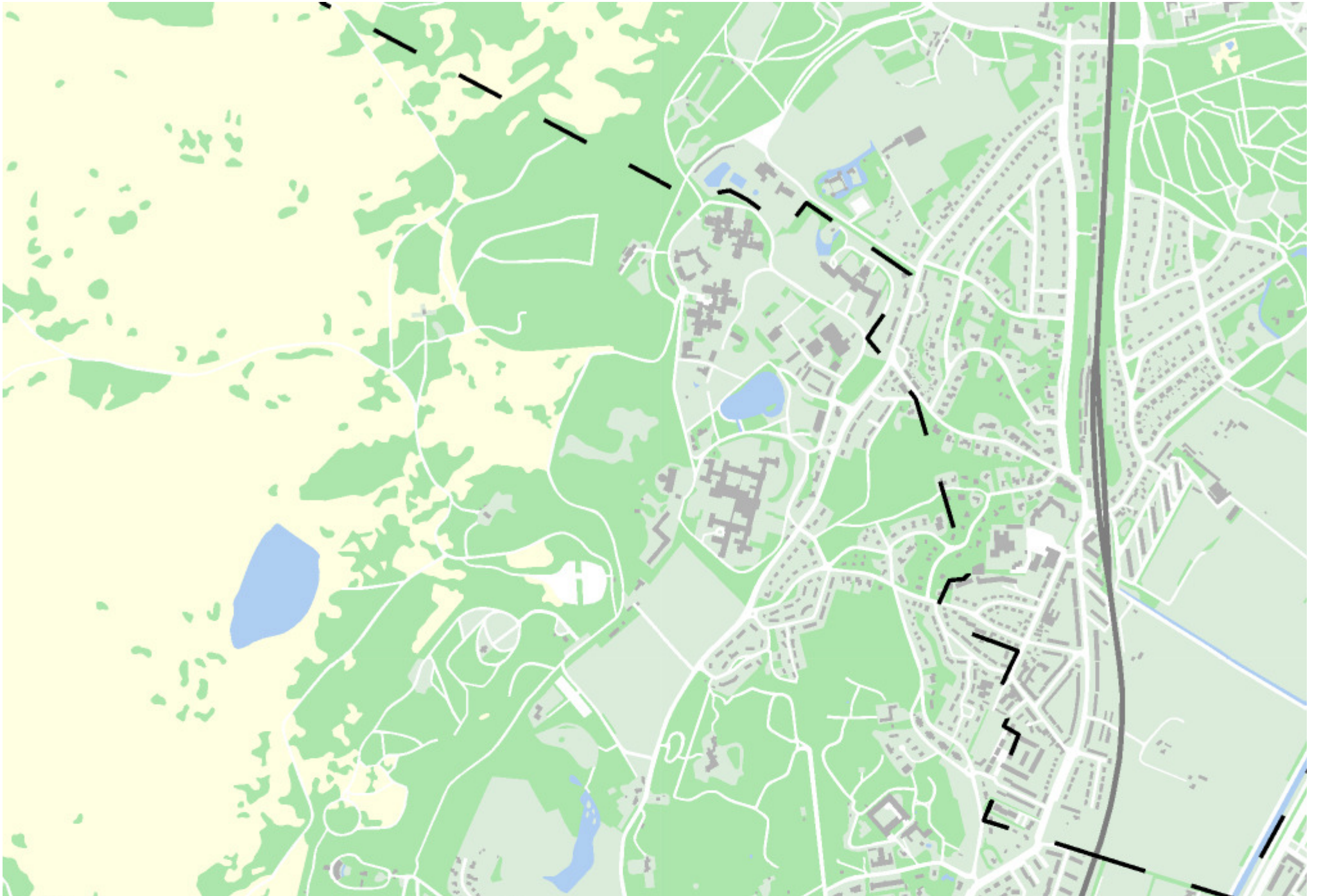


Pijlslaan e.o.

Toelichting

Hoofdstuk 1 INLEIDING



Afbeelding 1.1: Ligging van het bestemmingsplangebied

1.1 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Pijlslaan e.o. 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 is beschreven wat het doel is van het bestemmingsplan en in hoeverre toekomstige ontwikkelingen in het gebied zijn mogelijk gemaakt. Er is onder andere ingegaan op de stedenbouwkundige structuur, de milieuaspecten en de haalbaarheid van het plan. Ook zijn de juridische regels nader toegelicht.

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan Pijlslaan e.o. ligt ten zuidwesten van de binnenstad van Haarlem en beslaat een oppervlakte van 103 ha. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Lorentzkade/Westelijke Randweg, aan de noordzijde door de De Ruijterweg en de Westergracht, aan de oostzijde door de Leidsevaart en aan de zuidzijde door de gemeentegrens tussen Haarlem en Heemstede (zie afbeelding 1.1 en 1.2). De exacte begrenzing van het plangebied is vastgelegd op de verbeelding van dit bestemmingsplan.



*Afbeelding 1.2 Planbegrenzing***1.3 Aanleiding tot actualisering van het bestemmingsplan**

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dienen gemeenten over actuele bestemmingsplannen te beschikken. Actueel betekent in dit geval dat de bestemmingsplannen niet ouder dan 10 jaar mogen zijn. Voor het plangebied Pijlslaan e.o. is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk, omdat er een verouderd bestemmingsplan (uit 2004) van kracht is en voor een klein deel van het plangebied geldt alleen de Haarlemse Bouwverordening.

1.4 Doel van het bestemmingsplan

Hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan Pijlslaan e.o. is het bieden van een actueel juridisch kader, waarbinnen de bestaande planologische situatie adequaat is 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 bescherming ontstaat voor de functies en gebouwen die in het huidige karakter worden behouden.

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

1.5 Geldende planologische regelingen

Binnen het plangebied Pijlslaan e.o. gelden de volgende bestemmingsplannen :

<i>Nr.</i>	<i>Naam van het plan</i>	<i>Vastgesteld</i>	<i>Onherroepelijk</i>
200bp01	Pijlslaan	8 oktober 2003	18 mei 2005
200bp02	Wijzigingsplan Leidsevaart	362 29 november 2005	13 februari 2006
200bp003	Uitwerkingsplan EKP	23 oktober 2007	11 maart 2011
00801	Facet BP Archeologie	25 juni 2009	22 augustus 2009

Tabel 1 Vigerende bestemmingsplannen op het moment van opstellen van het bestemmingsplan.

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

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

1.6 Bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan Pijlslaan e.o. doorloopt de wettelijke procedure. Het conceptontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan de verschillende (semi)overheden en belangenorganisaties. De gemaakte opmerkingen en de reacties naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg hebben in beperkte mate geleid tot aanpassingen in het

ontwerpbestemmingsplan.

Vervolgens heeft het college van burgemeester en wethouders na bespreking in de commissie Ontwikkeling het ontwerpbestemmingsplan vrijgegeven voor tervisielegging conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Na publicatie wordt het ontwerp gedurende zes weken ter inzage gelegd. In die tijd kan iedereen zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen indienen bij de gemeenteraad.

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

Na aanpassing van het bestemmingsplan met inachtneming van de door de raad aangebrachte wijzigingen wordt het vastgestelde bestemmingsplan 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 tegen wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft aangebracht.

1.7 Leeswijzer plantoelichting

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 hoofdstuk 3 passeren de voor het plangebied relevante beleidsdocumenten de revue.

Hoofdstuk 4 bevat een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten en de resultaten van de verschillende onderzoeken, die in het kader van de herontwikkelingsplannen zijn uitgevoerd. 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 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

In hoofdstuk 5 wordt de visie op het plangebied beschreven waarbij ingegaan wordt op de ontwikkelingen die ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan in het plangebied spelen.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de juridische aspecten waarbij een toelichting wordt gegeven op de planregels voor bouwen en voor gebruik en op de verbeelding.

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

Hoofdstuk 2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Korte historische schets

Woningen waren voor 1920 al in het plangebied aanwezig bij de hoek Pijlslaan-Leidsevaart (Geweerstraat, Kogelstraat, Boogstraat), ten zuiden van het Remiseterrein (Edisonstraat) en ten zuiden van de St. Bavobaseliëk (Schreveliusstraat, Lourens Costerstraat, Adriaan de Jongestraat, Karel van Manderstraat, Ampzingstraat). Ook langs de Leidsevaart was aan het eind van de negentiende eeuw al enige woningbouw verschenen.

Het gebied ten zuiden van de Pijlslaan kwam door de gemeentegrenswijziging in 1927 bij de gemeente Haarlem. Het merendeel van dit gebied was in die tijd nog weiland, doorsneden door een laaggelegen spoorbaan en een trambaan die met een hoog viaduct over de spoorbaan, van de

Leidsevaart richting Aerdenhout liep.

In de jaren '20 werd met name in de Leidsevaartbuurt op grote schaal woningbouw gepleegd. Het Houtvaartkwartier kende de grootste woninguitbreidingen in de jaren '30.

Het plangebied onderging ingrijpende wijzigingen eind jaren '50, toen de trambaan werd opgeheven, het tramviaduct werd afgebroken en de spoorbaan vanaf de Pijlslaan naar het station Heemstede-Aerdenhout werd verhoogd. Ook de aanleg van de Westelijke Randweg had een grote invloed op het gebied. De drie flatblokken aan de Einsteinstraat en de flats Haarlem-laag en Haarlem-hoog aan de 's Gravensandeweg zorgden ook voor een ander straatbeeld. Dat geldt ook voor de seniorenwoningen en de laagbouwflats die in dezelfde periode gebouwd werden rond de St. Bavo.

In de jaren '60 werden de bedrijfskavels langs het spoor ontwikkeld. Eerst aan de Stephenson- en Rutherfordstraat en daarna aan de Grippensteinweg.

2.2 Functionele structuur

2.2.1 Wonen

Het plangebied bestaat uit woonbuurten met vooral eengezinswoningen. De Zeeheldenbuurt en de Natuurkundigenbuurt, die deel uitmaken van het Houtvaartkwartier gelegen tussen spoor en Westelijke Randweg, vormen homogene woonbuurten met een basisschool, enkele verspreid gelegen winkels en bedrijven. De Leidsevaartbuurt aan de oostkant van het spoor bevat meer gevarieerde functies. Hier ligt ook tussen de Stephensonstraat en de Leidsevaart het Remiseterrein (buiten plangebied), dat voor herontwikkeling in aanmerking komt. De hoofdfunctie van dit gebied zal wonen worden.

Een ander ontwikkelgebied is Plaza West (het voormalig Expeditie Knooppunt of EKP) aan de Westergracht, tussen de spoorlijn Haarlem-Leiden en de Van Oosten de Bruijnstraat.

In het plangebied staan per 1 januari 2013 3251 woningen, die aan 7.307 personen huisvesting bieden. De woningvoorraad in het bestemmingsplangebied Pijlslaan e.o. ziet er als volgt uit (peildatum 1 januari 2013). Het overgrote deel (66%) van de woningvoorraad bestaat uit koopwoningen. Voor Haarlem in totaal ligt het aandeel koopwoningen op 53%. Het aandeel corporatie woningen ligt met 18% onder het Haarlemse gemiddelde (32%). Het aantal particuliere huurwoningen ligt met 16% ongeveer op het Haarlems gemiddelde (15%). De woningvoorraad in het bestemmingsplangebied bestaat voor het overgrote deel uit eengezinswoningen (80%). Voor Haarlem geldt een percentage van 51%.

2.2.2 Bedrijvigheid en voorzieningen

Bedrijven

In het plangebied zijn aan de oostzijde van het spoor vele bedrijfskavels gelegen. Dit betreft het bedrijventerrein Eysinkweg, waar enkele autobedrijven, een bouwmarkt en een bouwmaterialengroothandel gevestigd zijn. Verder betreft het de bedrijven langs de Stephensonstraat. En tot slot zijn er bedrijven rondom de Grippensteinweg gelegen.

Kantoren

Bij Plaza West (het voormalige ExpeditieKnoopPunt / EKP) is een mogelijkheid voor kantoren. Hier kunnen bedrijven in de zakelijke dienstverlening

of zzp-ers zich vestigen.

Winkels en horeca

Winkels, café's en restaurants liggen met name langs de Pijlslaan, de Van Oosten de Bruijnstraat en de Leidsevaart.

Maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen betreffen functies die hun doelstelling(en) verbonden hebben aan de samenleving, bijvoorbeeld scholen en kerken. Dit betreft onder andere de Rooms-katholieke St. Bavo en de Gereformeerde Pelgrimskerk op de hoek Pijlslaan-Stephensonsstraat. Daarnaast zijn verspreid door de buurt diverse praktijken aan huis (waaronder artsen, fysiotherapeuten en pedicuren).

Sportvoorzieningen

In het plangebied ligt verder ook een aantal sportvelden. Deze bevinden zich langs de Van Oosten de Bruijnstraat. Daarbij gaat het om de velden van voetbalvereniging Geel-Wit.

2.2.3 Openbare ruimte en groen

Het grootste gedeelte van de openbare ruimte bestaat uit straten en wegen. Afhankelijk van hun ligging en omvang hebben zij meer een verblijfs- of ontsluitende functie of een bovenwijkse verkeersfunctie.

Ook zijn er diverse plantsoenen en parken in het plangebied aanwezig, zoals het Van Leeuwenhoekpark, Einsteinplantsoen, Christiaan Huygensplein, Van Kinsbergenplein en Theemsplein.

2.3 Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van het plangebied wordt vooral bepaald door de langgerekte structuurlijnen van de Westelijke Randweg, het spoor en de Leidsevaart, allemaal in noord-zuidrichting. Deze noord-zuidassen veroorzaken alledrie een sterke ruimtelijke scheiding.

De Natuurkundigenbuurt tussen spoor en Westelijke Randweg vormt samen met de noordelijker gelegen Zeeheldenbuurt een langgerekte wijk. Stedenbouwkundig gezien vormen ze een samenhangend geheel. Beide buurten hebben elk een centraal punt in de buurt in de vorm van het Christiaan Huygensplein en het Theemsplein.

Het gebied ten oosten van de spoorlijn is stedenbouwkundig gezien een veel gevarieerder gebied. De noordkant van dit deelgebied wordt gedomineerd door de St. Bavobasiliek van 55-60 meter hoogte.

Het merendeel van de woningen is uitgevoerd in laagbouw met goothoogten van 6 tot 7 meter. Hoger gebouwd zijn onder andere de drie flatgebouwen aan de Einsteinstraat met 3 bouwlagen, Haarlem-laag met 6 bouwlagen en Haarlem-hoog met 15 lagen op onderbouw.

De bedrijfsgebouwen in het gebied zijn gemiddeld 8 meter hoog. De kantoorgebouwen aan de Westelijke Randweg/Grijpensteinweg/Leidsevaart behoren tot de hogere gebouwen in het plangebied.

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

3.1 Rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de in 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 het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving. Behoud van het stedelijk draagvlak voor voorzieningen is van groot belang. Dit bestemmingsplan draagt bij aan een leefbare en veilige omgeving. In dit bestemmingsplan zijn geen nationale belangen in het geding.

Structuurvisie Noord-Holland 2040

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

Bestaande 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 en een goede bereikbaarheid.

In het kader van duurzaam ruimtegebruik worden gemeenten gestimuleerd het bestaand bebouwd gebied (BBG) beter te benutten. Door te verdichten, 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.

Woongebied

Op de structuurplankaart is het plangebied grotendeels als woongebied aangegeven. Dat sluit aan op de bestaande situatie.

Woonwerk-assen

De belangrijkste wegen met een doorgaande functie en met een centrale rol voor een buurt of stadsdeel zijn geschikt voor ontwikkeling tot woonwerk-assen. Voor plangebied Pijlslaan e.o. is de Leidsevaart als zodanig aangeduid. Vaak is hier al een gemengd karakter. Dit kan groeien tot as met een stedelijk karakter en een kenmerkend profiel.

Overige functies

Overige functies die zijn aangegeven op de structuurplankaart zijn de bedrijventerreinen (o.a. langs de Eysinkweg), de sportvoorzieningen langs de Van Oosten de Bruijnstraat.

Relatie structuurplan-bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan worden geen potentiële ontwikkelingen uit het structuurplan mogelijk gemaakt.

3.2.2 Ruimtelijke Kwaliteit

In deze paragraaf komen drie nota's aan bod die mede de ruimtelijke kwaliteit in de stad bepalen: de nota Ruimtelijke Kwaliteit (NRK), de nota Dak en de Structuurvisie Openbare Ruimte (SOR).

Nota Ruimtelijke Kwaliteit

In de nota Ruimtelijke Kwaliteit (NRK) wordt een integrale stadsbrede visie gegeven op ruimtelijke kwaliteit die voor ieder nieuw ruimtelijk plan de basis vormt. Met de visie uit deel 1 van de NRK 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.

Plangebied Pijlslaan e.o. behoort tot het gebied waarvoor een '*consoliderende regie*' geldt. Qua ruimtelijke kwaliteit gaat het hier om de hoofdlijnen: de hoofdstructuren die de woonbuurten begrenzen: Westergracht, Pijlslaan, Westelijke Randweg e.d. In de woonvelden die achter deze hoofdstructuren liggen is het van belang het onderscheidende karakter van elke woonbuurt te behouden, maar daarbinnen een grote vrijheid te geven aan individuele invulling.

Het plangebied kent volgens deel 2 van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 3 gebiedstypen:

1. "Eerste uitbreidingen buiten de vestinggracht (1870-1920)" met weinig openbare ruimte, pleinen zijn daarbij eigenlijk restruimtes. De bebouwing in aaneengesloten gevelwanden staat direct in de rooilijn en bestaat uit individuele panden of kleinere ensembles. Dit is van toepassing op het noordoostelijke deel van het plangebied, ten noordoosten van de Oosten de Bruijnstraat.
2. "Gebieden 1920 – 1960" met 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. Dit is van toepassing op het gebied ten westen van de spoorlijn en op het gebied Kogelstraat, Geweerstraat, Boogstraat.
3. "Bedrijven/kantoorgebied" bestaande uit een hoofdontsluitingsweg en daarop aantakende secundaire wegen. Weinig aandacht voor de openbare ruimte. Vooral solitaire gebouwen, soms een clustering van volumes. Grote variatie aan kleur- en materiaalgebruik, detaillering meestal sober en doelmatig. Dit is van toepassing op de bedrijven en kantoren bij Plaza West (voorheen Expeditie Knooppunt EKP), bij de Eysinkweg, de Stephensonstraat en de Grijpensteinweg.

Naast de consolidatieregie, geldt voor dit plangebied voor een klein, maar daarom niet minder belangrijk deel, de *'bijzondere regie'*. Deze regie is toegekend aan de lange lijnen en de bijzondere plekken en pleinen in de stad. De lange lijnen (routes en waterlopen) zijn gebiedsoverschrijdend. Ze hebben een gecompliceerd karakter: ze verbinden of begrenzen woonwijken en bieden oriëntatie. De historische achtergrond geeft een verklaring aan ligging en uiterlijke verschijning. Kenmerkend is dat langs de lange lijnen een aaneenschakeling van architectonische stijlen en typologieën in samenhang met de achterliggende buurten te herkennen is. De bebouwing aan de lange lijn onderscheidt zich daarbij nauwelijks in typologie of massa. In architectuur is de bijzondere positie vaak wel zichtbaar door volumeopbouw en rijkere detaillering. Bebouwing aan bijzondere plekken of pleinen vormt vaak een samenhangend ensemble of een gevelwand rond een open stedelijke ruimte. De bijzondere regie geldt voor de Westelijke Randweg, de Leidsevaart, voor het Christiaan Huygensplein en voor het Van Kinsbergenplein.

Bijzondere regie voor bouwwerken uit zich door verscherpte aandacht voor de zichtbaarheid aan de lange lijn of op de bijzondere plek, terwijl het bouwwerk tegelijkertijd een relatie houdt met de achterliggende buurt. De overgang van bebouwing naar openbare ruimte is van groot belang, omdat de lange lijnen en bijzondere plekken en pleinen veel bezocht worden: er zijn veel ogen op gericht. De beoordeling van bouwwerken is vanwege die zichtbaarheid gericht op de dakcontour van de gevelwand als geheel, het beeld van de gevelwand en de wijze waarop de overgangen tussen bebouwing en het openbaar gebied worden vormgegeven. Criteria voor bijzondere regie van bouwwerken zijn opgenomen in de beoordelingskaders van de gebiedstypen.

Kenmerken plangebied Pijlslaan

Op grond van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit worden de volgende stedenbouwkundige kenmerken herkend voor het plangebied. De woonwijken aan weerskanten van het spoor zijn gerealiseerd op basis van een stedenbouwkundig ontwerp. Openbare ruimte, architectuur en stedenbouw zijn als één geheel ontworpen. De gebieden hebben een heldere, hiërarchische structuur waarin onderscheid wordt gemaakt tussen hoofdstraten en secundaire (woon)straten. De hiërarchie wordt versterkt door (hoogte)accenten op de hoeken en door lagere bebouwing in woonstraten. Symmetrisch ontworpen pleinen, gespiegelde gevelwanden, pleinachtige plantsoenen en poorten spelen een belangrijke rol. Veel aandacht is besteed aan de straatprofielen, waarbinnen voortuinen en straatbomen van belang zijn. Daarlangs staat bebouwing in (gesloten) bouwblokken waarvan de straatwanden als één geheel zijn ontworpen. Het gaat om samenhangende ensembles: het accent ligt dus niet op de individuele woning, maar op het blok als geheel. Het openbare groen versterkt de stedenbouwkundige structuur. Bijzondere gebouwen worden op een bijzondere plek gesitueerd. Op basis van deze kenmerken zijn bijvoorbeeld specifieke hoogtes vastgelegd op de verbeelding. De uitleg van de doorvertaling van deze kenmerken naar de bestemmingsplanregeling is opgenomen in hoofdstuk 6.

