Raadsstuk

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Indischebuurt Noord
Reg.nummer: 2013/42731

1. Inleiding

Er wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid, omdat voor het gebied een aantal bestemmingsplannen geldt dat verouderd is.
Voor het plangebied is geen gebiedsvisie opgesteld omdat voor het gebied geen ontwikkelingen worden voorzien. Het nieuwe bestemmingsplan bevat enkel een actualisering van de nu geldende rechten.

Begrenzing plangebied
Het plangebied wordt globaal begrensd door de Jan Gijzenkade aan de noordzijde, de Bataviastraat en de Bandoengstraat aan de westzijde, de Zaanenstraat in de zuidzijde en de Rijksstraatweg aan de westzijde. Aan het plangebied is de driehoek gelegen tussen Ambachtsstraat, Planetenlaan en Rijksstraatweg toegevoegd.

Procesverloop
Het college heeft op 30 oktober 2012 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerp is ter bespreking aan de commissie Ontwikkeling voorgelegd en heeft daarna zes weken ter inzage gelegen. In die periode heeft eenieder de gelegenheid gekregen zienswijzen in te dienen. Op 22 november 2012 heeft overleg plaatsgevonden met de wijkraad. De wijkraad is gevraagd of er behoefte bestaat aan een bewonersavond in het kader van het bestemmingsplan. Omdat het plan geen ontwikkelingen bevat is hierop ontkennend geantwoord. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

- Het bestemmingsplan Indischebuurt Noord met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP5080004-003 gewijzigd vast te stellen;
- Geen exploitatieplan vast te stellen;

3. Beoogd resultaat

Het bestemmingsplan richt zich voornamelijk op het beheer van de bestaande situatie en biedt een actueel juridisch-planologisch kader. Er wordt ruimte geboden om bestaande woningen beperkt uit te breiden in overeenstemming met de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

4. Argumenten

De raad is verplicht een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.
Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 zijn gemeenten verplicht de bestemming van gronden binnen een periode van 10 jaar na vaststelling van een bestemmingsplan opnieuw vast te stellen.

Hiermee sluiten we aan bij het 'Meerjarenplan bestemmingsplannen'.
De gemeente Haarlem actualiseert in overeenstemming met het door de raad op 1 juni 2011 vastgestelde Meerjarenplan Bestemmingsplannen (Reg.nr. 2011/103298) alle verouderde plannen.

Er zijn geen zienswijzen ingediend ten aanzien van het bestemmingsplan.
In de periode dat het bestemmingsplan ter visie heeft gelegen zijn er geen zienswijzen ingediend. Het plan bevat wel technische wijzigingen. Voor een samenvatting van de aanpassingen wordt verwezen naar het wijzigingsoverzicht (bijlage c).

5. Kanttekeningen
-

6. Uitvoering

- Na instemming van het college wordt het plan voor behandeling toegestuurd aan de commissie Ontwikkeling;
- Het gewijzigd vastgestelde plan wordt naar gedeputeerde staten en/of de inspecteur gezonden;
- Communicatie:
  - Het besluit tot vaststelling wordt bekend gemaakt in de Stadskrant, de Staatscourant en via de gemeentelijke website. De bekendmaking wordt tegelijkertijd via elektronische weg aan Rijk, provincie, waterschap en andere betrokken bestuursorganen gezonden;
  - Er wordt een persbericht uitgegeven;
  - Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website beschikbaar gesteld.
- Het bestemmingsplan wordt de dag na bekendmaking ter inzage gelegd;
- Belanghebbenden die een zienswijze bij de raad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan een belanghebbende beroep instellen tegen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zijn aangebracht;
- Het in werking getreden bestemmingsplan dient als toetsingskader voor de omgevingsvergunning.

7. Bijlagen (ter inzage)

a. bestemmingsplan Indischebuurt Noord met identificatienummer BP5080004-0003;
b. verbeelding.
c. wijzigingsoverzicht

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

- Het bestemmingsplan Indischebuurt Noord met identificatienummer BP 5080004-0003 gewijzigd vast te stellen;
- Geen exploitatieplan vast te stellen;

Gedaan in de vergadering van … … ……

De griffier De voorzitter

Haarlem

April 2013

afdeling
Ruimtelijk Beleid

Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Stadszaken

Bestemmingsplan

Indischebuurt Noord

Indischebuurt Noord

Inhoudsopgave

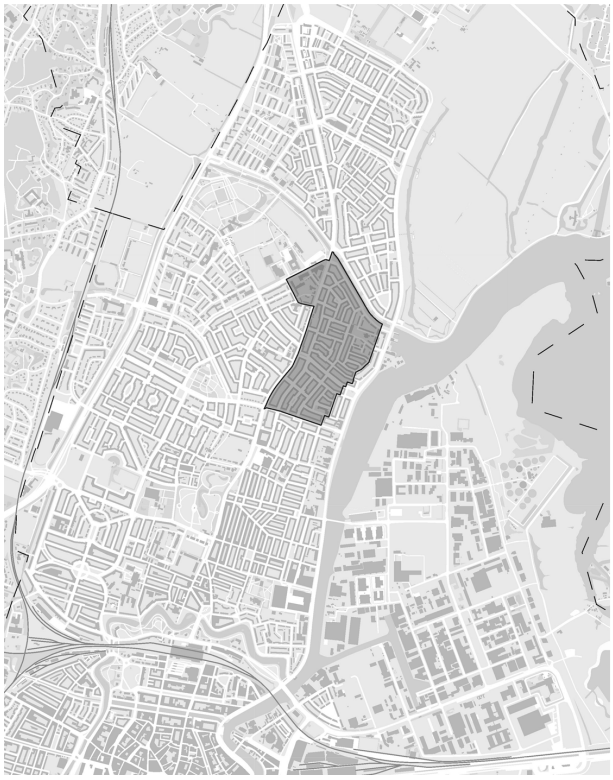
Toelichting

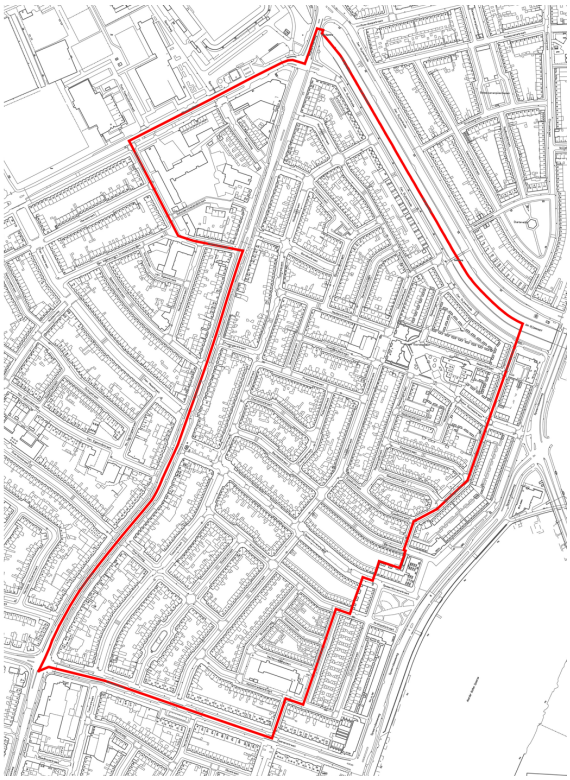
Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan Indischebuurt Noord betreft de wijk Indischebuurt Noord en de noordoostpunt van de Planetenbuurt.

Het ligt ten noorden van de binnenstad van Haarlem en beslaat een oppervlakte van 36 ha. Het plangebied omvat het gebied in Haarlem Noord dat begrensd wordt door de Jan Gijzenvaart in het noorden, de Rijksstraatweg en Planetenlaan in het westen en de Zaanenstraat in het zuiden. De oostgrens volgt vanuit het noorden de Bandoengstraat, om bij de Bantamstraat het bouwblok naast nummer 114 te doorsteken uitkomend in de Spaarnhovenstraat naast nummer 105 en vervolgens naast Spaarnhovenstraat 96 het volgens bouwblok doorkruisend uitkomend naast Archipelstraat 89 en verder door de Solostraat uitkomend bij de Weltevredenstraat in een naamloze dwarsstraat tussen Weltevredenstraat en de Zaanenstraat, waar de zuidgrens loopt.





Afbeelding 1 en 2: Ligging van het bestemmingsplangebied + Plangebied

1.2 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan

Voor het plangebied Indischebuurt Noord wordt een nieuw bestemmingsplan gemaakt omdat er verouderde bestemmingsplannen van kracht zijn. Deze verouderde bestemmingsplannen bieden onvoldoende rechtszekerheid en onvoldoende bescherming tegen ongewenste ontwikkelingen. Daarom dienen bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar te worden geactualiseerd.

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Indischebuurt Noord bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De regels bevatten juridische regels over het gebruik van de ruimte. Deze regels geven aan of, en zo ja, hoe ruimte bebouwd mag worden en welke functies (bestemmingen) zijn toegestaan. De verbeelding geeft de exacte plaats van de bestemmingen aan, en verwijst naar de regels. De toelichting, tenslotte, is de onderbouwing van regels en verbeelding. Hierin wordt beschreven wat het doel is van het bestemmingsplan en wat evtueel de toekomstige ontwikkeling van het gebied is. Er wordt ingegaan op onderwerpen die voor die ontwikkeling van belang zijn, zoals de stedenbouwkundige structuur, de haalbaarheid van het plan en milieuhygiënische aspecten.

Hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan Indischebuurt Noord is het opstellen van een actueel juridisch kader, waarbinnen de bestaande situatie adequaat wordt geregeld. Het consoliderende karakter van het plan krijgt juridisch gestalte door de gedetailleerde bestemmingen die op de kaart zijn aangegeven. De bestaande ruimtelijk-functionele structuur en voortzetting van het huidige gebruik vormen daarbij belangrijke uitgangspunten. De verbeelding en de regels zijn zo opgesteld dat een maximale bescherming ontstaat voor de functies en gebouwen die in het huidige karakter dienen te worden behouden.

Tweede doel van het bestemmingsplan is aan te geven waar in beperkte mate een verruimming kan plaatsvinden, zowel wat betreft gebruik als wat betreft bebouwingsmogelijkheden. In het plan wordt bijvoorbeeld, waar mogelijk en wenselijk, ruimte geboden voor niet verstorende functieverandering of uitbreiding van bebouwing, zonder dat daarvoor het bestemmingsplan behoeft te worden aangepast.

1.4 Geldende planologische regelingen

Binnen het plangebied Indischebuurt Noord gelden de volgende bestemmingsplannen (aangevuld met de zogenaamde 'aanvullende bebouwingsvoorschriften' uit 1974):

nr.	Naam van het plan	Vastgesteld	Goedgekeurd
603bp001	Sterrenbuurt, Planetenbuurt, Sinnevelt	28-10-1998	02-02-1999
501bp001	Indischebuurt Noord	08-05-2002	14-08-2002

Tabel 1 Vigerende bestemmingsplannen op moment van opstellen bestemmingsplan.

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

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

1.5 Bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan Indischebuurt Noord doorloopt, net als ieder bestemmingsplan, een uitgebreide procedure. Het conceptontwerp-bestemmingsplan is toegestuurd richting verschillende (semi)overheden en belangenorganisaties in het kader van het wettelijk vooroverleg. Vanwege het conserverende karakter is de betrokken wijkraad in het plangebied geïnformeerd over de inhoud van het bestemmingsplan.

De gemaakte opmerkingen naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg zijn betrokken bij de aanpassing tot het ontwerpbestemmingsplan. De volgende stap in de procedure is dat het college van burgemeester en wethouders na bespreking in de commissie Ontwikkeling het ontwerp bestemmingsplan vrijgeeft voor ter visie legging conform artikel 3.8 Wro. Na publicatie in het Stadsnieuws en de Staatscourant wordt het ontwerp dan gedurende zes weken ter inzage gelegd. In die tijd kunnen door eenieder zowel mondelinge als schriftelijke zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad.

Nadat het ontwerpbestemmingsplan ter visie heeft gelegen start de verwerking van de zienswijzen en worden eventueel (ambtelijke) aanpassingsvoorstellen gedaan. De gemeenteraad zal vervolgens – binnen 12 weken na afloop van de zienswijzentermijn – besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan.

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

1.6 Leeswijzer plantoelichting

Om een bestemmingsplan op te stellen voor een plangebied is het enerzijds van belang om inzicht te krijgen in de verschijningsvorm en het functioneren van een gebied. Anderzijds is een inventarisatie van beleidsdocumenten nodig omdat deze documenten immers het kader vormen voor de toekomstige ontwikkeling van een gebied.

Hoofdstuk 2 gaat in op de bestaande ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied. Door eerst in te gaan op de ontstaansgeschiedenis van het gebied wordt de huidige verschijningsvorm voor een belangrijk deel verklaard. In dit

hoofdstuk wordt verder aandacht besteed aan de in het plangebied voorkomende functies.

In hoofdstuk 3 passeren de voor het plangebied relevante beleidsdocumenten de revue. Sommige beleidsdocumenten zijn gebiedsgericht zoals het Structuurplan Haarlem 2020 en het Spaarneplan. Andere beleidsdocumenten hebben een meer thematische invalshoek, zoals het Haarlems Verkeers- en Vervoersplan en het Integraal Waterplan Haarlem.

Hoofdstuk 4 bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten en de resultaten van de verschillende onderzoeken. Het gaat hierbij om alle zaken die kunnen leiden tot ruimtelijke beperkingen. Het uitvoeren van onderzoeken en het maken van analyses van het plangebied is nodig overeenkomstig artikel 3.1.2 Bro.

In hoofdstuk 5 wordt de visie op het plangebied beschreven waarbij ingegaan wordt op de ontwikkelingen die momenteel in het plangebied spelen.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de juridische aspecten waarbij een toelichting wordt gegeven op de planregels, bedrijvenlijst, verbeelding, waarderingskaart en de regeling voor bebouwing.

In hoofdstuk 7 wordt de financieel-economische uitvoerbaarheid beschreven en worden de uitkomsten van overleg en inspraak toegelicht. De resultaten van de inspraak en het vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening zijn eveneens in dit hoofdstuk opgenomen.

Hoofdstuk 2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Korte historische schets

Prestedelijke ontwikkeling

De westelijke oever van het Spaarne loopt parallel met de zandrug van het oude duingebied waarop vooral de oudere delen van Haarlem gebouwd zijn. Bij de oever van het Spaarne gaat het over in het veengebied van het Hollandveen.

Van oudsher is die zandrug doorsneden door waterlopen. Natuurlijke beken en kunstmatig gegraven sloten en kanalen die dienden om het water van het duin- en veenweidegebied af te laten wateren, of om een verbinding over het water mogelijk te maken o.a. voor bepaalde transporten. De Jan Gijzenvaart is een voorbeeld van laatstgenoemde, uitgegraven in 1537, om een verbinding te maken voor de bezittingen van Jan Gijzen onder Velsen met die aan het Spaarne. Oorspronkelijk kende de Jan Gijzenvaart een iets ander verloop doordat deze vaart valk voor de Spaarndamseweg even naar het noorden boog en weer terug.

Dergelijke waterlopen vormden vaak ook de grenzen van de bestuurlijke eenheden waarin het land was opgedeeld. Tot de Franse tijd was het gebied van Schoten opgedeeld in districten of ambachten. Van zuid naar noord waren dat Zuid-Akendam, Hogerwoerd, Schoterbos, Zaanen, Schoten, Schotervlieland en Noord-Akendam.

Het plangebied valt grotendeels samen met een deel van het ambacht Schoten waarvan de zuidgrens werd bepaald door de geheel verdwenen Brederoose Beek. Drie wegen doorkruisten het gebied van noord naar zuid: westelijk het verdwenen Santpoortervoetpad, de deels nog bestaande Middenweg en oostelijk de Schoterweg, de voorloper van de huidige Rijksstraatweg.

Enkele voorname huizen en een klooster vormden de belangrijkste bebouwing van de Schoter ambachten. De bijbehorende landerijen van deze huizen strekten zich vaak uit tot aan de Spaarne-oever. Het 'Huis te Zaanen' en de ruïne van het 'Huis ter Kleef' zijn daar nog voorbeelden van. De al vanaf 1545 bekende hofstede Klein Berkenrode, vanaf het midden van de 18de eeuw Spaarenhoven genoemd, was gesitueerd aan de Schoterweg, min of meer ter hoogte van de huidige Spaarnhovenstraat. Aanvankelijk een bezit van de familie Hodson, waarnaar het Hodsonlaantje, het huidige Jan Gijzenpad, werd genoemd en waarvan de naam voortleeft in de huidige Hodsonstraat. In 1823 is Spaarenhoven gekocht door Hieronymus Sillem, die het naar ontwerp van J.D. Zocher liet omvormen in een groots classicistisch landhuis met landschapstuin. In 1860 is het huis gesloopt. Op de plaats van het grote huis kwam nog een boerderij, eveneens Spaarenhoven genoemd, die met de aanleg van de Indischebuurt verdween. Alleen de Zwitserse boerderij, die waarschijnlijk ook nog door Zocher ontworpen werd, bleef bestaan in het Noordersportpark tot een brand in 1973 ook dit buitenplaatsrestant vernietigde.

Stedelijke ontwikkeling

De verstedelijking van de westelijke oever van het Spaarne is kort na 1900 ter hand genomen op wat toen nog het grondgebied van de gemeente Schoten

was. Vrij kort voor de annexatie door Haarlem (1929) ontstaan hier de Transvaalbuurt en de Indischebuurt. Buurten die worden gekenmerkt door arbeiderswoningen in gesloten bouwblokken van meestal twee bouwlagen met plat dak of een kap. Met daarbij aan de Spaarne-oever enkele terreinen met industrie, waarvan de ontwikkeling in feite al voor de verstedelijking was begonnen.

De eerste straten die de gemeente Schoten in dit plangebied liet aanleggen en bebouwen waren gerangschikt vanuit de nieuwe Spaarnhovenstraat en de gegeven contouren van de buurt: Timorstraat – Hodsonstraat, Oosterstraat, Indischestraat, Padangstraat, Semarangstraat, Minahassastraat (deels), Sillemstraat, Borskistraat, Preangerstraat, Bantamstraat, Archipelstraat , Cheribonstraat, Djambistraat, Bandoenstraat, Kedoestraat, Besoekistraat e.d.

De noordoostelijke en zuidoostelijke hoek van het plangebied werden iets later ingevuld. In de noordoosthoek met dezelfde woningen als elders.

De kleine gemeente Schoten beschikte echter niet over de faciliteiten om deze relatief grote uitbreiding in goede banen te leiden.

De projectontwikkelaar kreeg van de gemeente Schoten zodanig de vrije hand, dat Gedeputeerde Staten van Noord-Holland de gemeente sommeert om een uitbreidingsplan op te stellen om gevolg te geven aan de in 1901 vastgestelde Woningwet. In 1905 heeft Schoten dan een Uitbreidingsplan Zuid opgesteld en een Bouw- en Woningverordening vastgesteld. Hoogstwaarschijnlijk werd voor het uitbreidingsplan L.C. Dumont 'geleend' van Haarlem. Wanneer in 1919 de SDAP de meerderheid krijgt in de gemeenteraad wordt volkswoningbouw een speerpunt in het politieke programma. De Indischebuurt blijft echter vooral het terrein van speculanten terwijl in de Bomenbuurt, die oorspronkelijk ook bij Schoten hoorde, de woningbouwverenigingen beter werk leveren.

Minimumwoningen zijn het resultaat van die politiek. Ook wanneer een vooraanstaand en sociaal bewogen architect als Van Logchem hier in 1922-1923 experimenteert met woningbouw (woningbouwproject Patria) in de Hodsonstraat en Sillemstraat blijven dat minimumwoningen: het 'minimum aanvaardbare' gesubsidieerde woningtype.

Het enige afwijkende gebouw in deze huizenzee van tweelaagse woningen is het schoolgebouw uit 1930 aan de Weltevredenstraat.

De huizenrij langs de Rijksstraatweg vormt daarbij een categorie op zich zelf. Vanaf nr. 122, even ten noorden van de Spaarnhovenstraat, waar de rooilijn iets naar voren springt, tot voorbij de Preangerstraat is dat nog de laat 19de of vroeg 20ste eeuwse dorpsbebouwing van Schoten met opvallend kleinschalige bebouwing van soms slechts één bouwlaag met een kap. De huizen zijn soms ook nog vrijstaand met tussenruimte voor een achterommetje en zelfs nog voortuintjes. In een aantal gevallen zijn deze lage huizen hoger opgetrokken (nr. 156, 160 en 162). Er zijn hier ook enkele voorbeelden te vinden van de woningen van twee lagen met een plat dak zoals in de overige straten van het plangebied. De vertimmering tot winkel staat op gespannen voet met de oorspronkelijke woonhuisopzet. Dat is nog sterker op die plaatsen waar een reclame- of attentieband meer panden koppelt. De huizen hier ten noorden en ten zuiden van sluiten weer meer aan op de noord- en zuidrand van het plangebied met ruim opgezette middenstandswoningen of woonwinkelhuizen

van twee lagen met een kap met zorgvuldig uitgewerkte hoekpartijen zoals ter weerszijden van de Spaarnhovenstraat en de hoeken met de Jan Gijzenkade en de Zaanenstraat.

Grotere veranderingen in het netwerk van straten en woningen ontstaan pas na de Tweede Wereldoorlog, vooral ten noorden van de Nieuw Guineastraat. Daar verdwijnt dan het oorspronkelijke stratenpatroon en bebouwing om op het vrijkomende terrein plaats te bieden aan grote schoolgebouwen van wel drie lagen hoog met een kap. Meer ingebed in de structuur van de buurt verschijnen in die wederopbouwtijd een kerkgebouw voor het Apostolisch Genootschap aan de Medanstraat en bejaardenwoningen aan de Madioenstraat.

Met de stadvernieuwing die vanaf de 80er jaren van de 20ste eeuw begint, wordt er stevig ingegrepen op het bestaande beeld van vroeg 20ste-eeuwse woningbouw en elementen uit de wederopbouwperiode. Vooral in de noordoosthoek en langs de oostelijke grens van het plangebied is er veel veranderd.

Het terrein met de schoolgebouwen heeft in 1988 plaatsgemaakt voor een nieuwe straat – de Ambonstraat - en het Nieuw Guineaplein werd iets verplaatst. Op het oorspronkelijke Nieuw Guineaplein verscheen in 1993 een 4-lagen hoog woongebouw. Aan de oostzijde van het nieuwe plein verscheen in 1998 de nieuwe Jan Gijzenschool, gecombineerd met bovenwoningen (ontwerp: Wiek Röling). Dit zijn twee belangrijke nieuwe elementen die verband en richting geven aan de stadsvernieuwing met de overige vrij stereotype rijtjeswoningen van twee lagen met een kap. Het kinderdagverblijf aan de Bandoengstraat tussen de Kedoestraat en Besoekistraat is een nieuwe typologie.

2.2 Ruimtelijke structuur

De Indischebuurt Noord bestaat grotendeels uit afwisslend noord-zuid en oost-west gelegen, vaak vrij smalle straten. Kenmerkend daarin zijn de hier en daar voorkomende kleine pleintjes in de vorm van een plaatselijke verbreding van de straat. Binnen het stratenpatroon is de bebouwing vrij consequent geordend op basis van het principe van het gesloten bouwblok.

De bouwblokdiepte tussen de wegassen bedraagt veelal 50 a 60 meter; in deze maat is de kaveldiepte beperkt tot 15 a 20 meter. De woningen zijn over het algemeen vrij klein.

De Rijksstraatweg – in feite de vroegere Schoterweg – en de Jan Gijzenvaart zijn samen met de op korte afstand aanwezige rivier het Spaarne de bepalende factoren voor dit gebied.

Het noordelijk deel van de Indischebuurt heeft nog altijd voor een belangrijk deel de oorspronkelijke opzet met een geheel eigen karakter weten te handhaven: een ensemble van gesloten woonblokken van twee lagen met een plat dak, omsloten door woonblokken of woningrijen van twee lagen met een kap, waarbij de hoekoplossingen in een aantal gevallen bijzonder zijn uitgewerkt.

In het zuidelijk deel van de Indischebuurt zijn de complexen van woningen vrijwel altijd geclusterd in gesloten bouwblokken. Hoekoplossingen werden daarbij soms zorgvuldig uitgewerkt met bijzondere accenten. Een enkele maal werden pleintjes gevormd door de rooilijn iets terug te laten springen, zoals in de

Oosterstraat en de Bantamstraat. De terugwijkende rooilijn werd ook gebruikt om hoeken meer ruimte te geven, bijv. de hoeken van de Archipelstraat en de Spaarnhovenstraat met de Timorstraat. Ook werd dit middel ingezet om meer ruimte te creëren bij de kop van een straat, zoals waar de Oosterstraat uitkomt in de Archipelstraat en tegenover het uiteinde van de Cheribonstraat in de Padangstraat. Dat spelen met de rooilijn was binnen het gegeven van de relatief smalle straten zeker effectief. Bovendien wordt door inspringingen in de architectuur dat gegeven nog meer benadrukt. Dit geeft aan de openbare ruimte een kwaliteit die het gemis aan groen moet compenseren. De voortuinen ontbreken over het algemeen en is er verder van oorsprong ook geen enkele groenvoorziening in de buurt. Slechts twee kleinere pleinen zijn er opgenomen in de verder vrij dichte bebouwing: het Nieuw Guineaplein en op de hoek van de Sillemstraat en de Pontianastraat.

Het stedelijk landschap wordt bepaald door het bouwblok van twee lagen met een plat dak in het grote middengebied en met een met pannen gedekt zadeldak aan de buitenrand. Soms hebben de hoeken dan hogere oplossingen gekregen zoals de hoek Rijksstraatweg – Jan Gijzenkade. Opvallend is dat er op het platte dak van de woningen veel dakopbouwen zijn geplaatst. De individuele gevallen laten zien dat het resultaat hiervan op gespannen voet kan staan met de eenheid van de architectuur van het bouwblok.

De verschillende delen van het plangebied zijn goed ontsloten voor het gemotoriseerd verkeer. De wegenstructuur in het plangebied bestaat uit een hiërarchische verkeersstructuur: stadsdeelontsluiting, wijkontsluiting en verkeersluwe gebieden waarbinnen enkele secundaire ontsluitingswegen lopen.

2.3 Functionele structuur

Woonfunctie

De belangrijkste functie in dit gebied is wonen. Het plangebied Indischebuurt Noord heeft een vrij eenzijdig opgebouwd woningbestand: in hoofdzaak vrij kleine aaneengesloten woningen met twee verdiepingen, al dan niet met kap of bijgeplaatste derde verdieping (met plat dak of kap). De verhouding koopwoningen en huurwoningen is ongeveer 50%. De woningen zijn over het algemeen vrij klein en behoren tot de sociale sector.

De totale woningvoorraad in de Indischebuurt Noord bedraagt 2284 woningen . Het aantal inwoners in de Indischebuurt Noord bedraagt 5195 inwoners. De gemiddelde woningbezetting komt daarmee op 2,27 personen per woning (voor heel Haarlem is dat 2,24 personen per woning). Onderstaande tabel laat zien dat de leeftijdsopbouw in het plangebied vergelijkbaar is met die van de rest van Haarlem.

type woningen	buurt 53	Noord	Haarlem
eengezinswoningen	1788	15060	36905
flatwoningen	211	4560	21531
boven/benedenwoningen	223	2970	8880
wooneenheden	41	692	3548
overig	21	169	742
totaal woningen	2284	23451	71606

eigendom woningen	buurt 53		Noord	Haarlem
koopwoningen	1250		14944	37836
particuliere huurwoningen	224		5377	10766
sociale huurwoningen	810		3130	23004
totaal woningen	2284		23451	71606

bouwjaar woningen	buurt 53		Noord	Haarlem
voor 1900	0		236	7455
1900-1919	31		4372	9204
1920-1939	1625		11249	18614
1940-1959	175		3752	6295
1960-1979	0		992	14522
1980-1989	86		820	6757
1990-heden	356		1990	8485
onbekend	11		40	274
totaal woningen	2284		23451	71606

leeftijd	buurt 53		Noord	Haarlem
0-4 jaar	380		3755	9368
5-14 jaar	588		6227	16174
15-24 jaar	584		5881	16627
25-34 jaar	795		7202	21790
35-44 jaar	900		8772	23566
45-54 jaar	722		7471	21927
55-64 jaar	577		6155	18485
65-74 jaar	381		3961	12742
75-85 jaar	205		2558	7877
85 jaar en ouder	63		1066	3285
totaal inwoners	5195		53048	151841

Tabel 2.1 Statistische gegevens 1 januari 2012, bron: afdeling Onderzoek en Statistiek)

Economische functies
Kleinschalige bedrijvigheid en detailhandel bevinden zich vooral aan de Rijksstraatweg. Kenmerkend zijn de autobedrijven en het aantal horecagelegendeden die gevestigd zijn aan de Rijksstraatweg. Hieronder is een overzicht van geregistreerde inrichtingen opgenomen.

Handelsond. De Redelijkheid	Rijksstraatweg	174
Handelsond. Van Baren	Rijksstraatweg	174
Autoshop Frami Haarlem B.V.	Rijksstraatweg	196
Jos Smit Motoren B.V.	Rijksstraatweg	94
Eethuis Vincentius	Rijksstraatweg	80
Ristorante Pizzeria Qui Si Mangia	Rijksstraatweg	92
Snackbar Jansen Hendriks	Rijksstraatweg	108
Coffeeshop Liberty	Rijksstraatweg	198
Afhaalcentrum Man Wah	Rijksstraatweg	240

Daarnaast functioneren wat meer 'ín de buurt' een beperkt aantal kleinere bedrijfjes,detailhandel etc. Er zijn in de buurt nog drie horecagelegenheden gevestigd.

Cleaning Service Haarlemmermeer	Spaarnhovenstraat	55
Cafetaria Lucky Star	Preangerstraat	8
Cafe Boots	Preangerstraat	11

In het plangebied Indischebuurt Noord is aantal specifieke maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Het betreft functies die hun doelstelling(en) verbonden hebben aan de samenleving.

Stichting Vrije School Kennemerland	Weltevredenstraat	9
Stg. Vrije Peuterspeelzaal Het Kruimeltje	Weltevredenstraat	9
Alber Schweitzer	Planetenlaan	168
Gunning	Rijksstraatweg	245
Kerkgenootschap Pinkstergemeente Immanuel	Medanstraat	32
Menno Kapel, Doopsgezinde Gemeente	Indischestraat	190

In het plangebied zijn relatief veel kinderdagverblijven gevestigd.

