in dit bestemmingsplan de bestemming Gemengd -1. Ter onderscheid met de dubbelbestemmingen worden de bestemmingen ook wel enkelvoudige bestemmingen genoemd.

De dubbelbestemmingen

Dubbelbestemmingen zijn een aparte vorm van bestemmingen. Dubbelbestemmingen beslaan vaak een groter gebied en omvatten vaak meerdere enkelvoudige bestemmingen. Op de verbeelding zijn ze opgenomen door een arcering. De regels van de dubbelbestemmingen gaan vóór ten opzichte van de regels van de enkelvoudige bestemmingen. Dubbelbestemmingen zijn gericht op de bescherming van specifieke sectorale belangen. Dit bestemmingsplan hanteert de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waterstaat - Waterkering'. Deze bestemmingen zijn bedoeld voor de bescherming de archeologische waarden in de ondergrond en een regionale waterkering die (deels) in het plangebied ligt. Voor de dubbelbestemmingen geldt net als voor de enkelvoudige bestemmingen dat in de regels de specifieke bouw- en/of gebruiksregels zijn opgenomen.

Aanduidingen

Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming nader of specifieker te regelen. Dit bestemmingsplan bevat de volgende aanduidingen:

1. bouwvlakken;
2. functieaanduidingen;
3. bouwaanduidingen;
4. maatvoeringen;
5. gebiedsaanduidingen.

1. bouwvlakken

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

In de meeste gevallen laten de bouwvlakken op de verbeelding in combinatie

met de bouwregels, verbetering, vernieuwing, bescheiden vergroting of vervanging met gelijkwaardige bouw toe. Daarbij is rekening gehouden met de nodige flexibiliteit, kwaliteitseisen voor de bebouwing, de woonomgeving en bereikbaarheid. In de meeste gevallen zijn de bebouwingsgrenzen van de geldende bestemmingsplannen overgenomen.

2. functieaanduidingen

De benaming van de diverse functieaanduidingen ligt vast in de SVBP2012. Ze zijn als een vlak op de verbeelding opgenomen. Een functieaanduiding is op de verbeelding opgenomen om binnen een bestemming maatwerk te kunnen leveren voor het gebruik. Het is daarbij gewoonlijk niet wenselijk of mogelijk om de aangeduide functie in algemene zin in de planregels op te nemen, maar het is juist gewenst om het als uitzonderingssituatie vast te leggen. Het kan hierbij gaan om een verdere specificatie van het gebruik, een uitdrukkelijke verruiming daarvan of juist een beperking.

3. bouwaanduidingen

Bouwaanduidingen geven specifieke bouwmogelijkheden aan. Ze zijn als een vlak op de verbeelding opgenomen. De benaming van de diverse bouwaanduidingen ligt vast in de SVBP2012. Een bouwaanduiding wordt op de verbeelding opgenomen als er binnen een bepaalde bestemming maatwerk moet worden geleverd voor de bouwmogelijkheden. Het is daarbij gewoonlijk niet wenselijk of mogelijk om de bebouwing in algemene zin in de planregels op te nemen, maar het is juist gewenst om het als uitzonderingssituatie vast te leggen. Een voorbeelden van een bouwaanduiding is de 'specifieke bouwaanduiding - balkon'.

4. Maatvoeringen

Maatvoeringen hebben betrekking op afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en aantallen, zowel voor het bouwen als het gebruik.

5. Gebiedsaanduidingen

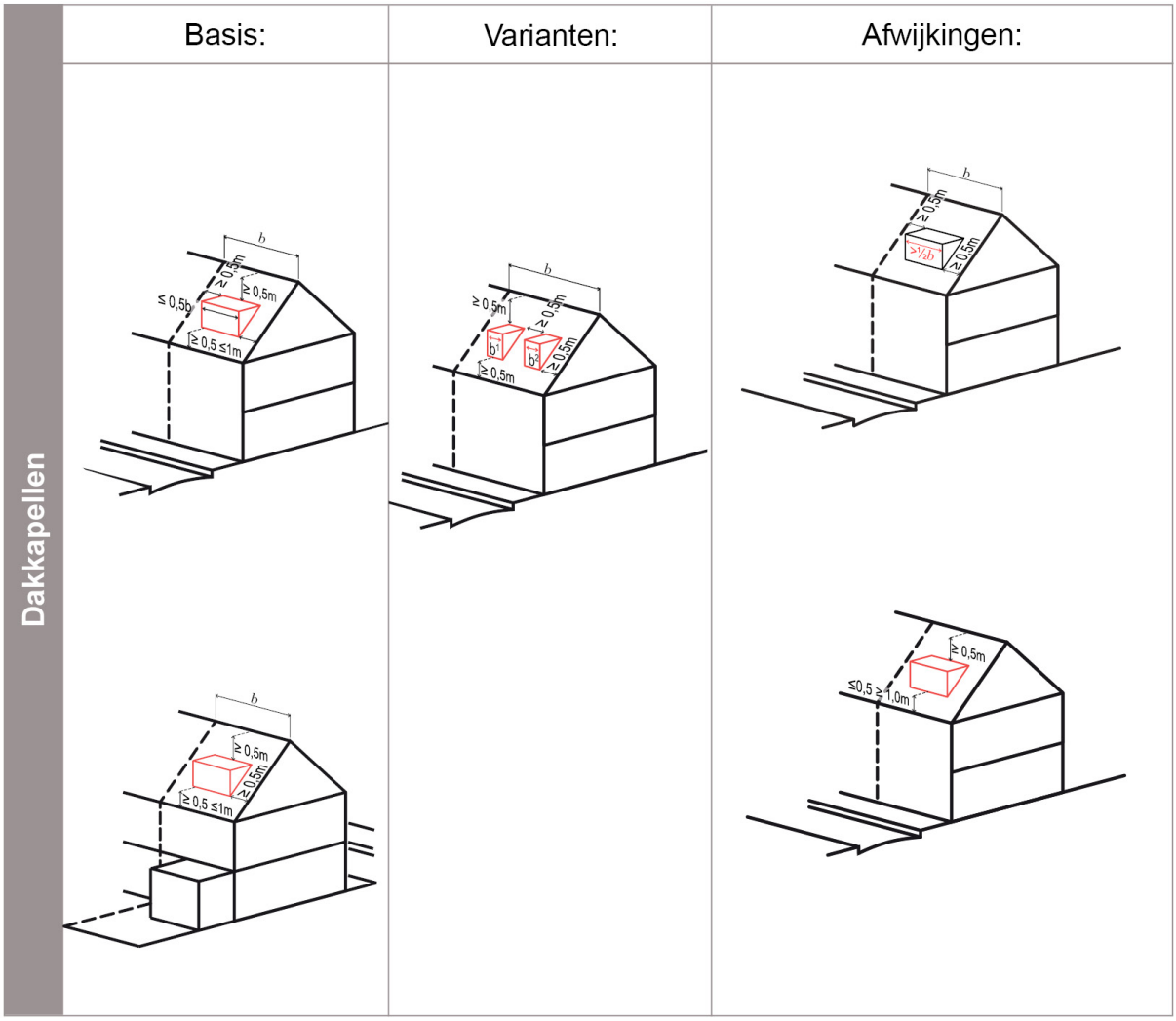
Gebiedsaanduidingen zijn op de verbeelding opgenomen om voor een op de verbeelding afgebakend gebied een specifieke regeling op te kunnen nemen. In dit bestemmingsplan is een gebiedsaanduiding opgenomen voor de molenbiotoop van molen De Hommel in artikel 21 van de regels.