De gemeenteraad heeft op 28 juni 2012 de Nota Dak vastgesteld. Deze nota is een bijlage van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. In de nota Dak is vastgelegd hoe het Haarlemse daklandschap op een duurzame manier kan bijdragen aan enerzijds het behouden en vergroten van de ruimtelijke kwaliteit en anderzijds aan een intensievere ruimtegebruik.

Structuurvisie Openbare Ruimte

Op 2 juli 2013 stelde het college van burgemeester en wethouders van Haarlem het voorontwerp van de Structuurvisie Openbare Ruimte (SOR) vast. Deze structuurvisie is een uitwerking van het Structuurplan Haarlem 2020 en biedt het kader voor de ruimtelijke ontwikkeling, herstructurering en het beheer en onderhoud van het publieke domein in de stad.

De visiekaart is het eindresultaat na voorlopige afweging op basis waarvan keuzes gemaakt kunnen worden en prioriteiten kunnen worden gesteld voor gewenste veranderingen van de openbare ruimte in de periode tot 2040.

Het noordoostelijke deel van plangebied is aangeduid als toegangsgebied. De westelijke randweg is opgenomen als Autoring. Verder is bijvoorbeeld de Leidsevaart als Fietsradiaal en onderdeel van de waterstructuur opgenomen. Langs de Westergracht is watersysteem aangeduid, evenals een groene / recreatieve verbinding. In toegangsgebieden is het de bedoeling om op termijn de auto minder het straatbeeld te laten bepalen waardoor er mogelijkheden ontstaan om de openbare ruimte in te richten voor verblijf, ontmoeting en langzaam verkeer. De fietsradialen dienen voor fietsers geoptimaliseerd te worden.

3.2.3 Wonen

Vraag en aanbod op de Haarlemse (en regionale) woningmarkt dienen beter op elkaar te worden afgestemd. Meer dan voorheen wordt de nadruk in de Woonvisie 2012-2016 'Haarlem, ongedeelde woonstad' gelegd op kwaliteit. Het aanbod moet (meer) aansluiten op de woonwensen van huidige en toekomstige bewoners. Duurzaamheid en de aanpak van de particuliere woningvoorraad zijn andere thema's die in de nieuwe woonvisie nader worden uitgewerkt.

In de Woonvisie zijn uiteenlopende maatregelen opgenomen die een bijdrage leveren aan het uitgangspunt 'Haarlem, een duurzame, ongedeelde stad'. Daarbij wordt onder andere zorgvuldig omgegaan met behoud en versterking van historisch interessante woonwijken en beschermd stadsgezichten. Aan de maatregelen die een ruimtelijke impact hebben en daarmee relevant zijn voor het bestemmingsplan, wordt in deze paragraaf aandacht besteed.

Kernbegrippen voor de komende jaren zijn: meer kwaliteit, meer differentiatie in de woningvoorraad, het bevorderen van de dynamiek en doorstroming, betrokkenheid van burgers bij wijkontwikkeling en woningbouw, leefbaarheid, ongedeelde wijken, duurzaamheid, betaalbaarheid, vergroting van de regionale identiteit en vooral: samenwerking zoeken met externe partners en marktpartijen.

Haarlem wil onderzoek (laten) verrichten naar de toekomstwaarde van de bestaande (particuliere) voorraad, met het oog op 'gebiedsgericht kansen pakken' voor verbetering van de energetische kwaliteit en de levensloopbestendigheid van met name de particuliere woningvoorraad.

Verder wil Haarlem leegstaande kantoorruimte laten transformeren naar andere functies dan kantoorfuncties. Ook in het bestemmingsplangebied Pijlslaan e.o. zijn hiervoor mogelijkheden.

Verder wil Haarlem zoveel mogelijk initiatieven voor woningbouw in (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap ondersteunen.

Een grote uitdaging ligt in de bestaande woningvoorraad. Het gaat onder meer om verduurzaming van deze voorraad en van de openbare ruimte, leefbaarheid en mobiliteit. De komende jaren kunnen nog op kleine schaal verbeterlagen worden gemaakt. Een meer organische aanpak past hierbij, met stapsgewijze, flexibele verbeteringen in plaats van grote masterplannen.

3.2.4 Economie

Haarlem doet het goed als ondernemersstad en de stad wil doorgroeien. De Economische Agenda benadrukt de groeimogelijkheden bij de topsectoren in de stad: toerisme, creatieve industrie, zakelijke dienstverlening en zorg. De bestaande economische functies in dit plangebied zijn positief bestemd. Daarbij gaat het om o.a. de autoboulevard aan de Eysinkweg, de bedrijventerreinen langs de Stephensonstraat en de Grijpensteinweg en diverse winkels en horecavestigingen.

Hotelbeleid

Haarlem hoort tot de toeristische top van middelgrote Nederlandse steden. Om aan die top te blijven wil de gemeente meer in de stijgende vraag naar overnachtingsmogelijkheden voor de zakelijke en toeristische bezoekers voorzien. In de recent vastgestelde nota Hotelbeleid wordt dit beleid verder uitgewerkt. Er blijkt in Haarlem ruimte te zijn voor extra hotelkamers. Primair worden initiatieven voor nieuwe hotels aan de markt overgelaten, maar het beleid is er wel op gericht marktinitiatieven te faciliteren. Daarnaast worden de vestigingsmogelijkheden voor Bed&Breakfast verruimd en vergemakkelijkt. Zo wordt binnen de woonfunctie de kleinschalige B&B mogelijk gemaakt, mits deze ondergeschikt is aan de woonfunctie.

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.

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.

3.2.7 Parkeren

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen ervoor zorgen dat de bestaande behoefte aan parkeerplaatsen verandert, of dat de ruimte die nodig is om goederen te laden of lossen wijzigt. Aan een gewijzigde parkeerbehoefte als gevolg van nieuwe ontwikkelingen dient in beginsel op eigen terrein te

worden voldaan. Dit draagt bij aan een goede ruimtelijke ordening en voorkomt verkeers- en parkeeroverlast als gevolg van een tekort aan parkeerplaatsen in een bepaald gebied.

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

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

Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk om af te wijken van de parkeernormen zoals genoemd in het gemeentelijke beleid. Deze voorwaarden zijn ook opgenomen in de Beleidsregels parkeernormen.

Een gewijzigde parkeerbehoefte kan zowel betrekking hebben op het toevoegen van bouwactiviteiten als op het wijzigen van een functie. Het parkeerbeleid is alleen van toepassing op nieuwe ontwikkelingen. Reeds bestaande situaties zijn hiervan uitgezonderd.

Het bestemmingsplan betreft een consoliderend plan en voldoet aan de Beleidsregels parkeernormen.

3.2.8 Water

Waterbeleid, waterwetgeving en waterregelgeving

Sinds 22 december 2009 geldt de nieuwe Waterwet. 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 het thema '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.

3.2.9 Groen

Het beleid op het gebied van groen en ecologie is terug te vinden in tal van regelingen en richtlijnen op Europees, landelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau, zoals: de Flora- en faunawet, de Vogel- en Habitatrichtlijn, Natuurbeschermingswet 1998, Natura 2000-gebieden, het Nationaal Milieubeleidsplan 4, Structuurschema Groene Ruimte 2 'natuur voor mensen, mensen voor natuur', het Beleidsplan Natuur en Landschap, de gemeentelijke Bomenverordening en het Haarlemse Ecologisch beleidsplan (2013).

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. Voor het plangebied Pijlslaan e.o. geldt dat het van Leeuwenhoekpark samen met het wilgenveldje als groene zone is aangeduid. Verder is ook de hoofdbomenstructuur op de kaart aangegeven. Deze ligt volgens het bomenbeleidsplan voor dit plangebied langs de Westergracht, Pijlslaan, de Westelijke randweg en de Leidsevaart. De Oosten de Bruijnstraat en de Karel van Manderstraat behoren tot de boomhoofdstructuur op wijkniveau.

Bomen vormen een belangrijk tegenwicht voor de verstening van onze leefomgeving. Het Bomenbeleidsplan 2009-2019 (2010) geeft de visie van de gemeente Haarlem op bomen en schept samenhang in de uitvoering van het bomenbeleid. Uitgangspunt voor de bomenstructuur is de verdere uitbouw en verbetering van het Haarlemse bomenbestand.

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

Dit bestemmingsplan biedt bescherming aan de groeiplaats van alle monumentale bomen in de openbare ruimte die (deels) binnen het plangebied liggen. Op die manier zijn niet alleen de monumentale bomen beschermd op basis van de Bomenverordening, maar op basis van het bestemmingsplan ook de ruimtes die de monumentale bomen nodig hebben om te kunnen groeien. Voor het kunnen vastleggen van alle groeiplaatsen is er een actuele inventarisatie uitgevoerd waarbij bepaald is welke monumentale bomen er in het plangebied zijn op het moment dat het bestemmingsplan is opgesteld. Ook monumentale bomen die buiten het plangebied staan, maar waarvan de groeiplaats deels binnen het plangebied valt zijn daarbij meegenomen.

3.2.10 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. Die trefkans is aangegeven in vier categorieën.

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 bodemversturende activiteiten van een bepaalde omvang vergunningplichtig zijn. Dit wordt aangegeven in de vorm van verschillende categorieën. Voor elk van deze categorieën heeft de gemeente bepaald vanaf welke planomvang rekening gehouden moet worden met het (laten) opstellen van een archeologisch rapport, het 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 bouwen (voorheen: bouwvergunning);
- een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- een omgevingsvergunning het slopen van een bouwwerk binnen beschermd stadsgezicht.

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

3.2.11 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. Aangezien er geen planologisch nieuwe ontwikkelingen in dit bestemmingsplan gefaciliteerd worden, is een nadere omschrijving of toetsing aan deze nota niet nodig.

Duurzaam bouwen

De gemeenteraad heeft op 15 november 2005 het beleid voor duurzame woningbouw vastgesteld. Bij alle nieuwe woningbouwprojecten waar de gemeente direct bij betrokken is moet de zogenoemde basiskwaliteit Duurzaam bouwen (Dubo) worden toegepast. De basiskwaliteit is gebaseerd op een voortschrijdende normstelling en zal worden aangescherpt. Aangezien er geen planologisch nieuwe ontwikkelingen in dit bestemmingsplan gefaciliteerd worden, is een nadere omschrijving of toetsing aan deze nota niet nodig.

Haarlem Klimaatneutraal

In maart 2007 heeft de Haarlemse gemeenteraad in meerderheid uitgesproken dat Haarlem in 2030 een klimaatneutrale stad moet zijn. 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 situering en door zonne-energie in combinatie met warmte-koude opslag toe te passen. In de laatste plaats kan eventueel naar compensatiemaatregelen worden gezocht. Deze compensatiemaatregelen kunnen ook bestaan uit investeren in andere energie maatregelen buiten het gebied.

Nieuwbouw

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

3.2.12 Sport en recreatie

Recreatie speelt een belangrijke rol in onze samenleving. De gemeente richt zich hierbij op de zorg voor voldoende recreatievoorzieningen dicht bij huis en de bereikbaarheid van recreatievoorzieningen voor de gebruikers. In de Recreatienota (1997) wordt o.a. langzaam verkeer voor recreatieve doeleinden gestimuleerd. Haarlem is omgeven door waardevolle natuur- en recreatiegebieden. De duingebieden, het recreatiegebied Spaarnwoude en het groengebied Haarlemmermeer vervullen een belangrijke functie voor de recreërende Haarlemmer. De sportvelden aan de Van Oosten de Bruijnstraat vormen een belangrijke sport- en recreatievoorziening binnen het plangebied.

In het Speelruimteplan Haarlem (2000) wordt aangegeven dat een goed spreiding van speelvoorzieningen zowel op buurt-, wijk- als stadsdeelniveau gewenst is. In eerste instantie wordt gemikt op bespeelbare open ruimte, in tweede instantie gaat het om speeltoestellen. Formele speelplaatsen zijn vooral gewenst waar de informele speelruimte onvoldoende aanwezig is of de openbare ruimte ongeschikt is om te spelen. Door de ruime opzet van de wijk en het ruime aanbod van informele speelruimte is een vergaande uitbreiding van de formele speelvoorzieningen niet aan de orde.

Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

Nieuwe ontwikkelingen: planologisch nieuw of niet?

Aangezien er geen planologisch nieuwe ontwikkelingen in dit bestemmingsplan worden gefaciliteerd, is er geen apart milieuonderzoek nodig. Voor de grotere nieuwbouwontwikkelingen in het gebied, zoals Plaza West (voorheen EKP), de Remise (aan de Leidsevaart) en de herontwikkeling van het gebied waar het AWWN-gebouw, geldt dat hier al in een eerder stadium een planologische bouwtitel voor is verleend, waarbij alle benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd. Deze reeds eerder planologisch gefaciliteerde ontwikkelingen zijn in dit bestemmingsplan daarom als een bestaand feit overgenomen.

Bestaande milieuhinder oplossen?

Bestaande milieuhinder, zoals geluidhinder van bestaande wegen of bestaande legale bedrijvigheid, kan in beginsel niet via het bestemmingsplan worden verminderd voor zolang de bestaande situatie wordt gehandhaafd. Pas als planologisch nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan worden nagestreefd - bijvoorbeeld nieuwe woningen, nieuwe bedrijfsfuncties (al dan niet in een bestaand bedrijfsgebouw) of een nieuwe wegconstructie - kan dit worden vastgelegd met een bestemming die past binnen de (ruimtelijk relevante) milieunormen.

4.1 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Het gebruik van milieuzonering biedt anderzijds de mogelijkheid om bepaalde bedrijvigheid te versterken, omdat deze zich (legaal) verder kan uitbreiden.

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 zoveel mogelijk te weren, te reduceren, of door hinder beperkende maatregelen te treffen.

Categorisering van bedrijven in het plangebied

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones. Deze opdeling is bepaald door specifieke kenmerken van die gebieden (waaronder aanwezige functies, bebouwingsdichtheid, ligging ten opzichte van wegen en stations e.d.). In die gebieden of zones zijn drie typen bedrijvigheid aan de orde:

- bedrijven tot en met categorie A: deze bedrijven veroorzaken geen of nauwelijks hinder voor de omgeving. Deze bedrijven kunnen in hetzelfde pand gevestigd zijn als woningen.
- bedrijven tot en met categorie B: dit zijn bedrijven die een lichte vorm van hinder kunnen voor de omgeving kunnen opleveren. Deze functie

is goed mogelijk in een woonomgeving, maar een bouwkundige scheiding ten opzichte van woningen is daarbij dan wel vereist.

- bedrijven tot en met categorie C: dit zijn bedrijven die een gemiddelde vorm van hinder voor de omgeving kunnen opleveren. Deze functie is onder voorwaarden goed mogelijk in een woonomgeving. Een ruimtelijke scheiding van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van woningen is daarbij vereist.

Het plangebied Pijlslaan e.o. omvat volgens het gemeentelijke milieuzoneringsbeleid de volgende gebiedstyperingen:

- 'wonen met overwegend laagbouw in een lage dichtheid', waar het gaat om woonwijken met een passende menging met bedrijven, die een maximaal toegestane hindercategorie B mogen hebben;
- 'bedrijvigheid', waarbij onderscheid wordt gemaakt naar grote bedrijventerreinen (Waarderpolder) en kleinere bedrijventerreinen, zoals in plangebied Pijlslaan e.o. Op de kleinere terreinen kunnen zich bedrijven tot maximaal milieucategorie C vestigen;
- 'dagrecreatie (sportterrein)', waar een sportterrein kan worden toegestaan;
- 'corridors' ofwel doorgaande verkeersroutes, waar van oudsher sprake is van een menging van wonen en werken. Hierbij past een maximaal toegestane hindercategorie C.

Het milieuzoneringsbeleid is als volgt doorvertaald naar dit bestemmingsplan:

- in de woonwijken en langs de corridors is eventuele bedrijvigheid tot een maximale hindercategorie B mogelijk gemaakt om daarmee de meest gunstige situatie voor het woonmilieu te behouden;
- op de bedrijventerreinen in de nabijheid van woningen zijn bedrijven met maximaal milieucategorie B mogelijk gemaakt.
- voor bestaande categorie C bedrijven en voor bedrijven op voldoende afstand van woningen is maximaal milieucategorie C mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. Dit is met een aparte aanduiding geregeld. Deze aanduiding geldt voor de Gripensteinweg 7, 15/17 en 19 en voor de bedrijven tussen de Gripensteinweg en het spoor.

De toegestane bedrijfstypes met bijbehorende hindercategorieën zijn opgenomen in de zoninglijst, die is bijgevoegd in bijlage 1 van de regels.

4.2 Geluid

Normering

In de Wet Geluidhinder zijn normen voor weg-, rail- en industrielawaai opgenomen om geluidgevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld woningen en scholen) te beschermen tegen geluidhinder. Bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan waarbij het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen of de aanleg van een nieuwe bron mogelijk wordt gemaakt, moet er getoetst worden aan deze normen.

Situatie

Het bestemmingsplan Pijlslaan e.o. is een consoliderend bestemmingsplan. Er worden dus geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt en ook het toevoegen van nieuwe geluidbronnen in het plangebied is niet toegestaan. Dit betekent dat er geen akoestisch onderzoek nodig is.

Voor een aantal locaties binnen het plangebied waar nieuwbouw van geluidgevoelige bestemmingen wordt gerealiseerd geldt dat dit met een aparte procedure geregeld is.

Geluidbelasting

Wegverkeerslawaaï

Om een indruk te geven van de situatie voor wegverkeerslawaaï zijn een aantal indicatieve berekeningen uitgevoerd. Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting langs de diverse wegen ligt tussen 48 en 66 dB. In deze bestaande situatie zijn geen maatregelen noodzakelijk.

Railverkeerslawaaï

Voor railverkeerslawaaï geldt een geluidproductieplafond waar Prorail als beheerder van de spoorweg zich aan moet houden. Dit is vastgelegd in het geluidregisterspoor dat beheerd wordt door het ministerie van Infrastructuur en Milieu. Binnen het bestemmingsplan Pijlslaan ligt de spoorlijn Haarlem - Leiden. In 2012 en 2013 is een geluidscherm gebouwd langs deze spoorlijn om de woningen direct gelegen aan de spoorlijn af te schermen van het geluid van het railverkeer. De schermhoogte bedraagt 1,5 tot 2 meter BS (bovenkant spoor).

De geluidbelasting op de bestaande woningen die direct aan het spoor liggen binnen het plangebied varieert van 60 dB tot 69 dB. De berekening gaat uit van de hoogste geluidbelasting per woning, deze waarde wordt vrijwel altijd bepaald door de hoogste woonverdieping. Deze hoogste woonverdieping ligt 4,5 tot 7,5 meter ten opzichte van het plaatselijke maaiveld. Dat betekent dat in alle gevallen de voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaaï wordt overschreden. Daarbij moet worden aangetekend dat de feitelijke geluidbelasting lager is omdat de berekening de eventuele groei van railverkeer in de toekomst is verdisconteerd.

4.3 Bodem

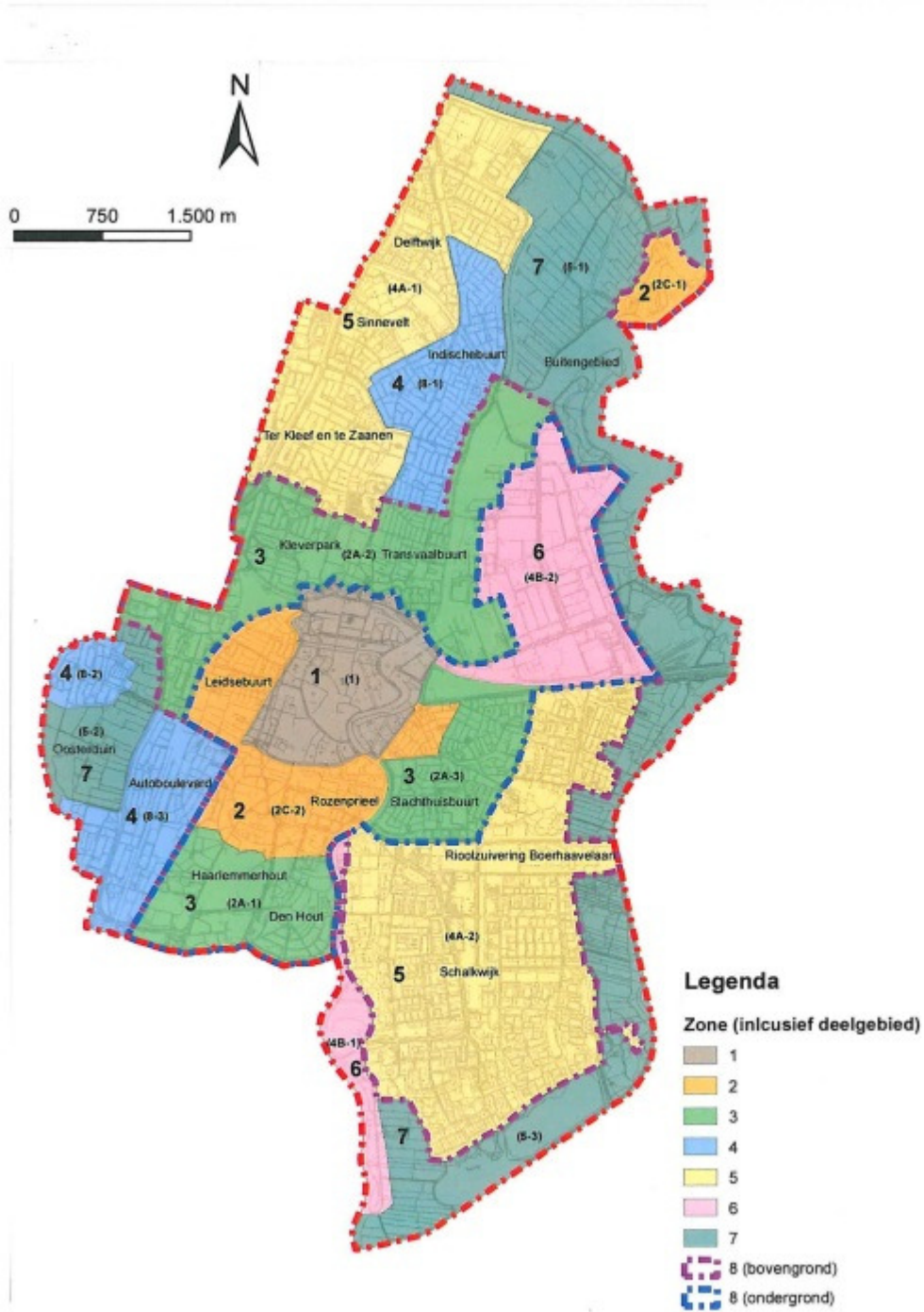
Normering

Aan de hand van de Wet bodembescherming wordt getoetst of de aanwezige bodemkwaliteit een belemmering vormt voor de beoogde functies in het bestemmingsplangebied. De bodemkwaliteit in het bestemmingsplangebied is beoordeeld op basis van de bodemkwaliteitskaart en op basis van de aan-/afwezigheid van locaties verdacht van bodemverontreiniging. Ook uitgevoerde onderzoeken in het bestemmingsplangebied zijn bij de beoordeling betrokken.