De Berenboot	Timorstraat	181
Peuter Speelzaal,Holle Bolle Gijs	Ambonstraat	2
Ienie Mienie Muizenhoek, Psz/Bso.	Bandoengstraat	21
Britt Kids	Bandoengstraat	41
De Haarlemse Boefjes	Indischestraat	26
Kinderdagverblijf De Rammelaar	Soerabajastraat	19
Heemhuys Betsy	Padangstraat	21

2.4 Openbare ruimte

Het gebied wordt ontsloten via de Spaarndamseweg, Rijkstraatweg, de Jan Gijzenkade en de Zaanenstraat. Deze wegen zorgen voor een voldoende goede ontsluiting an bereikbaarheid van het gebied. Ook de ontsluiting van het gebied door het openbaar vervoer vindt met name plaats via genoemde wegen. Het binnen de onsluitingswegen gelegen deel van de buurt is ingericht als 30 km/uur -gebied.

De straten zijn van beperkte breedte met slechts op enkele plekken wat extra ruimte. Het gebied is over het geheel genomen tamelijk dicht bebouwd; geparkeerde auto's domineren het straatbeeld terwijl voldoende groen- en speelvoorzieningen ontbreken.

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

3.1 Rijks en provinciaal ruimtelijk beleid

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Een belangrijk basisprincipe is het leggen van verantwoordelijkheden en bevoegdheden op het juiste niveau. Rijk, provincie en gemeente zijn verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er is pas sprake van bemoeienis van rijk of provincie met het gemeentelijk ruimtelijk beleid indien dat noodzakelijk is vanwege onderscheiden “nationale”, respectievelijk “provinciale” belangen.

In de in maart 2012 vastgestelde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor middellange termijn (2028):

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

De belangen van het nationale ruimtelijke beleid worden geborgd in de AmvB Ruimte, een juridische vertaling van het rijksbeleid. De nationale ruimtelijke belangen omvatten globaal de nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking, de ontwikkeling van de mainports, het kustfundament, de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën en ruimtelijke garanties met betrekking tot defensiedoeleinden en energieproductie en -voorziening.

Voor onderhavig bestemmingsplan is vooral relevant de bevordering van krachtige steden. Behoud van het stedelijk draagvlak voor voorzieningen en van voldoende stedelijke “massa” en de daarbij horende economische agglomeratievoordelen zijn van groot belang. In dit bestemmingsplan zijn geen nationale belangen in het geding.

Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de provinciale structuurvisie zijn de uitgangspunten van de Nota Ruimte verder uitgewerkt. De provincie zet in op “kwaliteit door veelzijdigheid”. Het Noord-Hollandse landschap is namelijk gevarieerd, open, heeft hoge cultuurhistorische waarden en is over het algemeen goed bereikbaar vanuit de stad. Noord-Holland moet daarom aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. De identiteit van de landschappen in Noord-Holland zijn daarom in 2040 versterkt met behoud door ontwikkeling en door transformatie. De afwisseling tussen stad en open landschap is duidelijk herkenbaar.

Bestaande stedelijke woonmilieus dienen waar mogelijk verder te transformeren tot hoogstedelijke milieus. Bestaande werklocaties dienen waar

mogelijk verder te intensiveren en herstructureren om nieuwe ontwikkelingen te accommoderen. Door te kiezen voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen blijft het landelijk gebied open en dichtbij. De hoogstedelijke milieus kenmerken zich door functiemenging, hoogwaardige culturele voorzieningen en een goede bereikbaarheid. Een belangrijke drager voor de toeristische aantrekkelijkheid, leefbaarheid en economie van Noord-Hollandse steden is detailhandel. De hoofdwinkelstructuur dient daarom beschermd en versterkt te worden.

Om het toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de Provincie Noord-Holland provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen: ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. Deze zijn verankerd in de provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie. De structuurvisie en de provinciale verordening vormen enerzijds het toetsingskader voor de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van Noord-Holland (ruimtelijke kwaliteit) en anderzijds de juridische beleidsuitwerking.

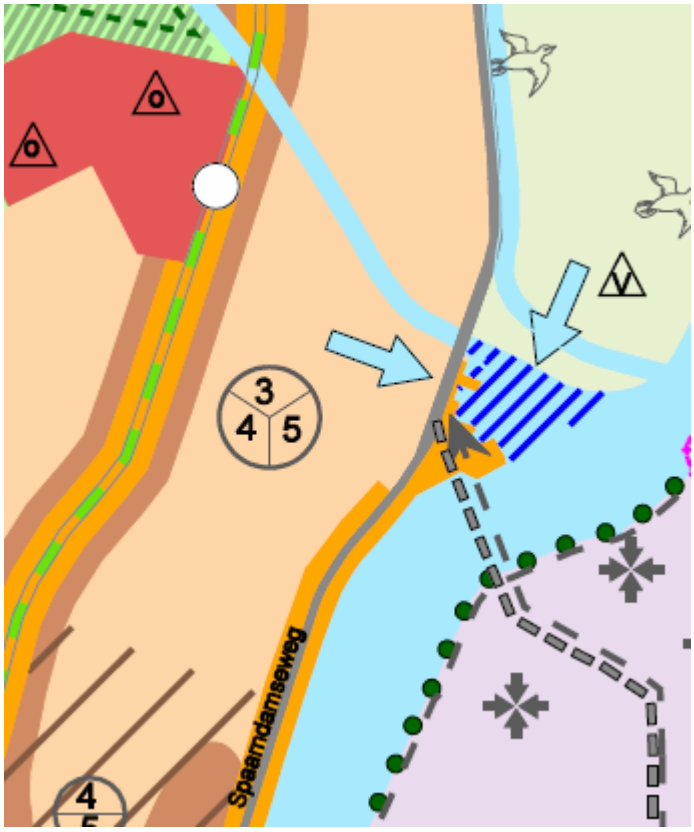
In het kader van het hoofdbelang duurzaam ruimtegebruik worden gemeenten gestimuleerd het bestaand stedelijke gebied beter te benutten door de aanwijzing van het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Het BBG vervangt hiermee de rode contouren uit het oude Streekplan. Door te verdichten, stationslocaties en knooppunten optimaal te benutten, ondergronds te bouwen, en door woningbouwprogramma zoveel mogelijk te realiseren binnen het BBG, wordt intensivering en bundeling van stedelijkheid bevorderd. Hierdoor is ook een winst te behalen in het fiets- en OV-gebruik.

Het plangebied behoort tot het BBG. Voor ontwikkelingen binnen bestaand bebouwd gebied gelden geen aanvullende eisen uit de provinciale ruimtelijke verordening. Dit bestemmingsplan is niet in strijd met het provinciale beleid zoals vervat in de structuurvisie en met provinciale belangen zoals verwoord in de verordening.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurplan Haarlem 2020

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



Afbeelding 3.1 Uitsnede Structuurplankaart

Buurtindentiteit

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

Woonwerk-assen

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

De Rijksstraatweg is aangewezen als zone voor het versterken van sociaal maatschappelijke functies.

Groen

De doelstelling voor de ontwikkeling van het groen netwerk in Haarlem is tweevoudig: versterking van groen met vooral ecologische waarden en versterking van groen met vooral stedelijke waarden.

Nummer 3 op de kaart staat voor verbeteren van buurtgroen en nummer 4 voor het toevoegen van speelvoorzieningen. Nummer 5 staat voor het toevoegen van voorzieningen voor jongeren.

3.2.2 Ruimtelijke kwaliteit

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

Voor het plangebied Indischebuurt Noord geldt over het algemeen een consolidatie regie. Plannen en ontwikkelingen moeten zich voegen naar de stedenbouwkundige context: naar het stratenpatroon, het bouwbloktype en de bestaande massa- en gevelopbouw. Er is vrijheid mogelijk in architectonische expressie en materialisering op pandniveau. In het algemeen geldt hier: hoe meer een plan zich voegt naar zijn context, hoe groter de vrijheid op pandniveau. Bij panden die deel uitmaken van een serie (vrijwel) identieke gebouwen kunnen ingrepen afwijken van de buurpanden, zolang het verbouwde pand blijft passen binnen de maat- en schaalverhoudingen van de wand als geheel. In de openbare ruimte is de opgave een samenhangende inrichting te ontwerpen, waarbij de parkeerdruk in combinatie met de behoefte aan groen en speelruimte wordt aangepakt.

Het plangebied maakt deel uit van de gebiedstypering 'Gebieden 1920-1940': Ontworpen, hiërarchisch stratenpatroon waarin stedenbouw, architectuur en openbare ruimte nauw samenhangen. Symmetrische pleinen, gespiegelde straatwanden, wooncomplexen, pleinen en poorten hebben naar één ontwerp gebouwde gevelwanden waarin horizontaliteit overheerst. Overgang privé-openbaar is geleidelijk door erkers, voortuinen met (gemetselde) erfafscheidingen. Ambachtelijk materiaalgebruik, veel siermetselwerk.

Voor de Rijksstraatweg en enkele bijzonder plekken en pleinen geldt de 'Bijzondere regie. Voor de openbare ruimte van de lange lijnen betekent bijzondere regie dat ontwikkelingen van een klein stukje van de lijn altijd in het grotere geheel worden bekeken. De opgave is voldoende samenhang in het lengteprofiel te creëren (door bomen, verlichting, detaillering margestroken) zodat afwisseling in het breedte profiel mogelijk is. De beoordelingskaders voor openbare ruimte van de structuurlijnen geven hiervoor concrete criteria. De Rijksstraatweg en Zaanenlaan hebben als typering 'Historische route': Het netwerk van historische lange lijnen bevat oude topografische routes en oude toegangswegen tot de stad die nu opgenomen in het stedelijk netwerk de ontstaansgeschiedenis van de stad verbeelden. Vaak samenvallend met de

verschillende functionele lijnen door de stad zijn het die routes die door de stadsbewoners (ook nu nog) het meest intensief worden gebruikt. De bijzondere plekken en pleinen vormen stedelijke ruimtes die plek kunnen geven aan ontmoeting, aan sport en spel een verblijf in zijn algemeenheid. Ze vormen ruimtelijke oriëntatiepunten in het stedelijk weefsel en zijn ook vaak functionele knooppunten in het netwerk van routes. Het samenspel tussen bebouwing en ruimte is alles bepalend voor de uiteindelijke beleving en gebruik van de ruimte. Dit alles bij elkaar vormt de gecompliceerde ontwerpopgave die een integrale benadering vanuit alle disciplines.

De Jan Gijzenvaart behoort tot het structuurtype 'Waterlopen'. De waterlopen zijn essentieel voor de waterhuishouding in de stad. Vaak vanuit de historie ontstaan als functionele waterverbinding (de vaarten) maar altijd gerelateerd aan de ligging van Haarlem op de overgang van duinen naar polder.

Ontwikkelingen worden getoetst aan de binnen de beoordelingskaders weergegeven relevante criteria ruimtelijke kwaliteit.

3.2.3 Wonen

Haarlem kiest in de Woonvisie Haarlem 2012-2020 (2012) voor behoud en versterking van de aantrekkelijkheid van Haarlem als kwalitatieve goede woonstad. Wonen vormt een belangrijke factor bij de duurzame stedelijke ontwikkeling in Haarlem. Ruimtelijke kwaliteit geldt als uitgangspunt en aantasting van het groen in en om de stad wordt niet geaccepteerd. In de Woonvisie zijn uiteenlopende maatregelen opgesomd die een bijdrage moeten leveren aan de doelstellingen. Daarbij wordt zorgvuldig omgegaan met behoud en versterking van historisch interessante woonwijken en beschermde stadsgezichten.

Haarlem is onderdeel van de Metropoolregio Amsterdam. In dat verband zijn afspraken gemaakt over de regionale woningbouwopgave in het Regionaal Actie Programma (RAP). Hieraan zal Haarlem ook moeten bijdragen.

De grootste uitdaging ligt binnen de bestaande woningvoorraad. Het gaat om verduurzaming van deze voorraad en van de openbare ruimte, leefbaarheid en mobiliteit. Een kleinschaliger, meer organische aanpak past hierbij, met stapsgewijze, flexibele verbeteringen in plaats van grote masterplannen.

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

3.2.4 Detailhandel

Detailhandelsnota Haarlem winkelstad 2002-2012 (2002)

Haarlem is de afgelopen jaren een paar keer verkozen tot de beste winkelstad van Nederland. De aantrekkingskracht op dagjesmensen en toeristen is daarom groot. Het beleid van de gemeente heeft tot doel deze positie te verstevigen en hieraan bekendheid te geven binnen en buiten de regio. Daarnaast wil de gemeente het fijnmazige netwerk van winkels handhaven zodat iedere Haarlemmer binnen een redelijke afstand van zijn woning de dagelijkse

boodschappen kan doen.

Voor het plangebied is vooral de Rijksstraatweg interessant. Het gaat hier om een strook winkels met een buurtoverschrijdende aantrekkingskracht door de aanwezigheid van een aantal (zeer) gespecialiseerde winkels. Bovendien hebben de supermarkt en de bibliotheek een publieksaantrekkende werking.

3.2.5 Maatschappelijk

In het Structuurplan Haarlem 2020 zijn gebieden aangewezen die in potentie geschikt of kansrijk zijn om (nieuwe) sociaal-maatschappelijke voorzieningen te vestigen of te clusteren. Haarlem Maatschappelijk op de Kaart (2010) geeft inzicht in de ontwikkeling van aanbod en spreiding van de sociaal maatschappelijke voorzieningen. Tevens geeft het een handvat voor de ontwikkeling of bijstelling van het eigen gemeentelijk accommodatiebeleid, met aanbevelingen voor nieuwe vormen van gecombineerd gebruik of andere keuzen voor locaties en gebruik op het gebied van welzijn, onderwijs, zorg, cultuur en sport.

Vanuit diverse invalshoeken worden die met elkaar verbonden en wordt een richting gegeven voor ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende jaren. Daarmee wordt een koppeling tot stand gebracht tussen sociaal en fysiek.

Concrete keuzen moeten worden uitgewerkt in gebiedsvisies. De visie is een instrument om op meer planmatige wijze maatschappelijke voorzieningen plek te geven in de stad en professionele partijen (veelal uitvoerder) te verleiden en te committeren om er invulling aan te geven.

In het kader van duurzaamheid is meervoudig ruimtegebruik uitgangspunt. Zo is er is niet alleen maar sprake van een bouwopgave met uitbreidingsbehoefte. Kansen liggen er om de voorzieningenstructuur anders te organiseren waarbij de inzet van multifunctionele accommodaties een belangrijke rol speelt. De Rijksstraatweg is aangewezen als zone voor versterken van sociaal maatschappelijke functies.

Het Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs (2012) geeft richtlijnen voor de verbetering van de onderwijshuisvesting en heeft als doelstelling te komen tot goede voorzieningen op de juiste locaties. Andere doelen zijn verbreding van de functies van de gebouwen en functionele flexibilisering van de gebouwen.

Er zijn de komende tien jaar geen ontwikkelingen voorzien bij de onderstaande onderwijsvoorzieningen.

1. Stichting vrije school Kennemerland, Weltevredenstraat 9
2. Albert Schweitzer, Planetenlaan 16
3. Gunning, Rijksstraatweg 245

3.2.6 Verkeer en vervoer

Het Haarlems Verkeers- en Vervoersplan (HVVP) (2003) beschrijft het beleid op het gebied van verkeer en vervoer voor een periode van 10 jaar. Het HVVP is een plan op hoofdlijnen. In het plan wordt een beschrijving gegeven van de hoofdstructuren voor het autoverkeer, openbaar vervoer en langzaam verkeer. Het HVVP heeft twee belangrijke doelstellingen: het vergroten van de leefbaarheid en het verbeteren van de bereikbaarheid. Dit betekent het aantrekkelijk maken van het gebruik van alternatieven voor de auto (fietsen en het gebruik van het openbaar vervoer) in de stad te stimuleren en het autoverkeer in de wijken zoveel mogelijk terug te dringen.

Langzaam verkeer:

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

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

Kinderen verdienen bijzondere aandacht. Deze aandacht richt zich op schoolroutes (gecombineerd met de fiets), de schoolomgeving en de woonomgeving. Maar ook de minder validen en oudere verkeersdeelnemer verdienen extra aandacht. Voor hen worden voorzieningen gerealiseerd op routes en bij inrichting van het openbare gebied. In het HVVP worden daarnaast drie op de fiets gerichte beleidslijnen uitgezet om het fietsgebruik te stimuleren:Verbetering van de bestaande fietsroutes en voorzieningen; bij kruisingen voorrang geven aan fiets boven autoverkeer; en uitbreiding van het fietsnet.

Afbeelding 3.2 Fietskaart HVVP

Binnen het bestemmingsplangebied maken de Rijksstraatweg, Jan Gijzenkade, Zaanenlaan en Spaarnhovenstraat deel uit van het fietsnetwerk HVVP.

Openbaar vervoer:

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

De Rijksstraatweg is in het OV-net HVVP opgenomen als bustracé (stamlijn) ontsluitende lijn.

Autoverkeer:

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

De Spaarndamseweg, Zaanenlaan en Rijksstraatweg zijn in het HVVP opgenomen als gebiedsontsluitingswegen B (50 km/uur) voor de verblijfsgebieden, de direct buiten het plangebied gelegen Vondellaan als gebiedsontsluitingsweg A (50 km/uur) voor doorgaand verkeer, de Westelijke Randweg en Amsterdamsevaart als stroomweg gebiedsontsluitingsweg (70 km/uur). Bij stroomwegen wordt niet geparkeerd, zijn er geen bromfietsers op de rijbaan en geen snelheidsbeperkende maatregelen, zoals drempels

3.2.7 Water

Vanaf 22 december 2009 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 voor Nederland.

Waterbeheerplan Rijnland

In het Waterbeheerplan 2010-2015 geeft het Hoogheemraadschap van Rijnland (hierna te noemen: Rijnland) zijn ambities aan en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. De drie hoofddoelen zijn [1] veiligheid tegen overstromingen, [2] voldoende water en [3] 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, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland is te vinden op www.rijnland.net.

Rijnland's Keur en Beleidsregels

Rijnland dient haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder adequaat te kunnen uitvoeren.
De “Keur” is een verordening van de waterbeheerder met juridisch bindende regels (gebod- en verbodsbepalingen). Zo zijn werken en werkzaamheden in en bij waterkeringen (dijken, kaden, duinen) en watergangen (sloten, vaarten, plassen) zonder of in afwijking van een vergunning op grond van de Keur niet toegestaan. Ook het aanbrengen van verhard oppervlak (bebouwing, bestrating) en het onttrekken van grondwater zijn in veel gevallen vergunningplichtig.
In de “Beleidsregels” die bij de “Keur” horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De “Keur en Beleidsregels” van Rijnland zijn te vinden op www.rijnland.net

Rijnland's beleid Riolering en afvalwaterzuivering

Rijnland geeft de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater. Naast een voorkeursvolgorde voor afvalwater geldt voor de behandeling van hemelwater de zorgplicht. Rijnland geeft daarbij de voorkeur aan brongerichte maatregelen boven 'end-of-pipe' maatregelen. Hierbij geldt de volgende toelichting:

- Hemelwater kan de capaciteit van riolering en zuivering aanzienlijk belasten. Dat is niet wenselijk en vaak ook niet nodig. Zeker bij nieuwbouw ontwikkelingen is het gescheiden aanbieden van hemelwater en afvalwater vaak een doelmatige maatregel. Rijnland volgt hierbij een de voorkeursvolgorde (rijksbeleid), waarbij voorop staat het voorkomen van het ontstaan van afvalwater. Als er afvalwater is het zoveel mogelijk beperken van verontreiniging en waar mogelijk afvalwaterstromen scheiden. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). De uiteindelijke afweging wordt lokaal gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.
- Het te lozen hemelwater mag geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater veroorzaken. Maatregelen om dit te bereiken zijn duurzaam bouwen, infiltratie, het toepassen van berm- of bodempassage en straatkolken met extra voorzieningen. Als ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel.

Integraal Waterplan Haarlem

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

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

Gemeentelijk Rioleringsplan

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

van toepassing, te weten:

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

3.2.8 Groen

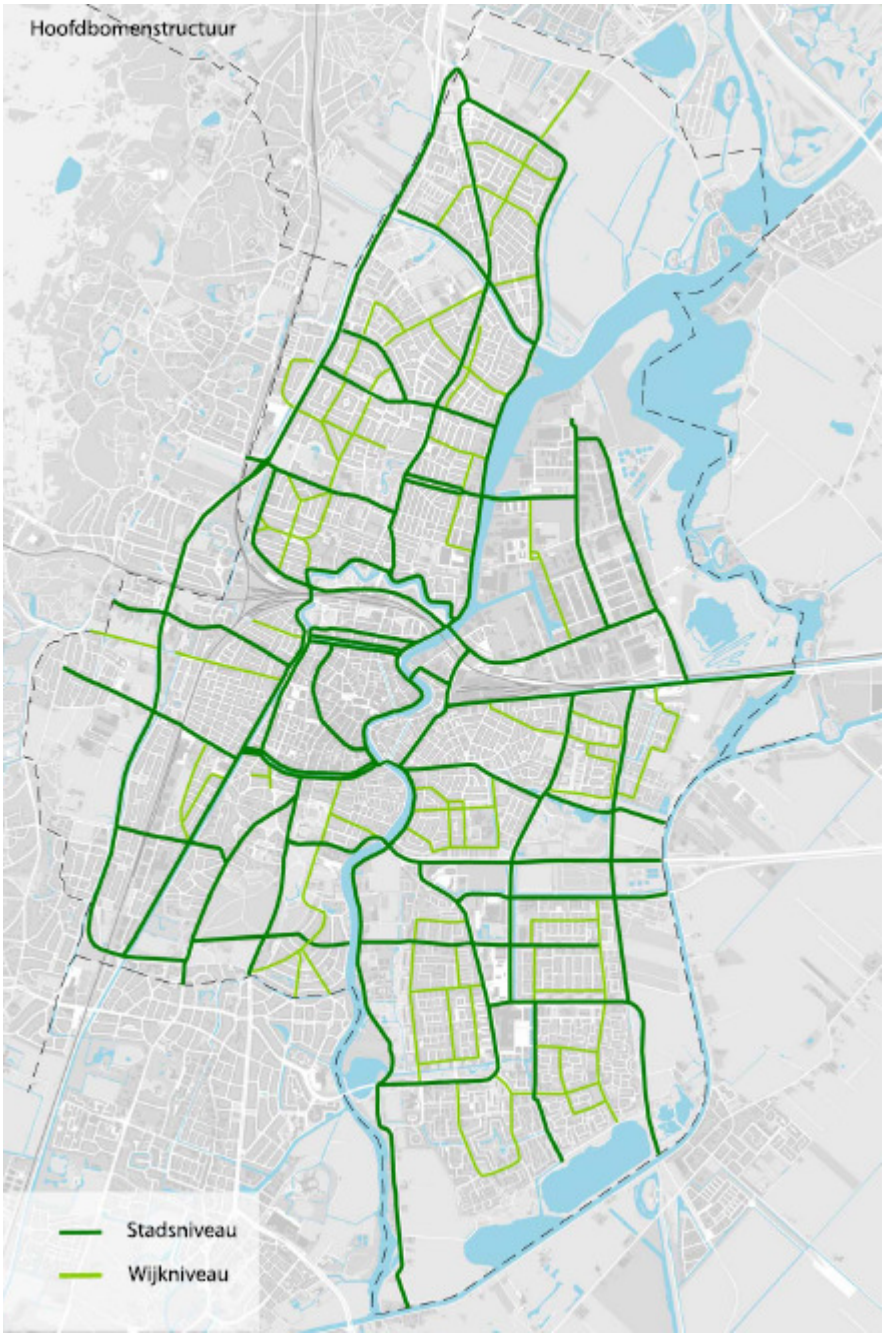
Het Groenstructuurplan (1991) is erop gericht de groenstructuur vast te leggen en te versterken. De hoofdgroenstructuur is tevens vastgelegd in het Structuurplan Haarlem 2020. Doelstelling is zowel versterking van groen met ecologische waarde als van groen met stedelijke waarde. Dit wordt bereikt door het in stand houden en versterken van de bestaande stedelijke hoofdgroenstructuur en de hoofdbomenstructuur; door uitbreiding van (kleinschalig) groen vooral in dichtbebouwde laagbouwwijken met een tekort aan buurtgroen, door het vergroten van de gebruiksintensiteit van het bestaande groen door de inrichting beter af te stemmen op recreatief gebruik en door het verbeteren van de toegankelijkheid en bereikbaarheid voor langzaam verkeer; en door herkenbare, aantrekkelijke en doorgaande recreatieve routes voor langzaam verkeer.

Het noordelijk gedeelte van het plangebied (nabij de Jan Gijzenkade) maakt onderdeel uit van een van de groene dwarsverbanden die door Haarlem loopt. De oost westverbindingen hebben een landschappelijke basis en vormen de groene en blauwe aders (de sporten van de ladderstructuur). Het beleid is erop gericht om deze ladderstructuur herkenbaar te maken door groengebieden met elkaar te verbinden. De Jan Gijzenkade wordt gezien als ecologische verbindingszone.

Bomen vormen een belangrijk tegenwicht voor de verstening van onze leefomgeving, scheppen geborgenheid en maken de stad tot een plek waar mensen willen zijn en elkaar willen ontmoeten. In Haarlem zijn in totaal 58.000 bomen die staan in de plantsoenen, parken en langs straten, begraafplaatsen, kinderboerderij, sportcomplexen en openbare speelgelegenheden. Het Bomenbeleidsplan 2009-2019 (2010) geeft de visie van de gemeente Haarlem op bomen en schept samenhang in de uitvoering van het bomenbeleid. Doel is te komen tot een gezond, veilig en goed onderhouden bomenbestand. Met het Bomenbeleidsplan zijn de hoofdbomenstructuur en de monumentale bomenlijst vastgesteld.

Uitgangspunten voor de bomenstructuur is het maken van een samenhangend structuurbeeld als toetsingskader en als streefbeeld voor een verdere uitbouw en verbetering van het Haarlemse bomenbestand. Dit betekent onder meer het toepassen van ecologisch waardevolle soorten met een lange looptijd, het verbeteren van de standplaatsen en het uitbreiden van de onderhoudsintensiteit.

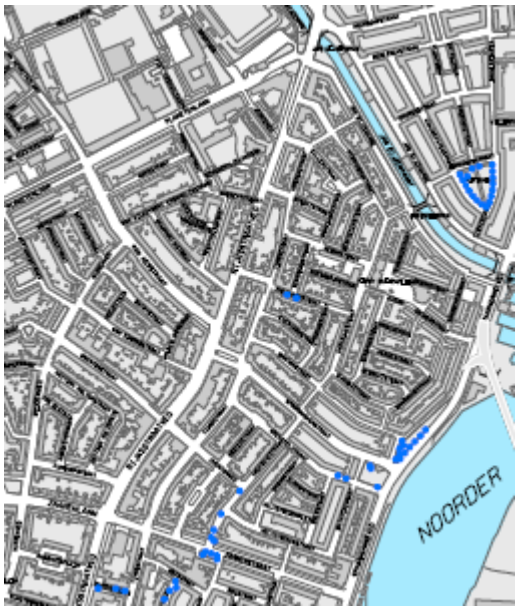
De bomen langs de Rijksstraatweg, Jan Gijzenkade, Spaarndamseweg en Zaanenlaan maken onderdeel uit van de hoofdbomenstructuur. Dit zijn lijnen die ruimtelijk en functioneel van belang zijn. Gelet op bovenstaande doelstelling is het van belang deze groenstructuur te behouden.



Afbeelding 3.3: Hoofdbomenstructuur

Oude en bijzondere bomen zijn zeer beeld- en sfeerbepalend en geven een extra dimensie aan de openbare ruimte. Oude bomen dragen de omgevingsgeschiedenis van vele jaren met zich mee. Daarom wil gemeente Haarlem deze monumentale bomen extra beschermen. Hiervoor zijn alle gemeentelijke monumentale bomen geïnventariseerd en op de Haarlemse Monumentale Bomenlijst (2009) geplaatst. Het betreft bomen van minimaal 80 jaar dan wel herdenkingsbomen of bomen met een grote dendrologische waarde (zeldzame soort of variëteit of bijzondere natuurlijke groeivorm). De bomen zijn beeldbepalend en/of hebben een cultuurhistorische waarde (herdenkingsbomen, markeringsbomen, kruis/kapelbomen, bijzondere snoeivormen) en/of natuurwaarde (er leven zeldzame planten of dieren in), en de minimale levensverwachting is 10 jaar.

Vanwege de waarden van monumentale bomen zal in beginsel geen kapvergunning worden verleend, tenzij sprake is van een ernstige bedreiging van de openbare veiligheid, noodtoestand of bijzondere situatie (zie artikel 5.1 Bomenverordening Haarlem). In bestemmingsplannen kunnen de kroonprojecties van monumentale bomen worden opgenomen met een dubbelbestemming, waarbij ze extra beschermd zijn tegen graaf- en bouwwerkzaamheden binnen de kroonprojectie.



Afbeelding 3.4: Monumentale bomen in de openbare ruimte van plangebied Indischebuurt Noord

De Monumentale bomen zijn onderverdeeld in vier categoriën en als zodanig ook op kaarten terug te vinden door middel van gekleurde stippen.

Een A-boom (rood) is een boom van 80 jaar of ouder die op de landelijke lijst van de Bomenstichting staat of daarvoor aangemeld is (landelijk monumentaal). Een B-boom (groen) is een boom van 80 jaar of ouder die van Haarlems belang is (plaatselijk monumentaal) plus de gedenkbomen. Een C-boom (blauw) is een boom van 50 jaar tot 80 jaar met potentie om monumentaal te worden (waardevol). Een D-boom (roze) is een boom die aangeplant wordt om minstens 100 jaar te worden. Buitengewone aandacht is hierbij besteed aan groeiplaatsomstandigheden om de boom te helpen oud te worden (aankomend monumentaal).

Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt in de praktijk via de verplichte groentoets erg zorgvuldig met monumentale bomen omgegaan. Aan de hand van deze groentoets kan de raad zorgvuldig afwegen of een ruimtelijke ontwikkeling onevenredig schade aan het monumentale bomenbestand aanricht. In tegenstelling tot het bestemmingsplan geeft een groentoets gedetailleerde informatie over het bestaande groen in een plangebied en de consequenties voor het groen als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast worden in een groenparagraaf op basis van een definitief planontwerp de consequenties wat betreft handhaven, kappen, verplanten en herplanten van bomen aangegeven.

Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, alsmede de resultaten van de verschillende onderzoeken.

4.2 Milieuzoneringen

Inleiding

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

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

Door middel van een passende bestemmings- en gebruiksregeling kan het bestemmingsplan een bijdrage leveren aan een afname van overlast binnen het plangebied, door niet passende bedrijvigheid of activiteiten zo veel mogelijk te weren, te reduceren, of door hinder beperkende maatregelen te treffen. In geval van wegbestemming zal een financiële regeling moeten worden getroffen en/of zal er een verplaatsing moeten worden geregeld.

Categorisering van bedrijven in het plangebied

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones. Deze opdeling is bepaald door de specifieke kenmerken van die gebieden. Het plangebied Indische buurt noord is getypeerd als laagbouw in hoge dichtheden. De Rijksstraatweg wordt als corridor aangeduid. De maximaal toegestane milieucategorie daar is C. In de rest van het gebied wordt uitgegaan van maximaal categorie B. Omdat niet op voorhand inzichtelijk is of aan de richtafstanden (vng brochure) kan worden voldaan, is categorie C alleen mogelijk via een afwijkingsbevoegdheid.