6.4 Overzicht bouwmogelijkheden op/in het dak

Het dak en/of de kap bieden ruimte aan diverse uitbreidingsmogelijkheden. In de volgende paragrafen is een overzicht gegeven van de bouwmogelijkheden op en in het dak die zijn opgenomen in de algemene bouwregels zoals genoemd in artikel 19 Naast de standaardregels voor dakkapellen en kappen en dakterrassen zijn de diverse in het plan voorkomende trends beschreven en gevisualiseerd.

6.4.1 Dakkapellen

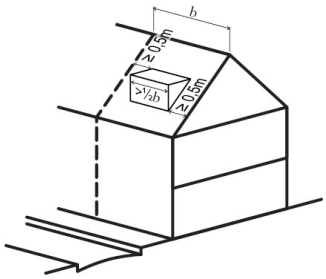
In kappen en afgeschuinde dakvlakken bestaat de mogelijkheid om middels een dakkapel de (woon)ruimte in de kaplaag te vergroten. In onderstaand overzicht zijn de diverse basis bouwmogelijkheden en ook de afwijkingsmogelijkheden gevisualiseerd.



Zie voor de bouwregels voor dakkapellen artikel 19 van de regels.

6.4.2 Brede dakkapellen

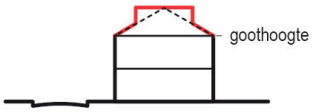
Voor een aantal stroken woningbouw in Molenwijk geldt de trend 'Brede dakkapel'. Het uitgangspunt is eenheid en aansluiting op de trend zowel voor wat betreft volume als materialisering. De 'Brede Dakkapel' dient te voldoen aan de standaardregels voor dakkapellen aan de voorzijde met dien verstande dat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

	Basis:	Varianten:	Afwijkingen:
Brede dakkapel	Op de kaart: Goothoogte; i.c.m. specifieke bouwaanduiding 'Brede Dakkapel' *[sba-bd]* 		

Zie voor de bouwregels voor brede dakkapellen artikel 19 van de regels.

6.4.3 Dakkapel in de nok

Voor een aantal stroken woningbouw in Europawijk geldt de trend 'Dakkapel in de nok'. Het uitgangspunt is eenheid en aansluiting op de trend zowel voor wat betreft volume als materialisering. De 'Dakkapel in de nok' dient te voldoen aan de standaardregels voor dakkapellen aan de voorzijde met dien verstande dat de afstand tussen de bovenzijde van de dakkapel en de nok minder dan 0,5m mag bedragen. Aan de achterzijde van de woning is bij deze trend een brede dakkapel toegestaan waarbij eveneens de afstand tussen de bovenzijde van de dakkapel en de nok minder dan 0,5 m mag bedragen en waarbij de afstand tot de perceelgrens / zijkant van het dakvlak minimaal 0,5 m is.

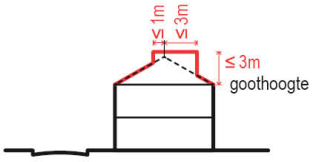
	Basis:	Varianten:	Afwijkingen:
Dakkapel in de nok	Op de kaart: Goothoogte; i.c.m. specifieke bouwaanduiding 'Dakkapel in de nok' *[sba-din]*  Dakkapel breder dan de helft van het dakvlak is toegestaan in het achterdakvlak	Het uitgangspunt is eenheid en aansluiten op de trend.	

Zie voor de bouwregels voor dakkapel in de nok artikel 19 van de regels.

6.4.4 Dakkapel over de nok

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

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

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

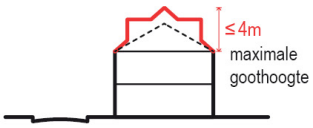
Zie voor de bouwregels voor dakkapel over de nok artikel 19 van de regels.

6.4.5 Nokverhoging

6.4.4 Nokverhoging

Voor een aantal woningen met een zadeldak met een lage dakhelling wordt middels een 'Nokverhoging' de mogelijkheid geboden tot het vergroten van de kapverdieping welke zorgt voor een betere benutting van de ruimte onder de kap en daarmee zorgt voor het vergroten van de woonkwaliteit in een vorm die past in het straatbeeld en schaal.

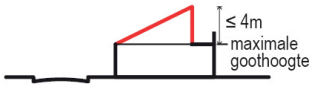
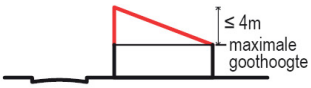
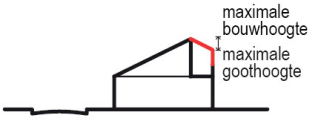
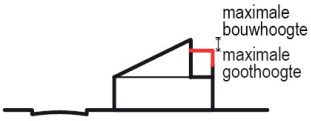
Het uitgangspunt is eenheid en aansluiting op de trend zowel voor wat betreft volume als materialisering. De nok mag maximaal tot 4 meter boven de maximale goothoogte verhoogd worden, mits dit aansluit op de ter plaatse geldende trend.