Situatie

Het aspect bodemkwaliteit levert geen belemmering op voor de vaststelling van het bestemmingsplan. In het kader van eventuele toekomstige omgevingsvergunningen kan er noodzaak zijn een technisch bodemonderzoek uit te voeren naar de bodemkwaliteit ter plaatse.

Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld (zie de figuur hieronder). In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden acht bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per bodemkwaliteitszone is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. Het bestemmingsplangebied is gelegen in de bodemkwaliteitszone 4.



Bodemkwaliteitszone 4

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

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

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

toelichting bij tabel:

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

- : gehalte kleiner dan streefwaarde (niet verontreinigd)

s : gehalte groter dan achtergrondwaarde 2000 (licht verontreinigd)

t : gehalte groter dan toetsingswaarde (matig verontreinigd)

i : gehalte groter dan interventiewaarde (ernstig verontreinigd)

Grondverzet

De gemeente Haarlem heeft voor haar beheergebied gebiedsspecifiek beleid vastgesteld (Nota bodembeheer 5-9-2013, BBV nr: STZ/MIL 2013/232071). Voor het toepassen van grond in bodemkwaliteitszone 4 zijn Lokale Maximale Waarden vastgesteld. In de onderstaande tabel zijn de Lokale Maximale waarden voor bodemkwaliteitszone 4 weergegeven.

Lokale Maximale Waarden bodemkwaliteitszone 4

stof	Bovengrond (0,0-0,5 m-mv)	Ondergrond (0,5-2,0 m-mv)
	mg/kg ds	mg/kg ds
Arseen (As)	20,00	20,00
Cadmium (Cd)	0,60	0,60
Chroom (Cr)	55,00	55,00
Koper (Cu)	40,00	40,00
Kwik (Hg)	2,00	2,00
Lood (Pb)	111,79	65,66
Nikkel (Ni)	35	35
Zink (Zn)	240,54	140,00
PAK (10 VROM)	15	15
Minerale Olie GC (totaal)	500	500
Barium	190	190
Kobalt	15	15
Molybdeen	1,5	1,5
PCB	0,05	0,02

toelichting tabel:

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

Op basis van de Nota bodembeheer en de bodemkwaliteitskaart is vrij grondverzet (op de locatie of) binnen de bodemkwaliteitszone 4 toegestaan, mits het gaat om grond van een onverdachte locatie.

Voor het in andere bodemkwaliteitszones toepassen van bovengrond uit bodemkwaliteitszone 4 is een partijkeuring nodig. Toepassen van de ondergrond uit bodemkwaliteitszone 4 in andere bodemkwaliteitszones is op basis van de bodemkwaliteitskaart zonder partijkeuring mogelijk, mits het gaat om grond van een onverdachte locatie.

Ontwikkelingen binnen bestemmingsplangebied

Binnen het bestemmingsplangebied zijn voor een gebied een ontwikkeling gaande, waaronder Plaza West (het voormalige EKP-terrein) aan de Westergracht. Voor deze gebieden zijn afzonderlijke procedures doorlopen waarbij (indien nodig) de bodem is/wordt gesaneerd, zodat het gebied geschikt is voor de beoogde functie.

Conclusie

De huidige bekende bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het huidige gebruik en de toekomstige functies.

4.4 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.

In het onderhavige plangebied is het Hoogheemraadschap van Rijnland de waterbeheerder. Er heeft met Rijnland in het kader van de Watertoets afstemming plaatsgevonden. Rijnland beoordeelt op en heeft geadviseerd over het relevante waterbeleid, de wetgeving en de regelgeving zoals opgenomen in hoofdstuk 3. Per e-mail d.d. 28 januari 2015 heeft Rijnland in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gereageerd op het conceptontwerpbestemmingsplan. De ingediende reacties en de beantwoording daarvan is opgenomen in hoofdstuk 7.2.1. De input is verwerkt in dit bestemmingsplan.

Oppervlaktewater

Het open water dat in het plangebied is opgenomen betreft de Leidsevaart en een aantal kleinere watergangen. De Leidsevaart behoort tot het boezemstelsel van het Hoogheemraadschap van Rijnland. In het plangebied is er sprake van twee verschillende watersystemen: boezemwatersysteem (waaronder de Leidsevaart) en het watersysteem Schoterveenpolder (waaronder de spoorloten). 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 5 m ten behoeve van het uitvoeren van het onderhoud aan en ter bescherming van het profiel van de watergangen, alsmede voor de inspectie.

Regionale waterkering

Aan de zuid-westkant van het plangebied is een regionale waterkering gelegen. Deze is op de verbeelding opgenomen.

Grondwater

De grondwaterstanden in Haarlem zijn over het algemeen vrij hoog. Om grondwateroverlast te voorkomen zijn dan ook onder een groot aantal wijken drainagesystemen aangelegd. Deze systemen hebben grote invloed op het functioneren van het lokale grondwatersysteem.

Waterketen

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

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

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. In een situatie van watertekort wordt water via de Ringvaart aangevoerd. Vanwege het zoutgehalte wordt geen water ingelaten vanuit het Noordzeekanaal. In Rijnlands boezem wordt het waterpeil 0,60m - NAP gehandhaafd.

Een algemene regel met betrekking tot de waterkwantiteit is het compenseren van een toename van verharding (wegen, gebouwen). Indien verharding in een plangebied toeneemt zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezwaar als gevolg van toegenomen verharding te voorkomen. Wanneer meer dan 500 m² onverhard oppervlak omgezet wordt naar verhard oppervlak dient 15 procent van dit verhard oppervlak als oppervlaktewater te worden aangebracht.

De watercompensatieafspraken uit het Uitwerkingsplan EKP zijn in dit bestemmingsplan overgenomen. Dat betekent dat bij Plaza West nog steeds een zelfde watercompensatieverplichting vastligt. Deze bestaat uit 191 m² volledige compensatie van de demping sloot/bak bij de Westergracht en uit 15% van 6.646 m² verhardingstoename. Totaal komt dat neer op 1.187,9 m² te compenseren wateroppervlak. In de eerdere plannen was rekening gehouden met 1.247 m² aan te realiseren wateroppervlak ten oosten van de EKP-bebouwing, waarmee voldaan kan worden aan de compensatieverplichting van Hoogheemraadschap Rijnland.

Waterkwaliteit

De Leidsevaart heeft niet alleen een belangrijke functie voor het op orde houden van de waterkwaliteit. Het water vervult ook een functie voor de recreatie- en beroepsvaart. De kwaliteit van het boezemwater in Haarlem wordt bepaald door lozingen in het achterland (bollenteelt) en door lozingen in Haarlem zelf. De oevers zijn beschoeid of bestaan uit kademuren, waardoor oevertvegetatie weinig kans heeft zich te ontwikkelen. De vegetatie die aanwezig is, is vaak eentonig met geen tot nauwelijks kritische soorten. De ecologische kwaliteit van het water bij de locaties in Haarlem is slecht tot matig. De meeste boezemwateren hebben voldoende doorzicht, maar de relatief grote waterdiepte aan de oeverlijn. Dit is dan de beperkende factor voor de ontwikkeling van waterplanten.

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

Watervergunning

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is integraal waterbeheerder in haar beheersgebied. Daarbij wordt rekening gehouden met zowel de (interne) relaties tussen kwantiteits- en kwaliteitsaspecten van het oppervlakte- en grondwater (inclusief ecologische kwaliteit en natte natuurwaarden) en de externe relaties tussen waterbeheer en andere beleidsterreinen zoals ruimtelijke ordening, milieu, natuur en landschap, landbouw en recreatie. Voor aanpassing van de waterhuishouding moet bij de waterbeheerder een watervergunning worden aangevraagd op grond van de Keur.

De Keur van Rijnland bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot het onderhoud en gebruik van het watersysteem en waterkeringen. In de Keur is opgenomen dat een aantal activiteiten met betrekking tot de aanleg cq. inrichting van oppervlaktewateren en kunstwerken in beginsel verboden is. Onder welke voorwaarden deze activiteiten wel mogen plaatsvinden is beschreven in de Beleidsregels en Algemene Regels Inrichting Watersysteem. Nadere informatie hierover is beschikbaar via de website van Rijnland (www.rijnland.net).

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 uitlogbare metalen zoveel mogelijk voorkomen dient te worden zodat minder verontreinigde stoffen in het watersysteem terecht komen.

4.5 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit is van belang voor de gezondheid van mens en dier en voor de kwaliteit van het milieu. In de Europese Unie zijn daarom grenswaarden afgesproken waaraan de concentraties van een aantal stoffen vanaf bepaalde ingangsdata moeten voldoen. Die grenswaarden en regelgeving om ze tijdig te bereiken en te handhaven zijn in Nederland opgenomen in de Wet milieubeheer, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. Indien een bestemmingsplan vastgesteld of gewijzigd wordt dient vast te staan dat de gevolgen voor de luchtkwaliteit voldoen aan die eisen (als gevolg van art. 5.16 lid 1 en 2). Die gevolgen worden bepaald door de verandering in gebruik en functies die door het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt ten opzichte van de bestaande (toegestane) functies. Maatgevend is de met de veranderingen samenhangende groei van het autoverkeer en de daardoor veroorzaakte uitstoot van de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Indien een plan geen relevante nieuwe functies mogelijk maakt of als met inbegrip van de nieuwe functies wordt voldaan aan de grenswaarden vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Pijlslaan is in hoofdzaak consoliderend. Er vinden geen voor de luchtkwaliteit relevante wijzigingen van toegestane functies plaats die niet al in het vorige bestemmingsplan of vrijstellingen/projectbesluiten ruimtelijk zijn vastgelegd. Er is daarom geen sprake van relevante gevolgen voor de luchtkwaliteit. Reeds om die reden vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor bestemmingsplan Pijlslaan.

Om een beeld te vormen van de te verwachten luchtkwaliteit in en nabij het gebied is de NSL-Monitoringstool geraadpleegd (zie www.nsl-monitoring.nl). Met dit Monitoringstool stelt de Rijksoverheid jaarlijks de luchtkwaliteit langs relevante wegen in Nederland vast. In de onderliggende verkeersmodelgegevens zijn alle bekende lopende en toekomstige projecten en ontwikkelingen in en rond Haarlem verwerkt.

De relevante wegen in en rond het plangebied zijn de Westelijke Randweg en de Leidsevaart. De Monitoringtool geeft aan dat de hoogste concentraties in de rekenjaren 2011, 2015 (ingangsjaar grenswaarde NO₂) en 2020 optreden langs de Leidsevaart en ruim beneden de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ blijven. Langs de andere wegen en elders in het plangebied zijn de concentraties in de betreffende jaren lager.

Conclusie

Omdat het bestemmingsplan geen voor de luchtkwaliteit relevante functies toevoegt is er geen belemmering vanwege de luchtkwaliteit voor het bestemmingsplan Pijlslaan. Tevens voldoet de luchtkwaliteit ook in de toekomstige situatie ruimschoots aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over risico's (en veiligheid) bij het transport en gebruik van gevaarlijke stoffen (door bedrijven), zoals ammoniak, chloor, LPG etc.

Binnen en in de naaste omgeving van het plangebied komen geen bedrijven voor die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Er is in de nabijheid van het plangebied wel sprake van een transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Er is echter geen groepsrisico en geen PR10⁻⁶ contour en vormt daarmee geen belemmering voor het plangebied.

4.7 MER-beoordeling

In dit bestemmingsplan wordt niet voorzien in de realisatie van m.e.r.-plichtige, dan wel m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is evenmin aan de orde.

4.8 Natuurwaarden

De natuurwaarden worden in Nederland beschermd via twee sporen: via gebiedsbescherming en via soortenbescherming. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet, de soortenbescherming via de Flora- en faunawet.

In de Natuurbeschermingswet zijn zogenaamde Natura 2000-gebieden aangewezen. Dit valt grotendeels samen met de nationale Ecologische Hoofd Structuur. Het plangebied Pijlslaan e.o. maakt geen deel uit van deze beschermingsgebieden en ligt er ook niet in de directe nabijheid. Het dichtstbijzijnde beschermingsgebied is Landgoed Duinvliet op circa 400 meter ten westen van het plangebied. Het bestemmingsplan is daarom niet in strijd met het onderdeel van de ecologische gebiedsbescherming.

De soortenbescherming in Nederland is wettelijk geregeld in de Flora- en faunawet. In deze wet is bepaald dat alle in Nederland van nature voorkomende soorten vallen onder de algemene zorgplicht. Dat wil zeggen dat een soort in een gunstige staat van voortbestaan moet blijven. Bij menselijk handelen, beheerswerk, nieuwbouw of planologische ontwikkelingen dient iedereen hiermee rekening te houden. Daarnaast geldt extra bescherming voor de met name genoemde wettelijke beschermde soorten in de afzonderlijke lijsten 1 tot en met 4. Onder voorwaarden is echter een ontheffing of een vrijstelling mogelijk.

Praktische richtlijnen

Binnen het plangebied Pijlslaan e.o. zijn op diverse plekken gierzwaluwen en vleermuizen gesignaleerd. In het bestemmingsplangebied moet bij het uitvoeren van werken en van beheer en verbouwen van opstallen rekening worden gehouden met het mogelijk voorkomen van gierzwaluwen en

vleermuizen. Zwaluwen verdienen als beschermde soort extra aandacht. Deze vogels nestelen onder dakpannen of dakranden of in gebouwen. Zij hebben jaar in jaar uit dezelfde broedplek en weigeren een andere broedplek te accepteren wanneer hun vaste plek is verdwenen. Dit betekent dat bij verbouwen of afbraak van daken met broedplekken van de gierzwaluw ontheffing moet worden aangevraagd in het kader van de Flora- en faunawet. Er wordt immers een vaste broedplaats verstoord of vernietigd. Dit geldt ook bij afbraak buiten het broedseizoen. Voor de gierzwaluw geldt dezelfde soort verplichtingen als voor vleermuizen. De egel en andere algemeen voorkomende kleine zoogdieren en de bruine kikker, kleine watersalamander en gewone pad komen voor in binnentuincomplexen en in het wilgenveldje in het zuidelijk deel van het plangebied. Deze soorten zijn wel wettelijk beschermd, maar niet ontheffingsplichtig. Voor deze soorten gelden zwaardere beschermingsverplichtingen dan de algemene zorgplicht. Zij mogen niet worden gedood of verstoord in hun winterslaap en hun voortplantingsplekken mogen niet worden vernietigd, voor zover die in redelijkheid bekend (kunnen) zijn en voor zover het in redelijkheid uitvoerbaar is om schade te voorkomen. Men is wel verplicht bij de vernietiging van een leefgebied de dieren door iemand met een daartoe strekkende vergunning te laten verplaatsen naar een ander geschikt leefgebied, voor zover het in redelijkheid mogelijk is de bedreigde exemplaren te vangen.

Voorafgaand aan eventuele toekomstige ruimtelijke ingrepen en bij (ver)bouwactiviteiten zal in opdracht van de initiatiefnemer aan de hand van veldonderzoek nader geïnventariseerd moeten worden of wettelijk beschermde soorten aanwezig zijn in het plangebied. Mocht dat het geval zijn dan zal de initiatiefnemer van de betreffende ruimtelijke ingreep of verbouwing een ontheffing van de Flora- en faunawet moeten aanvragen, waarin onder andere aangegeven wordt welke compenserende maatregelen genomen gaan worden.

Voor het plangebied geldt dat er geen planologische wijzigingen aan de bestaande situatie worden doorgevoerd als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan. Een quick scan onderzoek naar ecologie is daarom niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat de ecologische situatie in het plangebied en de natuurwetgeving geen belemmering vormen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.9 Monumentale bomen

Vanaf 2015 zijn groeiplaatsen van monumentale en waardevolle bomen beschermd in Haarlemse bestemmingsplannen. De bescherming van de monumentale boom zelf is geregeld in een gemeentelijke verordening. Voor dit bestemmingsplan zijn alle monumentale en waardevolle bomen in het plangebied geïnventariseerd. Een monumentale boom is minimaal 80 jaar oud en een waardevolle boom 50 jaar. Ook speciale herdenkingsbomen kunnen monumentaal zijn. Bekende monumentale en waardevolle bomen staan op de monumentale bomenlijst van Haarlem. Als er in dit bestemmingsplan gesproken wordt over monumentale bomen worden daarmee monumentale en waardevolle bomen bedoeld. Dit bestemmingsplan legt groeiplaatsen voor monumentale bomen vast die in de openbare ruimte staan. Bomen op particuliere terreinen die voldoen aan de criteria om monumentaal te worden, zijn niet opgenomen. Hiervoor geldt dat er nog geen beleid is vastgesteld en dat er ook (nog) geen afspraken zijn gemaakt met de eigenaren van de gronden waar deze monumentale bomen staan.

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

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

gronden heen.

4.10 Cultuurhistorie

Om de cultuurhistorische waarden van het plangebied Pijlslaan e.o. in beeld te brengen is een cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1 van de toelichting. In het onderzoek wordt ingegaan op het ontstaan en de ontwikkeling van het gebied. Ook wordt de cultuurhistorische bebouingskarakteristiek behandeld. Hieruit blijkt dat het oudste gebouw het voormalige café-herberg 't Schouwtje is bij de brug in de Pijlslaan over de Leidsevaart. Het wit gepleisterde pand heeft een 18de-eeuwse kern. Het opmerkelijkste gebouw in het bestemmingsplangebied is de R.K. Kathedrale Basiliek St. Bavo (1895-1930), een ontwerp van Jos. Th. J. Cuypers en geldend als één van de belangrijkste voorbeelden van destijds vernieuwende kerkbouwkunst uit de periode rond 1900. De Pelgrimkerk aan de Stephensonstraat uit 1964-1965 is een markant voorbeeld van modernistische kerkbouw uit de naoorlogse periode. Andere bijzondere gebouwen zijn het in 1913-1914 gebouwde complex van de Rijkskweekschool voor onderwijzers, met leerschool en conciërgewoning in markante traditioneel-zakelijke baksteenarchitectuur met bakstenen gevels en leien daken en de behouden gebleven delen van het stoomgemaal met machinistenwoning aan de Leidsevaart.

De Leidsevaartbuurt is vanaf het einde van de 19de eeuw in verschillende fases ingevuld met voornamelijk complexmatige woningbouw voor arbeiders en lagere middenstand. In ruimtelijke opzet en vormgeving is een staalkaart aan oplossingen te zien, die gedurende de periode circa 1890-1965 in zwang waren

Het Houtvaartkwartier bestaat vrijwel geheel uit complexmatige (middenstands)woningbouw in diverse ensembles uit de jaren 1925-1940, ontwikkeld door particuliere exploitanten en woningbouwverenigingen.

In het onderzoeksrapport zijn diverse cultuurhistorisch waardevolle objecten benoemd. De cultuurhistorische waarden van deze objecten zijn in enkele gevallen aanleiding geweest om de bouwhoogtes van cultuurhistorisch waardevolle objecten in te perken en te laten aansluiten bij de bestaande situatie. Daarmee is de cultuurhistorische structuur beter beschermd.

Monumenten

In het bestemmingsplangebied zijn verschillende panden die vanwege hun cultuurhistorische betekenis bescherming genieten. Het betreft panden die als rijksmonument (RM) of gemeentelijk monument (GM) wettelijk zijn beschermd. In het plangebied bevinden zich de volgende beschermde monumenten:

Straat en huisnummer	Type bouwwerk, bijzonderheden	Status
Ampzingstraat 5-7	Woninghuizen	GM
Ampzingstraat 9-19	Woningbouwcomplex	GM
Ampzingstraat 10-22	Woningbouwcomplex	GM
Jos Cuypersstraat 16-54	Gevelstenen	GM
Leidsevaart z.n.	Emmabrug	GM
Leidsevaart 146	RK Basiliek St. Bavo	RM
Leidsevaart 146, bij	Doopkapel	RM

Leidsevaart 146, bij	Pastorie	RM
Leidsevaart 218	Complex	GM
Leidsevaart 220	School	GM
Lorentzkade 76	Woonhuis	GM
Lourens Costerstraat 1-23	Woningbouwcomplex	GM
Lourens Costerstraat 2-22	Woningbouwcomplex	GM
Stephensonstraat 1	Kerk	GM

4.11 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 boerderijen. Vele eeuwen later, in de Karolingische tijd (7^e-8^e eeuw n. Chr.), onstond op een strategische plek aan het Spaarne de nederzetting Harulahem. Harulahem, wat huis(en) op een open plek in een op zandgrond gelegen bos betekent, is later verbasterd tot Haarlem. Haarlem ontwikkelde zich al snel tot een belangrijke stad in Holland en kreeg in 1245 stadsrechten. De resten van woningen, huisraad en andere sporen van vroegere bewoning zijn in de loop der eeuwen door natuurlijke processen en kunstmatige ophogingen verborgen geraakt in de Haarlemse bodem. Zo is Haarlemse bodem een opeenstapeling geworden van diverse lagen van 56 eeuwen bewoningsgeschiedenis.