Toetsing bestaande bedrijven aan beoogde milieuzonering

Aan de hand van een lijst met bedrijven, vallend onder de Wet milieubeheer (Wm) (bijlage 1), die binnen het plangebied zijn gelegen, is een onderzoek uitgevoerd naar de potentiële hinder daarvan. Per bedrijf is onderzocht welke categorie van toepassing is. Deze categorieën zijn bepaald aan de hand van de zoneringlijst welke is bijgevoegd bij de Regels. Uit het onderzoek is gebleken dat alle bedrijven passen binnen het plangebied en positief kunnen worden bestemd.

4.3 Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai opgenomen. Het doel van de Wet geluidhinder is het beschermen van de mens tegen geluidshinder.

Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig is en deze locatie binnen de geluidszone van een geluidbron (lucht-, trein- en wegverkeer of industrielawaai) moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Onder meer woningen, scholen en ziekenhuizen worden als geluidsgevoelige bestemming aangemerkt. Het aspect geluid speelt een belangrijke rol in de omgevingskwaliteit en dient derhalve afgewogen te worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Omdat er in het plangebied geen geluidgevoelige bestemmingen worden toegevoegd is het aspect geluid feitelijk geen aspect op basis waarvan voor het onderhavige bestemmingsplan keuzes worden gemaakt. In deze paragraaf wordt evenwel aandacht besteed aan bestaande geluidwaarden in verband met de aanwezigheid van industrieterrein Waarderpolder en een aantal wegen binnen het plangebied. Overige geluidbronnen zijn niet van invloed op het plangebied.

Wegverkeerslawaai

Volgens de Wet geluidhinder geldt voor wegverkeerslawaai een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In de bijlagen (bijlage 2) zijn de berekeningssheets opgenomen waarvan de resultaten in de onderstaande tabel zijn samengevat. De opgenomen geluidbelasting is inclusief aftrek conform artikel 110g.

Tabel 3. Geluidbelasting L_{den} in dB.

Wegvak	Aftrek artikel 110 Wgh	Rekenafstand [m]	Geluidbelasting [dB]
Rijksstraatweg	5	11	62
Jan Gijzenkade	5	58	52
Spaarndamseweg	5	71	48
Zaanenstraat	5	16	59
Planetenlaan	5	15	61
Ambachtstraat	5	7	53

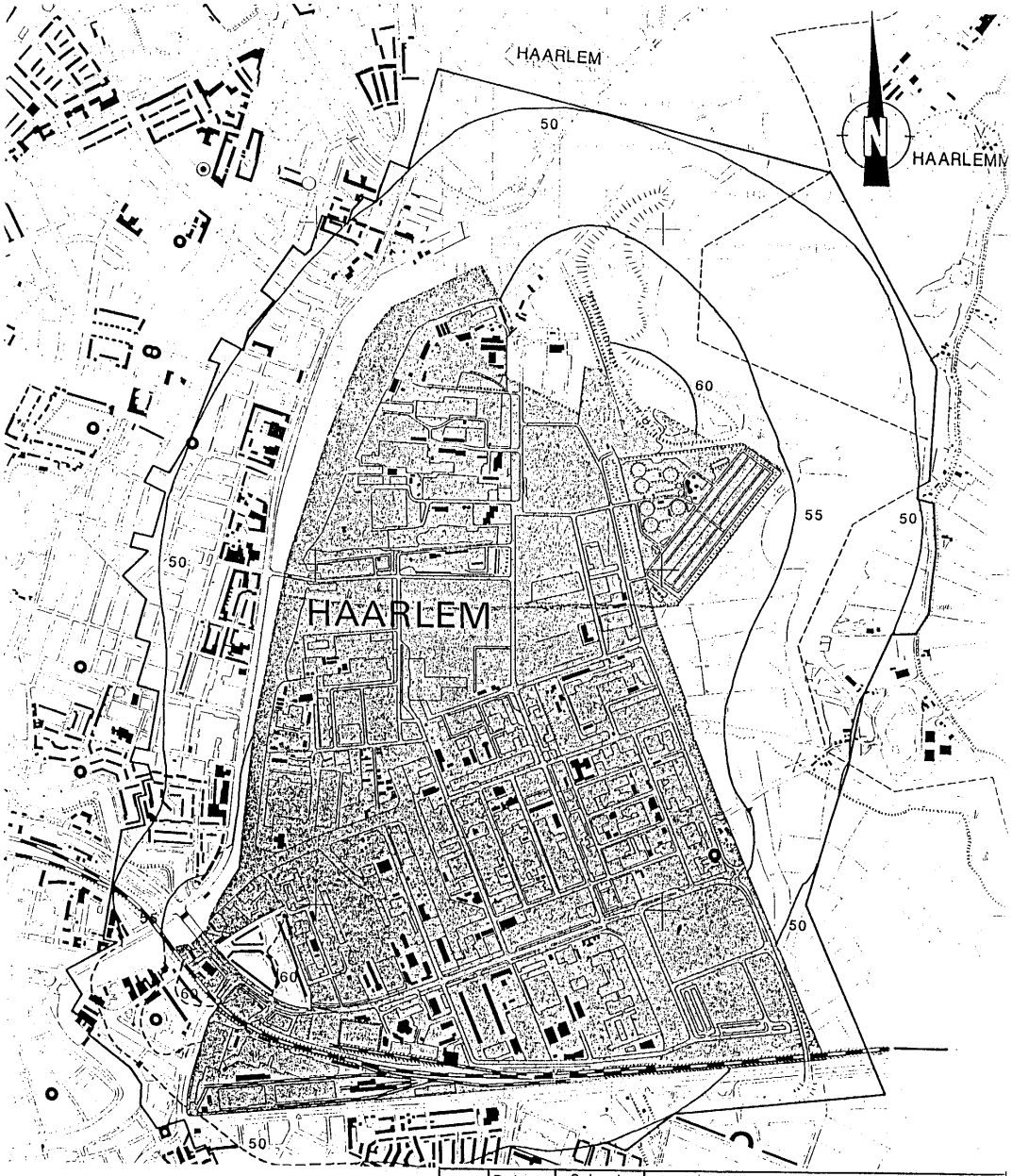
De voorkeursgrenswaarde (48 dB) wordt ter hoogte van de bestaande situaties in een aantal gevallen overschreden. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mag het bevoegd gezag een zgn. hogere waarde vaststellen. Op 27 december 2001 (nr. 2001-39046) hebben Gedeputeerde Staten van Noord Holland (op dat moment aangewezen als bevoegd gezag) echter een hogere waarde vanwege wegverkeerslawaai vastgesteld. De maximale ontheffingswaarde voor bestaande situaties (68 dB) wordt evenals de maximale ontheffingswaarde voor nieuwe situaties (63 dB) niet overschreden.

Industrielawaai

Voor industrielawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mag het gemeentebestuur ook voor het aspect industrielawaai een hogere waarde vaststellen. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 55 dB. Het industrieterrein Waarderpolder, gelegen even ten oosten van het plangebied, is een gezoneerd industrieterrein en heeft een geluidzone. Door middel van een zonebesluit is de zonegrens van 50 en 55 dB(A) vastgelegd.

Er zijn berekeningen uitgevoerd vanwege het geluid afkomstig van het gezoneerde industrieterrein. Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein maximaal 51 dB(A) bedraagt. Deze waarde wordt bereikt in de Solostraat. De straten verderop in het plangebied, westwaarts, zijn iets lager en variëren van 47 tot 49 dB(A). De waarneempunten zijn getoond in figuur B (bijlage 2). Met deze waarde wordt de vastgelegde maximale ontheffingswaarde niet overschreden.

De geluidzone voor de Waarderpolder is vastgesteld door de provincie (1987). Onderstaande kaart maakt deel uit van het vaststellingsbesluit.



gezoneerd industrieterrein als bedoeld in art. 53 Wgh

zonegrens als bedoeld in art. 53 Wgh

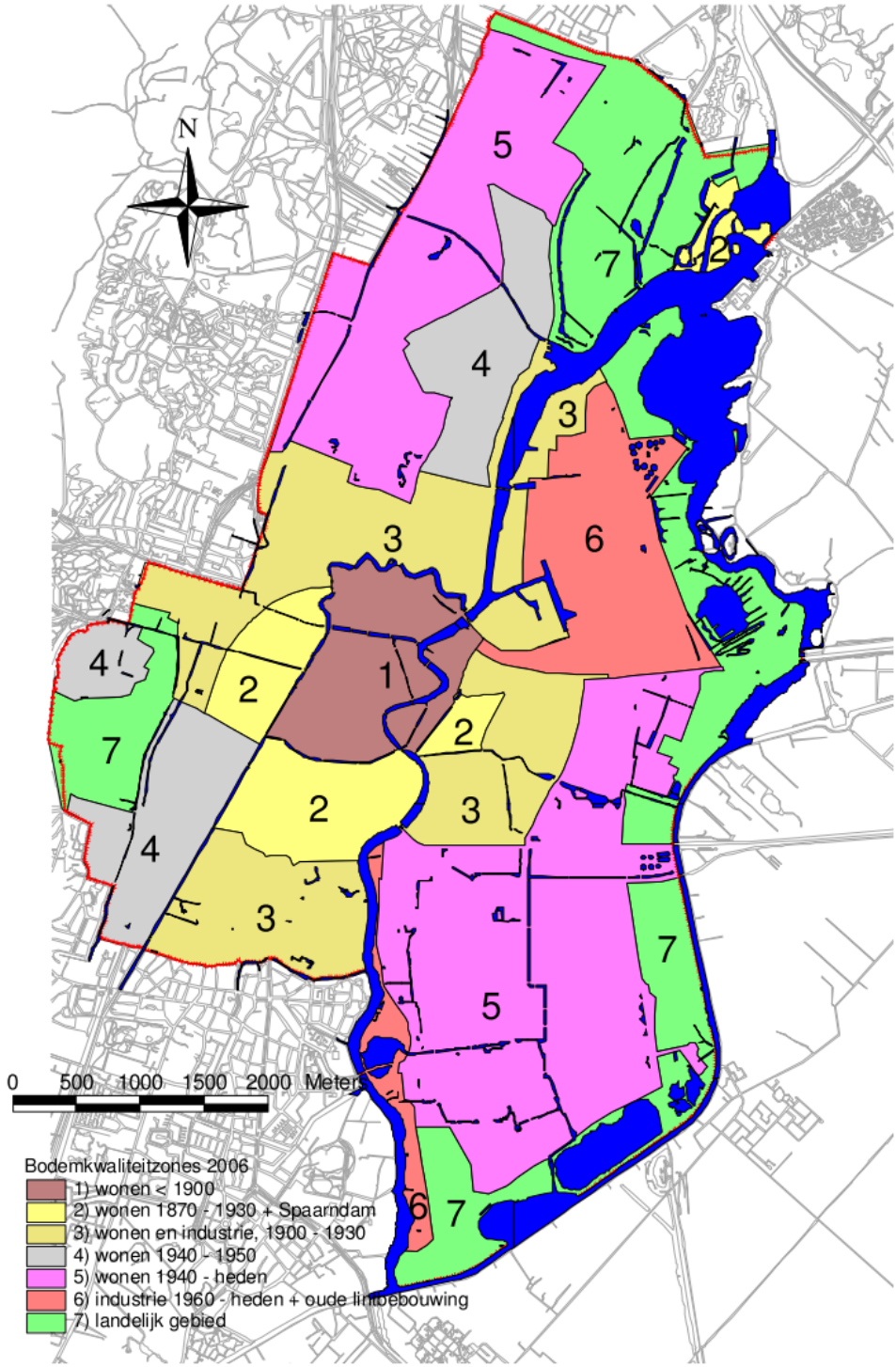
55 55 dB(A) etmaalwaardecontour vergunde situatie

55 55 dB(A) etmaalwaardecontour huidige situatie

	Datum	Schaal	Behoort bij zonebesluit nr. / d.d.
get.	040687	1 : 10.000	
aanp.	230987	ZONEBESLUIT Industrieterrein Waarderpolder	
aanp.	070289	Zonegrens als bedoeld in art. 53 Wgh in de gemeenten	
aanp.		Haarlem en Haarlemmerliede en Spaarnwoude	
Provinciale Waterstaat van Noord-Holland		B 2	60867 N
		1.777.4	

4.4 Bodemparagraaf

Op basis van in het verleden uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld (zie figuur 1). In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. (zie bijlage 3)Per bodemkwaliteitszone is de gemiddelde bodemkwaliteit aangegeven. Het betreffende bestemmingsplangebied is gelegen in de bodemkwaliteitszone 4.



In onderstaande tabellen zijn de gemiddelden en de P95-waarden van het betreffende bodemkwaliteitszone weergegeven.

bodemkwaliteitszone 4

parameter	**P95 bovengrond** (mg/kg droge stof)		**P95 ondergrond** (mg/kg droge stof)		**Gemiddelde bovengrond** (achtergondgehalte) (mg/kg droge stof)		**Gemiddelde ondergrond** (achtergondgehalte) (mg/kg droge stof)	
Arseen	13,95	-	17,17	-	6,68	-	6,70	-
Cadmium	1,01	s	0,46	-	0,40	-	0,26	-
Chroom	32,15	-	28,24	-	19,02	-	17,74	-
Koper	125,47	t	47,38	s	32,80	-	17,82	-
Kwik	0,56	s	0,56	s	0,17	s	0,15	s
Lood	338,05	t	174,32	s	93,16	s	54,72	s
Nikkel	36,11	s	37,73	s	18,99	-	16,24	-
Zink	613,08	t	253,59	s	200,45	s	83,21	s
Pak	13,20	s	4,50	s	3,32	s	1,37	-
Minerale olie	485,43	s	449,54	s	158,57	-	115,53	-
Barium	429,06	s	184,56	-	152,75	-	71,33	-
Kobalt	10,05	-	14,32	-	6,06	-	6,40	-
Molybdeen	1,05	-	1,07	-	0,59	-	0,66	-
PCB	0,10	s	0,04	s	0,05	s	0,01	-
EOX	0,34	s	0,37	s	0,12	-	0,15	-

toelichting:
- : gehalte kleiner dan streefwaarde (niet verontreinigd
s : gehalte groter dan streefwaarde (licht verontreinigd)
t : gehalte groter dan toetsingswaarde (matig verontreinigd)
i : gehalte groter dan interventiewaarde (ernstig verontreinigd)

De gehalten in de tabel gelden voor een standaardbodem met een organisch stofgehalte van 10% en een lutumgehalte van 25%. In de bodemkwaliteitszone 4 is in de bovengrond het gemiddeld organisch stofgehalte 2,86% en het gemiddeld lutumgehalte 2,45%. In de ondergrond is het gemiddeld organisch stofgehalte 4,49% en het gemiddeld lutumgehalte 2,80%

In de bodemkwaliteitszone 4 is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd met kwik, lood, zink en PAK (teerachtige stoffen in bijvoorbeeld koolas). In de bovengrond komen plaatselijk lichte verontreinigingen met cadmium, nikkel, PAK minerale olie, barium en PCB en matige verontreinigingen met koper, lood en zink voor.

De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met kwik, lood en zink. In de ondergrond kunnen plaatselijk lichte verontreinigingen met koper, nikkel, PAK, minerale olie en PCB voorkomen.

Bodemverontreiniging

Indien binnen het bestemmingsplangebied sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zal het meestal een bodemverontreiniging betreffen die ontstaan is door plaatselijke bedrijfsactiviteiten of door de aanwezigheid van olietanks. Indien er geen saneringsurgentie (spoedeisendheid) aanwezig is, zullen dergelijke gevallen pas gesaneerd hoeven te worden als ter plaatse grondverzet plaats gaat vinden en/of nieuwe functies gerealiseerd worden. Op basis van een op te stellen saneringsplan wordt beoordeeld of na sanering de bodem geschikt is voor de gewenste functie(s).

Uit de inventarisatie van de ondergrondse brandstoftanks blijkt dat de in onbruik zijnde ondergrondse tanks inmiddels zijn gesaneerd. De eventuele bodemverontreiniging in het gebied als gevolg van deze ondergrondse tanks is in voldoende mate gesaneerd.

Binnen het gebied is één geval van ernstige verontreiniging bekend. Dit is een ernstige verontreiniging met minerale olie aan de Rijksstraatweg 170-174. De verontreiniging is deels gesaneerd en vormt geen belemmering om het huidige

gebruik voort te zetten

Overige bodemonderzoeken die zijn uitgevoerd, laten resultaten zien die passen binnen het beeld van de bodemkwaliteitskaart, de aangetoonde verontreinigingen uit deze onderzoeken vormen geen belemmering voor het beoogde gebruik in het gebied.

4.5 Waterparagraaf

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

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

In het onderhavig plangebied is het Hoogheemraadschap van Rijnland de waterbeheerder. Er heeft met Rijnland in het kader van de Watertoets afstemming plaatsgevonden. Rijnland heeft gedurende dit proces geadviseerd over en beoordeelt op het relevante waterbeleid, de wetgeving en de regelgeving zoals opgenomen in hoofdstuk 3.

Waterkwantiteit

Het boezemstelsel heeft op de eerste plaats een belangrijke functie voor het op orde houden van de waterkwantiteit. In een situatie van wateroverschot wordt in het boezemstelsel water afgevoerd via het Spaarne en bij Spaarndam uitgemalen op het Noordzeekanaal. In een situatie van watertekort wordt water via de Ringvaart vanuit de Hollandsche IJssel aangevoerd. Vanwege het zoutgehalte wordt geen water ingelaten vanuit het Noordzeekanaal. In Rijnlands boezem wordt het waterpeil 0,62m - NAP gehandhaafd.

Compensatieregeling

Een uitwerking van de watertoets voor de gemeente Haarlem is de compensatieregeling. Bij een aanwijsbare toename van het verhard oppervlak zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezwaar als gevolg van toename verharding te voorkomen. Indien er gebouwd wordt en hierbij meer dan 500 m2 onverhard oppervlak omgezet wordt naar verhard oppervlak, dient 15% van de toename verharding als oppervlaktewater te worden aangebracht.

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

Geborgd dient te worden dat de toegepaste alternatieve bergingstechniek

effectief, duurzaam en zonder veel onderhoud functioneert voor het gehele peilvak waarvan de alternatieve waterbergingstechniek deel uitmaakt. Om dit te kunnen beoordelen is een set algemene voorwaarden opgesteld. Deze algemene voorwaarden maken geen onderscheid tussen de situering van de verschillende systemen: zowel ondergrondse systemen als daksystemen worden getoetst met hetzelfde kader. Op aanvraag van de initiatiefnemer bekijkt Rijnland, door het toetsen aan de gestelde voorwaarden, of de voorgestelde alternatieve waterberging is in te passen in het peilvak in kwestie

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

Uitwerking compensatieregeling

In het voorliggende bestemmingsplan wordt niet voorzien in additionele oppervlakteverharding. Derhalve is de compensatieregeling niet van toepassing.

Beschrijving watersysteem in het plangebied

Het open water dat in het plangebied is opgenomen betreft de Jan Gijzenvaart. De Jan Gijzenvaart behoort tot het boezemstelsel van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Naast een bergende functie heeft het water in de buurt ook een esthetische en een ecologische functie.

Overeenkomstig het Rijnlands Keur moet aan weerszijden van de watergangen een obstakelvrije strook grond aanwezig zijn met een breedte van 2,5 m ten behoeve van het uitvoeren van het onderhoud aan en ter bescherming van het profiel van de watergangen, alsmede voor de inspectie.

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 beheer van drainagesystemen. De ontwateringsdiepte is over het algemeen voldoende en levert geen aanleiding tot verdergaande maatregelen.

Afvalwatersysteem

Het plangebied heeft een gemengd rioolstelsel. Hierin wordt zowel het afvalwater als regenwater verzameld en naar de rioolzuivering gevoerd. Waterschappen en gemeenten hebben afspraken gemaakt om de vuilemissie van gemengde stelsels te halveren. Daarbij heeft Haarlem de afgelopen jaren vooral geïnvesteerd in de aanleg van bergbezinkbassins. In het plangebied zijn geen bergbezinkbassins aanwezig of voorzien. 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.

Watervergunning

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is integraal waterbeheerder in haar beheersgebied. Daarbij wordt rekening gehouden met zowel de (interne)

relaties tussen kwantiteits- en kwaliteitsaspecten van het oppervlakte- en grondwater (inclusief ecologische kwaliteit en natte natuurwaarden) en de externe relaties tussen waterbeheer en andere beleidsterreinen zoals ruimtelijke ordening, milieu, natuur en landschap, landbouw en recreatie. Voor aanpassing van de waterhuishouding moet bij de waterbeheerder een watervergunning worden aangevraagd op grond van de Keur. De Keur van Rijnland bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot het onderhoud en gebruik van het watersysteem en waterkeringen. In de Keur is opgenomen dat een aantal activiteiten met betrekking tot de aanleg cq. inrichting van oppervlaktewateren en kunstwerken in beginsel verboden is. Onder welke voorwaarden deze activiteiten wel mogen plaatsvinden is beschreven in de Beleidsregels en Algemene Regels Inrichting Watersysteem. Nadere informatie hierover is beschikbaar via de website van Rijnland (www.rijnland.net).

Afkoppeling verhard oppervlak

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

4.6 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit is van belang voor de gezondheid van mens en dier en voor de kwaliteit van het milieu. In de Europese Unie zijn daarom grenswaarden afgesproken waaraan de concentraties van een aantal stoffen vanaf bepaalde ingangsdata moeten voldoen.

Die grenswaarden en regelgeving om deze tijdig te bereiken en te handhaven zijn in Nederland opgenomen in de Wet milieubeheer, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. Indien een bestemmingsplan vastgesteld of gewijzigd wordt, dient vast te staan dat de gevolgen voor de luchtkwaliteit voldoen aan die eisen (als gevolg van art. 5.16 lid 1 en 2). Die gevolgen worden bepaald door de verandering in gebruik en functies die door het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt ten opzichte van de bestaande (toegestane) functies. Maatgevend is de met de veranderingen samenhangende groei van het autoverkeer en de daardoor veroorzaakte uitstoot van de stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}).

De Wet milieubeheer (Wm) onderscheidt in artikel 5.16. lid 1 een aantal situaties waarin een bestemmingsplan voldoet aan de regels voor de luchtkwaliteit. Dit is onder meer het geval indien aannemelijk is dat de

ontwikkelingen 'niet in betekenende mate' (NIBM) gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit (artikel 5.16 lid 1 onder c).

NIBM criterium
Nadere criteria om te bepalen of er sprake is van NIBM zijn gegeven in een AMvB Niet In betekenende Mate en een gelijknamige Regeling NIBM. Daarin is aangegeven dat van NIBM onder meer sprake is indien het bestemmingsplan een netto-uitbreiding met minder dan 1500 woningen of 100.000 m2 BVO kantoren mogelijk maakt.

Het bestemmingsplan Indischebuurt Noord is consoliderend. Er worden geen voor de luchtkwaliteit relevante ontwikkelingen mogelijk gemaakt die niet al in het vorige bestemmingsplan of vrijstellingen / projectbesluiten ruimtelijk zijn vastgelegd. Daaruit volgt dat de vaststelling van het bestemmingsplan zeker geen uitbreiding met méér dan 1500 woningen of 100.000 m2 BVO kantooroppervlak mogelijk maakt. Evenmin worden nieuwe relevante uitbreidingen zoals horeca, grootschalige detailhandel of verkeersstructuurwijzigingen mogelijk gemaakt door dit bestemmingsplan. Het is daarom evident dat het bestemmingsplan Niet in betekenende mate gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit, en daarmee voldoet aan artikel 5.16 lid 1 onder c van de Wm.

Reeds op die grond is daarom de conclusie dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de vaststelling van bestemmingsplan Indischebuurt Noord.

Optredende concentraties
Een tweede grond waarop eveneens voldaan kan worden aan de regelgeving voor de luchtkwaliteit is wanneer aannemelijk is dat voldaan wordt aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit (art 5.16 lid 1 onder a).

Om een beeld te krijgen van de bestaande en te verwachten luchtkwaliteit in het gebied is de zogeheten NSL-Monitoringstool geraadpleegd (zie mt2011.nsl-monitoring.nl, onder menu bekijken, keuzeoptie “Kaarten-NSL”, versie 2011).

Met dit Monitoringstool stelt de Rijksoverheid jaarlijks de luchtkwaliteit langs (onder meer) relevante wegen in Nederland vast. Deze gegevens vormen ook de basis voor de verplichte rapportage van de luchtkwaliteit aan de EU. De berekeningen en prognoses voldoen aan alle voorschriften voor de berekening van de luchtkwaliteit (Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007). Zij worden jaarlijks geactualiseerd, met controle door de wegbeheerder (in dit geval de gemeente Haarlem). In de onderliggende verkeersmodelgegevens zijn alle bekende lopende en toekomstige projecten en ontwikkelingen in en rond Haarlem en regio verwerkt.

De relevante wegen in het plangebied zijn (delen van) de Rijksstraatweg en de Zaanenstraat. Op alle andere wegen in het plangebied zijn de intensiteiten op voorhand te gering om een mogelijke overschrijding van grenswaarden te kunnen veroorzaken.

De Monitoringtool geeft aan dat de hoogste concentraties NO_2 en fijn stof binnen het plangebied in de rekenjaren 2011, 2015 en 2020 optreden langs de Zaanenstraat. Deze hoogst voorkomende concentraties NO_2 en fijn stof in het

plangebied zijn overgenomen in onderstaande tabel. Langs de andere wegen zijn de concentraties in de betreffende jaren lager

Tabel 1. Berekende hoogste concentratie NO_2 en fijn stof binnen bestemmingsplan Indische Buurt Noord volgens meest recente Monitoringtool versie (2011)

Stof	Eenheid	2011	2015	2020	Norm	Locatie (weg)
NO_2	µg/m³ als jaargemiddelde	29	25	21	40 miv 2015	Zaanenstraat**)
Fijn stof (PM_{10}) *)	µg/m³ als jaargemiddelde	20	18	17	40 miv 2011	Zaanenstraat **)

*) : Fijn stof na wettelijke correctie voor aandeel zeezout, 6 µg/m³
**): Dit betreft receptorpunt 140572 van het Monitoringtool, locatiecoördinaten (x, y)= 104660; 490584

Uit bovenstaande tabel volgt dat ook de hoogst berekende concentraties in het plangebied ruim beneden de grenswaarden van NO_2 en fijn stof liggen.

Opgemerkt wordt dat tevens ruim voldaan wordt aan de eis die geldt voor de etmaalgemiddelde concentratie fijn stof. Een etmaalgemiddelde waarde van 50 µg/m³ mag maximaal 35 keer per jaar overschreden worden. Uit het wettelijk vastgelegde rekenverband met het jaargemiddelde volgt dat aan deze norm voldaan wordt bij een jaargemiddelde concentratie van 26,5 µg/m³ (na correctie voor aandeel zeezout). Met een maximale concentratie van 20 µg/m³ (2011) wordt ook die waarde niet overschreden of benaderd.

Conclusie

De conclusie is dat ook op de grond dat ruim voldaan wordt aan de grenswaarden uit de Wm (art 5.16 lid 1 onder a), er geen belemmeringen vanwege de luchtkwaliteit zijn tegen de vaststelling van bestemmingsplan Indische Buurt Noord.

4.7 Natuurwaarden

De natuurwetgeving in Nederland richt zich enerzijds op soortenbescherming en anderzijds op gebiedsbescherming.

Gebiedsbescherming

In het kader van de natuurtoets is nagegaan of het plangebied binnen een speciale beschermingszone volgens de Natuurbeschermingswet valt. Tevens is nagegaan of vanuit het bestemmingsplangebied invloed wordt uitgeoefend op Natura-2000 gebieden in de omgeving.

Het bestemmingsplangebied Indischebuurt Noord maakt geen deel uit van een Natura-2000 gebied. Het plangebied ligt op minimaal 1500 meter afstand van de duinen van Zuid-Kennemerland en is daarvan gescheiden door stedelijke bebouwing, drukke wegenwatergangen. Dat betekent, dat het bestemmingsplangebied geen significante gevolgen voor het Natura 2000-gebied kan hebben.

Soortenbescherming

In de Flora- en faunawet is bepaald dat alle in Nederland van nature voorkomende soorten vallen onder de algemene zorgplicht. Voor soorten die een wettelijke beschermde status genieten, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. De instandhouding van de beschermde soorten is vanwege dit bestemmingsplan dan ook niet in het geding.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet in principe altijd worden getoetst of er sprake is van significante negatieve effecten op de aanwezige dier- en plantensoorten.

4.8 Cultuurhistorie

Het plangebied bevat geen rijksmonumenten en geen gemeentelijke monumenten.

4.9 Archeologie

Het huidige Haarlem ligt zowel op de oudste strandwal, 56 eeuwen geleden ontstaan, als de op een na oudste strandwal van Nederland. Op deze strandwallen bouwden jagers en vissers in de nieuwe steentijd (vanaf 3600 v. Chr.) eenvoudige onderkomens. Vanaf de bronstijd (2000-800 v. Chr.) legden de mensen akkers aan en bouwden ze grote boerderijen. Vele eeuwen later, in de karolingische tijd (7^e-8^e eeuw n. Chr.), onstond op deze plek 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 deHaarlemse bodem een opeenstapeling geworden van diverse lagen van 56 eeuwen bewoningsgeschiedenis.

Beleid ten aanzien van archeologie

Rijksbeleid

De drie belangrijkste uitgangspunten van de wetgeving voor de archeologische monumentenzorg zijn:

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

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) beheert de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). Deze kaart bevat een overzicht van belangrijke archeologische terreinen in Nederland. De terreinen zijn beoordeeld op verschillende criteria en ingedeeld in diverse categorieën archeologische waarden. In aanvulling op de AMK is er de Indicatieve Kaart Archeologische

Waarden (IKAW). De IKAW geeft voor heel Nederland, inclusief de bodems van grote wateren, de kans aan op het aantreffen van archeologische resten bij werkzaamheden in de bodem.

Provinciaal beleid

Het archeologisch beleid van het provinciaal bestuur van Noord-Holland is vastgelegd in het Cultuurconvenant tussen het rijk en de provincie Noord-Holland, de Provinciale Cultuurnota en de Cultuurhistorische Regio-profielen. Het beleid is gebaseerd op wettelijke verplichtingen en autonoom cultuurhistorisch provinciaal beleid.

Beleid gemeente Haarlem

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

De uitgangspunten voor gemeentelijke beslissingen in Haarlem zijn vastgelegd in een beleidsnota archeologie. De archeologische verwachtingen die voor het Haarlems grondgebied gelden zijn vertaald naar de voorlopige Archeologische Beleidskaart Haarlem.