	Basis:	Varianten:	Afwijkingen:
Nokverhoging	Op de kaart: Goothoogte; i.c.m. specifieke bouwaanduiding 'Nokverhoging' *[sba-nv]* 	Het uitgangspunt is eenheid en aansluiten op de trend.	

Zie voor de bouwregels voor nokverhoging artikel 19 van de regels.

6.4.6 Dakvormen, lessenaarsdak

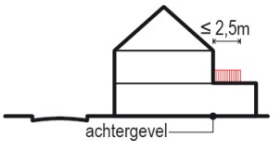
Naast zadeldaken zijn lessenaarsdaken ook een voorkomende dakvorm in Europawijk. Het is een kapvorm die zich kenmerkt door een enkel hellend dakvlak, eindigend in een nok. Deze nok kan zowel parallel als haaks op de voorgevel gelegen zijn. Basisregel is om de bestaande kapvorm te behouden, welke eventueel wel uit te breiden is middels een dakkapel.

	Basis:	Varianten:	Afwijkingen:
Lessenaarsdak	Op de kaart: Goothoogte; i.c.m. specifieke bouwaanduiding 'Lessenaarsdak' *[sba-ld]* 	 Op de kaart: extra goot- en bouwhoogte; i.c.m. specifieke bouwaanduiding 'Lessenaarsdak' *[sba-ld]*  	

Zie voor de bouwregels voor lessenaarsdaken artikel 19 van de regels.

6.4.7 Dakterrassen

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

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

Zie voor de bouwregels voor dakterrassen artikel 19 van de regels.

Hoofdstuk 7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

7.1.1 Grondexploitatie

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe bouwplannen mogelijk als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Er is dus geen plicht tot het vaststellen van een exploitatieplan. Zoals in elk bestemmingsplan is het mogelijk om binnen bestaande bebouwingscontouren sloop-nieuwbouwplannen te ontwikkelen. In die gevallen, voor zover zij zich zullen voordoen, zijn er geen kosten voor de gemeente, waardoor kostenverhaal niet aan de orde is.

Onder kostenverhaal wordt verstaan het verhalen van de kosten van grondexploitatie van een gebied op de verschillende eigenaren in het gebied. In een exploitatieplan kan worden geregeld hoe algemene kosten voor een project, zoals kosten voor grondexploitatie en voorzieningen van openbaar nut, op de exploitant(-en) worden verhaald. Een exploitatieplan is echter niet verplicht indien er geen bouwplannen worden toegevoegd of het verhaal van kosten ,anderszins verzekerd is. Dat laatste is het geval als de gemeente en de ontwikkelaar een zgn. anterieure overeenkomst hebben gesloten.

7.1.2 Planschade

Bestaande bouw- en gebruiksregels worden t.o.v. de vigerende regelingen gerespecteerd. Er is geen sprake van rechtens toegestane functies en/ of bouwmogeljkheden, Het aspect planschade staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Wettelijk vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept ontwerpbestemmingsplan op 23 april 2021 toegezonden aan de volgende instanties, met het verzoek om binnen 4 weken een reactie te geven op het concept

- Hoogheemraadschap Rijnland
- Omgevingsdienst IJmond
- VRK (Brandweer)
- Gasunie West
- Wijkraad Molenwijk

De volgende instanties maakten schriftelijk hun opmerkingen kenbaar:

- Hoogheemraadschap van Rijnland

'Ten zuiden van Molenwijk (tussen de bebouwing en de Molenplas) is een afvalwatertransportleiding aanwezig. Zie onderstaand de locatie op kaart. Ons verzoek is om deze leiding als dubbelbestemming (met 2,5 m bereik aan

iedere zijde) op te nemen op de plankaart. Verder wijs ik u er op dat voor de water gerelateerde aspecten de Keur (Waterwet) van Rijnland 2020 alsmede bijbehorende uitvoeringsregels van toepassing zijn.

Bijvoorbeeld voor toename aan verhard oppervlak, graven of dempen van oppervlaktewater, werken in of nabij de kern- en beschermingszones van waterkeringen of oppervlaktewater of in kwelgevoelig gebied dient een vergunning/melding op grond van de Waterwet te worden aangevraagd bij ons hoogheemraadschap via het Omgevingsloket Online (OLO). De Keur en uitvoeringsregels kunt u vinden op onze website www.rijnland.net'.

Reactie gemeente:

De betreffende afvalwatertransportleiding is overeenkomstig het verzoek van het waterschap opgenomen in de regels (artikel 14) en op de verbeelding.

- Wijkraad Molenwijk

De wijkraad heeft per email enkele vragen/opmerkingen toegezonden, die op 18 juni 2021 schriftelijk zijn beantwoord. Ten aanzien van deze beantwoording heeft op 9 juli 2021 aanvullend een overleg plaatsgevonden tussen (leden van de) wijkraad en de gemeente. De opmerkingen van de wijkraad hebben geleid tot enkele tekstuele aanpassingen in de toelichting.

7.2.2 Zienswijzen

Gedurende een periode van 6 weken is eenieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op het ontwerp van het bestemmingsplan. Het eindverslag van de zienswijzeprocedure is onderdeel van het raadsbesluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

PM

7.3 Handhaving

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

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

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

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

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Milieuzonering

Bijlage 2 Bodem

Bijlage 3 Verwerking artikel 3.1.1 Bro overleg

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

1.8 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.

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

1.10 archeologisch rapport:
in rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden.

1.11 archeologisch waardevol gebied:
gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.

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

1.13 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

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

1.15 bed & breakfast:
het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de (bedrijfs)woning met behoud van de woonfunctie, waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal 2 kamers en 4 slaapplaatsen.

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

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

1.18 begane grond:
een bouwlaag waarvan het vloerniveau (nagenoeg) ter hoogte van het aansluitende peil ligt.

1.19 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.

1.20 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.

1.21 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.

1.22 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

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

1.24 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.25 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.

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

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

1.28 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.

1.29 bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.

1.30 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.31 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel.

1.32 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijn toegelaten.