Archeologische verwachting plangebied

Plangebied Pijlslaan

Tweederde van het plangebied staat op de Archeologische Monumenten Kaart aangegeven als terrein van archeologische waarde. Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) heeft dat deel van het plangebied een middelhoge verwachtingswaarde, dat wil zeggen dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden middelhoog wordt geacht. Het resterende deel heeft een lage verwachtingswaarde. Er is een onderzoek uitgevoerd in het plangebied, waarbij voornamelijk 20^e eeuwse resten werden aangetoond en enkele aardewerkvondsten uit de 17^e en 18^e eeuw. Vondstmelding uit de directe omgeving betreffen aardewerkvondsten uit de Nieuwe Tijd.

Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH)

Het terrein van het plangebied heeft tot de Nieuwe Tijd lange tijd buiten de stad Haarlem gelegen. In de 20^e eeuw is het gebied ontwikkeld tot stadsdeel. In het plangebied worden archeologische vondsten verwacht in een relatief lage dichtheid. Daarom geldt hier een regime van categorie 4 en 5.

Categorie 4

Gezien de aard van deze archeologische waarden geldt hier een regime dat door middel van het verbinden van voorwaarden aan een omgevingsvergunning (voor bouwen, het uitvoeren van werken en slopen) bij bodemverstorende activiteiten met een oppervlakte van 2.500 m² en groter en dieper dan 30 cm onder het maaiveld van toepassing is. Op grond van dit regime kan het zijn dat er bij de aanvraag van een vergunning een waardestellend archeologisch rapport moet worden bijgevoegd waarin de aan- of afwezigheid van archeologische waarden in voldoende mate is

vastgesteld en gewaardeerd.

Categorie 5

Categorie 5 is van toepassing op terreinen die relatief laat, na de middeleeuwen, voor bewoning geschikt zijn gemaakt. Deze gronden hebben daarom een lage archeologische verwachting.

Voor deze categorie geldt dat bij plannen waarbij bodemversturende activiteiten plaatsvinden van 10.000 m² en groter en die dieper gaan dan 30 cm -mv, bij de aanvraag van een omgevingsvergunning een waardstellend archeologisch rapport moet worden bijgevoegd waarin de aan- of afwezigheid van archeologische waarden in voldoende mate is vastgesteld en gewaardeerd.

4.12 Duurzaamheid en energie

Omdat het voorliggende bestemmingsplan consoliderend van aard is, kunnen geen eisen op het gebied van duurzaamheid en energie worden afgedwongen. Wel staat het eigenaren en gebruikers van panden of percelen uiteraard vrij om op vrijwillige basis zelf maatregelen in het kader van duurzaamheid en energie te nemen, mits passend binnen de geldende wet- en regelgeving.

In hoofdstuk 3.2.10 is aangegeven welke zaken ten aanzien van dit aspect relevant zijn en waar bij een eventuele ontwikkeling op gelet moet worden.

4.13 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.

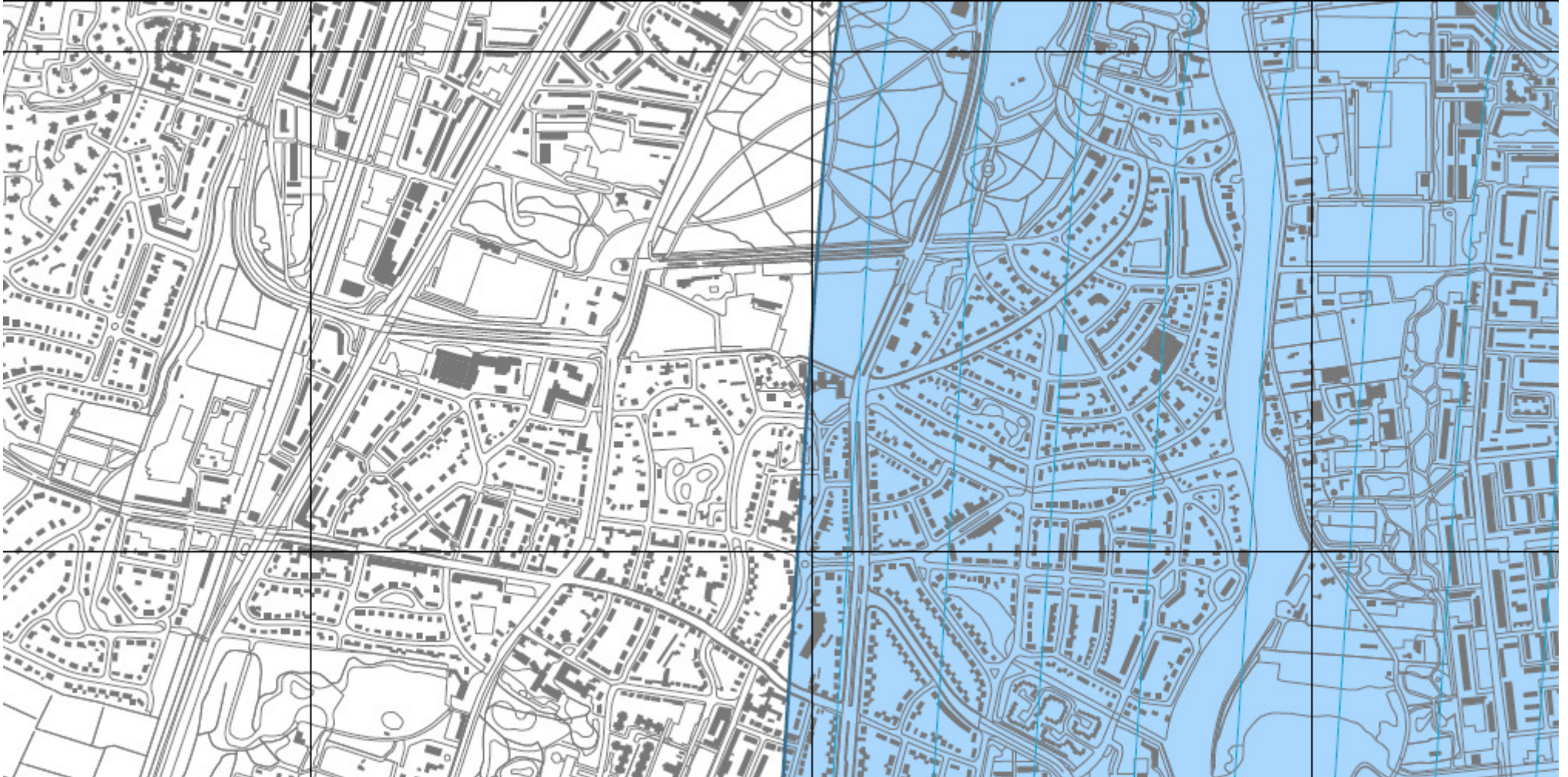
Onder vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik wordt verstaan:

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

Er gelden geen hoogtebeperkingen voor het plangebied Pijlslaan e.o.

Evenmin gelden voor het plangebied beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende bestemmingen.





Afbeelding 4.1: Hoogtebeperkingen in verband met vliegverkeer

4.14 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen

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

Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED

Inleiding

Het plangebied is voor het grootste deel in gebruik als woongebied. De bestaande kwaliteiten willen we behouden en versterken. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan heeft daarom het behoud van het goede woon- en leefklimaat centraal gestaan. Daarom heeft dit bestemmingsplan ook het karakter van een consoliderend plan, waarin de bestaande situatie als uitgangspunt is genomen.

Bescherming van de waarden in de omgeving

Op grond van de cultuurhistorische en stedenbouwkundige kwaliteiten van de wijk is qua bouwmogelijkheden aansluiting gezocht bij de bestaande situatie. Dit betekent dat op verschillende plekken de niet gebruikte ruime bouwmogelijkheden zijn teruggebracht, teneinde de cultuurhistorische waarden en de ruimtelijke structuur in het algemeen te kunnen beschermen.

Dit is in het bestemmingsplan vertaald door de stedenbouwkundige structuur qua rooilijnen, maximale (goot)hoogten en maximaal aaneengesloten gevelbreedtes vast te leggen. Voor de cultuurhistorisch waardevolle objecten binnen die structuren zijn de volumes specifiek vastgelegd en beschermd (met de aanduiding 'gothoogte' en/of 'bouwhoogte', waarbij de betreffende hoogte, kap- en dakvorm gehandhaafd moeten blijven). Cultuurhistorisch waardevolle objecten zijn op grond van hun architectonische kwaliteit, op grond van hun plaats in de stedenbouwkundige structuur of als toonaangevend element behoudenswaardig.

In 6.3.3 Stedenbouwkundig instrumentarium zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten van de juridische regeling van dit bestemmingsplan verder toegelicht. In 6.4 Overzicht bouwmogelijkheden komen de trends nader aan bod.

Wonen

De voorgaande beschermende aanpak betekent niet dat de bestaande situatie bevroren wordt, want er zijn diverse uitbreidingsmogelijkheden. Die komen hieronder aan bod.

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 de komst van kinderen of kinderen die de deur uit gaan, een 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 plangebied Pijlslaan mogelijk is. Bij deze afweging spelen diverse aspecten een rol, zoals stedenbouw, architectuur, welstand en cultuurhistorische waarde.

In de aangrenzende Tuin - 2 bestemming is bij woningen toegestaan om aan- en bijgebouwen te realiseren.

Voor dakuitbreidingen wordt gebruik gemaakt van zogenaamde 'trends' om eenheid te krijgen in het daklandschap, waarbij de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd kan worden. Trends zijn binnen een (deel van een) straat voorkomende nagenoeg indentieke dakopbouwen, kapvormen of dakkapellen, die juridisch, technisch en qua ruimtelijke kwaliteit gewenst bevonden zijn.

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. De vraag naar deze mogelijkheid zal de komende jaren alleen maar toenemen (stijging aantal zzp-ers). De mogelijkheid om vanuit huis (aan huis) te kunnen werken, is een van de elementen die de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad zal gaan bepalen. Binnen de ruimtelijk-functionele opzet van bestaande woonwijken zijn de mogelijkheden van het toestaan van beroepsmatige activiteiten aan huis 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.

Het gebruiken en inrichten van woningen en bijgebouwen voor beroepsmatige activiteiten aan huis is mogelijk mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Zo zijn alleen dienstverlenende beroepen mogelijk en mag er geen overlast voor de woonomgeving ontstaan. Bovendien geldt als uitgangspunt dat de woonfunctie gehandhaafd dient te blijven. De omvang van de beroepsmatige activiteiten wordt daarom in de regels gelimiteerd: 35 procent van het bruto vloeroppervlak van een woning tot een maximum van 50 m² mag voor beroepsmatige activiteiten aan huis worden gebruikt.

Bedrijventerreinen

Een aanzienlijk deel van het plangebied bestaat uit bedrijfskavels, die hoofdzakelijk langs het spoor gelegen zijn. In deze deelgebieden is het bestemmingsplan erop gericht om het ondernemersklimaat te stimuleren. Dit wordt bereikt door bestemmingen, waarbinnen diverse functies mogelijk zijn. Dit heeft geen nadelige invloed op de kwaliteit van de woonomgeving, gezien de aanwezige afstand tussen de bedrijven en omliggende woningen. De bebouwingmogelijkheden van de bedrijfskavels zijn in het verleden reeds ruim opgezet en zijn daarom overgenomen uit het voorheen geldende bestemmingsplan.

Winkels en horeca

In het bestemmingsplan worden alleen die winkels, (horeca)bedrijven, (kleine) kantoren en (zakelijke) dienstverlenende bedrijven bestemd die zich duidelijk onderscheiden van de woonfunctie. 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 of horeca op nieuwe locaties.

De bestaande winkelvoorzieningen in de wijk zijn gesitueerd aan de Pijlslaan, Leidsevaart, Van Oosten de Bruijnstraat en de De Ruijterweg. De bestaande bedrijven dragen bij aan de levendigheid en sociale interactie in de buurt. Ondernemers moeten hier dan wel een bedrijf kunnen en willen runnen.

Maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen

De onderwijsvoorzieningen en de kerken zijn in het bestemmingsplan opgenomen met de bestemming Maatschappelijk. De mogelijkheden van deze functies blijven gelijk aan hoe het voorheen was.

Er is één (bovenwijkse) sport- en recreatievoorziening aanwezig: het sportpark langs de Van Oosten de Bruijnstraat. Voor het bestemmingsplan is continuering van deze voorziening in zijn huidige omvang uitgangspunt.

Monumenten

De monumenten en de in het cultuurhistorisch rapport (bijlage 1) benoemde 'waardevolle objecten' zijn bepalend voor de belevingswaarde van het gebied. Deze gebouwen zijn qua toegestane bouwmassa strakker geregeld dan in het voorgaande bestemmingsplan om de cultuurhistorische

waardes beter te beschermen. Dit houdt o.a. in dat de exacte hoogte (afgerond op hele meters) en een strak bouwvlak op de verbeelding zijn vastgelegd, waarmee de waardevolle structuur het best beschermd wordt.

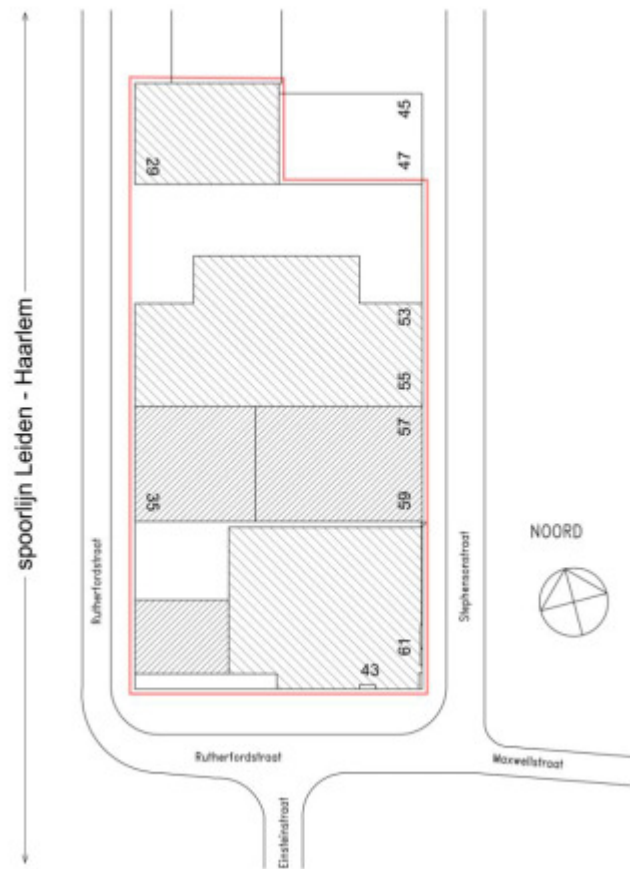
Openbare ruimte

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

Mogelijk initiatief: zone Rutherfordstraat/Stephensonstraat

Er zijn plannen om het bedrijventerrein aan de Stephensonstraat op te waarderen door middel van een bebouwing van gemengde doeleinden met een combinatie van wonen en werken. De beoogde ontwikkeling omvat naar verwachting maximaal 4 lagen en bevindt zich in een zone aan de zijde van de

Rutherfordstraat langs het spoor en aan de Stephensonstraat. Omdat het initiatief, waarvan hieronder een eerste schets is opgenomen, nog onvoldoende uitgewerkt was ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan is het niet met een directe planologische titel meegenomen. Eventueel kan er te zijner tijd via een aparte ruimtelijke procedure medewerking worden verleend.



Afbeelding 5.1: Initiatief Rutherfordstraat

Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is 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.

Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur

van een bestemmingsplan.

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

De juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan bestaan uit de verbeelding en de regels. De planregels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

6.2 Juridische planopzet

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

6.2.1 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Daardoor wordt vermeden dat verschillende interpretaties van de begrippen tot verschillen van mening over de regelgeving zouden kunnen leiden. Bij toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten gemeten moeten worden. Een aantal bepalingen is op grond van de SVBP dwingend voorgeschreven.

6.2.2 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

6.2.2.1 Bestemmingen

Artikel 3 Bedrijf

De bestemming 'Bedrijf' is bedoeld voor bestaande bedrijfsgebouwen of gronden die zijn bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten. Per bedrijf zijn voor zover ruimtelijk mogelijk en wenselijk uitbreidingen toegestaan.

Bestaande nutsgebouwen zijn bestemd als Bedrijf met de aanduiding '(nv)', van nutsvoorziening. Als bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding nutsvoorziening zijn in dit bestemmingsplan o.a. de nutsvoorzieningen aan de Leidsevaart 404, Kortenaerstraat 4 en de Pijlslaan 32a opgenomen. Kleinere nutsvoorzieningen zijn mogelijk gemaakt binnen andere bestemmingen.

Wonen is uitsluitend toegestaan in de op de verbeelding aangeduide bedrijfswoningen.

Binnen de bestemming 'Gemengd-1', 'Gemengd-2' en 'Gemengd-6' (artikel 5, 6 en 8) zijn overigens in dit bestemmingsplan ook bedrijven mogelijk.

Artikel 4 Cultuur en ontspanning

De bestemming 'Cultuur en ontspanning' is bedoeld voor speeltuin en/of kinderboerderij. Ook is binnen deze bestemming kinderdagverblijf mogelijk, mits als zodanig aangeduid op de verbeelding. Binnen deze bestemming zijn ondergeschikte voorzieningen mogelijk zoals (kleinschalige) horeca en (kleinschalige) detailhandel die samen niet meer dan 30% van het totale bruto vloer oppervlakte (bvo) mogen bedragen.

Artikel 5 t/m 8 Gemengd 1, 2, 4 en 6

De bestemming 'Gemengd' is bedoeld voor gebouwen en terreinen waar een menging van wonen en werken aanwezig of gewenst is. Binnen de gemeente Haarlem worden bij de bestemming Gemengd diverse standaard typen onderscheiden, zes in totaal, variërend van woongebouwen met beperkte mogelijkheden voor economische functies tot gebouwen waarin alleen een menging van werkfuncties is toegestaan. In Gemengd 6 kan indien gewenst (nader te omschrijven) maatwerk worden toegepast. Voor bestemmingsplan Pijlslaan zijn vier van de zes typen 'Gemengd'-bestemmingen aan de orde.

GD 1: (wonen en op begane grond beperkt verkeersaantrekkende functies): Deze bestemming is bedoeld voor gebouwen en terreinen in gebieden waar hoofdzakelijk wordt gewoond waar op de begane grond zowel wonen als kleinschalige functies met een beperkte verkeersaantrekkende 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 behoort tot de mogelijkheden.

GD 2: (wonen en op begane grond meer verkeersaantrekkende functies): Deze bestemming is bedoeld voor gebouwen en terreinen in winkel-/voorzieningen- straten waar op de begane grond zowel wonen als (beperkt dan wel meer verkeersaantrekkende) kleinschalige functies zijn toegestaan, zoals detailhandel, kantoor, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en kleinschalige bedrijven. Op de overige verdiepingen is uitsluitend wonen toegestaan. Beroepsuitoefening aan huis behoort tot de mogelijkheden.

GD 4: (wonen en werken): Deze bestemming is bedoeld voor gebouwen en terreinen waar op de begane grond én op de overige verdiepingen zowel wonen als werkfuncties zijn toegestaan zoals kantoor, maatschappelijke voorzieningen en praktijk-/atelierruimte. Vaak gaat het om gebouwen die (onder meer door hun ligging, grootte en/of monumentale status) een bijzonder uitstraling hebben. Detailhandel en bedrijven zijn niet toegestaan. Beroepsuitoefening aan huis behoort tot de mogelijkheden.

GD 6: (maatwerk): Deze bestemming is bedoeld voor de specifieke mix aan functies zoals die in het vorige bestemmingsplan voor het Expeditie KnoopPunt was opgenomen (uitwerkingsplan EKP). Om zoveel mogelijk recht te doen aan de planologische mogelijkheden van deze locatie -

inmiddels bekend onder de naam Plaza West - is de bestemming Gemengd 6 toegepast.

Het is mogelijk om binnen de bestemming Gemengd bepaalde functies extra toe te laten dan wel uit te sluiten door middel van een aanduidingsvlak op de verbeelding. Op deze manier kunnen bestaande of gewenste situaties die niet binnen de systematiek passen wel positief dan wel negatief bestemd worden. Horeca functies worden niet standaard binnen de bestemming Gemengd toegestaan, maar deze worden altijd met een aanduiding op de verbeelding weergegeven.

GD1	GD2		GD4	GD6
Souterrain				
N.v.t.		N.v.t.	N.v.t.	Parkeren, laden/lossen, opslag
Begane grond				
Wonen	Wonen	Wonen	Wonen	
Kantoor (zonder loketfunctie)		Kantoor (eventueel met loketfunctie)	Kantoor (eventueel met loketfunctie)	Kantoor (eventueel met loketfunctie)
Praktijkruimte/ atelierruimte		Praktijkruimte/ atelierruimte Dienstverlening Detailhandel	Praktijkruimte/ atelierruimte	Praktijkruimte/ atelierruimte Dienstverlening Detailhandel
Bedrijven		Bedrijven		Bedrijven
Maatschappelijk	Maatschappelijk	Maatschappelijk		
Horeca (indien op verbeelding aangeduid)		Horeca (indien op verbeelding aangeduid)	Horeca (indien op verbeelding aangeduid)	Horeca
Overige verdiepingen				
Wonen		Wonen	Wonen	Wonen
			Kantoor (eventueel. met loketfunctie)	Kantoor (eventueel. met loketfunctie)
			Praktijkruimte/ atelierruimte	Praktijkruimte/ atelierruimte
			Maatschappelijk	Maatschappelijk
		Detailhandel		
		Bedrijven		
	Horeca (indien op verbeelding aangeduid)	Horeca		

Tabel 6.1 Gebruiksfuncties binnen de bestemmingen Gemengd

Horecatypen

In het bestemmingsplan zijn binnen de bestemmingen Gemengd op de verbeelding enkele locaties aangeduid als horeca. De volgende typen horeca worden in het plangebied Pijlslaan e.o. onderscheiden: horeca tot en met categorie 2 en horeca tot en met categorie 3.