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

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

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

De gebieden die zijn weergegeven op de vigerende versie van de ABH worden in bestemmingsplannen opgenomen met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie'. In de planregels worden de relevante begrippen gedefinieerd en wordt aangegeven welke archeologische voorwaarden aan een vergunning voor de activiteit bouwen, aanleggen of slopen kunnen worden verbonden.

Plangebied Indischebuurt Noord

AMK, IKAW en Archis

Het plangebied staat op de AMK aangegeven als terrein van archeologische waarde en een klein deel als van hoge archeologische waarde. Er zijn geen waarnemingen geregistreerd van archeologische resten, wel net buiten het plangebied. Die dateren uit de 16^{e} en 17^{e} eeuw.

Op de IKAW heeft het plangebied een middellhoge verwachtingswaarde, dat wil zeggen dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden middelhoog wordt geacht.

Afbeelding 3.5 Uitsnede Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH)

Categorie 2 (rood)

De rode vlakken in het plangebied zijn plaatsen van vroegere huis- en buitenplaatsen die op oude kaarten en in geschreven bronnen staan vermeld. Hier kunnen resten worden aangetroffen die behoren bij de bewoning op deze plaatsen. Voorbeelden hiervan zijn het Huis ter Kleef en het Huis te Zaanen .In de gebieden die tot categorie 2 behoren geldt de regel dat bij plannen waarbij bodemverstorende activiteiten plaatsvinden van meer dan 50 m² (totale oppervlakte) en dieper dan 30 cm onder het maaiveld een (waardestellend) archeologisch rapport dient te worden overlegd.

Categorie 3 (oranje)

In de gebieden die tot categorie 3 behoren geldt voor de periode vanaf het Laat Neolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen een hoge archeologische verwachting. Als gevolg van een relatief hoge ligging in het landschap en de makkelijk bewerkbare gronden was het gebied aantrekkelijk voor bewoning en landbouw. Op de Haarlemse strandwal zijn overal in Haarlem sporen van nederzettingslocaties en/of akkerarealen gevonden aangetroffen. Ondiepe resten zullen naar verwachting als gevolg bewonings- en landbouwactiviteiten verloren zijn gegaan. Diepere resten kunnen nog wel geheel of gedeeltelijk

bewaard zijn gebleven.

Voor categorie 3 geldt de regel dat bij plannen waarbij bodemverstorende activiteiten plaatsvinden van meer dan 500 m² (totale oppervlakte) en dieper dan 30 cm onder het maaiveld een (waardestellend) archeologisch rapport dient te worden overlegd.

Categorie 4 (geel)

In deze gebieden geldt voor alle perioden een lage archeologische verwachting. Archeologische vondsten hier hebben aangetoond dat in deze zones archeologische waarden te verwachten zijn in een relatief lagere dichtheid. Het is vlak langs de oostkant van de Haarlemse strandwal gelegen, waarop resten verwacht kunnen vanaf het Neolithicum.

Eventuele sporen zullen over het algemeen samenhangen met een agrarisch gebruik, zoals bijvoorbeeld afwateringsgreppeltjes en ploegsporen.

In de gebieden die tot categorie 4 behoren geldt de regel dat bij plannen waarbij bodemverstorende activiteiten plaatsvinden van meer dan 2500 m² (totale oppervlakte) en dieper dan 30 cm onder het maaiveld een (waardestellend) archeologisch rapport dient te worden overlegd.

4.10 Vliegverkeer

Met ingang van 1 februari 2003 is het zogenoemde Luchthavenindelingbesluit (LIB) van kracht. In het LIB, onderdeel van de gewijzigde Wet Luchtvaart (ofwel de 'Schipholwet'), is rond de luchthaven Schiphol een beperkingengebied aangewezen. Hierbinnen gelden regels omtrent beperking van bestemming en gebruik van grond in verband met het externe veiligheidsrisico en de geluidbelasting vanwege het luchthavenverkeer. Daarnaast worden regels gesteld omtrent beperkingen van de maximale hoogte van objecten, en van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik. De hoogtebeperkingen zijn opgelegd om ervoor te zorgen dat vliegtuigen op een veilige manier van en naar de luchthaven Schiphol kunnen vliegen.
De beperkingen voor de vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik zijn opgelegd om te voorkomen dat zich in de nabijheid van de luchthaven concentraties vogels bevinden, die hinderlijk kunnen zijn voor vliegtuigen.

Er worden in dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt zodoende is het aspect vliegverkeer feitelijk geen aspect op basis waarvan voor het onderhavige bestemmingsplan keuzes worden gemaakt. De huidige bebouwing blijft onder de maximale hoogte zoals bepaald in het luchthavenindelingsbesluit.

4.11 Duurzaamheid en energie

Duurzame stedelijke ontwikkeling

De gemeente Haarlem heeft in de beleidsnota "Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw" bepaald dat alle ruimtelijk relevante plannen vanaf 2006 moeten voldoen aan de basiskwaliteit duurzame stedenbouw en waar mogelijk aan een streefkwaliteit. De praktijkrichtlijn duurzame stedenbouw bestaat uit

uitgangspunten en een checklist duurzame stedenbouw op basis van de ervaringen in Haarlem. Hierbij is gebruik gemaakt van het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw (NPDS, 1999). Toepassen van maatregelen zijn afhankelijk van het stedelijk milieutype, bijvoorbeeld het toepassen een grote waterberging past in niet in een hoog stedelijk gebied.

In de checklist is naast de wettelijke maatregelen (watertoets) een groot aantal (vrijwillig te nemen) maatregelen beschreven op het gebied van verkeer/vervoer (parkeren ondergronds), afval (het plaatsen van ondergrondse containers), water en energie (zuid gerichte verkaveling zonoriëntering). De vrijwillig te nemen maatregelen zorgen ervoor dat een ruimtelijk plan aan de streefkwaliteit kan voldoen. Dat is dus een kwaliteit die verder gaat dan wettelijke regelingen ofwel de basiskwaliteit.

Voor gebieden waarin (her)ontwikkelingen en nieuwbouw zijn voorzien is een checklist *Energie maatregelen in bestemmingsplannen* beschikbaar.

Duurzaam bouwen

De gemeenteraad heeft op 15 november 2005 het beleid voor duurzame woningbouw vastgesteld. Bij alle nieuwe woningbouwprojecten waar de gemeente direct bij betrokken is moet de zogenoemde basiskwaliteit Duurzaam bouwen (Dubo) worden toegepast. Deze basiskwaliteit kan worden bereikt door het toepassen van kostenneutrale duurzame maatregelen. De basiskwaliteit is gebaseerd op een voortschrijdende normstelling en zal worden aangescherpt.

De basiskwaliteit duurzame nieuwbouw binnen het plangebied kan op twee manieren worden bereikt:

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

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

Wat is GPR?

De Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Duurzaam Bouwen (GPR) is het resultaat van praktijkervaringen in de gemeente Tilburg en andere steden (in 80 gemeenten). Met het rekeninstrument kunnen projecteigenaren zelf een alternatief maatregelenpakket samenstellen. Ter illustratie hierop het volgende: Invullen van maatregelen conform het Bouwbesluit levert een score van 5 op. Invullen van de voorkeurslijst levert een 6 op. (Zie voor meer informatie www.gprgebouw.nl)

Haarlem Klimaatneutraal

In maart 2007 heeft de Haarlemse gemeenteraad in meerderheid uitgesproken dat Haarlem in 2030 een klimaatneutrale stad moet zijn. Voor de eigen organisatie geldt dit al vanaf 2015. Hiertoe heeft de gemeenteraad op 9 oktober 2008 een plan van aanpak vastgesteld.

Kern van de aanpak is dat bij ieder (nieuw)bouwproject het energieaspect

nader aandacht moet krijgen, waarbij in eerste instantie het gebruik van energie zo beperkt mogelijk moet worden gemaakt via bijvoorbeeld isolatie en zuinige apparatuur. Daarnaast dient zo veel mogelijk van duurzame energie gebruik te worden gemaakt, door bijvoorbeeld zonne-energie i.c.m. warmte-koude opslag toe te passen. In de laatste plaats kan eventueel naar compensatiemaatregelen worden gezocht. Deze compensatiemaatregelen kunnen ook bestaan uit investeren in andere energie maatregelen buiten het gebied.

4.12 MER-beoordeling

In de Wet milieubeheer en het op grond van deze wet vastgestelde Besluit milieu-effectrapportage 1994 is bepaald dat voor bepaalde activiteiten, plannen of besluiten een milieu-effectrapportage (MER) moet worden opgesteld. Dit is van toepassing op nieuwe activiteiten.
Het Besluit mer maakt onderscheid tussen drie groepen:

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

Omdat het voorliggende plan geen nieuwe ontwikkelingen (activiteiten) bevat behoeft geen MER te worden opgesteld

4.13 Externe veiligheid

Voor het beschouwen van de Externe veiligheid is een tweetal AMvB's relevant, te weten het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) en het Bevb (Besluit externe veiligheid buisleidingen. Daarnaast is een AMvB Besluit Transportroutes externe veiligheid in voorbereiding. In deze AMvB's staat beleid waarmee de risico's rondom risicobronnen tot maatschappelijk aanvaardbare proporties kunnen worden beperkt. Risicobronnen kunnen inrichtingen zijn (bedrijven waar gewerkt wordt met gevaarlijke stoffen) of transportassen (zoals buisleidingen of wegen waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

De meest effectieve manier om de risico's te beperken is het ruimtelijk scheiden van risicobron en risico-ontvanger. Concreet betekent dit hoe groter de afstand, hoe minder risico. Als de afstand tot de risico-ontvanger groot genoeg is, daalt de invloed van de risicobron voor de ontvanger tot 0: er is dan geen externe veiligheidsrisico meer. De hiervoor bedoelde afstand markeert de grens van het invloedsgebied van de risicobron. Het invloedsgebied is een belangrijk begrip om te beoordelen of externe veiligheid voor een plangebied een te beschouwen aspect is.

<u>Plangebied Indischebuurt Noord</u>

Het plangebied Indischebuurt Noord bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van een risicobron. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} kan daarmee niet

over de planlocatie vallen. Toetsing van grens- en richtwaarden is dan ook niet aan de orde. Het verantwoorden van het groepsrisico is, omdat de planlocatie buiten het invloedsgebied valt, niet nodig.

4.14 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen

Er liggen blijkens de bij het Streekplan Noord-Holland-Zuid behorende kaart “milieubeschermingsgebieden, geluids- en veiligheidszones en technische infrastructuur” geen hoofdgasleidingen of landelijke/regionale leidingstroken in of in de nabijheid van het plangebied. In dit licht zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 PLANBESCHRIJVING

5.1 Visie op het plangebied

Planologische visie

Economische functies

In de toekomst blijft handhaving van de huidige karakteristiek (de overwegende woonfunctie met verspreid enige bedrijvigheid) uitgangspunt. In het plan wordt geen ruimte geboden voor de vestiging van detailhandel, dienstverlening op nieuwe locaties. Om overlast te beperken wordt alleen op locaties waar al horeca aanwezig is, ruimte geboden voor horeca. De coffeeshop aan de Rijksstraatweg 198 wordt niet opgenomen op de verbeelding aangezien dit een gedoogsituatie betreft.

Conform het karakter van de Rijksstraatweg is daar een gemengde bestemming opgenomen waar niet overal op de begane grond gewoond mag worden.

Op de hoeken van de achtergelegen woonwijk zijn enkele kleine bedrijven en winkels gevestigd die als gemengde bestemming in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

De onderwijsvoorzieningen en de kerk zijn in het bestemmingsplan opgenomen als Maatschappelijk. Indien een bestaande maatschappelijke voorziening zijn functie verliest is het wenselijk dat in hetzelfde pand een andere maatschappelijke voorziening gevestigd kan worden (bijvoorbeeld een culturele voorziening in een leegstaande school). In de regels wordt gelimiteerd welke maatschappelijke functies mogelijk zijn. Om die reden hoeven maatschappelijke voorzieningen in de regel niet specifiek benoemd te worden, zodat enige ruimte blijft voor uitwisseling van (maatschappelijke) functies. Er is behoefte om binnen de maatschappelijke bestemmingen in het plangebied planologisch ruimte te bieden aan kinderopvang.

Beroepsmatige activiteiten aan huis

Werken aan huis kan een bijdrage leveren aan het plaatselijk (met name dienstverlenend) voorzieningenniveau. Het toestaan van beroepsmatige activiteiten aan huis kan een stimulans geven aan de economische ontwikkeling, het starten van een bedrijf is op deze wijze heel laagdrempelig. Veel ondernemers zijn op deze manier begonnen.

Binnen de ruimtelijk-functionele opzet van bestaande woonwijken zijn de mogelijkheden van het toestaan van beroepsmatige activiteiten aan huis uiteraard beperkt. Overlast voor het wonen moet voorkomen worden, omdat bijvoorbeeld het verkeerssysteem en de verkaveling niet inspelen op andere functies en de gevolgen van die andere functies. Ook mag het werken de woonfunctie niet verdrijven. Kortom: de gemeente staat in principe positief tegenover deze ontwikkeling zonder de mogelijke nadelen uit het oog te verliezen. De omvang van de beroepsmatige activiteiten wordt daarom in de regels gelimiteerd: 35 procent van het brutovloeroppervlak van een woning tot

een maximum van 50 m^2 mag voor beroepsmatige activiteiten aan huis worden gebruikt. Gastouderschap en bed and breakfast behoort ook tot de mogelijkheden.

Kiosken

Binnen het plangebied komen twee kiosken voor. Het betreft de bloemenkiosk voor de Dekamarkt (Sunflower) en de snackbar (Jansen Hendriks) op de hoek Spaarnhovenstraat met de Rijksstraatweg. Beide kiosken zijn in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door binnen de Verkeersbestemming kiosken toe te staan. Beide kiosken worden in de vigerende bestemmingsplannen al toegestaan en beide kiosken zouden op basis van het Standplaatsenbeleid 2010 (reg. nummer 25715) nog tenminste 8 jaar gebruik kunnen maken van hun standplaatsvergunning. Ter regulering van de standplaatsenvergunningen is in de vorm van Standplaatsenbeleid 2010 een toetsingskader geformuleerd. Artikel 151 van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) biedt de juridische basis voor het verlenen of weigeren van een standplaatsvergunning. Als maximum van het aantal standplaatsen is voor Haarlem totaal 75 standplaatsen aangegeven. In het standplaatsenbeleid 2010 is een overgangstermijn van 10 jaar opgenomen waarin vaste bouwwerken zonder bouwvergunning nog mogen blijven bestaan. Na overgangstermijn dienen deze bouwwerken verwijderd te worden. Nieuwe standplaatsvergunningen worden voor een periode van 5 jaar uitgegeven en deze moeten mobiel zijn. De verkoopinrichting moet na sluitingstijd verwijderd worden.

Stedenbouwkundige visie

Het bestemmingsplan Indischebuurt Noord is in hoofdzaak een consoliderend bestemmingsplan. Dat houdt in dat de stedenbouwkundige structuur qua rooilijn, maximale goothoogten en maximaal aaneengesloten gevelbreedte uitgangspunt is bij het juridisch vastleggen van het bestemmingsplan. Het consoliderende karakter van dit plan krijgt vooral juridisch gestalte door voor percelen op de plankaart voortzetting van het huidig gebruik de bebouwing (veelal) gedetailleerd aan te geven.

Uitbreiding/aanpassing van de woning

Bij bestaande woningen neemt in de regel de wens tot veranderingen in en aan de woning toe naarmate de woning ouder is. Aanvragen hebben meestal betrekking op de uitbreiding van de woonruimte, luxer maken van de woning, dan wel een grotere berging/garageruimte in de achter- of zijtuin. Nieuwe wensen hangen voor een groot deel samen met een verandering van levensfase (bijvoorbeeld kinderen krijgen of de deur uit, hoger inkomen, pensionering). Ook maatschappelijke veranderingen, zoals de wens om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen, kunnen een reden zijn voor aanpassing.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is onderzocht of uitbreiding van de woningen in de Indischebuurt Noord mogelijk en gewenst is. Bij deze afweging spelen diverse aspecten een rol, zoals stedenbouw, architectuur, welstand en cultuur historische waarde.

De bebouwing binnen het plangebied is overwegend twee bouwlagen met kap hoog. De hoogte van de bouwlaag varieert echter. Soms is er in zijstraten ook

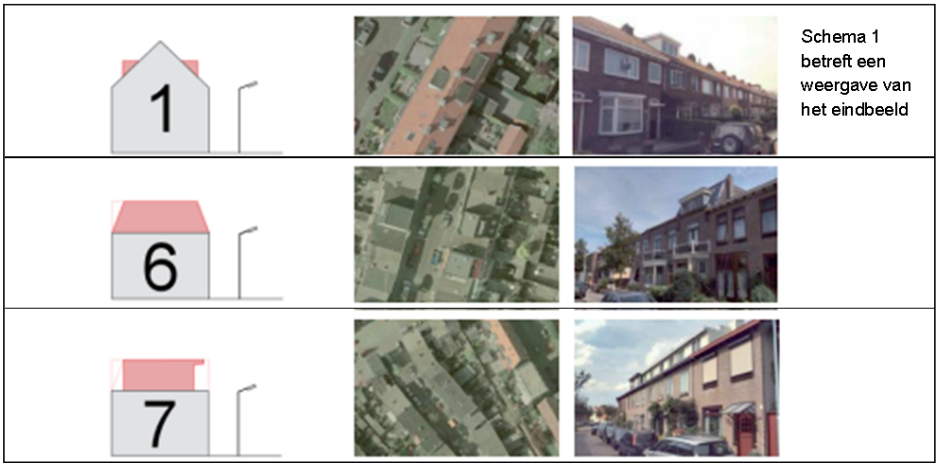
bebouwing van één bouwlaag met kap te vinden. Hoekpanden zijn door een groter volume een stedenbouwkundig accent in de straat. Kapvormen variëren van zadeldak of schilddak tot plat dak. In de Transvaalbuurt staat de nokrichting vaak haaks op de straat, in de Indischebuurt is het dak evenwijdig aan de straat geplaatst. Dakopbouwen komen veel en in allerlei gedaanten voor, waardoor het straatbeeld onrustig is geworden. De daken zijn gedekt met rode of donkere pannen. Door de vele verbouwingen en renovaties, veelal particulier uitgevoerd, is van de oorspronkelijke eenheid in de detaillering per straat weinig meer te herkennen.

In principe kan in de Indischebuurt Noord overal toegestaan worden om een opbouw te plaatsen waar een bebouwing staat van twee lagen. Maar om meer rust en uniformiteit terug te brengen in deze buurt wordt in dit bestemmingsplan gewerkt met het toekennen van trends in de vorm van dakopbouwen en kappen. Deze trends komen overeen met de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (bijlage Nota Dak)

> *Definitie trends*
> *Trends zijn de binnen een (deel van een) straat voorkomende nagenoeg indentieke dakopbouwen (uitbreiding ten opzichte van de oorspronkelijke woning), kapvormen of dakkapellen welke juridisch, technisch en vanuit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit passend zijn en daardoor de 'blauwdruk' vormen van toekomstige uitbreidingen. In het geval dat er meerdere dakopbouwen zijn gerealiseerd wordt de meest voorkomende vorm als trends benoemd (50% criterium).*

Voor dit bestemmingsplan zijn per straat of straatdeel, trends toegekend in de vorm van dakopbouwen en kappen waarmee wordt voorkomen dat een kakofonie van opbouwen ontstaat.

Analoog aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit komen in het bestemmingsplangebied de navolgende dakvormen voor die als trend aangemerkt kunnen worden.



In het noordelijke deel van de Oosterstraat en een deel van de Timorstraat blijkt enge interpretatie van de nota Ruimtelijke Kwaliteit niet tot de beoogde ruimtelijke kwaliteit leidt. Derhalve is gekozen voor een maatwerktrend. Deze trend kenmerkt zich als een opbouw aan de achterzijde van de woning.

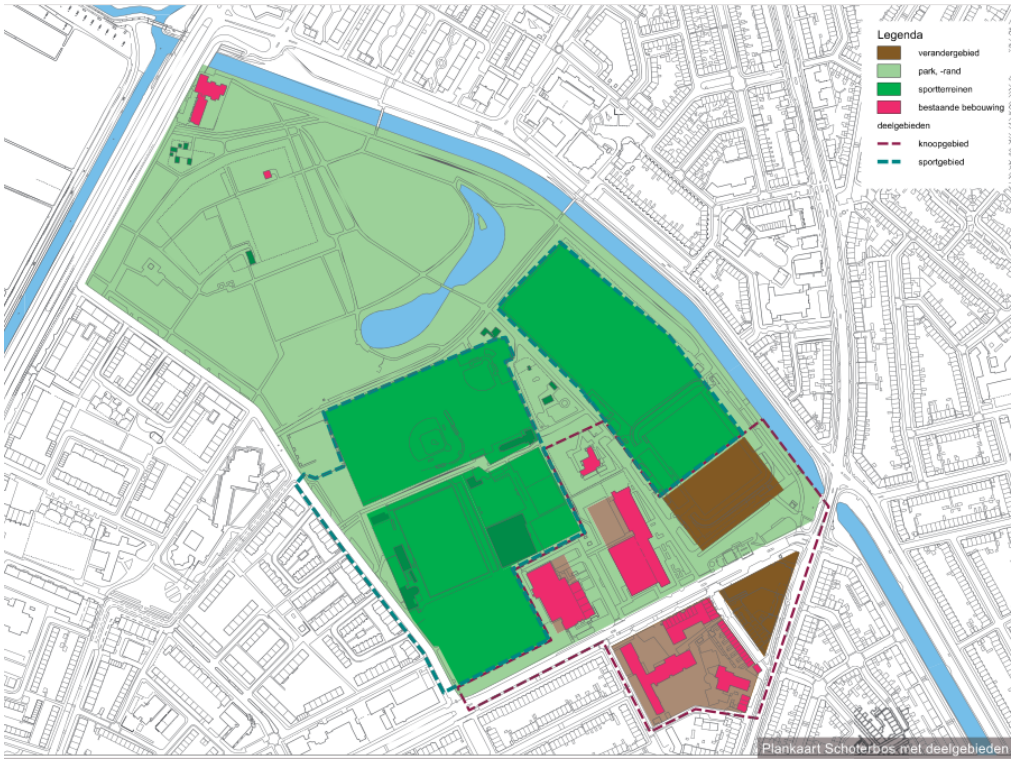
De wijze waarop de trends in dit bestemmingsplan zijn geregeld is weergegeven in paragraaf 6.7 en op de trendkaart in bijlage 5.

Kansen voor verbeteringen

Aan de Rijksstraatweg tussen de nummers 168 en 174 is een autobedrijf gevestigd. Deze economische functie aan de woon-werkas Rijksstraatweg wordt functioneel als passend gezien. De open ruimte in de straatwand vraagt stedenbouwkundig nog om een invulling die recht doet aan de schaal en bijzondere kwaliteiten van de buurt. Hiervoor is echter geen voornemen bekend. Passende initiatieven zullen gefaciliteerd worden.

5.2 Toekomstige ontwikkelingen nabij het plangebied

Het gebied rond het stadion is aangemerkt als stedelijk knooppunt in het structuurplan Haarlem 2020. Er is een ontwerpgebiedsvisie Schoterbos Jan Gijzenvaart opgesteld. De punt Planetenlaan – Rijksstraatweg waar de Dekamarkt ligt maakt al onderdeel uit van de stedelijke knoop. De visie gaat niet uit van wijziging van de omvang van dit gebied maar zoekt naar mogelijkheden voor intensivering van gebruik en functiemenging. De ontwikkelingen zijn nog niet concreet genoeg om op te nemen in het bestemmingsplan, bovendien dient eerst nog besluitvorming plaats te vinden.



Afbeelding 5.1 ontwerpgebiedsvisie Schoterbos Jan Gijzenvaart

De visie op hoofdlijnen:

- Zowel sport als parkgebied zijn van groot belang voor de toekomst van Haarlem Noord. Het parkoppervlak en de sportcapaciteit zullen niet worden verkleind.
- Het verandergebied in het park wordt beperkt tot de locatie van het voormalige Haarlem stadion. Het stadion zal verdwijnen om plaats te maken voor uitbreiding van park, sport en bebouwing.
- De oorspronkelijk eenheid van stads- en sportpark, het volkspark, wordt versterkt. Herinrichting van de parkranden, verbetering van routes, verduidelijking van de toegangen en betere overgangen van (sport)terreinen naar parkgebieden.
- De gebiedsvisie onderscheidt drie deelgebieden: parkgebied, sportpark en knoopgebied. Ieder deelgebied zal in de toekomst, aan de hand van de randvoorwaarden, apart worden uitgewerkt.
- De centrale ligging en voorzieningen maken de omgeving Planetenlaan-Rijksstraatweg het centrumgebied van Haarlem Noord. De stadionlocatie maakt onderdeel uit van het knoopgebied. Het programma wordt gebaseerd op lokale vragen en wensen.
- Op korte termijn onderhoud en beheer van Schoterbos en Jan Gijzenvaart verbeteren om de ecologische betekenis te versterken. De korte termijn kan worden uitgevoerd met de bestaande middelen voor beheer en onderhoud, mits gebiedsgericht toegepast in aansluiting op de bestaande behoefte en omstandigheden.
- Duurzaamheid wordt leidraad bij de nadere uitwerking van deelgebieden op langere termijn.

Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de verschillende regels (hoofdzakelijk bestemmingsregels) 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 juridisch 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. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

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, de monitoring van beleid en de handhaving.

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

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

a. Hoofdstuk 1: Inleidende regels
b. Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
c. Hoofdstuk 3: Algemene regels
d. Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

6.3 Hoofdstuk 1: inleidende regels

Op de artikelen in de regels kan de volgende toelichting worden gegeven:

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn 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 zijn op grond van de SVBP 2008 dwingend voorgeschreven.

6.4 Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

6.4.1 Bestemmingsregels

Artikel 3, 4 en 5 Gemengde Doeleinden

In het voorliggende bestemmingsplan komen de bestemmingen Gemengde Doeleinden 1 tot en met 3 voor. De bestemming 'Gemengde Doeleinden' wordt gebruikt voor gebouwen waarin een menging van wonen en werken aanwezig of gewenst is. Voor een aantal typen Gemengde Doeleinden is monofunctioneel gebruik toegestaan, maar uitgangspunt blijft het stimuleren van functiemenging ter bevordering van de leefbaarheid van de buurt. Waar wonen en werken gemengd voor kunnen komen moeten de werkfuncties die toegestaan worden passen binnen de woonomgeving.

Binnen de Haarlemse systematiek worden de bestemming Gemengde Doeleinden worden 5 standaard typen onderscheiden, varierend van woongebouwen met beperkte mogelijkheden voor economische functies tot gebouwen waarin alleen een menging van werkfuncties is toegestaan. De bestemming gemengde doeleinden 6 wordt binnen de gemeente Haarlem incidenteel gebruikt in bijzondere gevallen.

GD 1: (wonen en op begane grond beperkt verkeeraantrekkende functies): Deze bestemming wordt vooral gebruikt voor gebouwen in gebieden waar hoofdzakelijk wordt gewoond, maar waar op de begane grond zowel wonen als kleinschalige functies met een beperkte verkeeraantrekkende werking en hinder zijn toegestaan, zoals kantoor zonder loketfunctie, praktijkruimten, ateliers en kleinschalige bedrijven. Op de overige verdiepingen is uitsluitend wonen toegestaan. Beroepsuitoefening aan huis, Bed and Breakfast voorziening en gastouderschap behoort tot de mogelijkheden.

GD 2: (wonen en op begane grond meer verkeeraantrekkende functies): Deze bestemming wordt vooral gebruikt voor gebouwen in aanloopstraten naar het centrum waar op de begane grond zowel wonen als (beperkt dan wel meer verkeeraantrekkende) kleinschalige functies zijn toegestaan, zoals detailhandel, kantoor, praktijkruimten, atelier, dienstverlening en kleinschalige bedrijven. Op de overige verdiepingen is uitsluitend wonen toegestaan. Beroepsuitoefening aan huis, gastouderschap of een bed and breakfast behoren in combinatie met de woonfunctie tot de mogelijkheden.

GD 3: (geen wonen op de begane grond): Deze bestemming op genomen voor verschillende panden aan de Rijksstraatweg waar op de begane grond niet gewoond mag worden en waar voornamelijk publieksaantrekkende functies zijn toegestaan, zoals detailhandel, kantoor, praktijkruimten, ateliers en dienstverlening. Bedrijven zijn niet toegestaan. Op de overige verdiepingen is uitsluitend wonen toegestaan al dan niet met beroepsuitoefening aan huis, gastouderschap of bed and breakfast.

Het is mogelijk om binnen Gemengde Doeleinden functies toe te laten dan wel uit te sluiten door middel van een aanduiding. Op deze manier kunnen bestaande of gewenste situaties die niet binnen de systematiek passen wel positief dan wel negatief bestemd worden.

- (k) geen wonen maar kantoorfuncties op de verdieping toegestaan
- (sc) sportcentrum (bijv. Tai Chi)
- (si) massagesalon/seksinrichting
- (h) horeca in de aangegeven klasse
- (fi) fitnesscentrum

Horeca functies worden niet standaard binnen de bestemming gemengd toegestaan, maar altijd met een aanduiding op de verbeelding weergegeven.

Waar horeca niet staat aangeduid wordt Horeca 1 door middel van een afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakt binnen de bestemmingen GD2 en GD3. Bij het toepassen van deze bevoegdheid zal een nadere afweging worden gemaakt. Na toepassing van de afwijkingsbevoegdheid wordt aan de hoofdfuntie ondergeschikte en daarmee verbonden horeca toegestaan mits deze niet meer dan 20% van het brutovloeroppervlak bedraagt, geen terras heeft en er geenalcoholische dranken geschonken worden.