1.33 bouwwerk:
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.34 bruto vloeroppervlak (bvo):
de totale vloeroppervlakte van alle tot het gebouw behorende binnenruimten, met inbegrip van de bouwconstructie, bergingen,trappenhuizen, interne verkeersruimten, magazijnen, dienstruimten et cetera, met uitzondering van balkons, galerijen, parkeer- en stallingsvoorzieningen.

1.35 cultuurhistorische waarde:
de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

1.36 dakhelling:
de hoek die een dakvlak maakt met het horizontale vlak.

1.37 dakkapel:
een zich in een dakvlak bevindende uitbouw.

1.38 dakopbouw:
een extra bouwlaag boven de goot met een platte afdekking.

1.39 dakterras:
een met een omheining afgezette buitenruimte op een gebouw.

1.40 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van horeca.

1.41 dienstverlening:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord worden gestaan en geholpen.

1.42 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.

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

1.44 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 belangrijkst is.

1.45 horeca 1:
horecabedrijven die hoofdzakelijk overdag eenvoudige etenswaren verstrekken en als nevenactiviteit licht- en niet-alcoholische dranken verstrekken, zoals lunchrooms, ijssalons, koffie/theehuizen, broodjeszaken en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

1.46 horeca 2:
horecabedrijven die hoofdzakelijk maaltijden verstrekken en als nevenactiviteit alcoholische en niet-alcoholische dranken verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van maaltijden, zoals restaurants en eethuisjes, snackbars en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

1.47 horeca 3:
horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken en eten verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van dranken, zoals (eet)cafés en bars en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

1.48 horeca 4:
horecabedrijven die hoofdzakelijk logies per nacht verstrekken met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken en het houden van bijeenkomsten/vergaderingen/congressen.

1.49 horeca 5:
horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken verstrekken en gericht zijn op dansen en beluisteren van muziek, zoals dancings en discotheken en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

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

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

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

1.53 kantoor:
een gebouw voor het verlenen van diensten en het uitvoeren van handelingen, waarbij de nadruk ligt op de administratieve afwikkeling van die handelingen.

1.54 kap
een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek met het horizontale vlak**.**

1.55 kiosk:
klein gebouw in de openbare ruimte waar goederen of diensten te koop worden aangeboden of verstrekt.

1.56 kunstwerk:
civieltechnisch werk voor de infrastructuur van wegen, water, spoorbanen,waterkeringen en/of leidingen niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf.

1.57 kwetsbaar object:
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen, waarvoor een grenswaarde voor het risico dan wel een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden.

1.58 lessenaarsdak:
een dakvorm die bestaat uit slechts één dakvlak of dakschild die onder een zekere helling is aangebracht.

1.59 molenbiotoop:
de vrije ruimte rondom een molen in verband met de windvang.

1.60 natuurwaarden:
de aan een landschap toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende geologische, bodemkundige, biologische en ecologische elementen.

1.61 oeverlijn
de scheidingslijn tussen water en land.

1.62 onderdoorgang/overbouwing:
een op de verbeelding aangegeven gebied waar binnen het bouwvlak een doorgang mogelijk is, waarboven bebouwing mag worden opgericht.

1.63 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.

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

1.65 plan:
het bestemmingsplan Molenwijk met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP9120010-on01 van de gemeente Haarlem.

1.66 plat dak:
een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden ten opzichte van het horizontale vlak.

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

1.68 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.

1.69 seriebouw:
twee of meer gebouwen naast elkaar die in dezelfde architectuur zijn uitgevoerd.

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

1.71 standplaats:
een plaats in de openbare ruimte waar met een voertuig, een kraam, een tafel of enig ander middel:

a. bedrijfsmatig goederen of diensten te koop worden aangeboden of verstrekt;
b. voorlichting wordt gegeven al dan niet met promotionele activiteiten.

1.72 trend:
binnen een (deel van een) straat voorkomende nagenoeg indentieke dakopbouwen, kapvormen of dakkapellen (die juridisch, technisch en qua ruimtelijke kwaliteit gewenst bevonden zijn).

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

1.74 verkooppunt van motorbrandstoffen:
een inrichting waar door middel van een of meer pompinstallaties motorbrandstoffen worden verkocht en geleverd.

1.75 verkoopvloeroppervlakte:
het voor publiek toegankelijke deel van de winkelvloeroppervlakte, inclusief etalageruimte en de ruimte achter de toonbank dan wel kassaruimte.

1.76 voorgevelrooilijn:
de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.

1.77 voorzieningen van openbaar nut:
voorzieningen ten behoeve van openbare verlichting, telecommunicatie, gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen ondergrondse kabels en leidingen, transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

1.78 waterberging:
een aangewezen gebied waarbinnen incidenteel of permanent het teveel aan water wordt vastgehouden op het ene moment totdat er water nodig is op een later moment.

1.79 wet:
de Wet ruimtelijke ordening.

1.80 windmolen:
inrichting bestemd en geschikt voor het benutten van windkracht.

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

1.82 woonschepenligplaats:
de op de verbeelding aangegeven ruimte, waarop een woonschip ligplaats mag hebben.

1.83 woonschip:
een vaartuig, uitsluitend of in hoofdzaak als woning gebruikt of tot woning bestemd.

1.84 woon-zorgsteunpunt:
Een steunpunt van waaruit zorginstellingen zorg kunnen verlenen aan specifieke groepen.

1.85 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 scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

breedte dakvlak bij dakdoorbreking
de meetlijn wordt gelegd op de helft van de hoogte van de dakdoorbreking.

2.2 Overschrijden bouwgrenzen

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

a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 m;
b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10 % van de breedte van de aangrenzende straat en met een maximum van 1 m. Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4,2 m boven de rijweg met

inbegrip van een strook van 0,6 m breedte ter weerzijde van de rijweg, dan wel 2, 2 m boven een fiets- en/of voetpad;

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

3.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Bedrijf' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 19.