Horeca 1

Horeca 1 is aan de detailhandelsfunctie verwante horeca die hoofdzakelijk overdag eenvoudige etenswaren verstrekken en als nevenactiviteit licht- en niet-alcoholische dranken verstrekken zoals lunchroom, ijssalon, koffiebar, tearoom en daarmee gelijk te stellen 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 beoogde publiek is er al want komt voor andere (detailhandels)functies. Bepalend is de relatie met de winkeltijden c.q. andere functies.

Horeca 2

Horeca 2 betreft bedrijven 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 daarmee gelijk te stellen 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 rijden met bezorgbrommers/-scooters en brommerparkeren op de stoep.

Horeca 3

Horeca 3 omvat bedrijven die hoofdzakelijk dranken en eten verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van dranken, zoals cafés en eetcafés en daarmee gelijk te stellen 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.

Maatschappelijke functies

Maatschappelijke functies zijn nader omschreven in de regels. Binnen de bestemming Gemengd zijn maatschappelijke activiteiten toegestaan die zodanig weinig (milieu)belastend zijn voor hun omgeving, dat deze (voor zover aanwezig) aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd.

Artikel 9 Groen

De (openbare) groengebieden van structurele aard zijn specifiek bestemd als 'Groen'. Bermen en bomen langs wegen maken deel uit van de bestemming 'Verkeer'. Binnen de bestemming 'Groen' zijn werken ten behoeve van de verkeers- en verblijfsfunctie toegestaan, waaronder nutsgebouwtjes, abri's, (ondergrondse) afval- en recyclebakken, lichtmasten, reclameborden en bouwwerken geen gebouw zijnde zoals fietsenrekken. Binnen de bestemming 'Groen' zijn speelvoorzieningen toegestaan en is er ook ruimte voor waterlopen, zoals slootjes.

Artikel 10 Kantoor

De bestemming 'Kantoor' is bedoeld voor gebouwen die geheel worden gebruikt ten behoeve van de functies kantoren.

Artikel 11 Maatschappelijk

De bestemming 'Maatschappelijk' is bedoeld voor bestaande bouwwerken of gronden die geheel gebruikt worden ten behoeve van onderwijs, openbaar bestuur, zorg en welzijn, religie of maatschappelijke opvang.

Er zijn maatschappelijke activiteiten die qua schaal en/of hinder voor de omgeving (geluid, parkeren) maatwerk verlangen. Het maatwerk vindt altijd plaats door middel van een aanduiding binnen de bestemming maatschappelijk. Binnen deze bestemming zijn alleen de specifiek in de regels aangegeven activiteiten toegestaan zoals buitenschoolse opvang, buurtcentrum, educatieve voorzieningen, gezondheidszorg, levensbeschouwelijke voorzieningen, openbare dienstverlening, (para)medische voorzieningen, peuterspeelzaalwerk, praktijkruimte, verenigingsleven, welzijnsinstelling. Ook aan de hoofdfunctie ondergeschikte sportactiviteiten zijn toegestaan in het plangebied .

Zorgwoningen

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

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

Artikel 12 Recreatie

De bestemming 'Recreatie' is bedoeld voor volkstuinen.

In de bouwregels zijn maatvoeringen opgenomen voor verenigingsgebouwen en bergingen, broeikassen en overige bouwwerken.

Er zijn bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan (zoals overdekte fietsenstallingen), mits deze ten dienste van de bestemming 'Recreatie' worden opgericht en gebruikt.

Artikel 13 Sport

De bestemming 'Sport' is bedoeld voor sportieve activiteiten en sportvoorzieningen.

Op de verbeelding is een bouwvlak met een maximum goothoogte aangegeven.

Buiten het bouwvlak zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan (zoals overdekte fietsenstallingen), mits deze ten dienste van de bestemming 'Sport' worden opgericht en gebruikt.

Ten behoeve van de aan de hoofdbestemming ondergeschikte en daarmee verbonden eventuele horeca is het onder deze bestemming toegestaan

tot een maximum van 20 procent van de bruto vloeroppervlakte te gebruiken ten behoeve van deze activiteiten.

Artikel 14 Tuin 1

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

Artikel 15 Tuin 2

De op de verbeelding voor 'Tuin 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing. Deze bestemming komt 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. De hoogte van de aan- en uitbouwen mogen tot 4 meter hoog en losse bijgebouwen tot 3 meter hoog. Legale bebouwing die hoger is dan 3 meter of meer dan 50% bedraagt van het bestemmingsvlak wordt via een aanduiding op de kaart mogelijk gemaakt. Dakterrassen zijn toegestaan op aan- en uitbouwen tenzij er sprake is van privaatrechtelijke belemmeringen. Verder zijn geluidschermen en/of ondergrondse parkeergarages mogelijk binnen deze bestemming, indien hiervoor een aanduiding op de verbeelding is opgenomen.

Artikel 16 Tuin 3

De op de verbeelding voor 'Tuin 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing. De gronden die onder deze bestemming vallen mogen voor 100 procent worden bebouwd. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag maximaal 4 meter bedragen; de bouwhoogte van bijgebouwen en van bouwwerken geen gebouw zijnde mag maximaal 3 meter bedragen. Legale bebouwing die hoger is dan 3 meter wordt via een aanduiding op de kaart mogelijk gemaakt. Dakterrassen zijn toegestaan op aan- en uitbouwen tenzij er sprake is van privaatrechtelijke belemmeringen.

Artikel 17 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 recyclecontainers en (ondergrondse) bergbezinkbassins, verkeers- en lichtmasten, reclameborden en bouwwerken geen gebouw zijnde zoals fietsenrekken. Tenzij anders aangegeven op de verbeelding mag de hoogte van gebouwen niet meer bedragen dan 3 meter en mag de oppervlakte niet meer bedragen dan 10 m².

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

Artikel 18 Verkeer – Railverkeer

De spoorlijnen die in het plangebied zijn gelegen hebben een overeenkomstige bestemming gekregen, namelijk Verkeer - Railverkeer. Binnen deze bestemming mogen voorzieningen worden gerealiseerd ten behoeve van het betreffende railverkeer zoals sporen bovenleidingen, geluidsschermen en regelstations.

Artikel 19 Water

De in het plangebied voorkomende waterlopen, waterwegen en waterpartijen, en bijbehorende voorzieningen zijn ondergebracht in de bestemming 'Water'. Deze gronden zijn bestemd voor waterberging en de waterhuishouding, waterlopen en waterpartijen, verkeer over water, groenvoorzieningen, oevers, kunstwerken en bijbehorende voorzieningen, zoals bruggen, sluizen, stuwen, dammen, steigers, duikers, gemalen. Op gronden met de bestemming 'Water' mag niet worden gebouwd, behoudens waar het gaat om het veranderen of vernieuwen van bestaande beschoeiingen, kaden, aanlegplaatsen, remmingen, meerpalen en dukdalven. Voor het oprichten van een steiger groter dan 5 m² is een omgevingsvergunning van de gemeente én een keurvergunning van het Hoogheemraadschap van Rijnland nodig.

Artikel 20 Wonen

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

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

Begeleid wonen

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

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

6.2.2.2 Dubbelbestemmingen

Artikel 21 Waarde – Archeologie

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

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de Archeologische Beleidskaart Haarlem. De beschermingscategorieën 4 en 5 komen in het plangebied Pijlslaan e.o. voor. Hiervoor geldt dat bij bodemverstorende bouwwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 2500 m² resp. 10.000 m² en dieper dan 0,30 m onder het maaiveld, een waardestellend archeologisch rapport overlegd moet worden bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen. Voor categorie 6 (water) gelden geen bestemmingsplanregels ten aanzien van Waarde - Archeologie.

Artikel 22 Waarde - Groeiplaats monumentale boom

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

Binnen deze dubbelbestemming is geen nieuwe bebouwing mogelijk. Er kan met een omgevingsvergunning afgeweken worden van het verbod om te bouwen indien uit een zogenaamde groentoets blijkt dat de groeiplaats van de boom niet onevenredig wordt aangetast. Daarnaast is voor een aantal werken of werkzaamheden een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden (aanlegvergunning) vereist.

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

Artikel 23 Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)

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

6.2.2.3 Afwijken van de bouwregels

(Dubbel)bestemming: Afwijking ten behoeve van:

- bouwhoogte aan- en uitbouwen en bijgebouwen
- Tuin 2
- dakterrassen
- Verkeer
- Wmo-voorzieningen van max. 1,3 meter hoog
- Waarde - Archeologie
- het loslaten van de archeologische voorwaarden bij bouwen, als middels een archeologisch rapport is aangetoond dat dat kan.

- Algemene Bouwregels
- dakkapellen
 - kap en dakvorm
 - dakopbouw
 - dakterrassen

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

Een afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan Pijlslaan e.o. die bijzondere aandacht verdient, betreft de afwijkingsmogelijkheid binnen de algemene bouwregels (art. 23) voor het toestaan van een dakkapel breder dan 50% van het voordakvlak. Gelet op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit is een dakkapel breder dan 50% van het voordakvlak in principe ongewenst. Er is echter in dit bestemmingsplan wel een afwijkingsmogelijkheid voor opgenomen, daar waar verhoudingsgewijs al veel van dergelijke brede dakkapellen gerealiseerd zijn. Nieuwe afwijkingen worden daarom uitsluitend via afwijking toegestaan, indien in een segment van een straat al meer dan de helft van de woningen van het segment is voorzien van een brede dakkapel (> 50% van het voordakvlak).

Criteria bij afwijken van bouwregels

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de bezonnings situatie;
- c. de verkeerssituatie ter plaatse;
- d. de cultuurhistorische waarden;
- e. 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 versterking van de aanwezige trends.

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

Voor dit onderwerp zal getoetst worden aan:

- de Nota Ruimtelijke Kwaliteit;
- de Nota Dak.

De bezonningsituatie

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen en bouwmogelijkheden dient getoetst te worden of de bezonningsituatie van de directe woonomgeving niet onevenredig wordt aangetast.

De verkeerssituatie ter plaatse

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

De cultuurhistorische waarden

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

Voor dit onderwerp zal getoetst worden aan:

- de Nota Ruimtelijke Kwaliteit;
- de Nota Dak.

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

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

6.2.2.4 Afwijken van de gebruiksregels

Bestemming:	Afwijking ten behoeve van:
Bedrijf	een bedrijfstype dat 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
Cultuur en ontspanning	functies die niet zijn genoemd, maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de functies die ter plaatse bij recht zijn toegestaan
Gemengd 1 en Gemengd 2	- een bedrijfstype dat 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 - een maatschappelijke voorziening die niet in artikel 11.1 onder a is vermeld, maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is hieraan

Gemengd 4 en Maatschappelijk Tuin 2	een maatschappelijke voorziening die niet in artikel 11.1 onder a is vermeld, maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is hieraan parkeren
-------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

6.2.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 24 Anti-dubbelregel

Met deze regel wordt voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt. Bijvoorbeeld in het geval (onderdelen van) bouwpercelen - al dan niet tijdelijk - van eigenaren wisselen. De regeling is 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 bouw mogelijkheden 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 25 Algemene bouwregels

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

Zie ook de uitleg in paragraaf 6.3.2.

Artikel 26 Algemene gebruiksregels

De artikelen 26.1 en 26.2 leggen een koppeling tussen de regels van het bestemmingsplan en de Beleidsregels parkeernormen van de gemeente Haarlem. De parkeernormen liggen niet vast in het bestemmingsplan maar in de gemeentelijke beleidsregels. Het voordeel daarvan is dat het bestemmingsplan niet gewijzigd hoeft te worden wanneer er behoefte is aan het wijzigen van de parkeernormen. Het wijzigen van de Beleidsregels parkeernormen volstaat daarvoor. In de gemeentelijke beleidsregels is aangegeven wanneer er sprake is van voldoende ruimte voor het parkeren van auto's en het laden of lossen van goederen. Ook de mogelijkheden om af te wijken van de geldende parkeernormen staan omschreven in het parkeerbeleid. Indien er een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend waardoor de parkeerbehoefte wijzigt, zal getoetst worden aan de Beleidsregels parkeernormen zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

Het lid 26.3 geeft algemene regels met betrekking tot ongewenst gebruik van gronden die in alle gevallen opgeld doen, tenzij dit in de specifieke gebruiksregels expliciet alsnog wordt toegestaan.

Artikel 27 Algemene afwijkingsregels

De mogelijkheden en onmogelijkheden voor het bouwen en het gebruik zijn in het bestemmingsplan nauwkeurig vastgelegd. De ruimtelijke en functionele begrenzing is een afgeleide van de basisgegevens van de grootschalige basiskaart Haarlem (GBKH), stedenbouwkundige afwegingen en het bestaande gebruik. In de praktijk kunnen afwijkingen voorkomen. Ook kan, in het kader van nieuwe ontwikkelingen, veranderde wetgeving of voortschrijdend inzicht, toch behoefte zijn aan een andere maatvoering of een andere functie van bouwwerken.

Door middel van dit artikel is enige mate van flexibiliteit mogelijk. Zo kan er een afwijking plaatsvinden voor de in het plan aangegeven maten tot ten hoogste 10%. Het toepassen van een afwijkingsbevoegdheid gebeurt altijd met inachtneming van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, zodat belanghebbenden de mogelijkheid tot bezwaar/beroep hebben wanneer op grond van dit artikel van het plan wordt afgeweken.

6.2.4 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 28 Overgangsregels

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

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

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

Artikel 29 Slotregel

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

Bijlage 1 bij de regels Zoneringslijst

De Zoneringslijst is opgenomen in bijlage 1 van de regels en geeft – voor zover passend binnen de bestemming – op basis van de hindercategorie aan welk type activiteiten zijn toegestaan. Activiteiten die niet in de lijst omschreven staan kunnen – voor zover passend binnen de bestemming – worden beoordeeld op basis van de hinder die ze (kunnen) veroorzaken. Vanuit milieuoverwegingen (zoals lawaai en stank) zowel als vanuit ruimtelijke overwegingen (een bedrijf met een vloeroppervlak van 90 m² ziet er geheel anders uit dan een bedrijf met een vloeroppervlak van 350 m²) is het wenselijk niet alle werkfuncties toe te laten. Daarom is als bijlage achter de regels een zogeheten Zoneringslijst opgenomen. Deze lijst vormt het planologische toetsingskader bij het al dan niet toelaten van een nieuw bedrijf. In deze bijlage wordt uiteengezet hoe de lijst is samengesteld en hoe de toetsing aan de Zoneringslijst verloopt. Naast deze planologische toetsing vindt ook altijd een toetsing plaats in het kader van de Wet milieubeheer (onder meer het verlenen van een milieuvergunning) wanneer een nieuw bedrijf (de wet spreekt over een inrichting) gevestigd wordt.

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

6.3 Hoofdpzet verbeelding

6.3.1 Inventarisatie plangebied

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

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

- er zijn meerdere locatiebezoeken gebracht aan het plangebied door de kerngroep(leden) om specifieke situaties te controleren c.q. in beeld te krijgen;
- waar nodig is er een analyse gemaakt van de luchtfoto's en de 360° foto's uit 2013 zoals beschikbaar via het gemeentelijke interne informatienetwerk Stroomlijn;
- een controle van vigerende bestemmingen en feitelijk aanwezige functies met de functies uit de BAG-lijst (BAG = Basis Administratie Gemeente);
- waar nodig is ten behoeve van dit bestemmingsplan het gemeentelijke bouwarchief geraadpleegd met bouwvergunningen, omgevingsvergunningen en vrijstellingen/ontheffingen/afwijkingen.

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

6.3.2 Opbouw verbeelding

De verbeelding is opgebouwd uit verschillende elementen. Dit zijn:

- de bestemmingen;
- de dubbelbestemmingen;
- bouwvlakken;
- diverse aanduidingen.

Hieronder wordt verder uitgelegd wat deze elementen inhouden.

De bestemmingen

Op de verbeelding zijn in verschillende kleuren de bestemmingen weergegeven. De bestemmingen worden begrensd door bestemmingsgrenzen. In de regels is per bestemming aangegeven wat deze bestemming inhoudt en welke bouw- en gebruiksregels gelden voor die betreffende bestemming. Voorbeelden van veel voorkomende bestemmingen zijn: wonen, groen, verkeer, maatschappelijk. Soms worden ook verzamelbestemmingen toegepast waarbinnen een grotere diversiteit aan functies mogelijk is, zoals gemengd. Ter onderscheid met de dubbelbestemmingen worden de bestemmingen ook wel enkelvoudige bestemmingen genoemd.

De dubbelbestemmingen

Dubbelbestemmingen zijn een aparte vorm van bestemmingen. Dubbelbestemmingen beslaan veelal een groter gebied en omvatten vaak meerdere enkelvoudige bestemmingen. Op de verbeelding zijn ze opgenomen door middel van een arcering. De regels van de dubbelbestemmingen gaan vóór ten opzichte van de regels van de enkelvoudige bestemmingen. Dubbelbestemmingen zijn gericht op de bescherming van specifieke sectorale belangen. Zo is de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie' gericht op de bescherming van de archeologische waarden in de ondergrond. Voor de

dubbelbestemmingen geldt net als voor de enkelvoudige bestemmingen dat in de regels de specifieke bouw- en/of gebruiksregels zijn opgenomen.

Bouwvlakken

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

In de meeste gevallen laten de bouwvlakken op de verbeelding in combinatie met de bouwregels, verbetering, vernieuwing, bescheiden vergroting of vervanging met gelijkwaardige bouw toe. Daarbij is rekening gehouden met de nodige flexibiliteit, kwaliteitseisen voor de bebouwing, de woonomgeving en bereikbaarheid. Over het algemeen zijn de bebouwingsgrenzen van de vigerende bestemmingsplannen overgenomen. Daar waar met een ontheffing is afgeweken van het vigerend beleid is de nieuw ontstane situatie opgenomen.

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

Aanduidingen

Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming nader of specifieker te regelen. In dit bestemmingsplan zijn de volgende aanduidingen conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP) opgenomen:

1. functieaanduidingen;
2. bouwaanduidingen
3. maatvoeringsaanduidingen.

1. Functieaanduidingen

Functieaanduidingen zijn er in vele soorten en maten. De benaming van de diverse functieaanduidingen is vastgelegd in de SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012). Ze zijn als een vlak op de verbeelding opgenomen. Een functieaanduiding wordt op de verbeelding opgenomen als er binnen een bepaalde bestemming maatwerk moet worden geleverd ten aanzien van het gebruik. Het is daarbij doorgaans niet wenselijk of mogelijk om de betreffende functie in algemene zin in de planregels op te nemen, maar het is juist gewenst om het als uitzonderingssituatie vast te leggen. Het kan hierbij gaan om een nadere specificatie van het gebruik, een expliciete verruiming daarvan of juist een beperking.

Voorbeelden van functieaanduidingen zijn: 'bedrijfswoning', 'brug', 'nutsvoorziening' etc.

2. Bouwaanduidingen

Bouwaanduidingen geven specifieke bouwmogelijkheden aan. Ze zijn als een vlak op de verbeelding opgenomen. De benaming van de diverse bouwaanduidingen zijn vastgelegd in de SVBP 2012. Een bouwaanduiding wordt op de verbeelding opgenomen als er binnen een bepaalde bestemming maatwerk moet worden geleverd ten aanzien van de bouwmogelijkheden. Het is daarbij doorgaans niet wenselijk of mogelijk om de

betreffende bebouwing in algemene zin in de planregels op te nemen, maar het is juist gewenst om het als uitzonderingssituatie vast te leggen.

Een voorbeeld van een bouwaanduiding is: 'onderdoorgang'. Tevens zijn de volgende specifieke bouwaanduidingen opgenomen.

- Specifieke bouwaanduiding - opbouw
- Specifieke bouwaanduiding - opbouw 1
- Specifieke bouwaanduiding - opbouw 2
- Specifieke bouwaanduiding - opbouw 3
- Specifieke bouwaanduiding - opbouw 4
- Specifieke bouwaanduiding - recht optrekken

Deze specifieke bouwaanduidingen worden overgenomen van de trendkaart (bijlage 2 van de toelichting) en worden nader toegelicht in paragraaf 6.4 Overzicht bouwmogelijkheden. De reden om deze aanduiding op de verbeelding aan te geven is de verwijzing in de bouwregels naar de bestemmingen met een trend aanduiding.

3. Maatvoeringsaanduidingen

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

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

- goot-/bouwhoogte
- een maximum goot-/bouwhoogte (bijgebouwen hoger dan 3 meter)
- minimum of maximum goothoogte
- maximum bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage
- maximum goot-, bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage

De opgenomen maten zijn in hele meters en naar boven afgerond.

6.3.3 Stedenbouwkundig instrumentarium

Om de bestaande kwaliteiten vast te leggen en ruimte te bieden aan kleinschalige uitbreidingen is het volgende stedenbouwkundige instrumentarium gehanteerd. Per onderdeel worden de uitgangspunten beschreven.

Voorgevelrooilijn

De voorgevelrooilijn is de lijn waar de voortuin of de openbare weg (bij afwezigheid van een voortuin) de voorgevel raakt. Het is de scheidslijn tussen bebouwd en onbebouwd. De manier waarop de voorgevelrooilijn loopt bepaalt de loop van de gevels en daarmee vaak de vorm van de openbare ruimte. De voorgevelrooilijn is dus een belangrijke vormgever van de (historische) kenmerken van het plangebied.