GD1	**GD2**	**GD3**
Begane grond		
Wonen	Wonen	
Kantoor (zonder loketfunctie)	Kantoor (eventueel met loketfunctie)	Kantoor (eventueel met loketfunctie)
Praktijkruimte/ atelierruimte	Praktijkruimte/ atelierruimte	Praktijkruimte/ atelierruimte
	Dienstverlening	Dienstverlening
	Detailhandel	Detailhandel
Bedrijven	Bedrijven	Bedrijven

GD1	**GD2**	**GD3**
Overige verdiepingen		

Wonen	Wonen	Wonen

Afwijking		
	Horeca 1 (bg)	Horeca 1 (bg)

Tabel 6.1 Gebruiksfuncties Gemengde Doeleinden in bestemmingsplan Indischebuurt Noord :

Horeca

Zoals hierboven reeds is aangegeven wordt 'Horeca' (hotel-restaurant-café) via een aanduiding mogelijk gemaakt. Binnen de aanduiding 'Horeca' (hotel-restaurant-café) worden vijf typen onderscheiden:

- H1: horecabedrijven die hoofdzakelijk overdag eenvoudige etenswaren verstrekken en als nevenactiviteit licht- en niet-alcoholische dranken verstrekken, zoals lunchrooms, ijssalons, koffie/theehuizen en gelijkwaardige horecabedrijven. Deze horecabedrijven (complementaire daghoreca) hebben openingstijden die meestal gerelateerd zijn aan winkeltijden. Dit wil niet zeggen dat de daghoreca exact ook deze tijden moet hanteren, maar het moet hier wel een relatie mee hebben, het gaat erom dat er geen publiek naar de locatie getrokken wordt specifiek voor de horecafunctie. De locatie is gerelateerd aan detailhandel, er is (vrijwel) geen extra verkeersaantrekkende werking, het beoogd publiek is er al want komt voor andere (detailhandels)functies.
- H2: 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, cafetaria's, snackbars, afhaaleten en gelijkwaardige horecabedrijven. Deze horecabedrijven (maaltijdverstrekking onafhankelijk van winkeltijden) onderscheiden zich door aard van de functie en openingstijden, hebben in de regel vooral fiets- en voetgangersverkeer en maar een beperkte verkeersaantrekkende werking voor autoverkeer. In de avonden zijn deze horecabedrijven meestal open tot ongeveer 23:00 uur. Een aparte groep hierbinnen zijn de bezorgdiensten die overlast kunnen geven door het aan en afrijden en brommerparkeren op de stoep.
- H3: horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken en eten verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van dranken, zoals cafés en eetcafés en gelijkwaardige horecabedrijven. Horecabedrijven zoals cafés (verkoop alcohol als hoofdactiviteit, muziek/dansen en eten bijkomstig) onderscheiden zich door openingstijden (vroeg open en laat dicht), normaliter een geleidelijker instroom en uitstroom van bezoekers dan discotheken, minder verkeersaantrekkende werking (meer fiets/voetgangers verkeer), vaak een beperkte omvang, veel alcoholgebruik, potentieel zware overlast voor directe omgeving doordat alcoholverstrekking hoofddoel is.
- H4: horecabedrijven die hoofdzakelijk logies per nacht verstrekken met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken en het houden van bijeenkomsten/vergaderingen/congressen. Horecabedrijven zoals hotels en pensions onderscheiden zich door verkeersaantrekking (af en aanrijden van taxi's en/of bussen, gebruik van de hotelfunctie vooral door gasten, verder weinig publiekaantrekking, in de regel minder overlast dan bij cafe's of

discotheken mede door een beperkter alcoholgebruik ter plaatse en geen grote bezoekersaantallen.
- H5: horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken verstrekken en gericht zijn op dansen en beluisteren van muziek, zoals dancings en discotheken en gelijkwaardige horecabedrijven. Horecabedrijven zoals discotheken en bar-dancings onderscheiden zich door late openingstijden, instroom van bezoekers in nachtelijke uren, een plotselinge en grote uitstroom rond sluitingstijd, in de regel een hogere verkeersaantrekkende werking dan bij bijvoorbeeld cafés, grotere bezoekersaantallen, en potentieel zware overlast door de verstrekking van grote hoeveelheden alcolhol in combinatie met afwijkende openingstijden.

Om binnen de horeca een functiewisseling naar minder overlast gevende typen horeca mogelijk te maken is functiewisseling van Horeca 3 naar Horeca 2 en Horeca 1 toegestaan, en van Horeca 2 naar Horeca 1.

Voor additionele horeca die uitsluitend wordt bezocht door bezoekers van een instelling met een andere hoofdfunctie zoals musea, theaters en bioscopen wordt alleen de hoofdfunctie aangeduid.

Artikel 6 Groen

De (openbare) groengebieden van structurele aard zijn specifiek bestemd als 'Groen'. Bermen en bomen langs wegen maken onderdeel uit van de bestemming 'Verkeer'. Binnen de bestemming 'Groen' is zijn bouwwerken ten behoeve van de verkeers- en verblijfsfunctie toegestaan, waaronder nutsgebouwtjes, abri's, (ondergrondse) afval- en recyclebakken, lichtmasten, reclameborden en andere bouwwerken zoals fietsenrekken. De oppervlakte van gebouwen mag per gebouw niet meer bedragen dan 10 m^2 en de hoogte niet meer dan 3 meter. Binnen de bestemming 'Groen' zijn speelvoorzieningen toegestaan en is ruimte voor waterlopen, zoals slootjes.

Artikel 7 Maatschappelijk

De bestemming “Maatschappelijk" is bedoeld voor gebouwen die worden gebruikt ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen.

Bestaande gebouwen of gronden die worden gebruikt ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen zoals paramedische voorzieningen en scholen zijn bestemd als Maatschappelijk.

Per voorziening zijn, voor zover ruimtelijk mogelijk en wenselijk, onder voorwaarden uitbreidingen toegestaan. Binnen deze bestemming bestaat flexibiliteit om andere maatschappelijke functies toe te staan. Zo is kinderopvang mogelijk gemaakt op de onderwijslocaties. Het soort maatschappelijke voorzieningen is gelimiteerd in de regels.

Artikel 8 Tuin 1

De in het gebied niet voor gebouwen bedoelde gronden behorende bij onder andere woningen en gemengde doeleinden worden bestemd als 'Tuin 1'. Binnen deze bestemming zijn slechts erkers, tuinen en verhardingen toegestaan. Onder voorwaarden kunnen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden toegestaan zoals erfafscheidingen en vlaggenmasten. Een aan- of uitbouw of een bijgebouw zoals een berging kan niet binnen deze bestemming worden gebouwd. Deze bestemming komt vaak voor aan de voorzijde van woningen. Bebouwing aan de voorzijde van woningen geeft een rommelig beeld en kan met name bij hoekwoningen het uitzicht voor automobilisten verminderen waardoor gevaarlijke situaties kunnen ontstaan.

Parkeren in tuinen met bestemming 'Tuin 1' is slechts toegestaan waar dit met een aanduiding in de verbeelding is aangegeven. Dit geldt ook voor verharding ten behoeve van het parkeren van voertuigen.

Artikel 9 Tuin 2

De ondere andere bij de bestemming wonen en gemengde doeleinden behorende gronden waar wel gebouwen zijn toegestaan worden bestemd als 'Tuin 2'. 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 en bijgebouwen worden gebouwd. Het is niet toegestaan dat de gronden met de bestemming 'Tuin 2' geheel worden volgebouwd. Dit in het belang van de woonkwaliteit in de vorm van voldoende openheid. In de planregels zijn daarom maximale bouwregels opgenomen. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 procent van het bestemmingsvlak met een maximum oppervlakte van 40 m². Dakterrassen zijn toegestaan op aan- en uitbouwen.

Parkeren in tuinen met bestemming 'Tuin 2' is (behalve in gebouwde voorzieningen) slechts toegestaan waar dit met een aanduiding in de verbeelding is aangegeven. Dit geldt ook voor verharding ten behoeve van het parkeren van voertuigen.

Artikel 10 Verkeer

De in het plangebied voorkomende wegen, met bijbehorende bermen, parkeerplaatsen, bomen, fiets- en voetpaden en alle andere bijbehorende voorzieningen zijn ondergebracht in de verzamelbestemming 'Verkeer'. Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn groen-, water- en speelvoorzieningen toegestaan evenals bouwwerken ten behoeve van de verkeers- en verblijfsfunctie, waaronder nutsvoorzieningen, abri's, (ondergrondse) afval- en recyclebakken, verkeers- en lichtmasten, reclameborden en andere bouwwerken zoals fietsenrekken. Binnen het voorliggende bestemmingsplan valt ook de zuidelijke oever van de Jan Gijzenkade tot de verkeersbestemming.

Binnen de bestemming mag, tenzij anders aangegeven op de verbeelding, de hoogte van gebouwen niet meer bedragen dan 3 meter en mag de oppervlakte (met uitzondering van autostalling) niet meer bedragen dan 10 m^2.

Binnen de bestemming 'Verkeer' moet ruimte gelaten worden om zonodig veranderingen te kunnen aanbrengen in de inrichting van de openbare ruimte, afgestemd op wijzigende behoeften. Gedacht kan worden aan ruimte voor diverse verkeerstechnische aanpassingen (zoals veiligere inrichtingen), goede inrichting voor fietsers en voetgangers, goede en voldoende parkeervoorzieningen, verkeersremmende maatregelen in woonstraten (drempels, 30-kilometer/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. In de regels wordt de bestemming 'Verkeer' zodanig ruim omschreven dat deze wijzigingen in de openbare ruimte doorgevoerd kunnen worden zonder dat het bestemmingsplan gewijzigd hoeft te worden.

Binnen het plangebied komen twee kiosken voor. Het betreft de bloemenkiosk voor de Dekamarkt (Sunflower) en de snackbar (Jansen Hendriks) op de hoek Spaarnhovenstraat met de Rijksstraatweg. Beide kiosken zijn in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door binnen de Verkeersbestemming kiosken toe te staan.

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 verkeer over water, waterberging en de waterhuishouding, waterlopen en waterpartijen, 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, meerpalen en dukdalven. Woonschepen, hotel- en horecaschepen zijn niet toegestaan.

Voor het oprichten van een steiger groter dan 5 m^2 is een omgevingsvergunning van de gemeente én een keurvergunning van het Hoogheemraadschap van Rijnland nodig.

Artikel 12 Wonen

De bestemming 'Wonen' is bedoeld voor gebouwen binnen het plangebied die uitsluitend voor woningen worden gebruikt. Op enkele plaatsen is (beperkte) uitbreiding van de bestaande woningen toegestaan.

Beroepsmatige activiteiten aan huis zijn 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 arts, tandarts en notaris. Voorts is gastouderopvang toegestaan en het exploiteren van een Bed and breakfast.

Binnen het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan komt op een aantal locaties een kinderdagverblijf voor. Hoofdlijn is dat deze functie binnen

Haarlem standaard geregeld wordt bij onderwijslocaties op andere locaties via een aanduiding op de verbeelding.
Binnen de woonbestemming is - daar waar deze aanwezig- is binnen de woonbestemming de functie kinderdagverblijf met een specifieke aanduiding Kinderdagverblijf (kdv) aangeduid.

6.4.2 Afwijken van bouwregels

Tabel 6.2: overzicht afwijkingsbevoegdheden bouwregels

(Dubbel)bestemming:	Afwijking ten behoeve van:
Wonen en Gemengd	- dakkapellen en dakterassen
Gemend en Wonen	- dakkapel en een dakterras
tuin 2	- dakterras

Binnen de dubbelbestemmingen is de bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders (bevoegd gezag) om van bepaalde bouwregels af te mogen wijken. Bij de uitoefening van deze bevoegdheid wordt aan een aantal criteria getoetst.

- het straat en bebouwingsbeeld;
- de privacy en bezonning van de omwonenden;
- 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.

De privacy en bezonning van de omwonenden

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient er rekening mee gehouden te worden dat bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid geen sprake is van een onevenredige afname van de bezonning en de privacy.

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

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

6.4.3 Afbeeldingen bouwmogelijkheden

In bijlage 5 is een kaart opgenomen waar welke trend kan worden toegepast. Zie ook par. 6.7.1

6.4.4 Afwijken van gebruiksregels

Tabel 6.3: overzicht afwijkingsbevoegdheden gebruiksregels

Bestemming:	**Afwijking ten behoeve van:**
Gemengd	een bedrijf die niet in zoneringslijst, dan wel in een hogere categorie valt.
Maatschappelijk	maatschappelijke voorziening die niet speciefiek zijn genoemd, maar die naar aard en omvang passend worden geacht.
Tuin 1 en 2	parkeren

Binnen bovenstaande bestemmingen is de bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders (bevoegd gezag) om van bepaalde regels binnen bestemmingsomschrijving af te mogen wijken. Bij toepassing van deze bevoegdheid wordt gekeken of de nieuw functie passend is binnen de bestemming en een vergelijkbare invloed op de omgeving heeft als de al toegestane functies.

6.4.5 Dubbelbestemming

Artikel 13 Waarde – Archeologie (dubbelbestemming)

De aanwezige archeologische verwachtingswaarden worden opgenomen door middel van de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie'. De voor 'Waarde-Archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden(zie paragraaf 4.8).

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de Archeologische Beleidskaart Haarlem. Voor de aangeduide categorieën dient een archeologisch rapport te worden overlegd bij de volgende bodemverstorende activiteiten dieper dan 30 centimeter onder maaiveld:

Categorie	bij een oppervlak
1a	= 0 m^2
1b	= 0 m^2
2	> 50 m^2
3	> 500 m^2
4	> 2.500 m^2
5	> 10.000 m^2
6	n.v.t.

Tabel 6.4. Archologische categorieën

In het bestemmingsplan komen de categorieën 2, 3 en 4 voor een nadere omschrijving van de categorieën wordt verwezen naar paragraaf 4.9.

6.5 Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 14 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 van eigenaren verschillen en 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 15 Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksbepaling wordt gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming en met het in of krachtens het plan bepaalde, als verboden gebruik aangemerkt. Indien in een bepaald geval gebruik in strijd met bijvoorbeeld de doeleindenomschrijving van een bestemming of met een verleende ontheffing wordt geconstateerd, dan is er sprake van een overtreding, waartegen kan worden opgetreden. De verbodsbepaling is voorzien van een afwijkingsmogelijkheid, waarmee in uitzonderlijke gevallen een absoluut verbod kan wordt voorkomen.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

Ten behoeve van de flexibiliteit en bruikbaarheid in de praktijk is voorzien in bepaalde algemene afwijkingsregels voor het bevoegd gezag. Zo kan er een afwijking plaatsvinden voor de in het plan aangegeven maten tot ten hoogste 10%. Ook is in dit artikel de zogenaamde toverformule opgenomen. Gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan is op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo strafbaar. In de diverse bestemmingen is opgenomen wat voor die bestemming in elk geval als strijdig gebruik moet worden aangemerkt. De toverformule houdt een afwijkingsmogelijkheid in voor het bevoegd gezag voor specifiek benoemde gebruiksverboden in het plan. Strikte toepassing zou anders leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

6.6 Hoofdstuk 4: Overgangs-en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

Overgangsregels zijn van toepassing op situaties (gebruik) die op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan van het nieuwe plan afwijken, dan wel op basis van een geldige omgevingsvergunning nog gebouwd mogen worden (bouwwerken). Met deze overgangsregels wordt duidelijk dat die afwijking toegestaan is, maar wel begrensd is tot de bestaande afwijking. Dus

de bestaande afwijking qua gebruik mag niet vergroot worden en het bouwwerk mag alleen maar goed onderhouden worden en niet volledig worden herbouwd. 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. Hoewel Haarlem een actief handhavingsbeleid kent, is het onmogelijk alle eventuele strijdigheden tijdig te ontdekken. Om die strijdigheden uit te sluiten van het legaliserende effect van de overgangsbepalingen, wordt deze categorie nadrukkelijk uitgesloten van overgangsrecht. Ten behoeve van de bestuurlijke zorgvuldigheid en om in te kunnen spelen op praktische situaties, kennen de overgangsbepalingen ook een mogelijkheid om van het overgangsrecht af te wijken.

Artikel 18 Slotregel

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

6.7 Hoofdopzet verbeelding

In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van behoud van de bestaande situatie waarbij vervanging binnen grenzen mogelijk wordt gemaakt. Voor wat betreft de voor- en achtergevelrooilijnen wordt in het bestemmingsplan aangesloten op de bestaande situatie. Dit houdt in dat de contouren van de originele hoofdbebouwing conserverend worden ingetekend op de verbeelding.

6.7.1 Regeling voor huidige bebouwing, bouw- en goothoogte

Bouwgrenzen
Uitgaande van de bestaande bebouwing en bestaand gebruik zijn op de verbeelding bebouwingsgrenzen en in de regels bebouwingsregelingen aangegeven. De bebouwingsgrenzen geven het gebied aan waarbinnen mag worden gebouwd. In de meeste gevallen laten de bebouwingsgrenzen op de verbeelding en de bebouwingsregelingen in de regels, verbetering, vernieuwing, bescheiden vergroting of vervanging met gelijkwaardige bouw toe. Daarbij is rekening gehouden met de nodige flexibiliteit, de nodige kwaliteitseisen voor de bebouwing, de woonomgeving en bereikbaarheid ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen.

Over het algemeen zijn de bebouwingsgrenzen van de vigerende bestemmingsplannen overgenomen. Voor woningen wordt uitgegaan van de algemene 'basiswoning' waarbij de grootte van het bouwblok bepalend is.

Behalve de bebouwingsgrenzen bevinden zich op de verbeelding tevens hoogtescheidingsgrenzen en bestemmingsgrenzen. Zowel de bebouwingsgrens als de hoogtescheidingsgrens geven een overgang in goothoogte en/ of bebouwingshoogte aan. Op deze manier kunnen bijvoorbeeld twee verschillende bestemmingen die naast elkaar gesitueerd zijn dezelfde bouwhoogte hebben, die maar één keer wordt weergegeven. De bestemmingen worden gescheiden door de bestemmingsgrens.

Binnen een aantal percelen is een bebouwingspercentage opgenomen. Deze

bebouwingspercentages zijn waar wenselijk ten opzichte van de bestaande bebouwing verruimd, zodat ook daar enige ruimte voor uitbreiding van de bebouwing wordt geboden. Binnen de bebouwingsgrenzen mag voor het aangegeven percentage aan bebouwing worden opgericht.

Bouw- en goothoogte
In dit bestemmingsplan zijn de volgende aanduidingen conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP) opgenomen:

1. functieaanduidingen
2. bouwaanduidingen
3. maatvoeringsaanduidingen

1. functieaanduidingen

Een functieaanduiding wordt gebruikt om de gebruiksmogelijkheden binnen een bestemming of een gedeelte daarvan te specificeren. Het kan hierbij gaan om een nadere specificatie van het gebruik, een expliciete verruiming daarvan of juist een beperking. Zo wordt bijvoorbeeld op het adres Rijksstraatweg 269 binnen de bestemming GD1 met een functieaanduiding 'k' een kantoor op de verdieping is toegestaan.

2. bouwaanduidingen

Alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken, worden bouwaanduidingen genoemd. Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet – voor zover van toepassing – van deze bouwaanduidingen gebruik worden gemaakt. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening kan het echter nodig zijn om ook met andere dan de daar genoemde bouwaanduidingen te werken. Dit kan door gebruik te maken van een verzamelaanduiding die aangeeft dat het hier om een specifieke bouwaanduiding gaat. De enige bouwaanduiding die op de verbeelding voorkomt is de aanduiding onderdoorgang *[ond]* ter hoogte van Indischestraat 6 tot en met 40.

3. Maatvoeringsaanduidingen

Maatvoeringsaanduidingen hebben betrekking op: afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik.

De hoogtes zijn geïnventariseerd middels een bouwblokonderzoek. De opgenomen maten zijn in hele meters en naar boven afgerond.

Afhankelijk van het type bebouwing wordt een hoogte aangegeven met één van de volgende aanduidingen:

a. maximale goothoogte
b. maximale bouwhoogte
c. maximale goot- en bouwhoogte
d. maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling

Algemeen

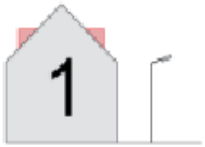
Voor bestaande bebouwing die om stedenbouwkundige redenen niet mag worden verhoogd, is geregeld dat de hoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte.

Ten aanzien van de vormgeving van de daken, de hellingshoek van de kap en het aanbrengen van dakkapellen en dakopbouwen zijn al dan niet onderverwijzing naar de verbeelding stedenbouwkundige bepalingen in de regels opgenomen.

Via een afwijkingsbevoegdheid kunnen op bijgebouwen dakterrassen geplaatst worden. De bouw van dakterrassen is alleen toegestaan op aan- en uitbouwen.

Door de aanwezigheid van de trends is de (goot)hoogte op de verbeelding op een vijftal wijzen geregeld. De wijze van regelen wordt hieronder toegelicht. Ad 1 en 2 betreffen de basisvormen die voorkomen. Ad 3 tot en met 5 hebben betrekking op een trend. In de bijlage is een trendkaart opgenomen welke laat zien waar welke uitbreidingen mogelijk zijn.

1. Maximale goot- en bouwhoogte (basisvorm)




Bebouwing welke voorzien is van een zadeldak, of waar deze dakvorm incidenteel als trend is benoemd, krijgt de aanduiding maximale goot- en bouwhoogte. De bestaande goothoogte van gebouwen is op de verbeelding aangegeven als maximale goot- en bouwhoogte. Om een woning uit te breiden (of op te richten) conform profiel 1 volstaat het regelen van een goothoogte en een bouwhoogte. Over het algemeen geldt dat de bebouwingsruimte reeds opgebruikt is.

2. Maximale bouwhoogte (basisvorm)

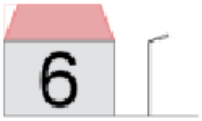
Gebouwen met een plat dak dat al zo hoog is dat een kap niet gewenst is, krijgen de aanduiding maximale bouwhoogte. Dit komt overwegend voor binnen de bestemming Maatschappelijk.

Trends

Binnen het plangebied komen 3 trends voor (trendvorm 6, 7 en een maatwerktrend. Zie ook par. 5.2.) Er is gekozen om de trends op te nemen met een direct bouwrecht ook al komt er in een straat nog geen uitbreidingsvorm voor. De toegestane uitbreiding biedt mogelijkheid tot vergroten wooncomfort passend in het straatbeeld en schaal. Beoogde straatbeeld voldoet aan gestelde uitgangspunten met betrekking tot straatbeeld, schaal en samenhang.

Materialisering aansluitend op bestaande materialen. Waar welke trend toegepast kan worden is inzichtelijk gemaakt via de trendkaart in bijlage 5.

3. Maximale goot- en bouwhoogte en hellingspercentage (bouwaanduiding)

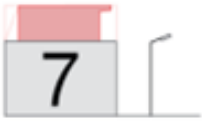



De bestaande goothoogte van gebouwen is op de verbeelding aangegeven als maximale goot- en bouwhoogte in combinatie met een voorgeschreven hellingpercentage. Binnen dit profiel is ook de dakhelling van belang. Om een woning uit te breiden (of op te richten) conform profiel 6 wordt daarom de goothoogte, bouwhoogte en de dakhelling voorgeschreven. In incidentele gevallen mag afgeweken worden van de voorgeschreven maatvoering. Bijvoorbeeld om aan te sluiten bij de belendende panden waar de uitbreiding reeds is gerealiseerd. Daarnaast is opgenomen dat - als aan een aantal voorwaarden kan worden voldaan - de achtergevel recht opgetrokken mag worden.

Op de verbeelding wordt de aanduiding maximale goothoogte gehanteerd. Boven de goothoogte mag het gebouw worden uitgebreid. De uitbreiding van de woning dient aan zowel voor- als achterzijde te worden voorzien van een dakhelling van 70 graden. Deze uitbreiding komt voor in de bestemming Wonen en Gemengd.

4. Maximale goothoogte (bouwaanduiding)

In straten waar dakvorm 7 als trend is benoemd wordt de aanduiding maximale goothoogte gehanteerd. Boven de goothoogte mag het gebouw, binnen het profiel van een fictieve kap met een hellingshoek van 70 graden, worden uitgebreid met een recht opgetrokken dakopbouw, waarvan de voorgevel één meter terug ligt. Deze uitbreiding komt voor in de bestemming Wonen en Gemengd. De recht opgetrokken gevel is overigens niet mogelijk op plaatsen waar hoekbebouwing of de tegenoverliggende achtergevelrooilijnen te dichtbij komen.




5. Maatwerk (Dakopbouw **R**echt **O**ptrekken **A**chterzijde)

De goothoogte bedraagt 6 meter met kap. Achtergevel mag hierboven recht worden opgetrokken aan achterzijde tot maximaal 3 meter boven de maximale goothoogte. De voorzijde van de opbouw moet boven de bestaande nok worden gerealiseerd. Op verbeelding is hiervoor de bouwaanduiding [sba-roa] gebruikt.

Hoofdstuk 7 UITVOERBAARHEID, OVERLEG EN INSPRAAK

7.1 Financiële uitvoerbaarheid

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

Het bestemmingsplan Indischebuurt Noord 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 bestemmingsplannen 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 over 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 van kosten ,anderszins verzekerd is. Dat laatste is het geval als de gemeente en de ontwikkelaar een zgn. anterieureovereenkomst hebben gesloten

7.2 Uitkomst watertoets

Voorafgaand aan het opstellen van het conceptontwerpbestemmingsplan heeft vooroverleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap van Rijnland. In het kader van het préadvies Watertoets heeft het hoogheemraadschap een positief wateradvies op het plan gegeven (zie bijlage).

Reactie	*Antwoord*
In de Jan Gijzenvaart zijn natuurvriendelijke oevers aanwezig in de vorm van plasbermen en worden op de plankaart weergegeven binnen de bestemming 'Verkeer'. Rijnland wenst deze plasbermen te voorzien van de bestemming 'Water'.	Akkoord met voorstel.*Verbeelding wordt aangepast. Betreft een smalle strook direct langs de oever.*

Onder "Compensatieregeling" in de waterparagraaf d.d. 23 oktober 2012 is de alinea "Het uiteindelijk ….. geïnfiltreerd wordt", niet volledig. Deze alinea kan geheel worden weggelaten of vervangen door het meegestuurde tekstvoorstel.	Akkoord met voorstel. *Tekstvoorstel overgenomen*
In de toelichting is beschreven dat in Rijnlands boezem het waterpeil 0,60 m - NAP wordt gehandhaafd. In het Boezemgebied wordt een zomerpeil gehandhaafd op NAP - 0,61 m en een winterpeil van NAP - 0,64 m. Wij verzoeken u deze peilen of het gemiddeld peil van NAP - 0,62 m voor het boezemgebied in de toelichting op te nemen in de plaats van NAP - 0,60 m.	Akkoord met voorstel. *Tekstvoorstel overgenomen*

Inmiddels heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland kennis genomen van de verwerking van het préadvies in het bestemmingsplan en zal in het kader van de Watertoets een positief wateradvies afgegeven worden.

7.3 Uitkomsten overleg

Overeenkomstig artikel 3.1.1 Bro is het conceptontwerpbestemmingsplan toegezonden aan:

- Ministerie EL&I/energie (energie-ruimtelijkeplannen@mineleni.nl);
- Provincie Noord-Holland (Haarlem) (ro-info@noord-holland.nl);
- Rijkswaterstaat Noord-Holland (dnh-ruimtelijkeplannen@rws.nl);
- Gasunie (RO_West@gasunie.nl);
- Waternet (ruimtelijkeplannen@waternet.nl)
- Luchtverkeersleiding Nederland (Schiphol) (ontheffingen_lib@lvnl.nl)

Alleen vanuit de Luchtverkeersleiding is niet gereageerd. De overige instanties hebben aangegeven geen opmerkingen op het bestemmingsplan te hebben:

7.4 Rapportering inspraak

De betrokken wijkraden zijn via email benaderd over de wijze waarop zij invulling zouden willen geven aan het participatietraject. Daarnaast is in een tweede email informatie verstrekt met betrekking tot de voortgang van het plan en de procedure. Tenslotte heeft 22 november 2012 een overleg plaatsgevonden waarin de inhoud van het plan is toegelicht. Het contact met de wijkraad heeft geen aanleiding gegeven om het plan aan te passen.

Wettelijke procedure

Het voorliggende bestemmingsplan heeft de wettelijke procedure doorlopen. Er zijn in het kader van deze procedure geen zienswijzen ingediend.

7.5 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

Strami	Naam inrichting	Straat	NOORD	CBI-code	IvB	Categ	Milieu	Functiemenging
9505	KOV Holle Bolle Gijs - PSZ	Ambonstraat 2 Haarlem	actief	8532	0	1		B
9672	KOV De Wolken - BSO	Ambonstraat 2 Haarlem	actief	8533	0	1		B
9576	KOV De Wolken - KDV	Ambonstraat 2 Haarlem	actief	8532	0	1		B
9387	KOV De Cirkel Op Stoom BSO	Atjehstraat 35A Haarlem	actief	8533	0	1		B
2415	Gemeentelijke Basisschool De Cirkel	Atjehstraat 35a Haarlem	actief	801, 802	01.1.c	2	2	B
2755	Thai snackbar	Borskistraat 23b Haarlem	actief	553.B	181	2	0	A
987	Caril's (cafébedrijf)	Borskistraat 23 Haarlem	actief	554.A	181	2	0	A
8425	Gemeentelijk Bergbezinkbassin Jan Gijzenkade	Gijzenkade, Jan ong. Haarlem	actief	I10	271	2		B
7616	Pizza House Haarlem	Indischestraat 95 Haarlem	actief	5552.C	181	2	0	A
993	Lucky Star (cafetaria)	Preangerstraat 8 Haarlem	actief	553.B	181	2	0	A
1101	Cafe Boots	Preangerstraat 11-13 Haarlem	actief	554.A	181	2	0	A
2485	Drukkerij De Meter	Preangerstraat 46 Haarlem	actief	2222	16.1.c	2	3	B
2483	S. Oszan (detailh. Groente/fruit)	Rijksstraatweg 36 Haarlem	actief	5223	0	1	0	A
8599	Alexandria (restaurant)	Rijksstraatweg 38 Haarlem	actief	6711	181	2		A
996	Dekamarkt	Rijksstraatweg 40-42-44 Haarlem	actief	5211.A	09.1.d	2	0	B
997	Pasar Raya	Rijksstraatweg 50 Haarlem	actief	5552.C	09.1.d	2	0	A
998	Videoland	Rijksstraatweg 62 Haarlem	actief	52-	01.1.a	2		A
1285	India Roti Room	Rijksstraatweg 80-82 Haarlem	actief	553.A	181	2	0	A
7179	Vuurwerk*	Rijksstraatweg 84e Haarlem	actief	30.A	0	1	3	B
9798	SEX Ponsee Thai Massage	Rijksstraatweg 86a Haarlem	actief	554.G	0	0	0	A
999	Conjani Wielersport (fietsverkoop&reparatie)	Rijksstraatweg 86k Haarlem	actief	5246.B	151	2	0	A
1104	Pizzeria Qui Si Mangia	Rijksstraatweg 92 Haarlem	actief	553.A	181	2	0	A
1000	Jos Smit BV (handel in motorfietsen)	Rijksstraatweg 94 Haarlem	actief	501, 502	13.1.a	2	2	A
1001	J. de Vries & Zn.(detailh.&vuuwerkverkoop)	Rijksstraatweg 96 Haarlem	actief	5249.B	031	4	0	B
8347	Tandartspraktijk Van Goor	Rijksstraatweg 100a Haarlem	actief	9361	01.1.a	2		A
5686	Tabakshop Timmy	Rijksstraatweg 106108 Haarlem	actief	5249.B	031	4	1	A
1540	Jansen Hendriks (friteskraam)	Rijksstraatweg 108b Haarlem	actief	553.D	181	2	0	A
1477	Firma Conjani (detailhandel)	Rijksstraatweg 116 Haarlem	actief	527	121	1	1	B
1194	Auto Europa occasions IJmuiden	Rijksstraatweg 174 Haarlem	actief	501, 502	13.1.a	2	2	B
2240	Frami Haarlem BV (inbouw autoradio's)	Rijksstraatweg 196 Haarlem	actief	503, 504	04.1.b	2	2	B
1719	Liberty (coffeeshop)	Rijksstraatweg 198 Haarlem	actief	554.C	181	2	0	A
1939	I.J.M. Verhoog (tandprothetische praktijk)	Rijksstraatweg 236 Haarlem	actief	33-	23.1.b	2		A
1376	Rijschool Snelweg	Rijksstraatweg 238 Haarlem	actief	8512, 8513	23.1.b	0	1	A
1039	Man Wah (afhaalrestaurant)	Rijksstraatweg 240 Haarlem	actief	5552.C	181	2	0	A
1940	Used Products (detailhandel)	Rijksstraatweg 242-244 Haarlem	actief	45-	121	2		A
1005	Landmeier Wielersport BV	Rijksstraatweg 246, 248, 248a,250zw Haarlem	actief	5248.B	13.1.a	2	0	A
1004	Federmann Optiek	Rijksstraatweg 246a en b Haarlem	actief	52.A	01.1.a	1	1	A
1006	Landmeijer Wielersport (vh New York Pizza)	Rijksstraatweg 248 Haarlem	actief	5552.C		2	0	A
7818	Landmeijer Wielersport (vh. Horeca: Hart van Noord)	Rijksstraatweg 250zw Haarlem	actief	553		2	2	A
1003	Gasstation	Rijksstraatweg A Haarlem	actief	40.C3	02.1.b	1	2	B
9099	KOV De Rammelaar KDV	Soerabajastraat 19 Haarlem	actief	8532	0	1		B
1436	Gasstation 771	Spaarnhovenstraat A Haarlem	actief	40.C3	02.1.b	1	2	B

1160	Onderhouds/reparatiebedrijf F. van Campenhout	Timorstraat 2z Haarlem	actief	45.A	121	2	3	B
2452	Basisschool Sint Liduina	Timorstraat 17 Haarlem	actief	801, 802	01.1.c	1	2	B
9032	KOV De Blauwe Specht BSO	Timorstraat 17 Haarlem	actief	8532	0	1		B
2498	Kinderdagverblijf de Meander	Timorstraat 38 Haarlem	actief	8532	01.1.c	1	0	B
9630	KOV Meander, de - KDV	Timorstraat 38 Haarlem	actief	8532	0	1		B
9659	KOV Parachute - BSO	Timorstraat 38 Haarlem	actief	8532	0	1		B
2472	Tandtechn. Laborarium Bekman	Timorstraat 134 Haarlem	actief	8513	23.1.b	2	0	A
1557	Schoenservice v.d. Wilt (schoenmaker)	Timorstraat 136 Haarlem	actief	194	08.1.c	1	0	A
8810	KOV Daalman-Kromhout - GOO	Timorstraat 181 Haarlem	actief	8532	0	1		B
2457	Basisschool De Vrije School Kennemerland	Weltevredenstraat 9 Haarlem	actief	801, 802	01.1.c	1	2	B
9607	KOV Kruimeltje, het - PSZ	Weltevredenstraat 9 Haarlem	actief	8532	0	1		B

Bijlage 2 Geluid

Bijlage Geluid

Wettelijk kader en Geluidzones

Volgens de Wet Geluidhinder gelden zogenaamde zones langs wegen, spoorwegen en rond industrieterreinen, waar grote lawaaimakers zijn gevestigd. Binnen deze zones moet er in het kader van de wet akoestisch onderzoek uitgevoerd worden naar de geluidbelasting van de weg, spoorweg of het industrieterrein. Deze geluidbelasting moet vervolgens getoetst worden aan de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarden voor de verschillende soorten geluid.