Artikel 4 Gemengd - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.1.1 Begane grond

a. wonen zoals bedoeld in artikel 12.1 onder a, uitsluitend ter plaatse van de specifieke functieaanduiding 'wonen';
b. bedrijven of bedrijfsactiviteiten van categorie B, zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst;
c. publieksgerichte en niet-publieksgerichte dienstverlening;
d. maatschappelijke voorzieningen zoals genoemd in artikel 7;
e. detailhandel met daaraan ondergeschikte en daarmee verbonden horeca van categorie 1, tot niet meer dan 30 % van het brutovloeroppervlak;
f. een kinderdagverblijf met bijbehorende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf';
g. bijbehorende voorzieningen, zoals voorzieningen ten behoeve van de functies op de overige verdiepingen, verkeers- , parkeer- en groenvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

4.1.2 Overige verdiepingen

a. wonen, zoals bedoeld in artikel 12.1 onder a;
b. bijbehorende voorzieningen, zoals voorzieningen ten behoeve van de functies op de begane grond.

4.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Gemengd - 1' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 19;

4.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 20 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;

<u>Strijdig gebruik</u>

c. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige woning.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. openbare groenvoorzieningen;
b. voet- en fietspaden;
c. ter plaatse van de aanduiding 'recreatieve voorziening' een recreatieve gebouwde voorziening;
d. bij de bestemming behorende waterlopen en waterpartijen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging, bergbezinkbassins, (ondergrondse) afval- en recyclecontainers en speelterreinen.

5.2 Bouwregels

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

a. de bouwhoogte van 'bouwwerken geen gebouw zijnde' mag niet dan 3 m bedragen, met uitzondering van gronden die op de verbeelding zijn voorzien van de nadere aanduiding 'recreatieve voorziening', waar de bouwhoogte maximaal 4 m bedragen en de oppervlakte maximaal 15,0 m2;
b. de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 7,0 m bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 20 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

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

Artikel 6 Horeca

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

6.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Horeca' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 19.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 20 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

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

Artikel 7 Maatschappelijk

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. educatieve, levensbeschouwelijke, medische en sociaal- medische en sociaal - culturele voorzieningen;
b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden horeca-activiteiten tot en met categorie 2 ten dienste van deze voorzieningen tot niet meer dan 20% van het bruto vloeroppervlak tot een maximum van 100 m²;
c. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel ten dienste van deze voorzieningen tot niet meer dan 20% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 100 m²;
d. een kinderdagverblijf met bijbehorende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf';
e. de bij de bestemming behorende verkeers- , parkeer- en groenvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

7.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 19.

Artikel 8 Tuin - 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
b. parkeren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'.
c. bijbehorende voorzieningen zoals fietsenberging/cubes, speeltoestellen, en erfafscheidingen.

8.2 Bouwregels

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

a. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
b. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen.

fietsenberging

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

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder a en toestaan dat erfafscheidingen worden verhoogd tot maximaal 2 m.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 20, gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c. Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen, met uitzondering van die gronden met de aanduiding 'parkeerterrein'.

Artikel 9 Tuin - 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

9.2 Bouwregels

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

9.2.1 Alle bouwwerken

a. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken' (per tuin per adres) mag niet meer bedragen dan 50% van de gronden met een maximum van 40 m^2, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
b. de diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen.

9.2.2 Gebouwen

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

9.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

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

dakterras

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

9.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 20 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

a. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van:
   1. bijgebouwen als zelfstandige woning;
   2. onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen anders dan aangeven onder 9.1.

9.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1 en parkeren toestaan op plaatsen waar geen aanduiding 'parkeerterrein' is weergegeven, mits geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

Artikel 10 Verkeer

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. straten en wegen
b. voet- en fietspaden;
c. parkeervoorzieningen;
d. openbaar vervoersvoorzieningen, waaronder tracés en haltevoorzieningen;
e. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, speelvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging, bergbezinkbassins,warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport;

alsmede:

f. brug ter plaatse van de aanduiding 'brug'.

10.2 Bouwregels

a. ter plaatse van de 'aanduiding brug' dient bij vernieuwing of nieuwbouw de bestaande maatvoering gehandhaafd te blijven;
b. ter plaatse van de aanduiding 'brug' zijn tevens de bepalingen van artikel 11 van toepassing;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 1 m bedragen.

Artikel 11 Water

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterberging, waterbeheer en waterhuishouding;
b. waterlopen en waterpartijen;
c. verkeer te water;
d. een aanlegsteiger, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger.

met daarbij behorende:

e. waterstaatkundige voorzieningen;
f. aanmeervoorzieningen;
g. groenvoorzieningen.

11.2 Bouwregels

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

a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag niet meer dan 1 m bedragen;
b. voor de aanlegsteiger als bedoeld in lid 1 onder d geldt de bestaande maatvoering als maximale maatvoering.

11.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 20 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

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

Artikel 12 Wonen

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

12.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Wonen' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 19.

12.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 20 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;

<u>Strijdig gebruik</u>

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

Artikel 13 Leiding - Gas

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

13.2 Bouwregels

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

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

13.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2 en toestaan dat wordt gebouwd overeenkomstig de bouwregels van de andere bestemming, indien:

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

13.4 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 20 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

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

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

1. Voor de volgende werken of werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist:
   a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
   b. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins

aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
g. diepploegen;
h. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
j. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

2. Geen aanlegvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden die:
   a. het onderhoud en beheer betreffen, passend in het normale gebruik, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
   b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan krachtens een verleende vergunning;
   c. graafwerkzaamheden betreffen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
   d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

3. De werken of werkzaamheden als bedoeld in dit lid zijn slechts toelaatbaar, indien:
   a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
   b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 14 Leiding - Water

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. een ondergrondse drinkwaterleiding met een veiligheidsstrook ter breedte van 2,5 m aan weerszijde van de hartlijn van de leiding;
b. bij de dubbelbestemming behorende 'andere bouwwerken'.

14.2 Bouwregels

Binnen de dubbelbestemming 'Leiding - water' mogen 'andere bouwwerken' worden opgericht, onder de volgende voorwaarden:

a. de bouwhoogte van 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen.

14.3 Afwijken van de bouwregels

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

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

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

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

2. Geen aanlegvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden die:
   a. het onderhoud en beheer betreffen, passend in het normale gebruik, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;

b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan krachtens een verleende vergunning;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

3. De werken of werkzaamheden als bedoeld in dit lid zijn slechts toelaatbaar, mits:
   a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
   b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 15 Waarde - Archeologie

15.1 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.