Uitgangspunt: De voorgevelrooilijn volgt de voorgevel. Bij erkers in twee lagen wordt de erker in de rooilijn opgenomen anders wordt de erker in de tuinbestemming geregeld.

Achtergevelrooilijn

De achtergevelrooilijn is de bouwgrens aan de achterzijde van een bouwvlak.

Uitgangspunt: Uitbreidingsmogelijkheden zijn veelal te vinden aan de informele tuinzijde van een bouwblok. Dit is de achter- en/of zijtuin. Afhankelijk van de diepte van het bouwblok is er in dit bestemmingsplan voor gekozen de achtergevelrooilijn achter de bestaande achtergevel te leggen. Daarmee wordt het mogelijk gemaakt de woning in meerdere lagen te vergroten. Belangrijk aandachtspunt bij het bepalen van de bouwdiepte is de te verwachten invloed op de woonkwaliteit van de directe woonomgeving.

Bouwvlak

Met het bouwvlak worden de gronden aangeduid waar bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde zijn toegelaten. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.

Uitgangspunt: Een bouwvlak wordt overwegend geplaatst om aaneengesloten hoofdbebouwing. De bouwgrens aan de straatzijde van het bouwvlak is de voorgevelrooilijn. De bouwgrens aan de achterzijde is de achtergevelrooilijn. In enkele gevallen zoals bij bergingen en enkele bedrijfsbebouwingsvlakken, wordt er gekozen voor een bouwvlak waarbinnen het mogelijk is een bepaald percentage flexibel te bebouwen.

Bestemmingsvlakken

De diverse bestemmingen worden met een bestemmingsvlak verbeeld. Behalve dat een bestemmingsvlak de geldende functie aangeeft zijn er in de bouwregels ook bestemmings specifieke regels opgenomen.

Uitgangspunt: Niet alle bouw mogelijkheden zijn direct zichtbaar op de verbeelding. Bebouwingsmogelijkheden worden per bestemming geregeld door middel van bouwregels.

Hoogtes

Bouwvlakken zijn voorzien van een hoogteaanduiding. Met een bouwhoogte wordt de maximale bouwhoogte aangegeven. Indien een bouwvlak met een maximum goothoogte is aangeduid mag boven de goothoogte nog een kap of een opbouw worden gebouwd.

Uitgangspunten: Over het algemeen worden bestaande goothoogtes tot op de hele meter naar boven afgerond en opgenomen op de verbeelding.

Een belangrijke drager voor de ruimtelijke kwaliteit in het gebied Pijlslaan zijn de cultuurhistorisch waardevolle objecten. De in het cultuurhistorisch onderzoek benoemde objecten worden extra beschermd door de goot- of bouwhoogte en kap- en dakvorm te fixeren.

Bebouwing op de Tuin-2 bestemming is alleen voorzien van een hoogte indien de hoogte afwijkt van wat er in de bouwregels is toegestaan.

Daklandschap

De kappen, dakopbouwen en platte daken van de individuele panden en bijgebouwen vormen tezamen het daklandschap. De karakteristiek van het daklandschap van plangebied Pijlslaan is grofweg te verdelen in drie gebieden met hun eigen typologie. Het Houtvaartkwartier, de Leidsevaartbuurt en het daartussen gelegen bedrijven/kantorengedebied.

Uitgangspunten: Het bepalen van de bebouwingsmogelijkheden van het daklandschap is niet zozeer per typologie bekeken maar is gebaseerd op

bestaande 'trends'. Door aan te sluiten op de trends is wildgroei van verschillende ingrepen in het dak en daardoor verrommeling van het straatbeeld uitgesloten.

In enkele straten zoals de Zonnebloemstraat, die onder de gothoogte al bestaat uit verschillende woningtypen zijn op individuele basis dakopbouwen gerealiseerd. In dit geval is het afwijkende straatbeeld de trend en wordt voor een groot deel van de straat de keuze voor een opbouwtype of kap vrijgelaten.

Nog niet overal zijn trends benoemd. In enkele straten, vooral die in corporatiebezit zijn, zijn er mogelijkheden om de woning te vergroten maar is dit nog niet gedaan. Om greep op de trends te behouden worden in deze gevallen opbouwen via een afwijkingsprocedure toegestaan. In een nader afwegingsmoment kan een eventueel toekomstige aanvraag getoetst worden en als trend worden aangewezen.

In de bouwregels is per bestemming opgenomen welke mogelijkheden er zijn voor (on)toegankelijke daktuinen.

6.4 Overzicht bouwmogelijkheden

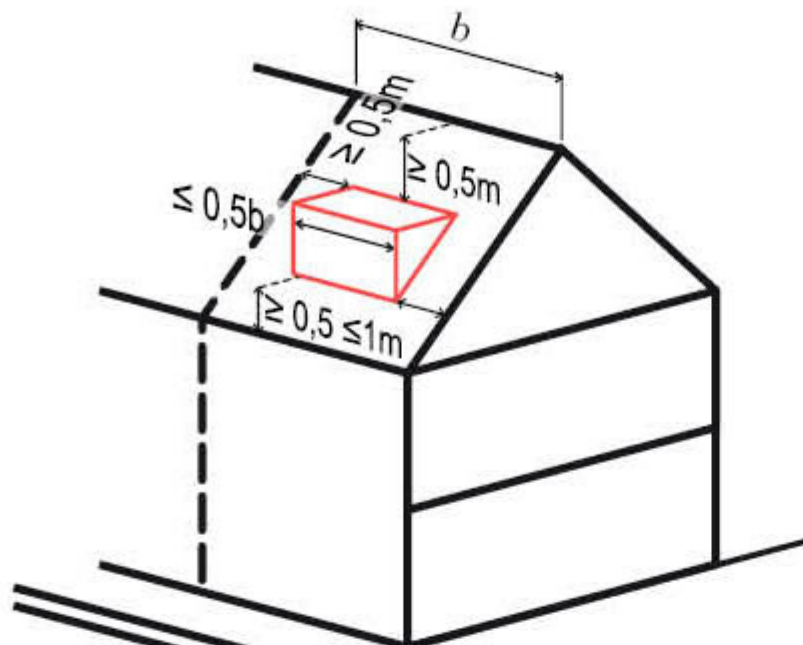
Deze paragraaf geeft een overzicht van de in dit bestemmingsplan opgenomen bouwmogelijkheden voor dakkapellen, dakvormen en dakterrassen. De bouwmogelijkheden worden aan de hand van een afbeelding weergegeven.

6.4.1 Dakkapellen

Dakkapellen

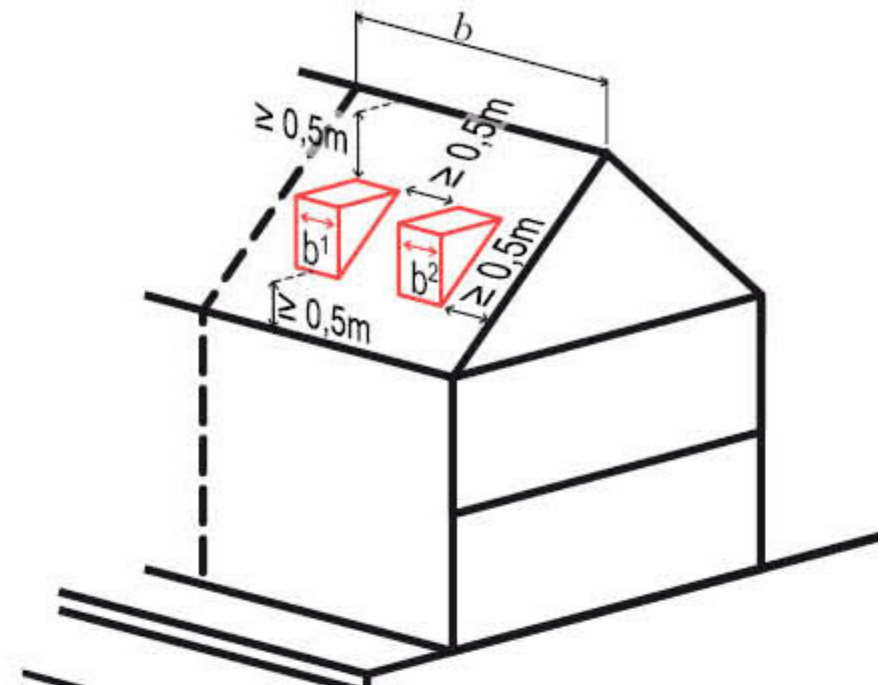
Basis:

Standaardregels;



Varianten:

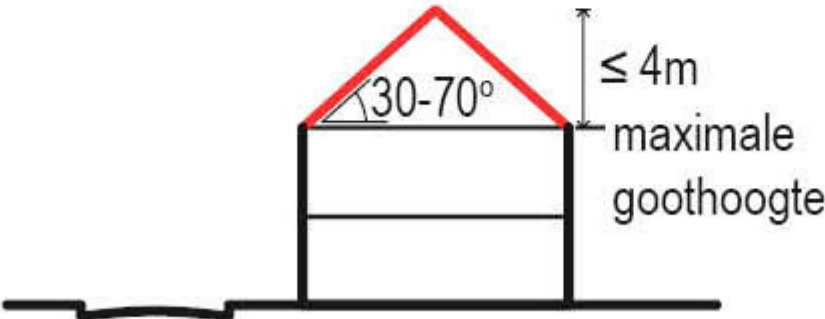
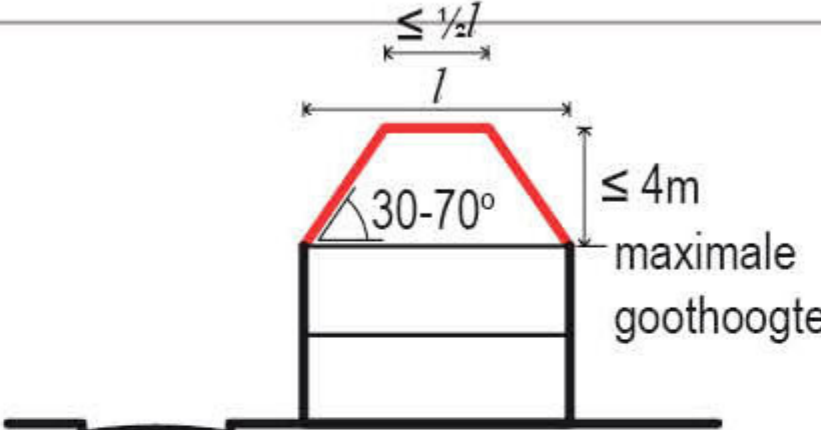
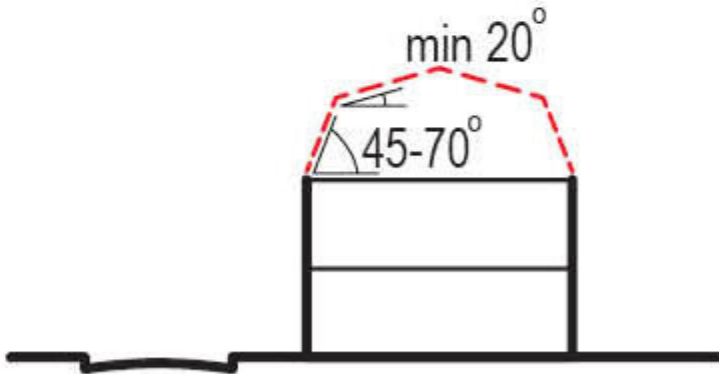
Som van de breedte van de afzonderlijke dakkapellen is maximaal gelijk aan de helft van de breedte van het dakvlak;



afbeelding: dakkapellen

6.4.2 Dakvormen en trends

6.4.2.1 Kap en zadeldak

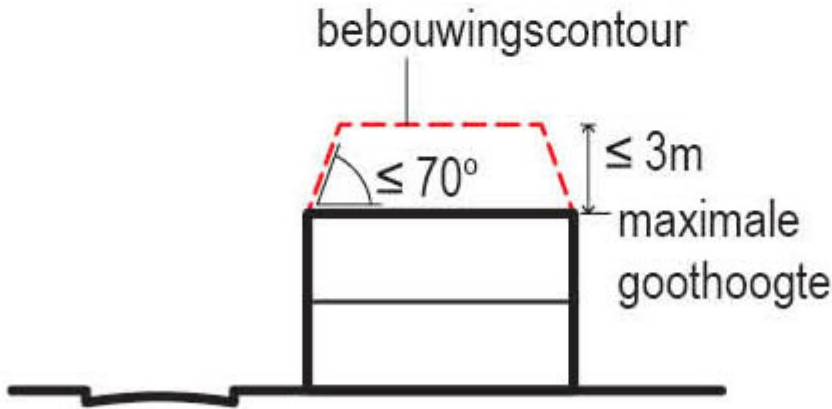
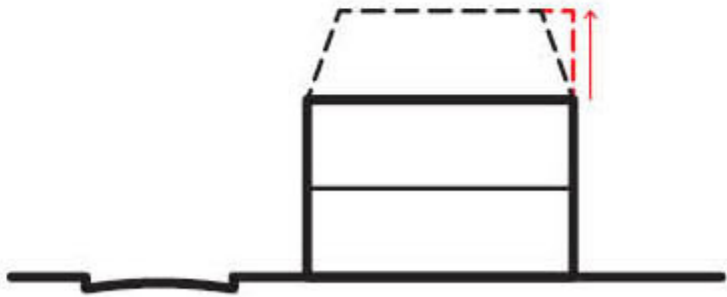
	Basis:	Varianten:
Kap	<p>Op de kaart: Goothoogte; Geen specifieke bouwaanduiding.</p> 	 

afbeelding dakvorm: kap, zadeldak, mansarde kap

Een kap is volgens de begripsbepaling opgenomen in artikel 1.57 een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek met het horizontale vlak.

Een zadeldak bestaat uit twee tegen elkaar geplaatste hellende dakvlakken die elkaar in de nok snijden.

6.4.2.2 Opbouw (70-70)

	Basis:	Varianten:
Opbouw (70-70)	<p>Op de kaart: Specifieke bouwaanduiding 'Opbouw (70-70)'</p>  <p>bebouwingscontour</p> <p>$\leq 70^\circ$</p> <p>$\leq 3\text{m}$</p> <p>maximale goothoogte</p>	<p>Recht optrekken achtergevel (mits voldaan aan voldoende afstand tov omliggende bebouwing).</p> 

afbeelding trend: opbouw

Opbouw (70⁰-70⁰) - Op verbeelding [sba-ob]

Het uitgangspunt is eenheid en aansluiting op de trend, zowel qua volume als materialisering. Een dakopbouw mag maximaal 3 meter boven maximum goothoogte worden gebouwd met aangegeven hellingshoeken en daartussen een platte afdekking.

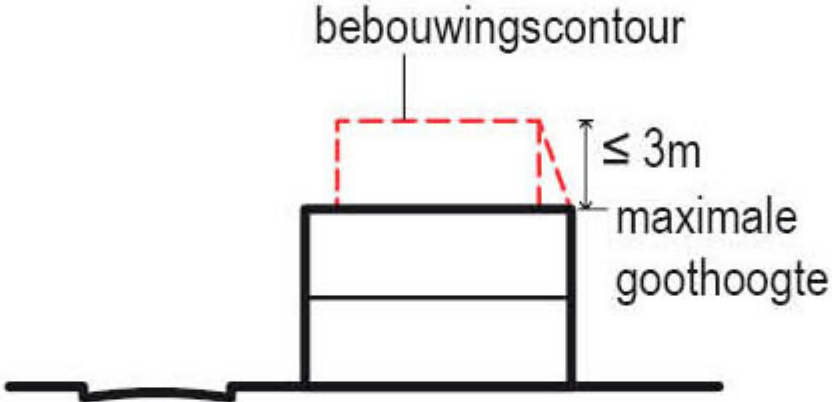
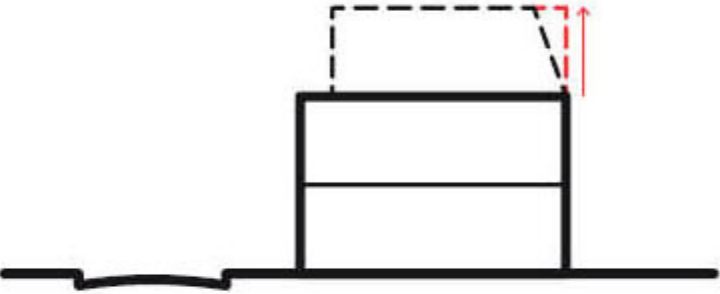
Indien er al opbouwen aanwezig zijn met een flauwere dakhelling aan de voorzijde dan dient hierop te worden aangesloten.

De naar de openbare weg gekeerde dakvlakken dienen te worden afgeschuind.

De achterkant mag recht worden uitgevoerd binnen de contour '70 graden voor, 3 meter hoog en 70 graden achter'. De achtergevel mag recht worden opgetrokken mits wordt voldaan aan voldoende afstand ten opzichte van omliggende bebouwing zoals weergegeven in de regels.

De uitbreiding biedt mogelijkheid tot vergroten woonkwaliteit passend in het straatbeeld en schaal. Een dergelijke uitbreiding leidt niet tot onevenredige aantasting van privacy en bezonning van de directe woonomgeving.

6.4.2.3 Opbouw 1

	Basis:	Varianten:
recht 1m terugliggend)	<p data-bbox="331 308 1099 571">Op de kaart: Specifieke bouwaanduiding 'Opbouw 1'.</p>  <p data-bbox="667 826 1037 879">bebouwingscontour</p> <p data-bbox="958 954 1055 1002">$\leq 3m$</p> <p data-bbox="965 1023 1182 1134">maximale goothoogte</p>	<p data-bbox="1283 308 2067 667">Recht optrekken achtergevel (mits voldaan aan voldoende afstand tov omliggende bebouwing).</p> 

afbeelding trend: opbouw 1

Opbouw 1 (recht 1 meter terugliggend) - Op verbeelding [sba-ob1]

Het uitgangspunt is eenheid en aansluiting op de trend, zowel qua volume als materialisering. De hoogte van de dakopbouw mag maximaal 3 meter boven de goothoogte bedragen. De voorzijde dient minimaal 1 meter terug te liggen aan straatzijde(n).

De achterkant mag recht worden uitgevoerd binnen de contour '70 graden voor 3 meter hoog en 70 graden achter'.

De achtergevel mag recht worden opgetrokken, mits wordt voldaan aan voldoende afstand ten opzichte van omliggende bebouwing zoals weergegeven in de regels. De uitbreiding biedt mogelijkheid tot vergroten woonkwaliteit passend in het straatbeeld en schaal. Een dergelijke uitbreiding leidt niet tot onevenredige aantasting van privacy en bezonning van de directe woonomgeving.

Afwijkingen: >50% bouwen op de voorgevelrooilijn ten behoeve van accent expressie.

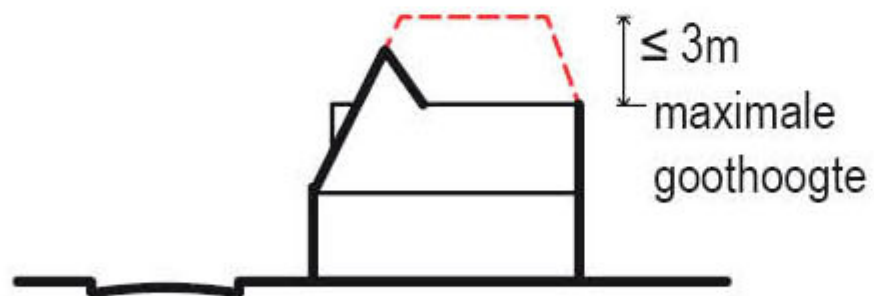
Afwijking toegestaan om 50% te bouwen op de voorgevelrooilijn. Er wordt aan deze afwijkingsmogelijkheid meegewerkt indien wordt aangesloten op een trend.

Toestaan terrassen aan voorzijde.

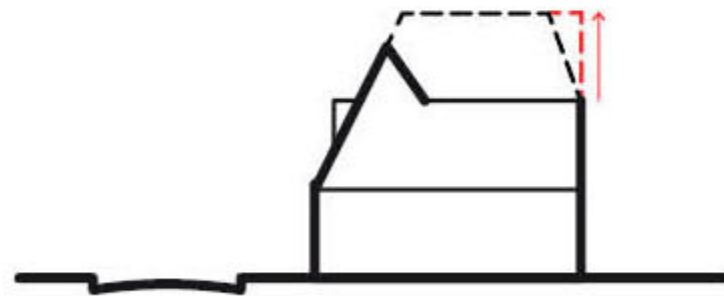
Afwijking toegestaan met terras aan de voorzijde en privacyscherm volgens trend. Er wordt aan deze afwijkingsmogelijkheid meegewerkt indien wordt aangesloten op een trend.

6.4.2.4 Opbouw 2

Op de kaart: specifieke
bouwaanduiding 'Opbouw 2'



Recht optrekken achtergevel
(mits voldaan aan voldoende
afstand tov omliggende
bebouwing).