-Zones wegverkeer

In artikel 74 van de wet is aangeven welke breedte de zone voor de verschillende wegtypen heeft waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen stedelijk en buiten stedelijk gebied. Volgens de definitie van de wet is het stedelijk gebied het "gebied binnen de bebouwde kom, doch, voor de toepassing van de hoofdstukken VI en VII voor zover het betreft een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs die autoweg of autosnelweg", en het buitenstedelijk gebied het "gebied buiten de bebouwde kom alsmede, voor de toepassing van de hoofdstukken VI en VII voor zover het betreft een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs die autoweg of autosnelweg".
De zone wordt gemeten vanuit de as van de weg. In onderstaande tabel is per wegtype de breedte van de zone aangegeven.

Tabel 1: Zonebreedte wegverkeer Wet Geluidhinder

Aantal rijstroken	Zonebreedte (m)	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2	200	250
3 of 4	-	400
3 of meer	350	-
4 of meer	-	600

De geluidzones gelden niet met betrekking tot:
wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied
wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt

-Zones spoorwegverkeer
Langs een landelijke spoorweg bevindt zich een zone, waarvan de breedte, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf, is aangegeven op de spoorkaart. Deze kaart wordt jaarlijks geactualiseerd en wordt opgenomen in het zogenaamde "Akoestisch spoorboekje" (ASWIN).

-Zones industrieterrein
De geluidzone rond een industrieterrein wordt vastgesteld bij vaststelling van een bestemmingsplan. Er geldt dat buiten de zone de geluidbelasting vanwege dat terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

Geluidbelasting
De vast te stellen geluidbelasting Lden (day, evening, night) ten gevolge van weg- en spoorwegverkeerslawaai is het rekenkundig gemiddelde van de volgende drie waarden:
het equivalente geluidsniveau gedurende de dagperiode (7.00-19.00 uur);
het equivalente geluidsniveau gedurende de avondperiode (19.00-23.00 uur), vermeerderd met 5 dB(A);

het equivalente geluidsniveau gedurende de nachtperiode (23.00-7.00 uur), vermeerderd met 10 dB(A).

De vast te stellen geluidbelasting Leq (equivalente geluidsniveau) ten gevolge van industrielawaai is de hoogste van de volgende drie waarden:
het equivalente geluidsniveau gedurende de dagperiode (7.00-19.00 uur);
het equivalente geluidsniveau gedurende de avondperiode (19.00-23.00 uur), vermeerderd met 5 dB(A);
het equivalente geluidsniveau gedurende de nachtperiode (23.00-7.00 uur), vermeerderd met 10 dB(A).

Geluidsnormen
-Normering wegverkeerslawaai

Volgens de Wet geluidhinder geldt voor wegverkeerslawaai een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Hierbij moet opgemerkt worden dat alvorens toetsing plaatsvindt van de berekende waarde 2 of 5 dB mag worden afgetrokken. Deze aftrek heeft betrekking op het redelijkerwijs te verwachten stiller worden van het wegverkeer in de toekomst (artikel 110g Wet geluidhinder). In het rekenmodel is namelijk het wagenpark gemeten zoals dat eind jaren ’70 en begin jaren ’80 reed op de Nederlandse wegen. De berekening van de geluidbelasting leidt dus voor de aftrek in feite tot een te hoge geluidbelasting. Bij wegen met een maximale snelheid vanaf 70 km/uur mag 2 dB aftrek worden toegepast en bij de overige wegen 5 dB.
Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mag het gemeentebestuur een hogere waarde vaststellen. Hierbij zijn specifieke beleidsregels van toepassing. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe situaties in stedelijk gebied bedraagt 63 dB, voor bestaande situaties 68 dB. In buitenstedelijk gebied bedraagt de maximale waarde voor nieuwe situaties 53 dB (58 dB vanwege uitvoering van een agrarisch bedrijf) en 68 dB in bestaande situaties.

Voordat ontheffing wordt verleend zal het gemeentebestuur eerst moeten nagaan of er maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting te verlagen. Hiervoor wordt naar paragraaf 5.4 verwezen.

-Normering spoorweglawaai
Volgens de Wet geluidhinder geldt voor spoorweglawaai een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mag het gemeentebestuur een hogere waarde vaststellen. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 68 dB. Hierbij zijn dezelfde beleidsregels als bij wegverkeerslawaai van toepassing.

-Normering industrielawaai
Volgens de Wet geluidhinder geldt voor industrielawaai een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mag het gemeentebestuur een hogere waarde vaststellen. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 55 dB(A) en voor aanwezige woningen 60 dB(A). Hierbij zijn dezelfde beleidsregels als bij wegverkeerslawaai van toepassing.

Toepassingsvolgorde geluid reducerende maatregelen
Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, ongeacht de bron van het geluid (weg-, rail- of industrielawaai) is de volgorde van toepassing van geluid reducerende maatregelen als volgt:
Eerst worden bronmaatregelen beoordeeld. Vervolgens maatregelen in de overdrachtsweg; Als laatste komen geluidwerende maatregelen in of aan de gevel aan de orde.

Bronmaatregelen
Een voorbeeld van een bronmaatregel bij wegverkeer, die binnen de competentie van de lokale overheid ligt is het aanbrengen van geluid reducerend asfalt. De praktische mogelijkheden en de te bereiken reducties zijn de laatste jaren verder ontwikkeld. Ook binnenstedelijk zijn er tegenwoordig belangrijke reducties te behalen. De kosten van het aanbrengen van bijvoorbeeld Twinlay, en de

kosten van extra onderhoud ten opzichte van het standaard dichte asfaltbeton moeten echter binnen het project worden gedekt. Alleen bij grootschalige (ver-)nieuwbouwprojecten kan dit toegepast worden.

Maatregelen in de overdrachtsweg
Voorbeelden van maatregelen in de overdrachtsweg zijn geluidsschermen of geluidswallen.
In de Haarlemse praktijk worden deze weinig toegepast, vanwege stedenbouwkundige bezwaren en financiële drempels. De kans dat een geluidsscherm wordt gebouwd is bij railverkeerslawaai groter dan bij wegverkeerslawaai.

Geluidwerende maatregelen
Geluidwerende maatregelen, ook wel gevelmaatregelen genoemd, worden veruit het meest toegepast bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. De maatregelen hebben als doel het beperken van het geluidsniveau in de woning tot een waarde (het "binnen niveau") zoals die in het Bouwbesluit is vastgelegd. Een nadeel van deze maatregel is dat het geluidsniveau buiten nog steeds te hoog is. Dit doet afbreuk aan de leefbaarheid van de omgeving, zowel de privéterreinen (tuinen) als de openbare terreinen (park, plein, straat). Voor nieuw te bouwen woningen bedraagt het binnen niveau maximaal 33 dB in geluidsgevoelige ruimten.

Bij elk bestemmingsplan moet specifiek voor de zogenaamde "nieuwe situaties" nagegaan worden of de bovengenoemde maatregelen kunnen worden toegepast.

Uitgangspunten
Het bestemmingsplan Indische Buurt Noord is een consoliderend plan met vrijwel geen ontwikkelingen. Het plangebied is binnen de geluidzones van diverse stedelijke wegen gesitueerd. Een klein deel van het plangebied ligt binnen de geluidzone van het industrieterrein Waarderpolder.

Binnen het bestemmingsplan is dan ook sprake van wegverkeerslawaai en industrielawaai.

Rekenmethode
De berekeningen voor wegverkeerslawaai zijn uitgevoerd conform rekenmethode 1 van het reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006.

Verkeersgegevens
De wegverkeergegevens zijn ontleend aan het model NHZ 1.31 2021. Voor de verkeersgegevens voor het maatgevende peiljaar 2022 is uitgegaan van 0,5 % autonome groei per jaar vanaf 2021. De verdeling over de verschillende etmaalperioden is afkomstig uit de verkeersmilieukaart (variant 2010HVVP van VMK Haarlem) en de verdeling over de voertuigcategorieën is afgeleid uit tellingen.

De gehanteerde busintensiteiten zijn afkomstig uit het busboekje (2011-2012). Voor de intensiteit in 2022 is uitgegaan van dezelfde intensiteiten omdat er in de nieuwe Openbaar Vervoer concessie geen ruimte is voor meer bussen. Per wegvak is in onderstaande tabel de verkeersintensiteit en voertuigverdeling in 2022 aangegeven.

Voor alle relevante wegen geldt een snelheidsbeperking van 50 km/uur en deze wegen hebben een wegdek van DAB (Dicht Asfaltbeton).

De overige wegen binnen het plangebied zijn 30 km gebieden zodat de onderzoeksplicht in het kader van de Wet geluidhinder voor deze wegen vervalt.

Tabel 2. Verkeersgegevens voor het akoestisch maatgevende jaar 2022.

Wegvak	Etmaalint. [mvt/etm] 2022	Snelheid [km/uur]	Weg dek	Verdeling [%]			Voertuigverdeling [%]			Bus intensiteit [mvt/etm]
				Dag	Avond	Nacht	LV	MV	ZV	

Rijksstraatweg	9292	50	DAB	6,5	3,9	0,8	97	2	1	422 [1)]
Jan Gijzenkade	7070	50	DAB	6,5	3,9	0,8	97	2	1	0
Spaarndamseweg t.N.v. Schoterbrug	27472	50	DAB	6,5	3,3	1,1	96	3	1	60 [2)]
Spaarndamseweg t.Z.v. Schoterbrug	17776	50	DAB	6,5	3,3	1,1	96	3	1	60 [2)]
Zaanenstraat	7979	50	DAB	6,5	3,9	0,8	97	2	1	0

1) De verdeling over de etmaalperioden bedraagt 5,4 – 5,0 en 1,9 % (dag, avond, nacht).
2) De verdeling over de etmaalperioden bedraagt 6,7 – 5,0 en 0,0 % (dag, avond, nacht).

Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van het beschikbare digitale kaartmateriaal van de Stroomlijn Applicatie van de gemeente Haarlem. Langs de relevante wegvakken is steeds op de meest kritische woning de geluidbelasting berekend.

5.6 Resultaten
In de bijlagen zijn de berekeningssheets opgenomen. In de volgende tabel zijn de resultaten samengevat. De opgenomen geluidbelasting is inclusief aftrek conform artikel 110g.

Tabel 3. Geluidbelasting Lden in dB.

Wegvak	Aftrek artikel 110	Rekenafstand [m]	Geluidbelasting [dB]
Rijksstraatweg	5	11	62
Jan Gijzenkade	5	58	52
Spaarndamseweg	5	71	48
Zaanenstraat	5	16	59

De voorkeursgrenswaarde (48 dB) wordt ter hoogte van de bestaande situaties overschreden. De maximale ontheffingswaarde voor bestaande situaties (68 dB) wordt evenals de maximale ontheffingswaarde voor nieuwe situaties (63 dB) niet overschreden.

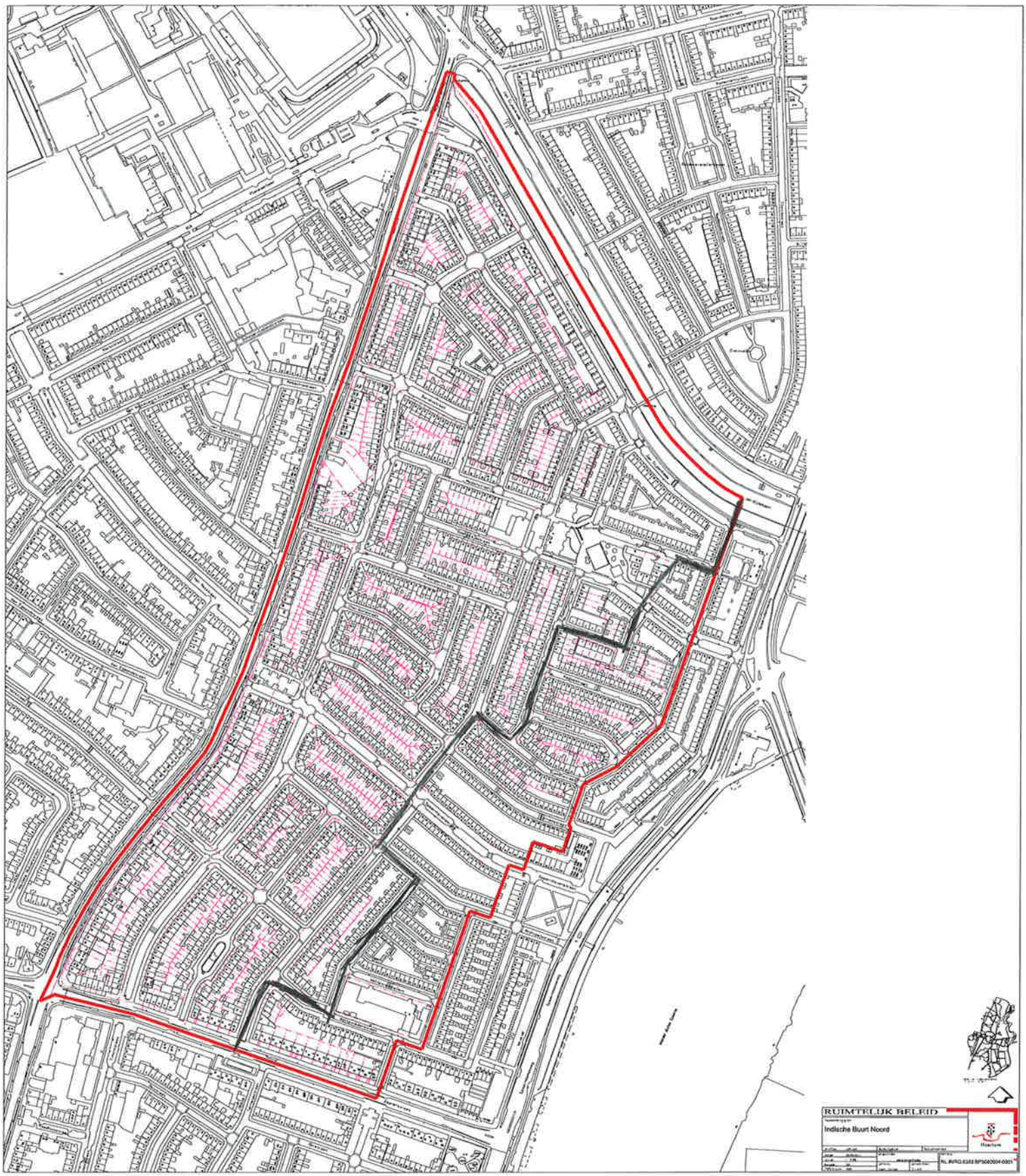
Industrielawaai.
Een deel van de Indische Buurt Noord buurt ligt binnen de geluidzone van het industrieterrein Waarderpolder. Om deze reden dient rekening gehouden te worden met de ligging van de vastgestelde zone die deels over het woongebied loopt. De ligging van de zone is getoond in figuur A.

Berekeningen.
Er zijn berekeningen uitgevoerd vanwege het geluid afkomstig van het gezoneerde industrieterrein. Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein maximaal 51 dB(A) bedraagt. Deze waarde wordt bereikt in de Solostraat. De straten verderop in het plangebied, westwaarts, zijn iets lager en variëren van 47 tot 49 dB(A). De waarneempunten zijn getoond in figuur B.

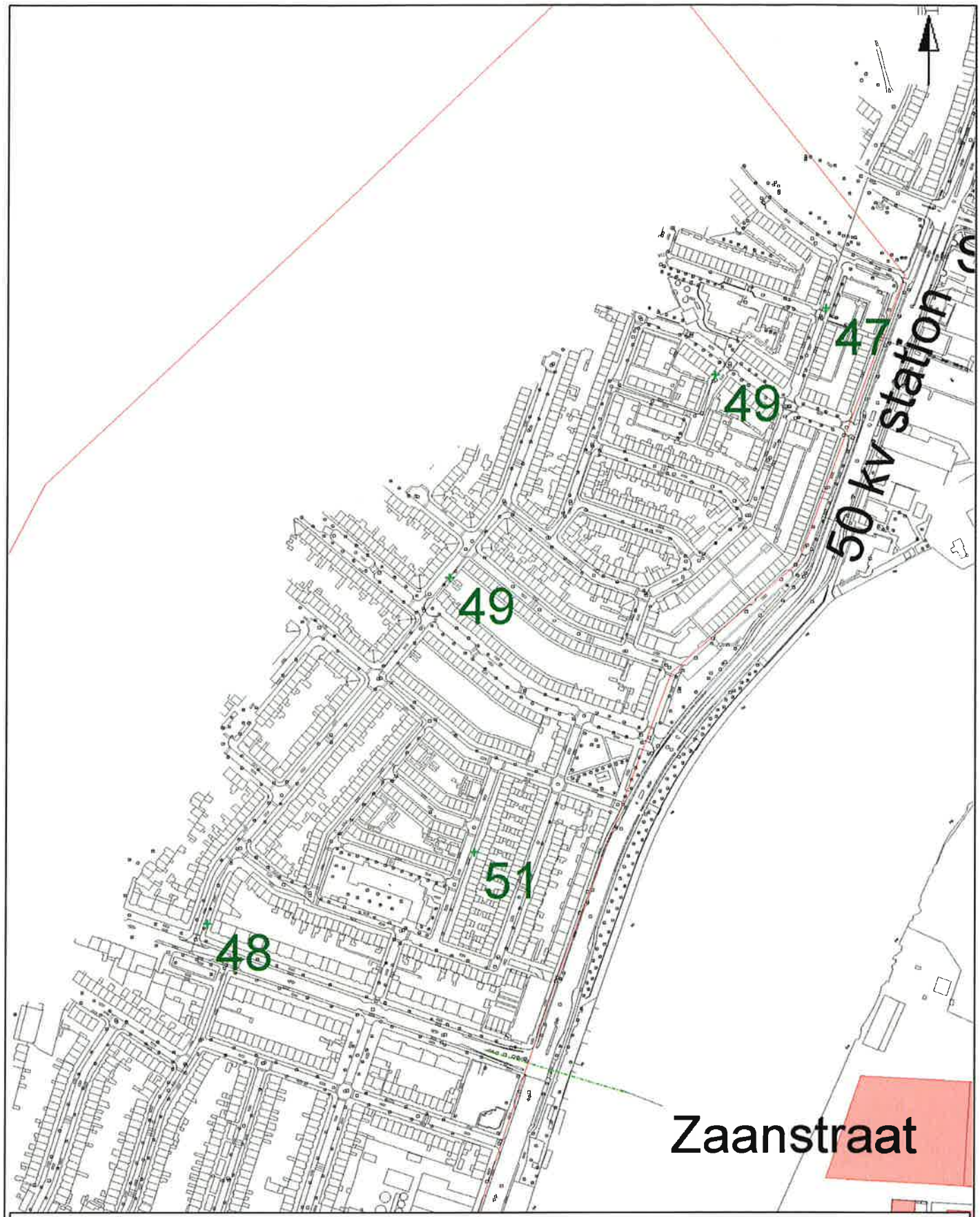
De voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai bedraagt 50 dB(A). Dat op enkele plaatsen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden komt omdat de eerstelijnsbebouwing aan de Spaarndamseweg niet samenvalt met de 50 dB(A)-contour die verder in de wijk ligt. De maximale ontheffingswaarde voor industrielawaai bedraagt 55 dB(A). Deze waarde wordt nergens overschreden

Conclusie
Uit de resultaten blijkt dat de geluidsgevoelige bestemmingen binnen het bestemmingsplan een geluidbelasting ondervinden ten gevolge van wegverkeer en het industrieterrein Waarderpolder. De

voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai van 48 dB wordt langs de beschouwde wegen overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB voor bestaande situaties wordt niet overschreden. De geluidbelasting inclusief aftrek conform art. 110 van de wet bedraagt maximaal 62 dB.
Voor industrielawaai wordt wel de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) overschreden maar niet de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A).



— geluidcontour Waarderpolder (50dB(A) vergund)



punten in bp indische buurt noord

algemeen

- - - gebouw
+ waarneempunt
- - - scherm-scherp
- - - scherm-stomp
- - - scherm-extra-stomp
- - - hardzacht-overgang
- - - hoogtelijn+scherm
- - - hoogtelijn
+R raster

weg/railverkeer

- - - rijlijn
- - - baanvak
- - - woonwijk

industrielawaai

+B bron
+T tank/silo
- - - terreinelement
- - - vegetatie

0 1 : 4000 400

Haarlem

winHavik V3 (c) dirActivity-software 2000

Wegvaknaam : Rijksstraatweg

Opmerkingen : Lden 2022

Rekenmethode : RMV 2002
LEQ contouren op basis van Lden

Waarnemers **Geluidbelasting (Cumulatief)**

Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Lden
1,8	60,77	58,63	51,92	61,92	61,76
4,5	60,81	58,66	51,96	61,96	61,80

Leq-contouren op 1,8 [m] : **48,0 dB(A) :** 67,5 [m] **53,0 dB(A) :** 36,8 [m]
58,0 dB(A) : 19,8 [m] **63,0 dB(A) :** 8,5 [m]

Rijlijnen

Naam	Rijksstraat weg			Ov		
Wegdekverharding	DAB (Ref.)			DAB (Ref.)		
Vaste correctiewaarde	0,0			0,0		
Hoogte wegdek [m]	0,0			0,0		
Afstand tot waarnemer [m]	11,0			11,0		
Afstand hard [m]	11,0			11,0		
Afstand tot obstakel	0,0			0,0		
Afstand tot kruispunt	0,0			0,0		
Zichthoek [grad]	127,0			127,0		
Objectfractie	1,00			1,00		
Correctie Art. 103 Wgh	-5,0			-5,0		
Etmaalintensiteit	9292			422		
Snelheid	50			50		
Snelh. vv.	50			50		
	Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht
Gem. perc. p/uur	6,50	3,90	0,80	5,40	5,00	1,90
Motoren	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Personenauto's	97,0	97,0	97,0	100,0	100,0	100,0
Midzwaar vrachtverkeer	2,0	2,0	2,0	0,0	0,0	0,0
Zwaar vrachtverkeer	1,0	1,0	1,0	0,0	0,0	0,0
Bromfietsen/uur	0	0	0	0	0	0
Uurintensiteit trams	---	---	---	---	---	---
Emissie	75,21	72,99	66,11	60,35	60,02	55,82

Wegvaknaam : Jan Gijzenkade

Opmerkingen : Lden 2022

Rekenmethode : RMV 2002
LEQ contouren op basis van Lden

Waarnemers **Geluidbelasting (Cumulatief)**

Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Lden
1,8	50,14	47,92	41,04	51,04	51,03
4,5	51,02	48,80	41,92	51,92	51,91

Leq-contouren op 1,8 [m] : **48,0 dB(A) :** 82,8 [m] **53,0 dB(A) :** 43,5 [m]
58,0 dB(A) : 17,5 [m] **63,0 dB(A) :** 6,3 [m]

Rijlijnen

Naam	Jan gijzenkade		
Wegdekverharding	DAB (Ref.)		
Vaste correctiewaarde	0,0		
Hoogte wegdek [m]	0,0		
Afstand tot waarnemer [m]	58,0		
Afstand hard [m]	45,0		
Afstand tot obstakel	0,0		
Afstand tot kruispunt	0,0		
Zichthoek [grad]	127,0		
Objectfractie	1,00		
Correctie Art. 103 Wgh	-5,0		
Etmaalintensiteit	7070		
Snelheid	50		
Snelh. vv.	50		
	Dag	**Avond**	**Nacht**
Gem. perc. p/uur	6,50	3,90	0,80
Motoren	0,0	0,0	0,0
Personenauto's	97,0	97,0	97,0
Midzwaar vrachtverkeer	2,0	2,0	2,0
Zwaar vrachtverkeer	1,0	1,0	1,0
Bromfietsen/uur	0	0	0
Uurintensiteit trams	---	---	---
Emissie	74,02	71,80	64,92

Wegvaknaam : Spaarndamseweg N

Opmerkingen : Lden 2022

Rekenmethode : RMV 2002
LEQ contouren op basis van Lden

Waarnemers **Geluidbelasting (Cumulatief)**

Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Lden
1,8	48,95	46,01	41,22	51,22	50,19
4,5	49,88	46,94	42,15	52,15	51,12

Leq-contouren op 1,8 [m] : **48,0 dB(A) :** 92,0 [m] **53,0 dB(A) :** 46,4 [m]
58,0 dB(A) : 18,8 [m] **63,0 dB(A) :** 6,8 [m]

Rijlijnen

Naam	Spaarndamse weg n			Ov		
Wegdekverharding	DAB (Ref.)			DAB (Ref.)		
Vaste correctiewaarde	0,0			0,0		
Hoogte wegdek [m]	0,0			0,0		
Afstand tot waarnemer [m]	71,0			71,0		
Afstand hard [m]	55,0			55,0		
Afstand tot obstakel	0,0			0,0		
Afstand tot kruispunt	0,0			0,0		
Zichthoek [grad]	45,0			45,0		
Objectfractie	0,00			0,00		
Correctie Art. 103 Wgh	-5,0			-5,0		
Etmaalintensiteit	27472			60		
Snelheid	50			50		
Snelh. vv.	50			50		
	Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht
Gem. perc. p/uur	6,50	3,30	1,10	6,70	5,00	0,00
Motoren	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Personenauto's	96,0	96,0	96,0	100,0	100,0	100,0
Midzwaar vrachtverkeer	3,0	3,0	3,0	0,0	0,0	0,0
Zwaar vrachtverkeer	1,0	1,0	1,0	0,0	0,0	0,0
Bromfietsen/uur	0	0	0	0	0	0
Uurintensiteit trams	---	---	---	---	---	---
Emissie	80,05	77,11	72,34	52,82	51,55	0,00

Wegvaknaam : Zaanenstraat

Opmerkingen : Lden 2022

Rekenmethode : RMV 2002
LEQ contouren op basis van Lden

Waarnemers **Geluidbelasting (Cumulatief)**

Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Lden
1,8	58,11	55,89	49,00	59,00	58,99
4,5	58,36	56,15	49,26	59,26	59,25

Leq-contouren op 1,8 [m] : **48,0 dB(A) :** 65,5 [m] **53,0 dB(A) :** 36,5 [m]
58,0 dB(A) : 19,0 [m] **63,0 dB(A) :** 7,0 [m]

Rijlijnen

Naam	Zaanenstraat			Ov		
Wegdekverharding	DAB (Ref.)			DAB (Ref.)		
Vaste correctiewaarde	0,0			0,0		
Hoogte wegdek [m]	0,0			0,0		
Afstand tot waarnemer [m]	16,0			16,0		
Afstand hard [m]	16,0			16,0		
Afstand tot obstakel	0,0			0,0		
Afstand tot kruispunt	0,0			0,0		
Zichthoek [grad]	127,0			45,0		
Objectfractie	1,00			0,00		
Correctie Art. 103 Wgh	-5,0			-5,0		
Etmaalintensiteit	7979			60		
Snelheid	50			50		
Snelh. vv.	50			50		
	Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht
Gem. perc. p/uur	6,50	3,90	0,80	6,70	5,00	0,00
Motoren	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Personenauto's	97,0	97,0	97,0	100,0	100,0	100,0
Midzwaar vrachtverkeer	2,0	2,0	2,0	0,0	0,0	0,0
Zwaar vrachtverkeer	1,0	1,0	1,0	0,0	0,0	0,0
Bromfietsen/uur	0	0	0	0	0	0
Uurintensiteit trams	---	---	---	---	---	---
Emissie	74,55	72,33	65,45	52,82	51,55	0,00

Bijlage 3 Bodem

Bijlage 3 Milieukwaliteit van de bodem

Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld (zie figuur 1). In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per bodemkwaliteitszone is de *gemiddelde* bodemkwaliteit vastgesteld. Het bestemmingsplangebied is gelegen in de bodemkwaliteitszone 4.
In onderstaande tabellen zijn de gemiddelden en de P95-waarden van het betreffende bodemkwaliteitszone weergegeven.

bodemkwaliteitszone 4

parameter	**P95 bovengrond** (mg/kg droge stof)		**P95 ondergrond** (mg/kg droge stof)		**Gemiddelde bovengrond** (achtergondgehalte) (mg/kg droge stof)		**Gemiddelde ondergrond** (achtergondgehalte) (mg/kg droge stof)	
Arseen	13,95	-	17,17	-	6,68	-	6,70	-
Cadmium	1,01	s	0,46	-	0,40	-	0,26	-
Chroom	32,15	-	28,24	-	19,02	-	17,74	-
Koper	125,47	t	47,38	s	32,80	-	17,82	-
Kwik	0,56	s	0,56	s	0,17	s	0,15	s
Lood	338,05	t	174,32	s	93,16	s	54,72	s
Nikkel	36,11	s	37,73	s	18,99	-	16,24	-
Zink	613,08	t	253,59	s	200,45	s	83,21	s
Pak	13,20	s	4,50	s	3,32	s	1,37	-
Minerale olie	485,43	s	449,54	s	158,57	-	115,53	-
Barium	429,06	s	184,56	-	152,75	-	71,33	-
Kobalt	10,05	-	14,32	-	6,06	-	6,40	-
Molybdeen	1,05	-	1,07	-	0,59	-	0,66	-
PCB	0,10	s	0,04	s	0,05	s	0,01	-
EOX	0,34	s	0,37	s	0,12	-	0,15	-

toelichting:
- : gehalte kleiner dan streefwaarde (niet verontreinigd
s : gehalte groter dan streefwaarde (licht verontreinigd)
t : gehalte groter dan toetsingswaarde (matig verontreinigd)
i : gehalte groter dan interventiewaarde (ernstig verontreinigd)
De gehalten in de tabel gelden voor een standaardbodem met een organisch stofgehalte van 10% en een lutumgehalte van 25%. In de bodemkwaliteitszone 4 is in de bovengrond het gemiddeld organisch stofgehalte 2,86% en het gemiddeld lutumgehalte 2,45%. In de ondergrond is het gemiddeld organisch stofgehalte 4,49% en het gemiddeld lutumgehalte 2,80%

In de bodemkwaliteitszone 4 is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd met kwik, lood, zink en PAK (teerachtige stoffen in bijvoorbeeld koolas). In de bovengrond komen plaatselijk lichte verontreinigingen met cadmium, nikkel, PAK minerale olie, barium en PCB en matige verontreinigingen met koper, lood en zink voor.
De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met kwik, lood en zink. In de ondergrond kunnen plaatselijk lichte verontreinigingen met koper, nikkel, PAK, minerale olie en PCB voorkomen.

