

BESTEMMINGSPLAN

DELFTWIJK – WATERBUURT

VOORSCHRIFTEN

vastgesteld d.d.

goedgekeurd d.d.

Inhoudsopgave voorschriften

I	Algemene bepalingen	<i>pag.</i>
artikel 1	Begripsbepalingen	3
artikel 2	Wijze van meten	8
artikel 3	Anti-dubbeltelbepaling	9
artikel 4	Zonering	9
 II	 Bestemmingsbepalingen	
artikel 5	Woondoeleinden (W)	10
artikel 6	Tuin (T)	13
artikel 7	Erf (E)	14
artikel 8	Maatschappelijke doeleinden (M)	16
artikel 9	Woondoeleinden/Woonwagen (Ww)	19
artikel 10	Gemengde doeleinden (GDa, GDb)	21
artikel 11	Recreatieve doeleinden (R)	24
artikel 12	Verkeers- en verblijfsdoeleinden (VV)	26
artikel 13	Groenvoorzieningen (G)	28
artikel 14	Water (Wa)	29
artikel 15	Garageboxen (b)	30
artikel 16	Dubbelbestemming Leiding-Leidingstrook (L-L)	31
artikel 17	Wijzigingsbevoegdheid I (W1)	31
artikel 18	Wijzigingsbevoegdheid II (W2)	32
artikel 19	Wijzigingsbevoegdheid III (W3)	32
artikel 20	Wijzigingsbevoegdheid IV (W4)	33
artikel 21	Wijzigingsbevoegdheid V (W5)	33
artikel 22	Wijzigingsgebied VI (W6)	33
 III	 Bijzondere bepalingen	
artikel 23	Procedurevoorschriften wijzigingsbevoegdheid	33
artikel 24	Bijzondere vrijstellingen	34
artikel 25	Overgangsbepalingen	35
artikel 26	Slotbepaling	35
 Bijlage 1	 Zoneringslijst	 36

Artikel 1 BEGRIPSBEPALINGEN

1. DEFINITIES

1. **Aanbouw:**
Een aangebouwd gebouw behorende bij het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.
2. **Achterdakvlak:**
Het dakvlak dat gelegen is aan de zijde van de privé-binnenterreinen (achtererven).
3. **Achtergevelrooilijn:**
Bebouwingsgrens aan de van de weg afgekeerde zijde van het bebouwingsvlak.
4. **Antenne-installatie:**
Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat direct of indirect met grond verbonden is en dat is gericht op het gebruik voor (mobiele-) telefonie.
5. **Bar-dancing**
Bedrijf waar gelegenheid wordt gegeven tot dansen en dat vergunningplichtig is op grond van artikel 3, lid 1, sub a, van de Drank- en Horecawet.
6. **Bebouwing:**
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
7. **Bebouwingsgrens:**
Een op de plankaart aangegeven lijn die de grens vormt van het bebouwingsvlak.
8. **Bebouwingshoogte/bouwhoogte:**
De hoogte van de bebouwing.
9. **Bebouwingspercentage:**
Een op de plankaart aangegeven percentage dat de grootte van het deel van een bebouwingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.
10. **Bebouwingsvlak:**
Een op de plankaart aangegeven vlak, dat door bebouwingsgrenzen omsloten is en waarop gebouwen mogen worden opgericht.
11. **Bedrijfsgebouw:**
Een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.
12. **Bedrijfswoning/dienstwoning:**
Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.
13. **Begane grond:**
Een bouwlaag waarvan het vloerpeil (nagenoeg) ter hoogte van het aansluitende maaiveld ligt.
14. **Beroepsuitoefening aan huis:**
Het uitoefenen van een vrij- of een zelfstandig 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 en met een maximum van 35% van de bruto vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 50 m².
15. **Beschermde stadsgezicht:**
Aangewezen gebied als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet 1988, zoals deze luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan.
16. **Bestaand bouwwerk:**
Bouwwerken welke aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp.
17. **Bestaand gebruik:**
Gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van bestemmingsplan.
18. **Bestemmingsgrens:**

- Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.
19. **Bestemmingsvlak:**
Een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.
20. **Bijgebouw:**
Een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat in functioneel opzicht ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw.
21. **Bouwen:**
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijke oprichten, vernieuwen of veranderen en vergroten van een bouwwerk.
22. **Bouwlaag:**
Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van souterrain of zolder.
23. **Bouwperceel:**
Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.
24. **Bouwperceelgrens:**
Een grens van een bouwperceel.
25. **Bouwwerk:**
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
26. **Bruto vloeroppervlakte (bvo):**
De totale oppervlakte van alle tot het gebouw behorende binnenruimten, met inbegrip van de bouwconstructie, bergingen, trappenhuizen, interne verkeersruimten, magazijnen, dienst ruimten etc..., met uitzondering van balkons en galerijen.
27. **Buitentrap:**
Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat gebruikt dient te worden voor ontsluiting voor bovenwoningen of als vluchtweg bij calamiteiten.
28. **Café:**
Een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, dat tot hoofdactiviteit heeft het verstrekken van sterk-, zwak- en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid.
29. **Cafetaria**
Een horecabedrijf dat tot hoofdactiviteit heeft het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak-en niet alcoholische dranken.
30. **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.
31. **Dakhelling:**
De helling van een dakvlak, gemeten in graden ten opzichte van het horizontale vlak. De helling geldt alleen voor de voor- en achtergevelrooilijn danwel de overige 2 tegenover elkaar liggende gevels.
32. **Dakkapel:**
Een uitbouw in de kap, omringd door dakbedekking.
33. **Daknok:**
De horizontale snijlijn van twee dakvlakken, ofwel bovenste rand van een dak.
34. **Dakopbouw:**
Een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok of dakrand van het dak, waardoor het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.
35. **Dakvlak:**

- Elk hellend en snijdend vlak van een dak.
36. **Dakvoet**
Het laagste punt van een schuin dak.
37. **Dancing/ bar-dancing/ discotheek:**
Horecabedrijf met als hoofdactiviteit het verstrekken van sterke- en zwakalcoholische dranken, waar tevens gelegenheid wordt gegeven tot dansen.
38. **Dansschool:**
Bedrijf, gericht op het geven van danslessen, niet zijnde een bar-dancing/discotheek.
39. **Detailhandel:**
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van horeca.
40. **Dienstverlenend bedrijf / -instelling:**
Bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.
41. **Dwarskap:**
Kap waarbij de richting van de daknok haaks staat op de lengterichting van de straat.
42. **Erfafscheiding:**
Bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat als scheiding dient tussen erven of tussen een erf en een andere bestemming.
43. **Erotisch getinte vermaakfunctie:**
Een vermaakfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotisch-pornografische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.
44. **Gebouw:**
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
45. **Gemeentelijk monument:**
Aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 4 van de Gemeentelijke Monumentenverordening, zoals deze luidt op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan.
46. **Hoogte:**
Het verschil tussen het hoogste punt van de afdekking, of van zich daarboven bevindende gevelgedeelten, uitgezonderd schoorstenen en vergelijkbare bouwdelen, van een bouwwerk en het daaraan aanliggende afgewerkte terrein.
47. **Hoofdgebouw:**
Een gebouw dat op een bouwperceel, door zijn constructie of afmetingen, als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
48. **Hoogtescheidingslijn:**
Een op de plankaart aangegeven lijn die de grens vormt tussen de gedeelten van een bestemmingsvlak, waarbinnen verschillende goot- en bouwhoogten zijn toegestaan.
49. **Horeca 1:**
Het bedrijfsmatig voeren van een horecagelegenheid, met als hoofdactiviteit het verstrekken van sterk- en zwakalcoholische dranken, zoals een café, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstreckende functies.
50. **Horeca 2:**
Het bedrijfsmatig voeren van een restaurant, cafetaria, snackbar, of gelijkwaardige horecabedrijven, met als activiteit het verstrekken van spijsen en het hoofdzakelijk verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstreckende functies.
51. **Horeca 3 / Complementair (dag)horecabedrijf:**

Een horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken en etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals een koffie-/theehuis, ijssalon, croissanterie, lunchroom, dagcafé, dagrestaurant en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstrekkende functies.

52. **Horeca-achtige activiteiten:**

Ondergeschikte horeca-achtige activiteiten van detailhandelbedrijven die voldoen aan de criteria zoals omschreven in de planvoorschriften.

53. **Horecabedrijf:**

Een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse wordt verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt; één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

54. **Horecaschip:**

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

55. **Hotel:**

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

56. **Kampeermiddel:**

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

57. **Kantoor:**

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

58. **Kap:**

Een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek van maximaal 70° met het horizontale vlak.