He
op

afbeelding trend: opbouw 2

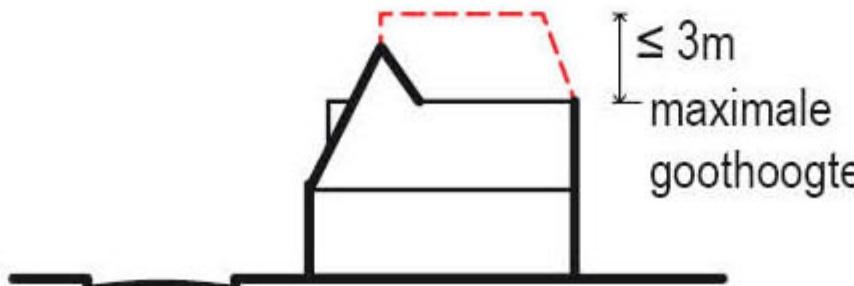
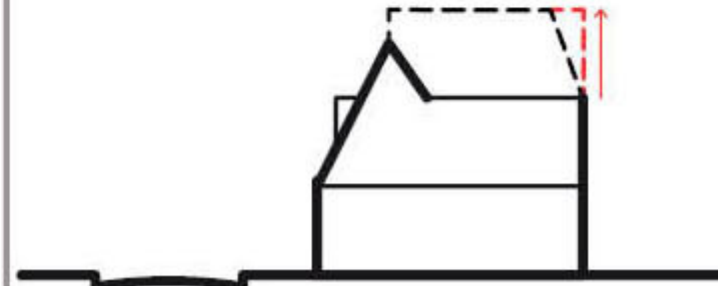
Opbouw 2 (verlengen voordakvlak) - Op verbeelding [sba-ob2]

Het uitgangspunt is eenheid en aansluiting op de trend, zowel qua volume als materialisering. Kap mag onder dezelfde hoek worden doorgetrokken zodat een derde bouwlaag mogelijk wordt. De hoogte van de derde bouwlaag mag maximaal 3 meter bedragen.

De achtergevel mag recht worden opgetrokken mits wordt voldaan aan voldoende afstand ten opzichte van omliggende bebouwing zoals weergegeven in de regels.

De uitbreiding biedt mogelijkheid tot vergroten woonkwaliteit passend in het straatbeeld en schaal. Een dergelijke uitbreiding leidt niet tot onevenredige aantasting van privacy en bezonning van de directe woonomgeving.

6.4.2.5 Opbouw 3

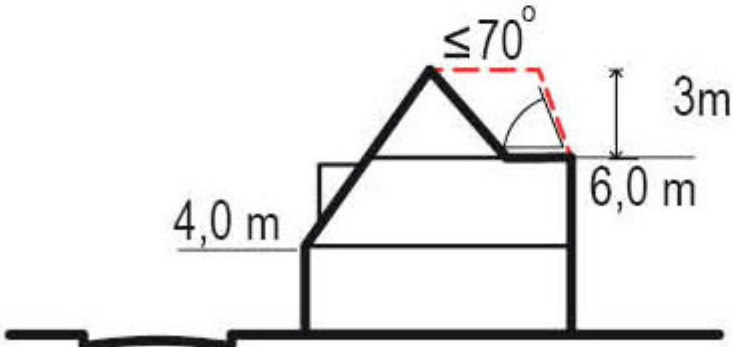
	Basis:	Varianten:
Opbouw 3 (opbouw achter)	<p>Op de kaart: specifieke bouwaanduiding 'Opbouw 3'</p>  <p>$\leq 3\text{m}$ maximale goothoogte</p>	<p>Recht optrekken achtergevel (mits voldaan aan voldoende afstand tov omliggende bebouwing).</p> 

afbeelding trend: opbouw 3

Opbouw 3 (opbouw vanaf nok) - Op verbeelding [sba-ob3]

Het uitgangspunt is eenheid en aansluiting op de trend, zowel qua volume als materialisering. De 'opbouw achter' is een dakopbouw die beperkt zichtbaar is vanuit de straat de opbouw begint vanuit de nok van een (hypotheek)kap. De dakopbouw mag als derde laag 3 meter hoog zijn en deels boven de nok uitsteken. De uitbreiding biedt mogelijkheid tot vergroten woonkwaliteit passend in het straatbeeld en schaal. Een dergelijke uitbreiding leidt niet tot onevenredige aantasting van privacy en bezonning van de directe woonomgeving.

6.4.2.6 Opbouw 4

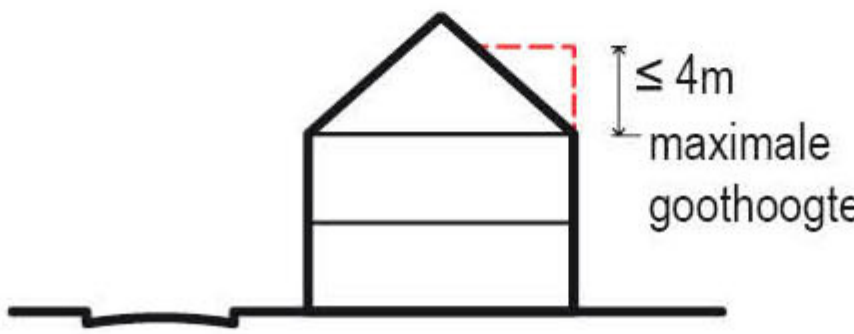
	Basis:	Varianten:
Opbouw 4 (opbouw achter)	<p data-bbox="331 309 1102 475">Op de kaart: specifieke bouwaanduiding 'Opbouw 4'</p> 	

afbeelding trend: opbouw 4

Opbouw 4 (opbouw achter) - Op verbeelding [sba-ob4]

Het uitgangspunt is eenheid en aansluiting op de trend, zowel qua volume als materialisering. De 'opbouw achter' is een dakopbouw die beperkt zichtbaar is vanuit de straat de opbouw begint vanuit de nok van een (hypotheek)kap. De dakopbouw mag als derde laag 3 meter hoog zijn en deels boven de nok uitsteken. De uitbreiding biedt mogelijkheid tot vergroten woonkwaliteit passend in het straatbeeld en schaal. Een dergelijke uitbreiding leidt niet tot onevenredige aantasting van privacy en bezonning van de directe woonomgeving.

6.4.2.7 Rechtoptrekken achterzijde

	Basis:	Varianten:
Recht optrekken achterzijde	<p>Op de kaart: Specifieke bouwaanduiding 'Recht optrekken achterzijde'</p>  <p>The diagram shows a simple line drawing of a house with a gable roof. A red dashed line is drawn along the top edge of the roof, indicating the maximum height. To the right of the house, a vertical double-headed arrow is labeled with the text "≤ 4m maximale goothoogte".</p>	

afbeelding trend: Recht optrekken achterzijde (Roa)

Recht optrekken achterzijde - Op verbeelding [sba-roa]

Achtergevel mag recht worden opgetrokken aan achterzijde tot maximaal 4 meter boven de maximum goothoogte. De bestaande nokhoogte mag hierbij niet worden overschreden.

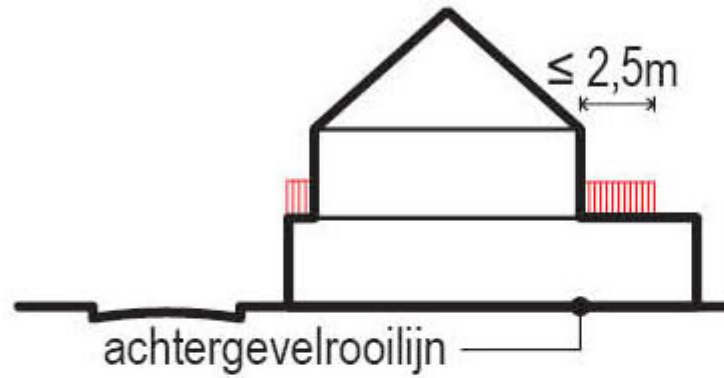
De uitbreiding biedt mogelijkheid tot vergroten woonkwaliteit passend in het straatbeeld en schaal. Een dergelijke uitbreiding leidt niet tot onevenredige aantasting van privacy en bezonning van de directe woonomgeving.

6.4.3 Dakterras

Basis:

Varianten:

Op de kaart: ter plaatse van
T2 of T3



afbeelding: dakterrassen

Hoofdstuk 7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat economische uitvoerbaarheid de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Wettelijk vooroverleg

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende instantie:

- Veiligheidsregio Kennemerland
- Hoogheemraadschap van Rijnland
- Gemeente Heemstede (*telefonische reactie*)

- NV Nederlandse Spoorwegen (*geen reactie*)
- Prorail (*geen reactie*)
- Wijkraad Leidsebuurt (*geen reactie*)
- Elan (*geen reactie*)
- Pre wonen(*geen reactie*)
- Ymere (*geen reactie*)

Hieronder volgt een antwoord op de gemaakte opmerkingen. De ingezonden reacties zijn samengevat.

Veiligheidsregio Kennemerland Brandweer

Reactie

Voor het volledig inzichtelijk houden van de risico's die relevant kunnen zijn de omgeving adviseer ik u om het bedrijf Visprox aan de Grijsensteinweg van de risicokaart af te halen.

Conclusie: De reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het plan.

Hoogheemraadschap

Antwoord

De risicokaart maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Het advies is aan de betrokken afdeling doorgegeven.

Reactie

Wij willen u attenderen op een stukje van de watergang in het noordelijk deel van het plangebied dat u niet heeft bestemd. Wij realiseren ons dat dit water mogelijk is en blijft in de bestemming, maar vanwege de beeldvorming zouden wij het prettig vinden om ook hier een positieve bestemming toe te kennen.

Afvalwater transportleiding en rioolgemaal: In 4.13 stelt u dat er geen sprake is van kabels of leidingen. Dit is echter wel het geval; er ligt een afvalwatertransportleiding (Awtl) van Rijnland. Wij verzoeken u een strook grond te bestemmen voor de genoemde leiding.

Ook is er een rioolgemaal met contour aanwezig. Het gemaal zelf bevindt zich net buiten de plangrenzen, echter de geur- en geluidscontour bevindt zich wel binnen de grenzen en heeft daarmee een mogelijk beperkend effect. Dit houdt in dat op het aan het gemaal grenzende terrein binnen de geur- en geluidcontouren geen (bedrijfs-)woningen of bedrijven kunnen worden toegestaan. Wij verzoeken u in het plan rekening te houden met de geur- en geluidcontouren van het rioolgemaal volgens de aanbevelingen uit de VNG richtlijn "Bedrijven en milieuzonering".

Regionale waterkering: In het zuiden van het plangebied is een regionale waterkering aanwezig. Wij verzoeken u om de kernzone en de beschermings- zone van deze kering over te nemen op de verbeelding en regels als dubbelbestemming waterstaat

-waterkering. Omdat het waterkering- belang niet het enige belang is en bouwwerken in sommige gevallen verenigbaar zijn met een veilige waterkering, kan het hoogheemraadschap via een vergunning ontheffing verlenen van dit verbod".

Conclusie: De reactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het plan.

Antwoord

Het deel van de watergang waaraan wordt gerefereerd op het terrein van Plaza West, is niet positief bestemd, omdat ter plaatse een bouwvlak is opgenomen overeenkomstig het vastgestelde uitwerkingplan EKP d.d. 23-10-2007.

De afvalwatertransportleiding wordt niet in het bestemmingsplan opgenomen. Bij uitvoering van werkzaamheden dient altijd een clickmelding te worden uitgevoerd, waarmee de kans op beschadiging van de leiding wordt uitgesloten. Het opnemen van een regeling is daarmee niet nodig.

In dit plandeel zijn geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. Er wordt geen contour opgenomen.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt een dubbelbestemming Waterstaat -Waterkering opgenomen (art 23) .

7.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan iedereen reageren op het plan door een zienswijze in te dienen. De ingediende zienswijzen worden te zijner tijd beantwoord en betrokken bij de besluitvorming door de gemeenteraad over de vaststelling van dit bestemmingsplan.

7.3 Handhaving

Met dit bestemmingsplan beoogt de gemeenteraad een voor de burgers duidelijk en herkenbaar ruimtelijk beleid te formuleren. Op grond daarvan mag dan ook verwacht worden dat het college van burgemeester en wethouders handhavend optreedt als iemand de regels van het bestemmingsplan niet naleeft. Immers, de ruimtelijke kwaliteit van het gebied loopt gevaar als men in strijd met het bestemmingsplan een bouwwerk bouwt of als men in strijd met het bestemmingsplan gronden of bouwwerken gebruikt. Het achterwege laten van handhaving kan ertoe

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

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

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

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Cultuurhistorisch onderzoek

Bijlage 2 Trendkaart

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.

1.2 Aanbouw en uitbouw:

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

1.3 Aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Aanlegvergunning:

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

1.6 Achtergevelrooilijn:

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

1.7 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 relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.

1.14 Bebouwing:

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

1.15 Bebouwingspercentage:

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

1.16 Bed & breakfast:

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

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 met de bijbehorende regels en de daarbij behorende 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 Bijbehorend bouwwerk:

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

1.26 Bijgebouw:

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

1.27 Bouwen:

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

1.28 Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.29 Bouwlaag:

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

1.30 Bouwperceel:

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

1.31 Bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.32 Bouwvlak:

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

1.33 Bouwwerk:

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

1.34 Bruto vloeroppervlak (bvo):

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

1.35 Cultuurhistorische waarde:

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

1.36 Dakhelling:

de hoek die een dakvlak maakt met het horizontale vlak.

1.37 Dakkapel:

een zich in een dakvlak bevindende uitbouw.

1.38 Dakopbouw:

een extra bouwlaag boven de goot met een platte afdekking.

1.39 Dakterras:

een met een omheining afgezette buitenruimte op een gebouw.

1.40 Detailhandel:

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

1.41 Dienstverlening:

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

1.42 Ensemble:

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

1.43 Evenement:

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

1.44 Gastouderopvang

gastouderopvang als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet kinderopvang en kwaliteitseisen peuterspeelzalen, die een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.45 Gebouw:

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

1.46 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.

1.47 Hoofdgebouw:

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

1.48 Horeca 1:

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

1.49 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, snackbars en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

1.50 Horeca 3:

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

1.51 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 daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

1.53 Horecaschip:

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

1.54 Kamerverhuurbedrijf:

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

1.55 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.

1.56 Kantoor:

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

1.57 Kap

een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek met het horizontale vlak.

1.58 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.

1.59 Kiosk:

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

1.60 Kunstwerk:

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

1.61 Lessenaarsdak:

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

1.62 Natuurwaarden:

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

1.63 Oeverlijn

de scheidingslijn tussen water en land.

1.64 Onderdoorgang/overbouwning:

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

1.65 Overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.66 Pand:

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

1.67 Peil:

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

1.68 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).

1.69 Plan:

het bestemmingsplan Pijlslaan e.o. met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP2120002-va01 van de gemeente Haarlem.

1.70 Plat dak:

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

1.71 Prostitutie:

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

1.72 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.

1.73 Seriebouw:

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

1.74 Sloopvergunning:

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

1.75 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.

1.76 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.

1.77 Trend:

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

1.78 Verbeelding:

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

1.79 Verkooppunt van motorbrandstoffen:

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

1.80 Verkoopvloeroppervlakte:

het voor publiek toegankelijke deel van de winkelvloeroppervlakte, inclusief etalageruimte en de ruimte achter de toonbank dan wel kassaruumte.

1.81 Voorgevelrooilijn:

de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.

1.82 Voorzieningen van openbaar nut:

voorzieningen ten behoeve van openbare verlichting, telecommunicatie, gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen ondergrondse kabels en leidingen, transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.(vergunningvrij op grond van Besluit omgevingsrecht bijlage II)

1.83 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.

1.84 Wet:

de Wet ruimtelijke ordening.

1.85 Windmolen:

inrichting bestemd en geschikt voor het benutten van windkracht.

1.86 Woning:

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

1.87 Woonschepenligplaats:

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

1.88 Woonschip:

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

1.89 Woonwagen:

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

1.90 Woonwagenstandplaats:

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

1.91 Zorgwoning:

een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven; verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn.

Artikel 2 Wijze van meten

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

afstand tot de bouwperceelsgrens

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

bouwhoogte van een bouwwerk

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

de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

gothoogte van een bouwwerk

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

verticale diepte van een ondergronds bouwwerk

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

inhoud van een bouwwerk

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

oppervlakte van een bouwwerk

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

de hoogte van een windturbine

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

breedte dakvlak bij dakdoorbreking

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

2.2 Overschrijden bouwgrenzen

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

- a. stoepen, stoep treden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 m;
- b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10 % van de breedte van de aangrenzende straat en met een maximum van 1 m. Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4,2 m boven de rijweg met inbegrip van een strook van 0,6 m breedte ter weerszijde van de rijweg, dan wel 2, 2 m boven een fiets- en/of voetpad;
- c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m en deze werken niet lager zijn gelegen dan 5 m boven peil.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst tot en met categorie b, tenzij op de verbeelding tot en met categorie c staat aangegeven;
- b. alsmede een verkooppunt voor motorbrandstoffen uitgezonderd LPG, met aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen';
- c. uitsluitend een garagebedrijf indien ter plaatse de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf' is opgenomen;
- d. alsmede perifere detailhandel ter plaatse van de 'aanduiding detailhandel- perifeer';
- e. alsmede wonen ter plaatse van de aanduiding 'wonen' op de eerste verdieping;
- f. alsmede bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- g. alsmede nutsvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- h. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

3.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Bedrijf' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 25.

3.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het eerste lid ten behoeve van een bedrijf dat:

- a. 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.

Artikel 4 Cultuur en ontspanning

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. kinderboerderij, speeltuin;
- b. alsmede een kinderdagverblijf ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf';
- c. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel en horeca-activiteiten ten dienste van deze voorzieningen met niet meer dan 30% van het bruto vloeroppervlak;
- d. bij de bestemming behorende, groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen.

4.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Cultuur en ontspanning' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 25.

4.3 Afwijken van de gebruiksregels

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

Artikel 5 Gemengd - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.1.1 Begane grond

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast;
- b. praktijkruimte, atelierruimte, kantoor, bedrijf t/m categorie b;
- c. maatschappelijk overeenkomstig artikel 11.1 onder a;
- d. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

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.

5.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Gemengd 1' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 25.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 26 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m².

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het eerste lid ten behoeve van:

- a. een bedrijf dat 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;
- b. een maatschappelijke voorziening die niet in artikel 11.1 onder a is vermeld en die naar aard en invloed op de omgeving gelijk hieraan te stellen is.

Artikel 6 Gemengd - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.1.1 Begane grond

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed & breakfast;
- b. detailhandel, dienstverlening, kantoor, praktijkruimte, atelierruimte, bedrijf t/m categorie b; maatschappelijk overeenkomstig artikel 11.1 onder a;
- c. alsmede horeca t/m categorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
- d. alsmede horeca t/m categorie 3 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';
- e. alsmede onderdoorgang ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- f. ter plaatse van de aanduiding *wonen uitgesloten* is wonen niet toegestaan
- g. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

6.1.2 Overige verdiepingen

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

6.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Gemengd 2' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 25.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 26 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bvo met een maximum van 50 m².

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het eerste lid ten behoeve van:

- a. een bedrijf dat 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;
- b. een maatschappelijke voorziening die niet in artikel 11.1 onder a is vermeld en die naar aard en invloed op de omgeving gelijk hieraan te stellen is.

Artikel 7 Gemengd - 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

7.1.1 Begane grond

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast;
- b. kantoor, praktijkruimte, atelierruimte, maatschappelijk overeenkomstig artikel 11.1 onder a;
- c. alsmede horeca t/m categorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
- d. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

7.1.2 Overige verdiepingen

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

b. kantoor, praktijkruimte, atelierruimte, maatschappelijk overeenkomstig artikel 11.1 onder a.

7.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Gemengd 4' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 25.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 26 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bvo met een maximum van 50 m².

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het eerste lid ten behoeve van een maatschappelijke voorziening die niet in artikel 11.1 onder a is vermeld en die naar aard en invloed op de omgeving gelijk hieraan te stellen is.

Artikel 8 Gemengd - 6

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

8.1.1 Souterrain

- a. parkeervoorzieningen, laad- en losruimte, opslag.

8.1.2 Begane grond

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast;
- b. detailhandel, dienstverlening, bedrijf t/m categorie b; kantoor, praktijkruimte, atelierruimte, maatschappelijk overeenkomstig artikel 11.1 onder a, recreatie en sport;
- c. horeca t/m categorie 2;
- d. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde', groenvoorzieningen, laad- en losruimte, opslag; nutsvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, parkeervoorzieningen.

8.1.3 Overige verdiepingen

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

- ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- c. wonen is uitgesloten ter plaatse van de aanduiding 'wonen - uitgesloten', met uitzondering van de bovenste verdieping, waar uitsluitend wonen is toegestaan;
- d. detailhandel, bedrijven t/m cat b, kantoren, praktijkruimte, atelierruimte, maatschappelijk overeenkomstig artikel 11.1 onder a, recreatie en sport;
- e. horeca t/m categorie 2.

8.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Gemengd 6' gelden naast de bouwregels zoals aangegeven in artikel 25 de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een doorrijhoogte van 4,2 m te worden gehandhaafd.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 26 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bvo met een maximum van 50 m²;
- c. het totaal aan bvo detailhandel mag niet meer bedragen dan 8000 m², waarvan maximaal 4000 m² voor twee supermarkten waarbij de grootste supermarkt niet groter mag zijn dan 2.700 m² bvo;
- d. het totaal aan bvo kantoor mag niet meer bedragen dan 13000 m²;
- e. het totaal aan bvo bedrijven mag niet meer bedragen dan 21000 m².

Artikel 9 Groen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. openbare groenvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. alsmede brug ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- d. alsmede zend-/ontvangstinstallatie ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie';
- e. bij de bestemming behorende waterlopen en waterpartijen, speelvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging, bergbezinkbassins, reclameuitingen, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

9.2 Bouwregels

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

- b. de bouwhoogte van 'speelvoorzieningen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'zend- en ontvangstinstallatie' mag niet meer dan 30 m bedragen.

Artikel 10 Kantoor

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. alsmede een garagebedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf';
- c. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

10.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Kantoor' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 25.

Artikel 11 Maatschappelijk

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. buitenschoolse opvang, buurtcentrum, educatieve voorzieningen, gezondheidszorg, levensbeschouwelijke voorzieningen, openbare dienstverlening, (para)medische voorzieningen, peuterspeelzaalwerk, praktijkruimte, verenigingsleven, welzijnsinstelling;
- b. alsmede een kinderdagverblijf ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf';
- c. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel ten dienste van deze voorzieningen met niet meer dan 30% van het bruto vloeroppervlak;
- d. aan de hoofdfunctie ondergeschikte sportactiviteiten;
- e. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

11.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 25.