Bodemverontreiniging
Indien binnen het bestemmingsplangebied sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zal het meestal een bodemverontreiniging betreffen die ontstaan is door plaatselijke bedrijfsactiviteiten of door de aanwezigheid van olietanks. Indien er geen saneringsurgentie (spoedeisendheid) aanwezig is, zullen dergelijke gevallen gesaneerd moeten worden alvorens ter plaatse grondverzet plaats mag vinden en/of nieuwe functies gerealiseerd worden. Op basis van een op te stellen saneringsplan wordt beoordeeld of na sanering de bodem geschikt is voor de gewenste functie(s). Algemene saneringsdoelstelling in het bestemmingsplangebied is dat na sanering de bodem geschikt is voor de beoogde functie en de kwaliteit van de grond minimaal gelijk is aan de vastgestelde achtergrondwaarden in de bodemkwaliteitszone van het bestemmingsplangebied.

Voor wat betreft nieuwbouwplannen is in het algemeen is een bodemtoets nodig. Deze bodemtoets bestaat uit een vooronderzoek en een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 aangevuld met een verkennend bodemonderzoek naar asbest NEN5707.
Indien blijkt dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zal een sanering nodig zijn alvorens ter plaatse grondverzet plaats mag vinden en/of nieuwe functies gerealiseerd worden. Op basis van een op te stellen saneringsplan wordt beoordeeld of na sanering de bodem geschikt is voor de gewenste functie(s). Algemene saneringsdoelstelling in het bestemmingsplangebied is dat na sanering de bodem geschikt is voor de beoogde functie en de kwaliteit van de grond minimaal gelijk is aan de vastgestelde achtergrondwaarden in de bodemkwaliteitszone van het bestemmingsplangebied.

Uit de inventarisatie van de ondergrondse brandstoftanks blijkt dat de in onbruik zijnde ondergrondse tanks zijn gesaneerd. De eventuele bodemverontreiniging in het gebied als gevolg van deze ondergrondse tanks is in voldoende mate gesaneerd.
Binnen het gebied is een geval van ernstige verontreiniging bekend. Dit is een ernstige verontreiniging met minerale olie aan de Rijksstraatweg 170-174. De verontreiniging is deels gesaneerd. Voor het huidige gebruik is er geen belemmering.

Conclusie
Overige bodemonderzoeken die zijn uitgevoerd, laten resultaten zien die passen binnen het beeld van de bodemkwaliteitskaart, de aangetoonde verontreinigingen uit deze onderzoeken vormen geen belemmering voor het beoogde gebruik in het gebied.

Bijlage 4 Reactie Hoogheemraadschap van Rijnland

12.71667
12.71667

kopie aan: R. Severijnse (BWS)
M. Schipper (P&V)

uw kenmerk:		Gemeente Haarlem t.a.v. de heer J. van der Lee Postbus 511 2003 PB HAARLEM
uw brief van:		
ons kenmerk:	12.71667	
bijlagen:		
inlichtingen:	M.C.J. Schipper	
doorkiesnummer:	(071) 306 34 66	
onderwerp:	Voorontwerp Bestemmingsplan Indische Buurt Noord	Leiden,

Geachte heer van der Lee,

Uw bericht van d.d. 15 oktober 2012 met het verzoek om reactie op het 'Voorontwerp bestemmingsplan Indische Buurt Noord' hebben wij zorgvuldig bestudeerd en intern besproken. In deze brief geven wij een wateradvies op basis van het Besluit Ruimtelijke Ordening (art. 3.1.1). Op genoemd plan geven wij een voorlopig wateradvies. Het plan geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen. Wij verzoeken u om met dit oordeel en advies rekening te houden bij de verdere uitwerking van uw ontwerpbestemmingsplan.

Waterparagraaf
Onder "Compensatieregeling" in de waterparagraaf d.d. 23 oktober 2012 is de alinea "Het uiteindelijk ….. geïnfiltreerd wordt", niet volledig. Deze alinea kan geheel worden weggelaten of worden aangevuld met de volgende tekst:
Geborgd dient te worden dat de toegepaste alternatieve bergingstechniek effectief, duurzaam en zonder veel onderhoud functioneert voor het gehele peilvak waarvan de alternatieve waterbergingstechniek deel uitmaakt. Om dit te kunnen beoordelen is een set algemene voorwaarden opgesteld. Deze algemene voorwaarden maken geen onderscheid tussen de situering van de verschillende systemen: zowel ondergrondse systemen als daksystemen worden getoetst met hetzelfde kader. Op aanvraag van de initiatiefnemer bekijkt Rijnland, door het toetsen aan de gestelde voorwaarden, of de voorgestelde alternatieve waterberging is in te passen in het peilvak in kwestie.

Plankaart
In de Jan Gijzenvaart zijn natuurvriendelijke oevers aanwezig in de vorm van plasbermen en worden op de plankaart weergegeven binnen de bestemming 'Verkeer'. In principe behoren alle oppervlaktewateren, waar plasbermen ook deel van uitmaken, als 'Water' te worden bestemd op de plankaart. Wij verzoeken u op de plankaart alle plasbermen te bestemmen als 'Water'.

Toelichting
In de toelichting is beschreven dat in Rijnlands boezem het waterpeil 0,60 m - NAP wordt gehandhaafd. In het Boezemgebied wordt een zomerpeil gehandhaafd op NAP - 0,61 m en een winterpeil van NAP - 0,64 m. Wij verzoeken u deze peilen of het gemiddeld peil van NAP - 0,62 m voor het boezemgebied in de toelichting op te nemen in de plaats van NAP - 0,60 m.

Wij vertrouwen erop dat u rekening houdt met bovenstaande opmerkingen en dat u deze meeneemt bij de verdere uitwerking van het bestemmingsplan. Graag ontvangen wij een exemplaar van het ontwerp bestemmingsplan met de daarbij behorende vervolgprocedure. Kennisgevingen en stukken in het kader van de (verplichte) Wro-digitalisering en watertoetsprocedure kunt u sturen naar onze digitale postbus **ruimtelijkeplannen@rijnland.net.**

Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de heer M. Schipper (071 - 3063466). Wij verzoeken u om in alle correspondentie over uw plan ons bovengenoemde kenmerk te vermelden.

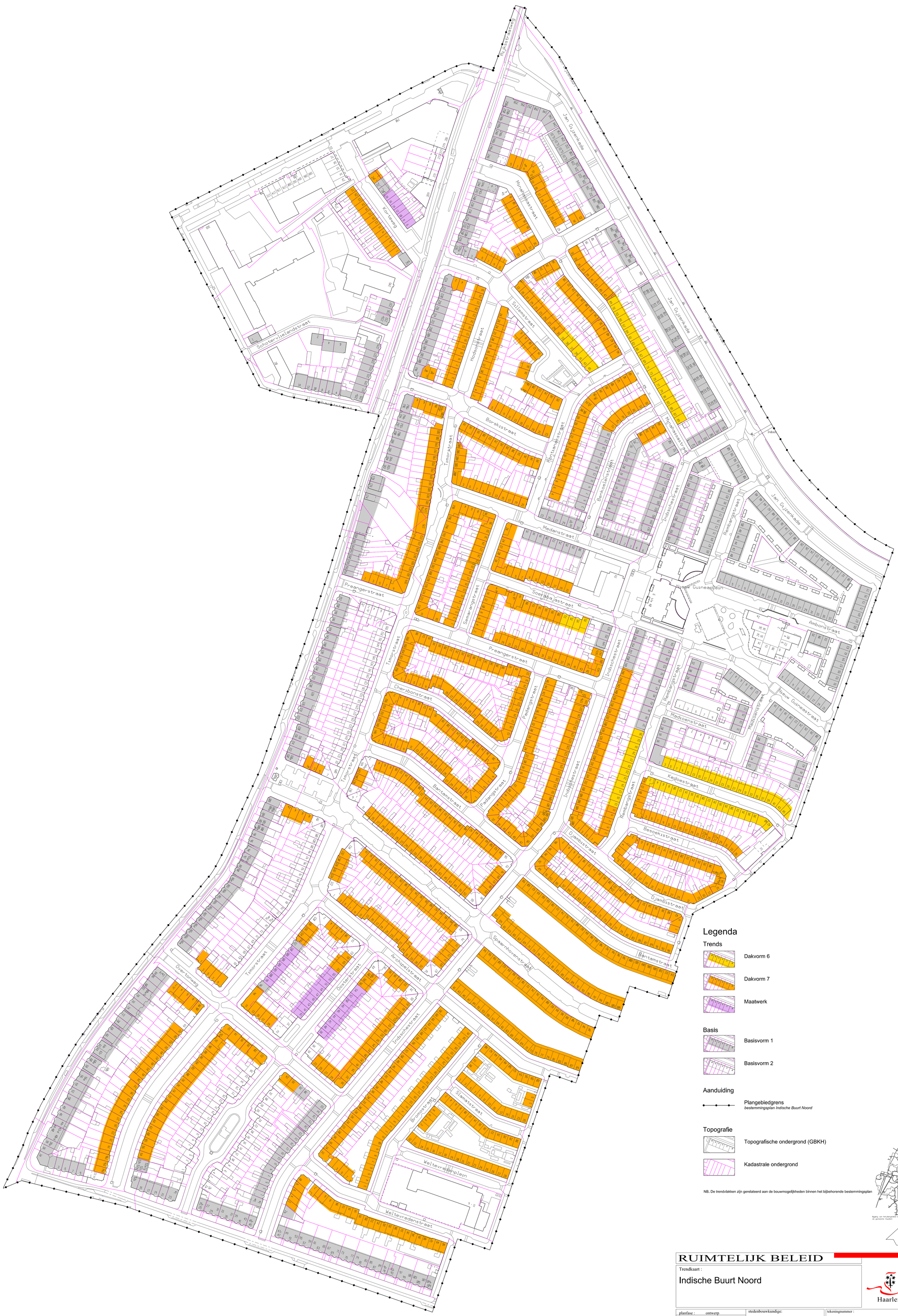
Hoogachtend,

Namens dijkgraaf en hoogheemraden,

mw. I.F. Kramps - Luitwieler,
hoofd afdeling Plantoetsing en Vergunningverlening

Bijlage 5 Trendkaart

Trendkaart Indische Buurt Noord



RUIMTELIJK BELEID

Trendkaart :

Indische Buurt Noord

Haarlem

planfase :	ontwerp	stedenbouwkundige: H.R.	tekeningnummer : tk_NL.IMRO.0392.BP5080002
datum :	06-03-2013		
schaal :	1 : 1000	getekend : S.J.G.	gecontroleerd : H.v.d.S.
formaat :	A0		

Bijlage 6 Wijzigingen overzicht

BIJLAGE C: Wijzigingsoverzicht bestemmingsplan Indischebuurt Noord

Inleiding
Het ontwerpbestemmingsplan Indischebuurt Noord heeft ter inzage gelegen van 23 november 2012 tot en met 4 januari 2013.
Er zijn geen zienswijzen ingediend. Ten opzichte van het gepubliceerde ontwerpbestemmingsplan zijn de navolgende wijzigingen op voorspraak van het college doorgevoerd:

Toelichting		**Aanpassing**
Nr.		
	2.3 Functionele structuur	Verwijzing naar tabel opgenomen
	4.2 Milieuzoneringen	Het rechtstreeks mogelijk maken van categorie C bedrijvigheid is in strijd met een goede ruimtelijke ordening omdat niet op alle plaatsen zonder meer aan de indicatieve richtafstanden kan worden voldaan. Derhalve is later in tijd een toetsmoment noodzakelijk. Derhalve is de cursief gedrukte tekst toegevoegd. "….De Rijksstraatweg wordt als corridor aangeduid. De maximaal toegestane milieucategorie daar is C. In de rest van het gebied wordt uitgegaan van maximaal categorie B. *Omdat niet op voorhand inzichtelijk is of aan de richtafstanden (vng brochure) kan worden voldaan, is categorie C alleen mogelijk via een afwijkingsbevoegdheid.*."
	Hoofdstuk 5 Planbeschrijving	Tekstuele aanpassing
	Hoofdstuk 6	Enge interpretatie van de nota Ruimtelijke Kwaliteit blijkt niet tot de beoogde ruimtelijke kwaliteit leidt. Derhalve is gekozen voor een maatwerktrend. Panden voorzien van trendaanduiding 'recht opgetrokken achtergevel'. Toelichting aangevuld, trendkaart toegevoegd
	algemeen	Voor het aspect Water is voorafgaand aan de ter visielegging een addendum opgesteld. Dit addendum moet om formeel juridische redenen als wijziging worden beschouwd.

Verbeelding		**Aanpassing**
Nr.		
1.	In het noordelijke deel van de Oosterstraat en een deel van de Timorstraat	Enge interpretatie van de nota Ruimtelijke Kwaliteit blijkt niet tot de beoogde ruimtelijke kwaliteit te leiden. Derhalve is gekozen voor een maatwerktrend. Panden voorzien van trendaanduiding 'recht opgetrokken achtergevel'
2.	Rijksstraatweg 248	Aanduiding 'fitnesscentrum' opgenomen t.b.v. een fitnesscentrum.
3.	Rijksstraatweg 114 + 116	Aanduiding 'sportcentrum' opgenomen t.b.v. een Tai Chi centrum
4.	Algemeen	(Maatvoering)symbolen toegevoegd, legenda bijgewerkt

Regels		Aanpassing
Nr.		
	Algemeen	De regels zijn aangepast aan de laatste versie van de Haarlemse standaardregels en de SVBP.
	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	**Aanpassing**
	Bestemming Gemengd 1 t/m 3 en Wonen	• Trend ‘recht opgetrokken achtergevel’ verwerkt. • Aan de gemengde bestemming is een afwijkingsmogelijkheid toegevoegd voor bedrijvigheid. Zie ook toelichting ten aanzien van 4.2
	Bestemming Gemengd 3	Het navolgende is toegevoegd: • ter plaatse van de aanduiding 'fitnesscentrum' is tevens een fitnesscentrum toegestaan; • ter plaatse van de aanduiding 'sportcentrum' is tevens een sportcentrum toegestaan;

Indischebuurt Noord

Inhoudsopgave

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, technisch of daarmee gelijk te stellen activiteiten niet zijnde detailhandel, dat een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met een maximum van 35 procent van het bruto vloeroppervlak (bvo) en met een maximum van 50 vierkante meter.

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 op de verbeelding, 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 ander bouwwerk:
een bouwwerk geen gebouw zijnde.

1.8 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.

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

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

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

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

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

1.14 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

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

1.16 bed & breakfast
het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de (bedrijfs)woning met behoud van de woonfunctie, waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal 2 kamers en 4 slaapplaatsen met een maximum van 35 procent van het bruto vloeroppervlak (bvo).

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

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

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

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

1.21 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

1.22 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0392.BP5080004-0003 met de bijbehorende regels (en bijlagen).

1.23 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.24 bevoegd gezag:
bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

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

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

1.27 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.

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

1.29 bouwmarkt:
een detailhandelsbedrijf met een overdekt verkoopvloeroppervlak (VVO) van minimaal 1000 meter, waarop een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouw- en doe-het-zelf producten uit voorraad wordt aangeboden.

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 andere bouwwerken zijn toegelaten.

1.33 bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

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

1.36 dakkapel:
een zich in een dakvlak bevindende uitbouw.

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

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

1.39 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.

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

1.41 ensemble:
twee of meer gebouwen die samen een bouwkundige eenheid vormen, waarbij de suggestie wordt gewekt dat het één gebouw betreft.

1.42 evenement:
periodieke en/of incidentele manifestaties zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, tentoonstellingen, shows, thematische beurzen en thematische markten.

1.43 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, met een maximum van 35 procent van het bruto vloeroppervlak (bvo) en met een maximum van 50 vierkante meter.

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

1.45 grondgebonden agrarisch bedrijf:
een agrarisch bedrijf waarbij de productie hoofdzakelijk afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf.

1.46 historisch woonschip
een vaartuig met een casco dat herkenbaar is als een van origine varend schip, waaronder begrepen een dekschuit, met daarop een gehele of gedeeltelijke opbouw, met een historisch karakter en een historische uitstraling, dat uitsluitend of in hoofdsdzaak wordt gebruikt als woning.

1.47 hoofdgebouw:
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.48 horeca 1
horecabedrijven die hoofdzakelijk overdag eenvoudige etenswaren verstrekken en als nevenactiviteit licht- en niet-alcoholische dranken verstrekken, zoals lunchrooms, ijssalons, koffie/theehuizen en gelijkwaardige horecabedrijven gerelateerd aan de openingstijden van detailhandel.

1.49 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 en gelijkwaardige horecabedrijven.

1.50 horeca 3
horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken en eten verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van dranken, zoals cafés en eetcafés en gelijkwaardige horecabedrijven.

1.51 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.

1.52 horeca 5
horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken verstrekken en gericht zijn op dansen en beluisteren van muziek, zoals dancings en discotheken en gelijkwaardige horecabedrijven.

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

1.54 hotel:
een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies per nacht met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse.

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

1.56 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.

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

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

1.59 kas:
een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van gewassen.

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

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

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

1.63 oeverlijn
de scheidingslijn tussen water en land.

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

1.65 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 ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van die bouw;
c. indien in of op het water wordt gebouwd: het plaatselijk gemiddelde waterpeil.

1.66 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).

1.67 plan:
het bestemmingsplan Indischebuurt Noord van de gemeente Haarlem.

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

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

1.70 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.

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

1.72 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.

1.73 straatmeubilair:
andere bouwwerken die zijn bedoeld als openbare voorziening, zoals draagconstructies voor reclame, voorwerpen van beeldende kunst, vitrines, urinoirs, zitbanken, bloemen- en plantenbakken, prullenbakken, gedenktekens, speelvoorzieningen, straatverlichting, abri's en bouwwerken van beperkte omvang ten dienste van verkeer, waterhuishouding en voorzieningen van

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

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

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

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

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

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

1.80 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.

1.81 wet:
de Wet ruimtelijke ordening.

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

1.83 windturbine:
een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalinginstallaties ten behoeve van de waterhuishouding.

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

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

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

1.87 woonwagen:
een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

1.88 woonwagenstandplaats:
een kavel, in hoofdzaak bestemd voor het plaatsen van een woonwagen.

1.89 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:

a. afstand tot de bouwperceelsgrens:
tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

b. bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander 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.

c. dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

d. 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. Siergevels zoals trapgevels, halsgevels, klokgevels en lijstgevels worden niet meegerekend bij het bepalen van de bouwhoogte.

e. de goothoogte bij dakkapellenen gedeeltelijke geveloptrekkingen:
indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen of gedeeltelijke geveloptrekkingen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte, wordt de hoogte vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel van de dakkapel of geveloptrekking als goothoogte aangemerkt;

f. verticale diepte van een ondergronds bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenzijde van de laagstgelegen vloer;

g. 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;

h. 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;

i. de hoogte van een windturbine:
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

j. 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 Gemengd - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

3.1.1 Begane grond

a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed & breakfast;
b. bedrijven of bedrijfsactiviteiten tot en met categorie B, zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst;
c. praktijkruimte;
d. atelier;
e. kantoor zonder loketfunctie ;
f. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' is tevens een kantoor toegestaan met loketfunctie;
g. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken' en voorzieningen zoals groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van, voorzieningen voor de waterhuishouding;

3.1.2 Overige verdiepingen

a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed & breakfast;
b. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' is tevens een kantoor toegestaan;
c. bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Gebouwen

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een vrije doorgang te worden gerealiseerd met een minimum hoogte van 3,5 m.
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal bebouwingspercentage' is ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' zijn ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogte toegestaan;
f. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen;

dakopbouwen

g. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte en dakhelling' zijn ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogte toegestaan en dient binnen de aangegeven dakhelling gebouwd te worden. In afwijking hiervan mag de achtergevel recht worden opgetrokken indien:
   1. de tegenoverliggende achtergevelrooilijnen minimaal op een afstand van 20 m liggen;
   2. niet wordt gebouwd in de hoek van een bouwblok binnen 15 m van het snijpunt van de oorspronkelijke achtergevels;
   3. er wordt aangesloten op de trend.
h. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' mag boven de goothoogte een dakopbouw met een hoogte van 3m worden gerealiseerd onder de volgende voorwaarden:
   1. de voorgevel van de dakopbouw is recht opgetrokken en dient 1m achter de voorgevelrooilijn te zijn gelegen;
   2. de achtergevel van de dakopbouw dient recht te zijn opgetrokken. In afwijking hiervan dient de achtergevel van de dakopbouw te worden voorzien van een dakhelling van 70 graden indien:
      - de tegenoverliggende achtergevelrooilijnen op een afstand van 20 m of minder ligt;
      - wordt gebouwd in de hoek van een bouwblok binnen 15 m van het snijpunt van de oorspronkelijke achtergevels;
   3. er wordt aangesloten op de trend.

dakkapellen

i. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:
   1. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 m onder de noklijn is gelegen;
   2. bij dakvlakken met een hellingshoek < 35 graden mag een dakkapel in of binnen 0,5 m van de nok geplaatst worden;
   3. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
   4. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
   5. de dakkapel in het voordakvlak niet breder is dan de helft van de breedte van het dakvlak;
   6. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen en de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50% van het dakvlak bedraagt;
   7. de hoogte van de dakkapel gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger is dan:
      - 1,5 m in het voordakvlak
      - 1,75 m in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak;

3.2.2 Andere bouwwerken

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen (op 1 m) achter de

voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;

b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen.

bijbehorende bouwwerken

d. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend op 1 meter achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken (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;
f. de bouwhoogte van overige aan- en uitbouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;
g. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen, waarbij boven de goothoogte mag worden afgedekt met een kap met een maximale hoogte van 2 m;

erker

h. het realiseren van een erker mag onder de volgende voorwaarden:
    1. een erker mag tot maximaal 1,5 m voor de voorgevel worden gerealiseerd;
    2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag vermeerderd met de hoogte van de verdiepingsvloer met een maximale bouwhoogte van 4 m;
    3. erkers mogen worden voorzien van een hekwerk met een maximale hoogte van 1.2 m.

fietsenberging

i. het realiseren van een fietsenberging voor de voorgevel 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 m;
    3. de hoogte van de berging mag maximaal 1,3 m bedragen;
    4. de verticale diepte van een berging mag maximaal 1 m bedragen ten opzichte van het maaiveld;
    5. de oppervlakte van de berging mag maximaal 20% van de oppervlakte van de voor- of zijtuin bedragen met een maximum van 4 m²;
    6. de gevels van de berging evenwijdig aan de voorgevel, mogen maximaal 30% van de breedte van die voorgevel beslaan.

dakterras

j. een dakterras is toegestaan, mits:
    1. gesitueerd op een erker of op een bijbehorend bouwwerk (aan- en uitbouwen);

2. het dakterras niet binnen 2 m van de erfgrens wordt geplaatst, tenzij de eigenaar en gebruiker van de aangrenzende grond hier schriftelijk toestemming voor heeft verleend;
3. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
4. privacyschermen op aan- en uitbouwen bouwen niet hoger zijn dan 1.5 m en niet dieper dan 2.5 m;
5. de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevels van de hoofdbebouwing minimaal 15 m bedraagt;
6. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
7. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 m;
8. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

oppervlakte bouwwerken

k. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken (per bouwperceel) mag niet meer bedragen dan 50% van de gronden met een maximum van 100 m^2, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;

3.3 Nadere eisen

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

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
c. de brandveiligheid.

3.4 Afwijken van de bouwregels

dakkapellen

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 sub i 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 voor- en achterzijde een breedte heeft die meer dan helft van het dakvlak bedraagt, mits de afstand tot de perceelgrens minimaal 0,5 m is.

dakterrassen

2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 lid j onder 2 en toestaan dat een dakterras wordt gerealiseerd zonder toestemming van de eigenaar en of gebruiker van het belendende perceel, mits er binnen het bouwblok reeds een vergelijkbare situatie voorkomt welke met vergunning is gerealiseerd.

3. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden onder 1 en 2 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   a. het straat- en bebouwingsbeeld;
   b. de privacy en bezonning van de omwonenden;
   c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5 en toestaan dat een woning tevens gebruikt wordt als kamerverhuurbedrijf, mits:
   1. er voldoende parkeer en stallingsruimte aanwezig is;
   2. wordt voldaan aan de geldende brandveiligheidsnormen.

b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het eerste lid ten behoeve van een bedrijf dat:
   1. niet in de zoneringslijst dan wel in een hogere categorie staat vermeld, maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorieën of
   2. vanuit milieuhygienisch oogpunt toelaatbaar is.

Artikel 4 Gemengd - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

4.1.1 Begane grond

a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed & breakfast;
b. kantoor
c. dienstverlening;
d. bedrijven of bedrijfsactiviteiten tot en met categorie B, zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst;
e. detailhandel;
f. praktijkruimte;
g. atelier;
h. ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting' is tevens een sexinrichting toegestaan;
i. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie' is tevens een horecabedrijf toegestaan tot en met de aangeduide categorie;
j. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding;

4.1.2 Overige verdiepingen

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

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Gebouwen

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een vrije doorgang te worden gerealiseerd met een minimum hoogte van 3,5 m.
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal bebouwingspercentage' is ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' zijn ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogte toegestaan;
f. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen;

dakopbouwen

g. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte en dakhelling' zijn ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogte toegestaan en dient binnen de aangegeven dakhelling gebouwd te worden. In afwijking hiervan mag de achtergevel recht worden opgetrokken indien:
    1. de tegenoverliggende achtergevelrooilijnen minimaal op een afstand van 20 m liggen;
    2. niet wordt gebouwd in de hoek van een bouwblok binnen 15 m van het snijpunt van de oorspronkelijke achtergevels;
    3. er wordt aangesloten op de trend.
h. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' mag boven de goothoogte een dakopbouw met een hoogte van 3m worden gerealiseerd onder de volgende voorwaarden:
    1. de voorgevel van de dakopbouw is recht opgetrokken en dient 1m achter de voorgevelrooilijn te zijn gelegen;
    2. de achtergevel van de dakopbouw dient recht te zijn opgetrokken. In afwijking hiervan dient de achtergevel van de dakopbouw te worden voorzien van een dakhelling van 70 graden indien:
        - de tegenoverliggende achtergevelrooilijnen op een afstand van 20 m of minder ligt;
        - wordt gebouwd in de hoek van een bouwblok binnen 15 m van het snijpunt van de oorspronkelijke achtergevels;
    3. er wordt aangesloten op de trend.

dakkapellen

i. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:
    1. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 m onder de noklijn is gelegen;
    2. bij dakvlakken met een hellingshoek < 35 graden mag een dakkapel in of binnen 0,5 m van de nok geplaatst worden;
    3. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
    4. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
    5. de dakkapel in het voordakvlak niet breder is dan de helft van de breedte van het dakvlak;
    6. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen en de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50% van het dakvlak bedraagt.
    7. de hoogte van de dakkapel gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger is dan:
        - 1,5 m in het voordakvlak
        - 1,75 m in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak;

4.2.2 Andere bouwwerken

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen (op 1 m) achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen.

bijbehorende bouwwerken

d. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend op 1 meter achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken (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;
f. de bouwhoogte van overige aan- en uitbouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;
g. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen, waarbij boven de goothoogte mag worden afgedekt met een kap met een maximale hoogte van 2 m;

erker

h. het realiseren van een erker mag onder de volgende voorwaarden:
    1. een erker mag tot maximaal 1,5 m voor de voorgevel worden gerealiseerd;
    2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag vermeerderd met de hoogte van de verdiepingsvloer met een maximale bouwhoogte van 4 m;
    3. erkers mogen worden voorzien van een hekwerk met een maximale hoogte van 1.2 m.

fietsenberging

i. het realiseren van een fietsenberging voor de voorgevel 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 m;
    3. de hoogte van de berging mag maximaal 1,3 m bedragen;
    4. de verticale diepte van een berging mag maximaal 1 m bedragen ten opzichte van het maaiveld;
    5. de oppervlakte van de berging mag maximaal 20% van de oppervlakte van de voor- of zijtuin bedragen met een maximum van 4 m²;
    6. de gevels van de berging evenwijdig aan de voorgevel, mogen maximaal 30% van de breedte van die voorgevel beslaan.

dakterras

j. een dakterras is toegestaan, mits:
   1. gesitueerd op een erker of op een bijbehorend bouwwerk (aan- en uitbouwen);
   2. het dakterras niet binnen 2 m van de erfgrens wordt geplaatst, tenzij de eigenaar en gebruiker van de aangrenzende grond hier schriftelijk toestemming voor heeft verleend;
   3. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
   4. privacyschermen op aan- en uitbouwen bouwen niet hoger zijn dan 1.5 m en niet dieper dan 2.5 m;
   5. de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevels van de hoofdbebouwing minimaal 15 m bedraagt;
   6. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
   7. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 m;
   8. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

oppervlakte bouwwerken

k. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken (per bouwperceel) mag niet meer bedragen dan 50% van de gronden met een maximum van 100 m^2 , tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;

4.3 Nadere eisen

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

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
c. de brandveiligheid.