15.2 Bouwregels

1. In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden de volgende regels:
   a. ter plaatse van de 'Waarde - archeologie 4' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 2500 m^2 betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen;
   b. ter plaatse van de 'Waarde - archeologie 6 gelden geen bijzondere regels betreffende 'Waarde – Archeologie'.

2. Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie' kunnen de volgende voorschriften worden verbonden;
   a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
   b. het doen van opgravingen;
   c. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

3. Het bepaalde in lid 2 sub 1 is niet van toepassing op een bouwplan dat betrekking heeft op vervanging van een reeds bestaand bouwwerk waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.

15.3 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.

15.4 Afwijken van de bouwregels

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

locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van de gemeentearcheoloog, geen archeologische waarden te verwachten zijn;
b. andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

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

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

2. Geen aanlegvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden die:
   a. de oppervlakte- dan wel de dieptemaat niet overschrijdt, behorende bij de categorie 'Waarde - archeologie' genoemd in lid 2 die voor die gronden van toepassing zijn;
   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 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 aantoont dat op de betrokken locatie geen archeologische aanwezig zijn dan wel dat de aanwezige archeologische naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
   b. ter bescherming van betrokken archeologische waarden kunnen aan de aanlegvergunning voorwaarden worden verbonden gericht op:
      - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
      - het doen van opgravingen;
      - begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

15.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

Artikel 16 Waarde - Cultuurhistorie

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde- Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de versterking van cultuurhistorische- en landschappelijke waarden.

16.2 Bouwregels

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden voor bouwwerken de volgende regels:

1. op de gronden met de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' mag niet worden gebouwd, met uitzondering van verbouwing of vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande afmetingen van de bouwwerken gehandhaafd dienen te blijven.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2 en toestaan dat wordt gebouwd overeenkomstig de bouwregels van de andere bestemming, mits:

a. de cultuurhistorische- en landschappelijke waarden van de gronden hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

16.4 Nadere eisen

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

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

16.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

1. Voor de volgende werken of werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist:
   a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
   b. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
   c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
   d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
   e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
   f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;

g. diepploegen;
h. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
j. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

2. Geen aanlegvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden die:
   a. het onderhoud en beheer betreffen, passend in het normale gebruik, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
   b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan krachtens een verleende vergunning;
   c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

3. De aanlegvergunning kan slechts worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in de toelichting weergegeven cultuurhistorische waarden van het gebied.

Artikel 17 Waterstaat - Waterkering

17.1 Bestemmingsomschrijving

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

17.2 Bouwregels

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

17.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits:

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 18 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 19 Algemene bouwregels

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

19.1 Bouwregels

19.1.1 Gebouwen

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

Handhaven bebouwing

h. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient de bestaande onderdoorgang gehandhaafd te blijven;
i. ter plaatste van de aanduiding 'tunnel' dient de bestaande tunnel gehandhaafd te blijven;

Oorspronkelijke kap- en dakvormen

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

Trends

nokverhoging

k. in afwijking van het bepaalde onder 19.1.1 sub j mag ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'Nokverhoging' de nok worden verhoogd tot maximaal 4 m boven de (maximale) goothoogte, als wordt aangesloten op de trend.

dakkapel over de nok

l. in afwijking van het bepaalde onder 19.1.1 sub j er plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - dakkapel over de nok ' is een gecombineerde dakkapel toegestaan, die zowel in het voor- als achterdakvlak is gelegen,

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

dakkapellen

m. in afwijking van het bepaalde onder 19.1.1 sub h en j mogen dakhellingen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:
1. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 m onder de noklijn is gelegen;
2. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
3. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
4. de hoogte van de dakkapel gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger is dan 1,5 m in een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd dakvlak. In overige gevallen mag de hoogte 1,75 m bedragen;
5. de dakkapel in het naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde dakvlak niet breder is dan de helft van de breedte van het dakvlak.
6. de afstand tot de perceelgrens van de dakkapel in het naar niet-openbaar toegankelijk gebied gekeerde dakvlak minimaal 0,5 m bedraagt;
7. ter plaatse van de aanduiding 'brede dakkapel' mag de dakkapel breder zijn dan de helft van het dakvlak, mits de afstand tot de perceelgrens minimaal 0,5 m bedraagt;
8. ter plaatse van de aanduiding 'dakkapel in de nok' mag de dakkapel aan de voor- en achterzijde in of binnen 0,5 m van de daknok geplaatst worden;
9. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimum afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen.

lessenaarsdak (goothoogte voor/achter/dwars)

n. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'lessenaarsdak':
1. dient de bestaande dakvorm behouden te blijven, waarbij wordt aangesloten op de trend;
2. is een dakkapel in het voordakvlak breder dan de helft van de breedte van het dakvlak toegestaan, mits de afstand tot de perceelgrens minimaal 0,5 m bedraagt.

19.1.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

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

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

dakterras

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

19.2 Afwijken van de bouwregels
dakkapellen

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.1.1 en toestaan dat:
   a. een dakkapel aan de voor- en achterzijde in of binnen 0,5 m van de dakvoet geplaatst wordt;
   b. een dakkapel aan de voor- en achterzijde in of binnen 0,5 m van de daknok geplaatst wordt;
   c. een dakkapel aan de voorzijde een breedte heeft die meer dan helft van het dakvlak bedraagt, mits de afstand tot de perceelgrens minimaal 0,5 m is;
   d. een dakkapel aan de achterzijde een breedte heeft over het gehele dakvlak.

2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.1.1 en toestaan dat:
   a. bijgebouwen ten behoeve van een maatschappelijke functie overeenkomstig artikel worden gebouwd buiten het bouwvlak.

3. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   a. het straat- en bebouwingsbeeld.

Artikel 20 Algemene gebruiksregels

20.1 Parkeren, laden en lossen

Bij een gebouw moet overeenkomstig de gemeentelijke Beleidsregels parkeernormen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein voor:

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

20.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 20.1 overeenkomstig de gemeentelijke Beleidsregels parkeernormen.

20.3 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 21 Algemene aanduidingsregels

21.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop

21.1.1 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemming(en) geldt ter plaatse van de aanduiding ‘vrijwaringszone - molenbiotoop’ dat niet hoger mag worden gebouwd dan:

a. binnen een afstand van 100 m van de molen: de bouwhoogte die gelijk is aan de hoogte van het onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen;
b. buiten een afstand vanaf 100 m van de molen: de bouwhoogte genoemd onder a vermeerderd met 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen.