11.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 26 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. 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 drugsopvang.

11.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het eerste lid ten behoeve van een maatschappelijke voorziening die niet in artikel 11.1 onder a is vermeld en die naar aard en invloed op de omgeving gelijk hieraan te stellen is.

Artikel 12 Recreatie

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. volkstuinen;
- b. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde', groenvoorzieningen, broeikassen, bergingen, waterlopen en waterpartijen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, warmte-koudeopslag, warmte-koude transport.

12.2 Bouwregels

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

- a. verenigingsgebouw(en) met een:
 1. gezamenlijke oppervlakte van maximaal 140 m²;
 2. maximale goothoogte van 3 m;
 3. maximale bouwhoogte van 4 m.
- b. per tuin is een berging toegestaan mits:
 1. de oppervlakte van de tuin minimaal 130 m² bedraagt;
 2. de maximale oppervlakte 7,5 m² bedraagt;
 3. de maximale goothoogte 2,5 m bedraagt;
 4. de maximale bouwhoogte 3 m bedraagt;
- c. de maximale oppervlakte van broeikassen bedraagt 10 m².

Artikel 13 Sport

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. speelterrein, sportveld;
- b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel en horeca-activiteiten ten dienste van deze voorzieningen met niet

- meer dan 20% bruto vloeroppervlak;
- c. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde' groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, warmte-koudeopslag, warmte-koude transport;
- d. bijbehorende voorzieningen, zoals, lichtmasten, ballenvangers, dug-outs, vlaggemasten, hekwerken.

13.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Sport' gelden naast de bouwregels zoals aangegeven in artikel 25 devolgende bepalingen:

13.2.1 Bouwwerken geen gebouw zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van ballenvangers mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 15 m bedragen;
- d. de hoogte van overige 'bouwwerken geen gebouw zijnde' mag niet meer dan 3 m bedragen.

Artikel 14 Tuin - 1

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing.

14.2 Bouwregels

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

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

fietsenberging

- b. het realiseren van een fietsenberging in de voor- of zijtuin mag onder de volgende voorwaarden:
 1. er is geen achterom aanwezig bij de woning;
 2. de diepte van de voortuin of de breedte van de zijtuin is minimaal 2,5 m;
 3. de hoogte van de berging mag maximaal 1,3 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.

14.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 26 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. 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.

Artikel 15 Tuin - 2

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. alsmede een geluidsschermbaan ter plaatse van de aanduiding 'geluidsschermbaan';
- c. alsmede een in- en uitrit parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - in- en uitrit parkeergarage';
- d. ondergrondse of halfverdiepte parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage';
- e. bijbehorende bouwwerken ten dienste van het hoofdgebouw.

15.2 Bouwregels

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

15.2.1 Alle bouwwerken

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken' (per tuin per adres) mag niet meer bedragen dan 50% van de gronden met een maximum van 40 m², tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- b. binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'maximum hoogteligging vlak' gelden de bouwregels van tuin 2 vanaf de aangeduide hoogte.
- c. de diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen.

15.2.2 Gebouwen

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

15.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

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

dakterras

b. een dakterras is toegestaan, mits:

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

15.3 Afwijken van de bouwregels

kap op aan- /uitbouw of bijgebouw

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2.2 onder b en c en toestaan dat boven de bouwhoogte mag worden afgedekt met een kap met een maximum hoogte van 2 m.

kap op zijaanbouw

2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken het bepaalde in lid 15.2.2 voor een kap op een aan- en uitbouw gebouwd aan de oorspronkelijke zijgevel onder de volgende voorwaarde:
 - a. de goothoogte van een aan- en uitbouw aan de oorspronkelijke zijgevel mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum goothoogte van 4,0 m, gemeten vanaf het aansluitend peil;
 - b. de dakhelling van de kap aan de voor- en achterzijde niet meer bedraagt dan de dakhelling van de hoofdbebouwing.

dakterrassen

3. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2.3 sub a en toestaan dat:
 - a. een dakterras dieper dan maximaal 2,5 m achter de achtergevel wordt gebouwd, mits het dakterras niet binnen 2 m van de erfgrans wordt geplaatst, tenzij de eigenaar van de aangrenzende grond(en) hier schriftelijk toestemming voor heeft verleend.
4. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in lid 4 of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de bezonning;
 - c. de cultuurhistorische waarden.

15.4 Specifieke gebruiksregels

15.4.1 Strijdig gebruik

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 26 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. 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:
1. bijgebouwen als zelfstandige woning;
 2. onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen.

15.4.2 Voorwaardelijke verplichting

1. De gebouwen en de gronden ten behoeve van de functie wonen genoemd in artikel 5 en 20 mogen niet in gebruik worden genomen indien niet aan de volgende voorwaarden is voldaan:
 - a. er dient een geluidsscherm te zijn gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding geluidsscherm tot een hoogte van minimaal 10 m;
 - b. er dient een halfverdiepte parkeergarage te zijn gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage' met een in-/uitrit ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - in- en uitrit parkeergarage'.

15.5 Afwijken van de gebruiksregels

parkeren

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.4.1 en parkeren toestaan, mits geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.
2. Het bevoegd gezagtoetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeerssituatie ter plaatse.

Artikel 16 Tuin - 3

16.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Tuin - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. bijbehorende bouwwerken ten dienste van het hoofdgebouw.

16.2 Bouwregels

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

16.2.1 Gebouwen

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

- b. de bouwhoogte van overige aan- en uitbouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- d. de verticale diepte van een ondergronds gebouw mag niet meer dan 7 m bedragen.

16.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

dakterras

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

16.3 Afwijken van de bouwregels

dakterrassen

- 1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 sub 16.2.2 en toestaan dat:
 - a. een dakterras dieper dan maximaal 2,5 m achter de achtergevel wordt gebouwd, mits het dakterras niet binnen 2 m van de erfgrans wordt geplaatst, tenzij de eigenaar van de aangrenzende grond(en) hier schriftelijk toestemming voor heeft verleend.
- 2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de privacy en bezonning van de omwonenden;
 - c. de cultuurhistorische waarden.

16.4 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 26 gelden met betrekking tot het gebruik 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 van:
 - a. bijgebouwen als zelfstandige woning;
 - b. onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen.

Artikel 17 Verkeer

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten en wegen
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. alsmede brug ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- e. alsmede tunnel ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- f. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, speelvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging, bergbezinkbassins, reclameuitingen, warmte-koudeopslag, warmte-koude-transport.

17.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Verkeer' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 25.

17.3 Afwijken van de bouwregels

voorzieningen Wet maatschappelijke ondersteuning

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.2 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 maximaal 1,4 m bedraagt;
 - c. de oppervlakte van de voorziening maximaal 4 m² bedraagt.

Artikel 18 Verkeer - Railverkeer

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. railverkeer;
- b. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging.

18.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Verkeer - Railverkeer' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 25.

Artikel 19 Water

19.1 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. aanmeervoorzieningen, aanlegsteigers, ligplaatsen, passantenligplaatsen;
- f. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, kunstobjecten.

19.2 Bouwregels

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

bouwhoogte

- a. de bouwhoogte van meerpalen mag maximaal 3,5 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van bruggen mag maximaal 5 m bedragen;
- c. de lengte van een steiger, gemeten langs de waterlijn, mag niet meer dan 5 m bedragen;
- d. de breedte van een steiger, gemeten haaks op de waterlijn, mag niet meer dan 1/10 van de breedte van het oppervlaktewater bedragen;
- e. de oppervlakte van een steiger mag maximaal 5 m² bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tot 20 m, maximaal 10 m² indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tussen de 20 en 50 m
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde mag niet meer dan 1 m bedragen;

19.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2 en steigers toestaan die genoemde maximum afmetingen overschrijden.

Artikel 20 Wonen

20.1 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. alsmede onderdoorgang ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- c. bijbehorende voorzieningen zoals, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, bergingen, tuinen, erven en terreinen.

20.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Wonen' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 25.

20.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 26 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m²;
- c. 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:
 1. het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen;
 2. bijgebouwen als zelfstandige woning.

Artikel 21 Waarde - Archeologie

21.1 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.

21.2 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' 4 dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemversturende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 2500 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie' 5 dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemversturende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 10.000 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie' 6 gelden geen bijzondere regels betreffende 'Waarde - Archeologie'.
2. Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie' kunnen de volgende voorschriften worden verbonden;
 - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.
3. Het bepaalde in lid 2 sub 1 is niet van toepassing op een bouwplan dat betrekking heeft op vervanging van een reeds bestaand bouwwerk waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.

21.3 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 beschermings- waardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van de bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

21.4 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.

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

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

c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning voorwaarden te verbinden, gericht op:

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

21.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

Artikel 22 Waarde - Groeiplaats monumentale boom

22.1 Bestemmingsomschrijving

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

22.2 Bouwregels

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

22.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.2, mits de groeiplaats van de monumentale boom niet onevenredig wordt geschaad. Dit dient door de aanvrager te worden aangetoond door een groentoeets.

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

1. Voor de volgende werken of werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist:
 - a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
 - b. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
 - c. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
 - e. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 - f. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
 - g. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
 - h. het wijzigen van de grondwaterstand en/of waterhuishouding door bevloeiing, (bron)bemaling, drainage of andere wijze.

2. Geen aanlegvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden die:
 - a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan krachtens een verleende vergunning;
 - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
 - d. plaatsvinden op het moment de monumentale boom niet meer aanwezig is;
 - e. werken en/of werkzaamheden, die strekken ter behoud of het herstel van de monumentale waarden.
3. Een aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend indien:
 - a. de waarde die de boom monumentaal of waardevol maakt niet langer aanwezig is en deze niet kan worden hersteld;
 - b. de boom niet in onevenredige mate worden aangetast; waarbij de gemeente desgewenst aan de aanvrager kan verzoeken een onderzoek aan te leveren waarin dit aangetoond wordt ;
 - c. de mogelijkheden voor het behoud van de boom niet worden verkleind.

22.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. geheel of gedeeltelijk te doen vervallen indien:
 1. bescherming van de betreffende monumentale boom niet langer noodzakelijk is, omdat:
 - de boom niet meer aanwezig is;
 - de levensverwachting van de betreffende monumentale boom minder dan 10 jaar bedraagt;
 2. zwaarwegende maatschappelijke belangen dit vergen.
- b. toe te voegen voor bomen in het plangebied die een monumentale status hebben verkregen.

Artikel 23 Waterstaat - Waterkering

23.1 Bestemmingsomschrijving

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

23.2 Bouwregels

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

23.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 23.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits:

- a. het belang van de watergang niet onevenredig wordt aangetast;

- b. door de aanvrager daarover advies van het hoogheemraadschap van Rijnland is verkregen;
- c. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 24 Anti-dubbelregel

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 25 Algemene bouwregels

Voor het bouwen op de gronden van de in de daartoe aangegeven bestemmingen gelden de volgen de regels naast de in de bestemming genoemde specifieke bouwregels.

25.1 Bouwregels

25.1.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gothoogte' dient de bestaande gothoogte en kap of dakvorm te worden gehandhaafd, met uitzondering van ondergeschikte onderdelen zoals dakkapellen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bouwhoogte' dient de bestaande bouwhoogte en kap of dakvorm te worden gehandhaafd, met uitzondering van ondergeschikte onderdelen zoals dakkapellen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum gothoogte' is ten hoogste de aangegeven gothoogte toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' mogen de aangegeven waarden niet worden overschreden;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot-, bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' zijn ten hoogste de aangegeven waarden toegestaan;
- h. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen;

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 minder dan 35 graden mag een dakkapel in of binnen 0,5 m van de nok geplaatst worden;
 - 3. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
 - 4. de dakkapel in of binnen 0,5 m van de dakvoet wordt geplaatst, waarbij de breedte van de dakkapel niet meer bedraagt dan 1,5 m en niet breder is dan een derde van de breedte van het dakvlak;
 - 5. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;

6. de dakkapel in het voordakvlak niet breder is dan de helft van de breedte van het dakvlak;
7. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimum afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen;
8. er wordt aangesloten op de trend.

Kap en zadeldak

- j. als boven de (maximum) goothoogte wordt gebouwd, moet worden afgedekt met een kap of zadeldak:
1. waarvan de maximum bouwhoogte 4 m bedraagt, verticaal gemeten vanaf de goothoogte;
 2. waarvan de dakhelling niet minder bedraagt dan 30 en niet meer dan 70 graden.

Opbouw (70-70)

- k. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - opbouw' mag de goothoogte worden overschreden voor een extra bouwlaag met een platte afdekking, als:
1. de hoogte van de extra bouwlaag boven de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
 2. de hellingshoek van het voor- en achterdakvlak maximaal 70 graden bedraagt;
 - het achterdakvlak mag recht worden opgetrokken binnen de contour, gevormd door de maximum hoogte en de maximum hellingshoek.
 - bij Zonnebloemstraat 2 t/m 38 en 1 t/m 57 mag zowel het voordakvlak als het achterdakvlak recht worden opgetrokken binnen de contour;
 3. de hellingshoek van het zijdakvlak bij hoekwoningen maximaal 70 graden bedraagt indien:
 - gekeerd naar openbaar toegankelijk gebied;
 - de afstand van de hoekwoning tot naastgelegen hoofdbebouwing minder dan 10 m bedraagt;
 4. er wordt aangesloten op de trend;

Opbouw 1 (1 meter terugliggend)

- l. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - opbouw 1' mag de (maximale) goothoogte worden overschreden voor een extra bouwlaag met een platte afdekking, als:
1. de hoogte van de extra bouwlaag boven de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
 2. de voorzijde 1 m terugligt ten opzichte van de voorgevel;
 3. Bij hoekwoningen geldt dit tevens voor de zijgevel voor zover:
 - gekeerd naar openbaar toegankelijk gebied;
 - de woning op een afstand van minder dan 10 m tot naastgelegen hoofdbebouwing ligt;
 4. het achterdakvlak maximaal 70 graden bedraagt of recht wordt opgetrokken binnen deze contour;
 5. er wordt aangesloten op de trend.

Opbouw 2 (verlengen voordakvlak vanaf nok)

- m. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - opbouw 2' mag het voordakvlak aan de voorzijde vanaf de nok worden verlengd voor een

extra bouwlaag of het vergroten van de derde bouwlaag, als:

1. de hoogte van de bouwlaag boven de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
2. de hellingshoek van het voordakvlak gelijk blijft;
3. het achterdakvlak maximaal 70 graden bedraagt of recht wordt opgetrokken binnen deze contour;
4. er wordt aangesloten op de trend.

Opbouw 3 (opbouw vanaf nok)

n. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - opbouw 3' mag de (maximum) goothoogte worden overschreden voor een bouwlaag met een platte afdekking, als:

1. de hoogte van de bouwlaag boven de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
2. het voordakvlak tot de nok ongewijzigd blijft;
3. het achterdakvlak maximaal 70 graden bedraagt of recht wordt opgetrokken binnen deze contour;
4. er wordt aangesloten op de trend.

Opbouw 4 (opbouw achter)

o. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - opbouw 4' mag de goothoogte aan de achterzijde worden overschreden voor een bouwlaag met een platte afdekking, als:

1. de hoogte van de bouwlaag boven de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
2. de bestaande nokhoogte niet wordt overschreden;
3. het achterdakvlak maximaal 70 graden bedraagt of recht wordt opgetrokken binnen deze contour;
4. er wordt aangesloten op de trend.

Rechtoptrekken achterzijde (90°)

p. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - recht optrekken achterzijde' mag de goot aan de achterzijde verhoogd worden voor een bouwlaag met een platte afdekking, als:

1. de hoogte van de bouwlaag boven de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
2. de bestaande nokhoogte niet wordt overschreden.

q. In afwijking van het bepaalde in sub lid k, l, m en o en mag de achtergevel recht worden opgetrokken (buiten de contour) als:

1. tegenoverliggende achtergevels 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.

25.1.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

dakterras

a. een dakterras is toegestaan, mits:

1. gesitueerd op een erker of op aan- en uitbouwen;
2. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
3. privacyschermen op aanbouwen niet hoger zijn dan 1,5 m en niet dieper dan 2,5 m;

4. de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevels van de hoofdbebouwing minimaal 20 m bedraagt;
5. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
6. voorzien van een afscheiding met een maximum hoogte van 1,2 m;
7. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

25.2 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 cultuurhistorische waarden.

25.3 Afwijken van de bouwregels

Kap en dakvorm

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 25.1.1 sub b en c en een afwijkende kapvorm toestaan, als deze verandering een herstel of verbetering van het daklandschap betreft.

dakkapellen

2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 25.1.1 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 voorzijde een breedte heeft die meer dan helft van het dakvlak bedraagt, mits de afstand tot de perceelgrens minimaal 0,5 m is;
 - d. een dakkapel aan de achterzijde een breedte heeft over het gehele dakvlak.

dakopbouw

3. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 25.1.1 sub j en toestaan dat de goothoogte mag worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, als:
 - a. de hoogte van de extra bouwlaag boven de (maximum) goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
 - b. wordt gebouwd binnen de contour, mede gevormd door een hellingshoek van maximaal 70 graden van het voor- en achterdakvlak.

1 meter terugliggend (Opbouw 1)

4. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 25.1.1 sub l en toestaan dat:
 - a. 50% van de bouwlaag op de voorgevelrooilijn wordt gebouwd;
 - b. de voorzijde minder dan 1 m terugligt ten opzichte van de voorgevel.

dakterrassen

5. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 25.1.2 sub a en toestaan dat:
 - a. een dakterras op de hoofdbebouwing wordt gebouwd, waarbij de maximum bouwhoogte ten behoeve van een valbeveiliging met ten hoogste 1,2 m mag worden overschreden;
 - b. een dakterras dieper dan maximaal 2,5 m achter de achtergevel wordt gebouwd, mits het dakterras niet binnen 2 m van de erfgrans wordt geplaatst, tenzij de eigenaar van de aangrenzende grond(en) hier schriftelijk toestemming voor heeft verleend;
 - c. een dakterras aan de voorzijde is toegestaan.
6. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. cultuurhistorische waarden;
 - c. de bezonning.

Artikel 26 Algemene gebruiksregels

26.1 Parkeren, laden en lossen

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

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

26.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in 26.1 overeenkomstig de gemeentelijke beleidsregels parkeernormen.

26.3 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 27 Algemene afwijkingsregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:
 - a. de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%;
 - b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate

- wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons, luifels, erkers, buitentrappen of andere ondergeschikte delen van een gebouw tot een maximum van 1,5 m;
 - d. van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van centrale technische voorzieningen waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw.
2. Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning als genoemd in lid 1 voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
 - e. cultuurhistorische waarden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 28 Overgangsrecht

28.1 Bouwen

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

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

28.2 Afwijken

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

28.3 Uitzondering overgangsrecht bouwwerken

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

28.4 Gebruik

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

28.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 28.4 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

28.6 Verboden hervatten gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 28.4 na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

28.7 Uitzondering overgangsrecht gebruik

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

Artikel 29 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan Pijlslaan e.o..

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Zoneringslijst

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is milieuzonering een standaardinstrument voor de ruimtelijke ordening. Milieuzonering is bedoeld om indicatief te beoordelen in hoeverre de woon, werk en recreatieve functies, of (indirect) verkeer, belemmeringen voor elkaar opleveren. Het doel is deze eventuele hinder of belemmeringen te voorkomen in nieuwe situaties en te verhelpen 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 duurzaamheidsmaatregelen 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 bedrijfs categorie
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. Recreatie-
Dagrecreatie	Recreatie gericht op ontspanning voor minder dan een dag	gebonden
Buitengebied/ natuurontwikkeling	Landelijke gebied met en zonder woningen	B (gebieds- gebonden)

Ad A Wonen

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

Ad B Werken

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

Ad C Natuur en recreatie

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

Bedrijvenlijst

De door bedrijven veroorzaakte mate van hinder is weergegeven in een categorie indeling, daarbij geldt hoe lager het categoriecijfer des te minder hinder een bedrijf oplevert. De categorieën A en B zijn in principe in de hele stad Haarlem toegestaan. Voor een specifieke locatie (zoals een woonwijk in lage dichtheid) kan bepaald worden dat alleen een categorie A of geen bedrijvigheid is toegestaan. Bedrijven van categorie C en D (en in uitzonderlijke gevallen E) dienen per definitie nader beoordeeld te worden op de daadwerkelijke hinder (in relatie tot de geplande locatie) door de afdeling milieu. Dit geldt voor alle nieuwe bestemmingsplannen.

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

Zoneringslijst - staat bedrijfsactiviteiten - functiemenging

SBI-

CODE	OMSCHRIJVING	Cate-gorie
-		
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
014	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m ²	B
15		
15	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m ²	B
1552	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m ²	B
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2500 kg meel/week	B
1584	Verwerking cacaoenen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m ²	B
1584	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m ²	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 reproductie en zetten	B
2225	Overige grafische activiteiten	B
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	A
24		
24	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	Farmaceutische produktenfabrieken:	
2442	- verbandmiddelenfabrieken	B
26		
26	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
2615	Glasbewerkingsbedrijven	B
262, 263	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B
267	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	- indien p.o. < 2.000 m ²	B
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B
28		
28	VERVAARD. VAN PRODUCTEN 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 DISTRIBUTIE 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	Autobekleiderijen	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 m ²	B
5153.4	zand en grind:	
5153.4	- indien b.o. < 200 m ²	B
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	- algemeen	C
5154	- indien b.o. <2.000 m ²	B
5156	Grth in overige intermediaire goederen	C
5162	Grth in machines en apparaten, exclusief machines voord de bouwnijverheid	C
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	C
52		
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
52	Detailhandel voor zover n.e.g.	A
5211/2,5246/9	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 m ²	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	Expeditieuren, 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