4.4 Afwijken van de bouwregels

dakkapellen

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 sub i 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 voor- en achterzijde een breedte heeft die meer dan helft van het dakvlak bedraagt, mits de afstand tot de perceelgrens minimaal 0,5 m is.

dakterrassen

2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 lid j onder 2 en toestaan dat een dakterras wordt gerealiseerd zonder toestemming van de eigenaar en of gebruiker van het belendende perceel, mits er binnen het bouwblok reeds een vergelijkbare situatie voorkomt welke met vergunning is gerealiseerd.

3. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden onder 1 en 2 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   a. het straat- en bebouwingsbeeld;
   b. de privacy en bezonning van de omwonenden;
   c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5 en toestaan dat een woning tevens gebruikt wordt als kamerverhuurbedrijf, mits:
   1. er voldoende parkeer en stallingsruimte aanwezig is;
   2. wordt voldaan aan de geldende brandveiligheidsnormen.

b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het eerste lid ten behoeve van een bedrijf dat:
   1. niet in de zoneringslijst dan wel in een hogere categorie staat vermeld, maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorieën of
   2. vanuit milieuhygienisch oogpunt toelaatbaar is.

Artikel 5 Gemengd - 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.1.1 Begane grond

a. dienstverlening
b. bedrijven of bedrijfsactiviteiten tot en met categorie B, zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst;
c. detailhandel;
d. praktijkruimte;
e. atelier; ter plaatse van de aanduiding 'fitnesscentrum' is tevens een fitnesscentrum toegestaan;
f. ter plaatse van de aanduiding 'sportcentrum' is tevens een sportcentrum toegestaan;
g. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is tevens wonen toegestaan al dan niet in combiantie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed & breakfast;
h. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' is tevens een kantoor toegestaan al dan niet met loketfunctie;
i. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie' is tevens een horecabedrijf toegestaan tot en met de aangeduide categorie;
j. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken' en voorzieningen zoals groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van, voorzieningen voor de waterhuishouding;

5.1.2 Overige verdiepingen

a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed & breakfast;
b. bijbehorende voorzieningen 'andere bouwwerken' en voorzieningen zoals groenvoorzieningen, wegen en paden, (dak)tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding;

5.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Gemengd - 3' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

5.2.1 Gebouwen

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een vrije doorgang te worden gerealiseerd met een minimum hoogte van 3,5 m.
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal bebouwingspercentage' is ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;

e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' zijn ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogte toegestaan;
f. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen;

dakopbouwen

g. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte en dakhelling' zijn ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogte toegestaan en dient binnen de aangegeven dakhelling gebouwd te worden. In afwijking hiervan mag de achtergevel recht worden opgetrokken indien:
    1. de tegenoverliggende achtergevelrooilijnen minimaal op een afstand van 20 m liggen;
    2. niet wordt gebouwd in de hoek van een bouwblok binnen 15 m van het snijpunt van de oorspronkelijke achtergevels;
    3. er wordt aangesloten op de trend.
h. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' mag boven de goothoogte een dakopbouw met een hoogte van 3m worden gerealiseerd onder de volgende voorwaarden:
    1. de voorgevel van de dakopbouw is recht opgetrokken en dient 1m achter de voorgevelrooilijn te zijn gelegen;
    2. de achtergevel van de dakopbouw dient recht te zijn opgetrokken. In afwijking hiervan dient de achtergevel van de dakopbouw te worden voorzien van een dakhelling van 70 graden indien:
        - de tegenoverliggende achtergevelrooilijnen op een afstand van 20 m of minder ligt;
        - wordt gebouwd in de hoek van een bouwblok binnen 15 m van het snijpunt van de oorspronkelijke achtergevels;
    3. er wordt aangesloten op de trend.

dakkapellen

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

5.2.2 Andere bouwwerken

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen (op 1 m) achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen.

bijbehorende bouwwerken

d. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend op 1 meter achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken (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;
f. de bouwhoogte van overige aan- en uitbouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;
g. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen, waarbij boven de goothoogte mag worden afgedekt met een kap met een maximale hoogte van 2 m;

erker

h. het realiseren van een erker mag onder de volgende voorwaarden:
   1. een erker mag tot maximaal 1,5 m voor de voorgevel worden gerealiseerd;
   2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag vermeerderd met de hoogte van de verdiepingsvloer met een maximale bouwhoogte van 4 m;
   3. erkers mogen worden voorzien van een hekwerk met een maximale hoogte van 1.2 m.

fietsenberging

i. het realiseren van een fietsenberging voor de voorgevel 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 m;
   3. de hoogte van de berging mag maximaal 1,3 m bedragen;
   4. de verticale diepte van een berging mag maximaal 1 m bedragen ten opzichte van het maaiveld;
   5. de oppervlakte van de berging mag maximaal 20% van de oppervlakte van de voor- of zijtuin bedragen met een maximum van 4 m²;
   6. de gevels van de berging evenwijdig aan de voorgevel, mogen maximaal 30% van de breedte van die voorgevel beslaan.

dakterras

j. een dakterras is toegestaan, mits:

1. gesitueerd op een erker of op een bijbehorend bouwwerk (aan- en uitbouwen);
2. het dakterras niet binnen 2 m van de erfgrens wordt geplaatst, tenzij de eigenaar en gebruiker van de aangrenzende grond hier schriftelijk toestemming voor heeft verleend;
3. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
4. privacyschermen op aan- en uitbouwen bouwen niet hoger zijn dan 1.5 m en niet dieper dan 2.5 m;
5. de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevels van de hoofdbebouwing minimaal 15 m bedraagt;
6. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
7. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 m;
8. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

oppervlakte bouwwerken

k. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken (per bouwperceel) mag niet meer bedragen dan 50% van de gronden met een maximum van 100 m^2 , tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;

5.3 Nadere eisen

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

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
c. de brandveiligheid.

5.4 Afwijken van de bouwregels

dakkapellen

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.1 sub j 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 voor- en achterzijde een breedte heeft die meer dan helft van het dakvlak bedraagt, mits de afstand tot de perceelgrens minimaal 0,5 m is.

dakterrassen

2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2 lid i onder 2 en toestaan dat een dakterras wordt gerealiseerd zonder toestemming van de eigenaar en of gebruiker van het belendende perceel, mits er binnen het bouwblok reeds een vergelijkbare

situatie voorkomt welke met vergunning is gerealiseerd.

3. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden onder 1 en 2 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   a. het straat- en bebouwingsbeeld;
   b. de privacy en bezonning van de omwonenden;
   c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5 en toestaan dat een woning tevens gebruikt wordt als kamerverhuurbedrijf, mits:
   1. er voldoende parkeer en stallingsruimte aanwezig is;
   2. wordt voldaan aan de geldende brandveiligheidsnormen.

b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het eerste lid ten behoeve van een bedrijf dat:
   1. niet in de zoneringslijst dan wel in een hogere categorie staat vermeld, maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorieën of
   2. vanuit milieuhygienisch oogpunt toelaatbaar is.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. voet- en fietspaden;
c. ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage';
d. bij de bestemming behorende waterlopen en waterpartijen, straatmeubilair, reclame uitingen, speelvoorzieningen, kunstwerken , kunstobjecten,voorzieningen van openbaar nut, waterberging, bergbezinkbassins, (ondergrondse) afval- en recyclecontainers, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

6.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Groen' mogen 'andere bouwwerken' worden opgericht, onder de volgende voorwaarden:

a. de bouwhoogte van 'speelvoorzieningen mag niet meer dan 5 m bedragen;
b. de bouwhoogte van 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen;
c. de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 7,0 m bedragen.

Artikel 7 Maatschappelijk

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

7.1.1 Beganegrond

a. bibliotheek, buurtcentrum, educatieve voorzieningen, scholen, gezondheidszorg, jeugdopvang, levensbeschouwelijke voorzieningen, openbare dienstverlening, (para)medische voorzieningen, peuterspeelzaalwerk, kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang, praktijkruimte, uitvaartcentrum, verenigingsleven, welzijnsinstelling, woonzorgvoorzieningen, zorginstelling
b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel en horeca-activiteiten (cat. 1,2,3) ten dienste van deze voorzieningen met niet meer dan 40% van het bruto vloeroppervlak;
c. aan de hoofdfunctie ondergeschikte sportactiviteiten;
d. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding;
e. bijbehorende voorzieningen, zoals speelplaatsen.

7.1.2 Overige verdiepingen

a. de functies genoemd onder 7.1.1
b. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is tevens wonen al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed & breakfast toegestaan;

7.2 Bouwregels

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

a. bouwwerken mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal bebouwingspercentage' is ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is ten hoogste de aangegeven goothoogte toegestaan;
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' zijn ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogte toegestaan;
f. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen;

7.3 Nadere eisen

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

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
c. de sociale veiligheid;

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. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' is parkeren toegestaan;
c. bijbehorende voorzieningen zoals pergola's, fietsenberging, erkers, tuinmeubilair, vijver, tuinverlichting, speeltoestellen, erfafscheidingen, buitentrappen

8.2 Bouwregels

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

a. de hoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is;
b. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
c. de hoogte van 'andere bouwwerken' mag niet dan 3 m bedragen;
d. de gronden mogen voor niet meer dan 20% bebouwd worden tot een maximum van 15m^2.
e. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen;

erker

f. het realiseren van een erker mag onder de volgende voorwaarden:
   1. een erker mag tot maximaal 1,5 m uit de voorgevel worden gerealiseerd;
   2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag vermeerderd met de hoogte van de verdiepingsvloer met een maximale bouwhoogte van 4 m;
   3. erkers mogen worden voorzien van een hekwerk met een maximale hoogte van 1.2 m.

fietsenberging

g. 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 m;
   3. de hoogte van de berging mag maximaal 1,3 m bedragen;
   4. de verticale diepte van een berging mag maximaal 1 m bedragen ten opzichte van het maaiveld;
   5. de oppervlakte van de berging mag maximaal 20% van de oppervlakte van de voor- of zijtuin bedragen met een maximum van 4 m²;
   6. de gevels van de berging evenwijdig aan de voorgevel, mogen maximaal 30% van de breedte van die voorgevel beslaan.

8.3 Specifieke gebruiksregels

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

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3 en parkeren toestaan op plaatsen, mits geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

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. bijgebouwen ten dienste van het hoofdgebouw;
c. bijbehorende voorzieningen.

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;

bijgebouwen

c. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen, waarbij boven de goothoogte mag worden afgedekt met een kap met een maximale hoogte van 2 m;

9.2.3 Andere bouwwerken

a. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
b. de hoogte van overige 'benoemen ander bouwwerk' mag niet dan 3 m bedragen.

dakterras

c. een dakterras is toegestaan, mits:
    1. gesitueerd op een erker of op aan- en uitbouwen;
    2. het dakterras niet binnen 2 m van de erfgrens wordt geplaatst, tenzij de eigenaar en gebruiker van de aangrenzende grond hier schriftelijk

toestemming voor heeft verleend;
3. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
4. privacyschermen op aan- en uitbouwen bouwen niet hoger zijn dan 1.5 m en niet dieper dan 2.5 m;
5. de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevels van de hoofdbebouwing minimaal 15 m bedraagt;
6. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
7. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 m;
8. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

oppervlakte bouwwerken

d. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken (per bouwperceel) mag niet meer bedragen dan 50% van de gronden tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;

9.3 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 gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

9.4 Afwijken van de bouwregels

aan- en uitbouw

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.2 onder a voor een aan- en uitbouw achter de achtergevelrooilijn tot een maximale diepte van 4,5 m met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag 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.

aan- en uitbouw in twee lagen

2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.2 onder a voor het verhogen van de bouwhoogte van een aan- en uitbouw achter de achtergevelrooilijn onder de volgende voorwaarden:
   a. de afstand tussen voor- en achtergevelrooilijn bedraagt minder dan 9 m;
   b. de extra bouwlaag wordt niet hoger dan de goothoogte van de hoofdbebouwing;
   c. de diepte van de extra laag bedraagt niet meer dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevelrooilijn;
   d. de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevelrooilijnen bedraagt minimaal 18 m.

dakterrassen

3. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.3 onder c en toestaan dat een dakterras wordt gerealiseerd zonder toestemming van de eigenaar en of gebruiker van het belendende perceel, mits er binnen het bouwblok reeds een vergelijkbare situatie voorkomt welke met vergunning is gerealiseerd.

9.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

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

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

9.6 Afwijken van de gebruiksregels

parkeren

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5 onder b en parkeren toestaan, mits geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
   a. de verkeerssituatie ter plaatse;
   b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

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. terrassen, standplaatsen, uitstallingen, kiosken;
e. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' is tevens een nutsvoozieningen toegestaan;
f. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, straatmeubilair, speelvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging, bergbezinkbassins, (ondergrondse) afval- en recyclecontainers, voorzieningen voor de waterhuishouding, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport, voorzieningen van openbaar.

10.2 Bouwregels

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

10.2.1 Gebouwen

a. de maximale oppervlakte van gebouwen bedraagt 10 m²;
b. de verticale diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 7 m bedragen;
c. een bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;

10.2.2 Ander bouwwerken

a. de maximale bouwhoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen.
b. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m² bedragen;
c. de oppervlakte van ondergrondse rioolgemalen mag niet meer dan 20 m² bedragen;
d. ondergrondse rioolgemaal mogen afgedekt worden met een verhoogd maaiveld van 0,5 m;
e. de oppervlakte per ondergronds bergbezinkbassin mag niet meer bedragen dan 100 m²;

10.3 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 gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

10.4 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2.2 onder a ten behoeve van speelvoorzieningen tot een maximale hoogte van 5 m gemeten vanaf het aansluitend peil.

kiosken

2. het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2.1 onder a en toestaan dat de maximale oppervlakte van een kiosk 30 m² bedraagt, mits:
   a. geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van de verkeerssituatie ter plaatse
   b. het initiatief past in het straat- en bebouwingsbeeld

voorzieningen Wet maatschappelijke ondersteuning

3. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.1 en toestaan dat een Wmo-voorziening in openbaar toegankelijk gebied wordt geplaatst, mits:
   a. er is geen achterom aanwezig bij de woning;
   b. de hoogte van de voorziening mag maximaal 1,3 m bedragen;
   c. de oppervlakte van de voorziening mag maximaal 4 m² 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. waterstaatkundige voorzieningen, zoals bruggen, taluds en oevers, sluizen, stuwen, dammen, kademuren, duikers, gemalen en overige kunstwerken;
e. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, straatmeubilair, kunstobjecten.

11.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Water' mogen 'andere bouwwerken' worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

a. de bouwhoogte van gemalen mag niet meer dan 3 m bedragen en de oppervlakte mag niet meer dan 15 m² bedragen;
b. de bouwhoogte van meerpalen mag maximaal 4 m bedragen;
c. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 1 m bedragen;

11.3 Specifieke gebruiksregels

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

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. ter plaatse van de aanduiding 'speciale vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf' is tevens een kinderdagverblijf toegestaan;
c. bijbehorende voorzieningen zoals, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, bergingen, tuinen, erven en terreinen.

12.2 Bouwregels

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

12.2.1 Gebouwen

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een vrije doorgang te worden gerealiseerd met een minimum hoogte van 3,5 m.
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal bebouwingspercentage' is ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' zijn ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogte toegestaan;
f. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen;

dakopbouwen

g. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte en dakhelling' zijn ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogte toegestaan en dient binnen de aangegeven dakhelling gebouwd te worden. In afwijking hiervan mag de achtergevel recht worden opgetrokken indien:
    1. de tegenoverliggende achtergevelrooilijnen minimaal op een afstand van 20 m liggen;
    2. niet wordt gebouwd in de hoek van een bouwblok binnen 15 m van het snijpunt van de oorspronkelijke achtergevels;
    3. er wordt aangesloten op de trend.
h. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' mag boven de goothoogte een dakopbouw met een hoogte van 3m worden gerealiseerd onder de volgende voorwaarden:
    1. de voorgevel van de dakopbouw is recht opgetrokken en dient 1m achter de voorgevelrooilijn te zijn gelegen;
    2. de achtergevel van de dakopbouw dient recht te zijn opgetrokken. In

afwijking hiervan dient de achtergevel van de dakopbouw te worden voorzien van een dakhelling van 70 graden indien:
- de tegenoverliggende achtergevelrooilijnen op een afstand van 20 m of minder ligt;
- wordt gebouwd in de hoek van een bouwblok binnen 15 m van het snijpunt van de oorspronkelijke achtergevels;

3. er wordt aangesloten op de trend.

i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - recht optrekken achterzijde' mag in afwijking van het bepaalde in sub e boven de aangegeven maximale goothoogte een dakopbouw met een hoogte van 3m worden gerealiseerd mits wordt aangesloten bij de trend;

dakkapellen

j. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:
   1. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 m onder de noklijn is gelegen;
   2. bij dakvlakken met een hellingshoek < 35 graden mag een dakkapel in of binnen 0,5 m van de nok geplaatst worden;
   3. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
   4. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
   5. de dakkapel in het voordakvlak niet breder is dan de helft van de breedte van het dakvlak;
   6. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen en de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50% van het dakvlak bedraagt;
   7. de hoogte van de dakkapel gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger is dan:
      - 1,5 m in het voordakvlak
      - 1,75 m in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak;

12.2.2 Andere bouwwerken

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen (op 1 m) achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen.

bijbehorende bouwwerken

d. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend op 1 meter achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken (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;

f. de bouwhoogte van overige aan- en uitbouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;
g. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen, waarbij boven de goothoogte mag worden afgedekt met een kap met een maximale hoogte van 2 m;

erker

h. het realiseren van een erker mag onder de volgende voorwaarden:
   1. een erker mag tot maximaal 1,5 m voor de voorgevel worden gerealiseerd;
   2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag vermeerderd met de hoogte van de verdiepingsvloer met een maximale bouwhoogte van 4 m;
   3. erkers mogen worden voorzien van een hekwerk met een maximale hoogte van 1.2 m.

fietsenberging

i. het realiseren van een fietsenberging voor de voorgevel 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 m;
   3. de hoogte van de berging mag maximaal 1,3 m bedragen;
   4. de verticale diepte van een berging mag maximaal 1 m bedragen ten opzichte van het maaiveld;
   5. de oppervlakte van de berging mag maximaal 20% van de oppervlakte van de voor- of zijtuin bedragen met een maximum van 4 m²;
   6. de gevels van de berging evenwijdig aan de voorgevel, mogen maximaal 30% van de breedte van die voorgevel beslaan.

dakterras

j. een dakterras is toegestaan, mits:
   1. gesitueerd op een erker of op een bijbehorend bouwwerk (aan- en uitbouwen);
   2. het dakterras niet binnen 2 m van de erfgrens wordt geplaatst, tenzij de eigenaar en gebruiker van de aangrenzende grond hier schriftelijk toestemming voor heeft verleend;
   3. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
   4. privacyschermen op aan- en uitbouwen bouwen niet hoger zijn dan 1.5 m en niet dieper dan 2.5 m;
   5. de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevels van de hoofdbebouwing minimaal 15 m bedraagt;
   6. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
   7. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 m;

8. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

oppervlakte bouwwerken

k. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken (per bouwperceel) mag niet meer bedragen dan 50% van de gronden tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;

12.3 Nadere eisen

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

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
c. de brandveiligheid.

12.4 Afwijken van de bouwregels

dakkapellen

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.1 sub j 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 voor- en achterzijde een breedte heeft die meer dan helft van het dakvlak bedraagt, mits de afstand tot de perceelgrens minimaal 0,5 m is;
   d. dakkapellen aansluiten op de trend.

dakterrassen

2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.2 sub j onder 2 en toestaan dat een dakterras wordt gerealiseerd zonder toestemming van de eigenaar en of gebruiker van het belendende perceel, mits er binnen het bouwblok reeds een vergelijkbare situatie voorkomt welke met vergunning is gerealiseerd.

3. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden onder 1 en 2 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   a. het straat- en bebouwingsbeeld;
   b. de privacy en bezonning van de omwonenden;
   c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

12.5 Specifieke gebruiksregels

Een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;

12.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5 en toestaan dat een woning tevens gebruikt wordt als kamerverhuurbedrijf, mits:

1. er voldoende parkeer en stallingsruimte aanwezig is;
2. wordt voldaan aan de geldende brandveiligheidsnormen;

Artikel 13 Waarde - archeologie

13.1 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.

13.2 Bouwregels

1. In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden de volgende regels:
   a. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie' 2 dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 50 m^2 betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden, een een waardestellend archeologisch rapport te overleggen;
   b. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie' 3 dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 500 m^2 betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder maaiveld plaatsvinden, een een waardestellend archeologisch rapport te overleggen;
   c. ter plaatse van de aanduiding '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 een waardestellend archeologisch rapport te overleggen;

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

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

13.3 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.

13.4 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.

13.5 Omgevingsvergunning-aanlegvergunning

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

2. Geen aanlegvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden die:
   a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
   b. dan wel de oppervlakte- dan wel de dieptemaat niet overschrijdt, behorende bij de categorie 'Waarde - archeologie' genoemd in lid 2 die

voor die gronden van toepassing zijn;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning, zoals in lid 4 bedoeld, is verleend;
e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

3. Een aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend, indien:
   a. de aanvrager aan de hand van archeologisch onderzoek of een rapport kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
   b. de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
   c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning voorwaarden te verbinden, gericht op:
      - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
      - het doen van opgravingen;
      - begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

13.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 14 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 15 algemene gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

1. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken voor:
   a. prostitutie en seksinrichtingen, tenzij op de verbeelding is toegestaan;
   b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

Artikel 16 algemene afwijkingsregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksverboden in dit plan indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:
   a. de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%;
   b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
   c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
   d. de bestemmingsbepalingen voor de bouw van voorzieningen van openbaar nut waarvan de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;
   e. het overschrijden van de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons, erkers en buitentrappen tot een maximum van 1,5 m;
   f. het overschrijden van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van centrale technische voorzieningen waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw.

3. Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning als genoemd in lid 2, sub a tot en met f 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. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
   e. cultuurhistorische waarden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 overgangsrecht

17.1 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.

17.2 Afwijken

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

17.3 Afwijken overgangsrecht bouwwerken

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

17.4 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.

17.5 Strijdig gebruik

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

17.6 Verboden hervatten gebruik

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

17.7 Uitzondering overgangsrecht gebruik

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

Artikel 18 slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan Indischebuurt Noord.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Zoneringslijst

1.1 Inleiding

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	Recreatiegebonden
	Buitengebied/ natuurontwikkeling	Landelijke gebied met en zonder woningen	B (gebiedsgebonden)

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.

1.2 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
-		
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		

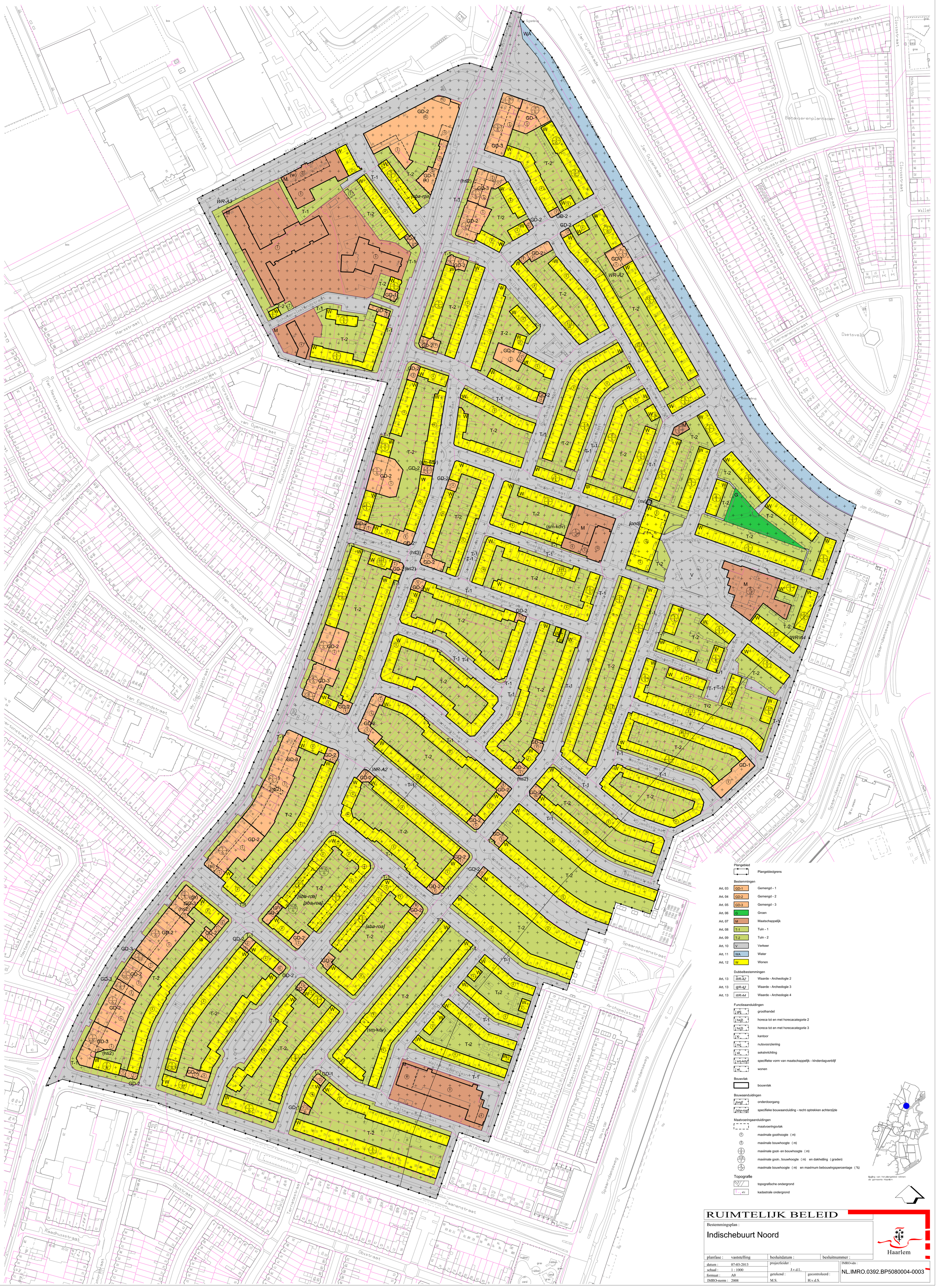
30	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	Kantoormachines- en computerfabrieken	B
33		
33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	B
36		
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
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 m²	B
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	- algemeen	C
5154	- indien b.o. <2.000 m²	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, 5246/9	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

Bestemmingsplan Indischebuurt Noord



BIJLAGE C: Wijzigingsoverzicht bestemmingsplan Indischebuurt Noord

Inleiding
Het ontwerpbestemmingsplan Indischebuurt Noord heeft ter inzage gelegen van 23 november 2012 tot en met 4 januari 2013.
Er zijn geen zienswijzen ingediend. Ten opzichte van het gepubliceerde ontwerpbestemmingsplan zijn de navolgende wijzigingen op voorspraak van het college doorgevoerd:

Toelichting		**Aanpassing**
Nr.		
	2.3 Functionele structuur	Verwijzing naar tabel opgenomen
	4.2 Milieuzoneringen	Het rechtstreeks mogelijk maken van categorie C bedrijvigheid is in strijd met een goede ruimtelijke ordening omdat niet op alle plaatsen zonder meer aan de indicatieve richtafstanden kan worden voldaan. Derhalve is later in tijd een toetsmoment noodzakelijk. Derhalve is de cursief gedrukte tekst toegevoegd. "….De Rijksstraatweg wordt als corridor aangeduid. De maximaal toegestane milieucategorie daar is C. In de rest van het gebied wordt uitgegaan van maximaal categorie B. *Omdat niet op voorhand inzichtelijk is of aan de richtafstanden (vng brochure) kan worden voldaan, is categorie C alleen mogelijk via een afwijkingsbevoegdheid..*"
	Hoofdstuk 5 Planbeschrijving	Tekstuele aanpassing
	Hoofdstuk 6	Enge interpretatie van de nota Ruimtelijke Kwaliteit blijkt niet tot de beoogde ruimtelijke kwaliteit leidt. Derhalve is gekozen voor een maatwerktrend. Panden voorzien van trendaanduiding 'recht opgetrokken achtergevel'. Toelichting aangevuld, trendkaart toegevoegd
	algemeen	Voor het aspect Water is voorafgaand aan de ter visielegging een addendum opgesteld. Dit addendum moet om formeel juridische redenen als wijziging worden beschouwd.

Verbeelding		**Aanpassing**
Nr.		
1.	In het noordelijke deel van de Oosterstraat en een deel van de Timorstraat	Enge interpretatie van de nota Ruimtelijke Kwaliteit blijkt niet tot de beoogde ruimtelijke kwaliteit te leiden. Derhalve is gekozen voor een maatwerktrend. Panden voorzien van trendaanduiding 'recht opgetrokken achtergevel'
2.	Rijksstraatweg 248	Aanduiding 'fitnesscentrum' opgenomen t.b.v. een fitnesscentrum.
3.	Rijksstraatweg 114 + 116	Aanduiding 'sportcentrum' opgenomen t.b.v. een Tai Chi centrum
4.	Algemeen	(Maatvoering)symbolen toegevoegd, legenda bijgewerkt

Regels		Aanpassing
Nr.		
	Algemeen	De regels zijn aangepast aan de laatste versie van de Haarlemse standaardregels en de SVBP.
	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	**Aanpassing**
	Bestemming Gemengd 1 t/m 3 en Wonen	• Trend ‘recht opgetrokken achtergevel’ verwerkt. • Aan de gemengde bestemming is een afwijkingsmogelijkheid toegevoegd voor bedrijvigheid. Zie ook toelichting ten aanzien van 4.2
	Bestemming Gemengd 3	Het navolgende is toegevoegd: • ter plaatse van de aanduiding 'fitnesscentrum' is tevens een fitnesscentrum toegestaan; • ter plaatse van de aanduiding 'sportcentrum' is tevens een sportcentrum toegestaan;