Deze regels zijn niet van toepassing op bestaande bouwwerken.

21.1.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 21.1.1 in die zin dat ter plaatse van de aanduiding ‘vrijwaringszone - molenbiotoop’ de in de daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen en 'bouwwerken geen gebouw zijnde', worden gebouwd, mits:

a. vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de molen.

Artikel 22 Algemene afwijkingsregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:
   a. de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%;
   b. de 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 en toestaan dat een Wmo-voorziening in openbaar toegankelijk gebied wordt geplaatst, mits:
      - er is geen achterom aanwezig bij de woning;
      - de hoogte van de voorziening mag maximaal 1,3 m bedragen;
      - de oppervlakte van de voorziening mag maximaal 4 m² bedragen.

2. Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning als genoemd in lid 22 lid1, sub a tot en met d voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   a. het straat- en bebouwingsbeeld;
   b. de verkeerssituatie ter plaatse;
   c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
   d. cultuurhistorische waarden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 23 Overgangsrecht

23.1 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.

23.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van lid 23.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

23.3 Uitzondering overgangsrecht bouwwerken

Lid 23.1 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.

23.4 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.

23.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 23.4 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.

23.6 Verboden hervatten gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 23.4 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.

23.7 Uitzondering overgangsrecht gebruik

Lid 23.4 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 24 slotregel

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

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Zoneringslijst

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is milieuzonering een standaardinstrument voor de ruimtelijke ordening. Milieuzonering is bedoeld om indicatief te beoordelen in hoeverre de woon, werk en recreatieve functies, of (indirect) verkeer, belemmeringen voor elkaar opleveren. Het doel is deze eventuele hinder of belemmeringen te voorkomen in nieuwe situaties en teverhelpen of te beperken in bestaande situaties.

Toepassing milieuzonering

Om de afweging of een bestemming ergens wel of niet past te kunnen maken biedt milieuzonering handvatten (een gebiedstypering en een bedrijvenlijst). De kaart van Haarlem is opgedeeld in gebieden die zich van elkaar onderscheiden door de (mate van) aanwezige functies en is gebaseerd op de situatie in 2001.

Gebiedstypering

Het toenemend intensief en doelmatig ruimtegebruik vraagt om een integrale benadering van de kwaliteit van de leefomgeving. Door te weten waar theoretisch welke bedrijfsactiviteiten en welke duurzaamheidmaatregelen mogelijk zijn, wordt het ruimtelijk plannen eenvoudiger. Zodoende is één integrale kaart en typeringsomschrijving ontwikkeld. In de praktijk bevat het plangebied van een bestemmingsplan meestal meer gebiedstypen en is ieder plangebied weer uniek. Dit is van groot belang voor de ruimtelijke indeling van verschillende functies. In de gebiedstypologie is vrijwel het gehele grondgebied van de gemeente Haarlem terug te vinden. De hoofdgroepen wonen, werken en natuur & recreatie geven de belangrijkste functie binnen een gebiedstype weer. (De tabel typeert op hoofdlijnen. De verfijning dient plaats te vinden op bestemmingsplanniveau.)

	Typologie	Omschrijving	Maximaal toegestane bedrijfscategorie
A	Wonen		
	Overwegend laagbouw in een lage dichtheid	Dichtheid < 40 w/ha	B
	Overwegend laagbouw in een hoge dichtheid	Dichtheid = 40 w/ha	B
	Flatwijk	= 50% van het aantal woningen zijn flatwoningen	B
	Stedelijke centra	Historisch centrum en moderne	C
B	Werken		
	Corridors/ Gemengd gebied	Hoofdfunctie is werken. Bedrijven zijn gemengd met woningen. Werkfuncties langs stadsstructuurwegen.	C
	Bedrijvigheid	Bedrijven geconcentreerd in een gebied	C of D
C	Natuur en recreatie		

	Stadsnatuur	Alle stedelijke parken en plantsoenen	n.v.t.
	Dagrecreatie	Recreatie gericht op ontspanning voor minder dan een dag	Recreatie-gebonden
	Buitengebied/ natuurontwikkeling	Landelijke gebied met en zonder woningen	B (gebieds-gebonden)

Ad A Wonen

Voor de drie eerstgenoemde woontypologieën zijn in principe categorie B bedrijven altijd toegestaan. Wel kan via het bestemmingsplan besloten worden om in afzonderlijke wijkdelen of straten slechts categorie A bedrijven toe te staan. Feitelijke juridische vastlegging van een dergelijke milieuzonering vindt plaats in bestemmingsplannen. Daarom blijft het onderscheid tussen categorie A en B bestaan. Tot de vierde woontypologie “stedelijke centra” worden de vergrote binnenstad gerekend.

Ad B Werken

Wat betreft de typering 'corridors/gemengd gebied' geldt dat corridors doorgaande routes/verkeersassen met openbaar vervoer zijn, die en verbinding vormen met het centrum (of centrum Schalkwijk) met nadruk op de werkfunctie. Hiertoe wordt de direct nabij gelegen bebouwing links en rechts gerekend. Categorie C bedrijven zijn hier toegestaan. Voor deze bedrijven geldt in principe een indicatieve afstand van 50 meter. De typering van het achterliggende gebied en de bijbehorende toegestane bedrijfscategorieën zijn bepalend voor de toegestane milieuhinder aan de achterzijde van bebouwing in een corridor. In het bestemmingsplan zullen de details nader worden bepaald. Tussen woonwijken en corridors kan nog een tussenvorm herkend worden, wijkontsluitingswegen, die om reden van vereenvoudiging niet apart is getypeerd. Langs deze wegen overheerst de woonfunctie, maar de verkeersintensiteit is relatief hoog en ook hier rijdt veelal openbaar vervoer. Categorie C bedrijven zijn niet ondenkbaar langs wijkontsluitingswegen, maar het aantal dient duidelijk lager te liggen dan in corridors.

Ad C Natuur en recreatie

Onder stadsnatuur” worden naast openbare parken ook begraafplaatsen gerekend. Onder 'dagrecreatie' wordt naast groengebied buiten de stad ook sport gerekend. In deze gebiedstypen kunnen gebiedsgebonden activiteiten worden toegestaan en kan eventueel horeca ook een plek krijgen. Voor het “buiten-/ natuurontwikkelingsgebied” geldt dat gebiedsgebonden bedrijfsactiviteiten tot categorie B zijn toegestaan. In sommige gevallen zal categorie C toelaatbaar zijn, afhankelijk van de nabijheid van gevoelige bestemmingen en de verkeersaantrekkende werking.

Bedrijvenlijst

De door bedrijven veroorzaakte mate van hinder is weergegeven in een categorie indeling, daarbij geldt hoe lager het categoriecijfer des te minder hinder een bedrijf oplevert. De categorieën A en B zijn in principe in de hele

stad Haarlem toegestaan. Voor een specifieke locatie (zoals een woonwijk in lage dichtheid) kan bepaald worden dat alleen een categorie A of geen bedrijvigheid is toegestaan. Bedrijven van categorie C en D (en in uitzonderlijke gevallen E) dienen per definitie nader beoordeeld te worden op de daadwerkelijke hinder (in relatie tot de geplande locatie) door de afdeling milieu. Dit geldt voor alle nieuwe bestemmingsplannen.

Steeds meer bedrijven vallen onder Algemene Maatregel van Bestuur en zijn niet meer vergunningplichtig. Er zijn dus minder bedrijven waaraan specifieke eisen kunnen worden gesteld via een vergunning. Voor een deel wordt dit ondervangen met de preventieve werking van het instrument milieuzonering. Daarmee is milieuzonering een belangrijk instrument. De bedrijvenlijst (milieuzoneringslijst) garandeert deze preventieve werking voldoende.

Zoneringslijst - staat bedrijfsactiviteiten - functiemenging

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	
-		Cate-gorie
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
014	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m²	B
15		
15	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m²	B
1552	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m²	B
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2500 kg meel/week	B
1584	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m²	B
1584	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²	B
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B
17		
17	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	B
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
18		
18	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	Vervaardiging kleding van leer	B
20		
20	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
203, 204, 205	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	B
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B

22		
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	Uitgeverijen (kantoren)	A
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B
2223	Grafische afwerking	A
2223	Binderijen	B
2224	Grafische reproduktie en zetten	B
2225	Overige grafische aktiviteiten	B
223	Reproduktiebedrijven opgenomen media	A
24		
24	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN	
2442	Farmaceutische produktenfabrieken:	
2442	- verbandmiddelenfabrieken	B
26		
26	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN	
2615	Glasbewerkingsbedrijven	B
262, 263	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B
267	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	- indien p.o. < 2.000 m²	B
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B
28		
28	VERVAARD. VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
281	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	B
284	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	B
2852	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. > 200 m2	C
2852	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	B
287	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	B
30		
30	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	Kantoormachines- en computerfabrieken	B
33		
33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	B
36		
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	A
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
363	Muziekinstrumentenfabrieken	B
3661.1	Sociale werkvoorziening	B
40		
40	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	

40	- < 10 MVA	B
40	Gasdistributiebedrijven:	
40	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	A
40	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	B
40	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	- blokverwarming	B
41		
41	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
41	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	- < 1 MW	B
45		
45	BOUWNIJVERHEID	
45	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m^2	B
50		
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B
5020.4	Autobeklederijen	A
5020.5	Autowasserijen	B
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B
51		
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	A
5134	Grth in dranken	C
5135	Grth in tabaksprodukten	C
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	C
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	C
514	Grth in overige consumentenartikelen	C
5148.7	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	B
5153	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	- algemeen	C
5153	- indien b.o. < 2000 m2	B
5153.4	zand en grind:	
5153.4	- indien b.o. < 200 m^2	B
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	- algemeen	C
5154	- indien b.o. <2.000 m^2	B
5156	Grth in overige intermediaire goederen	C
5162	Grth in machines en apparaten, exclusief machines voord de bouwnijverheid	C
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	C
52		
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
52	Detailhandel voor zover n.e.g.	A
5211/2,5 246/9	Supermarkten, warenhuizen	B
5222, 5223	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	A

5224	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	A
5231, 5232	Apotheken en drogisterijen	A
5249	Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	A
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A
55		
55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5511, 5512	Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	A
553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	A
554	Café's, bars	A
554	Discotheken, muziekcafé's	B
5551	Kantines	A
5552	Cateringbedrijven	B
60		
60	VERVOER OVER LAND	
6022	Taxibedrijven	B
6024	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m²	C
603	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B
61, 62		
61, 62	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A
63		
63	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6321	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	C
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A
633	Reisorganisaties	A
634	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	A
64		
64	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	Post- en koeriersdiensten	C
642	Telecommunicatiebedrijven	A
642	zendinstallaties:	
642	- FM en TV	B
642	- GSM en UMTS-steunzenders	B
65, 66, 67		
65, 66, 67	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN	
65, 66, 67	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B
70		
70	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	A
71		
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	

711	Personenautoverhuurbedrijven	B
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	C
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	C
72		
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
72	Switchhouses	B
73		
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74		
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
75		
75	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
75	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A
7525	Brandweerkazernes	C
80		
80	ONDERWIJS	
801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	B
803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	B
85		
85	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	A
8514, 8515	Consultatiebureaus	A
853	Verpleeghuizen	B
853	Kinderopvang	B
9001	rioolgemalen	B
91		
91	DIVERSE ORGANISATIES	
9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A
9131	Kerkgebouwen e.d.	B
9133.1	Buurt- en clubhuizen	B
92		
92	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
9213	Bioscopen	C
9232	Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	C
9234	Muziek- en balletscholen	B
9234.1	Dansscholen	B
9251, 9252	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	A
9261.1	Zwembaden: overdekt	C
9261.2	Sporthallen	B
9261.2	Maneges	C

9261.2	Bowlingcentra	B
9262	Schietinrichtingen:	
9262	- binnenbanen: boogbanen	A
9262	Sportscholen, gymnastiekzalen	B
9271	Casino's	C
9272.1	Amusementshallen	B
93		
93	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	Wasverzendinrichtingen	B
9301.3	Wasserettes, wassalons	A
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A
9303	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	A
9304	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	B
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A