59. **Koffie-/theehuis:**

Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken, met als nevenactiviteit het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren.

60. **Kiosk:**

Plein-of straatgebouwtje, geschikt voor detailhandel in bijvoorbeeld bloemen, kranten, strips en wegenkaarten..

61. **Ligplaats:**

De ruimte welke door een schip, al dan niet met tussentijdse onderbrekingen, wordt ingenomen.

64. **Loketfunctie**

Een kantoor, maatschappelijke doeleinden of bedrijf waarbij de verleende diensten een publieksaantrekkelijk karakter hebben.

65. **Loketverkoop in de gevel**

Het aanbieden en verkopen van producten aan publiek door middel van een uitsparing in de voorgevel.

66. **Lunchroom**

Een horecabedrijf dat tot hoofdactiviteit heeft het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak-en niet alcoholische dranken.

67. **Maaiveld:**
De gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein.
68. **Netto verkoopvloeroppervlak:**
De voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) (winkel)ruimte ten behoeve van detailhandel en maatschappelijke doeleinden.
69. **Overbouwing/ onderdoorgang:**
Een op de plankaart aangegeven gebied waar, binnen het bouwvlak, een doorgang mogelijk moet zijn, waarboven bebouwing mag worden opgericht..
70. **Plan:**
Het bestemmingsplan “Delftwijk - Waterbuurt” zoals bedoeld in de wet op Wet ruimtelijke ordening.
71. **Plankaart:**
De plankaart van het bestemmingsplan “Delftwijk – Waterbuurt” (kaartnummer: 702bp003).
72. **Plat dak:**
Een horizontale afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden van het horizontale vlak.
73. **Prostitutie;**
Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
74. **Prostitue(e):**
Degene die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
75. **Raamprostitutie:**
Een vorm van prostitutie waarbij de werving van klanten geschiedt door een prostitue(e) die door houding, gebaren, kleding of anderszins vanuit vitrine de aandacht op zich vestigt en waarbij de seksuele handeling in een voor het publiek besloten ruimte plaatsvindt.
76. **Restaurant:**
Een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken.
77. **Rijksmonument:**
Aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988, zoals deze luidt op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan.
78. **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 erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een raamprostitutiebedrijf, seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater, een parenclub of een besloten huis, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.
79. **Snackbar/fastfoodzaak:**
Een horecabedrijf dat tot hoofdactiviteit heeft het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken.
80. **Standplaats:**
Een bouwperceel, in hoofdzaak bestemd voor het plaatsen van een woonwagen.
81. **Uitbouw:**
Een aangebouwd gebouw, behorende bij het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.
82. **Voordakvlak:**
Het dakvlak dat gelegen is aan de zijde van de openbare ruimte (openbare weg en/of

openbaar groen).

Voorgevelrooilijn:

Bebouwingsgrens aan de wegzijde van het bebouwingsvlak.

83 **Voorzieningen van openbaar nut:**

Voorzieningen ten behoeve van een op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer.

84 **Wet:**

De Wet ruimtelijke ordening, zoals in werking getreden op 1 juli 2008.

85 **Woning:**

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

86 **Woonschip:**

Een zich op het water bevindend object dat (nagenoeg) voortdurend dient als woning.

87 **Woonwagen:**

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

88 **Zijdakvlak:**

De zijkant van het dakvlak dat gelegen is tussen het voor- en achterdakvlak.

89 **Zoneringslijst:**

De als bijlage opgenomen, bij de planvoorschriften behorende lijst, waarin vormen van gebruik, anders dan wonen, zijn aangegeven, ingedeeld in categorieën van toenevende hinder.

2 VERWIJZING NAAR ANDERE WETGEVING

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen wordt geduid op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan “Delftwijk - Waterbuurt”.

ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN

1. Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

a. dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

b. goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het maaiveld van het aansluitende terrein tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel dat is gelegen op de snijlijn van de dakvlakken met de gevel.

c. inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grond vloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

d. hoogte van een bouwwerk:

vanaf het maaiveld van het aansluitende terrein tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van kleine bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

e. diepte van een (ondergronds) bouwwerk

vanaf het maaiveld van het aansluitende terrein tot aan de bovenzijde van de laagst gelegen vloer onder het maaiveld; De constructie ligt dieper dan de bepaalde hoogte.

f. lengte en breedte van een bouwwerk:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren);

g. hoogte van een antenne-installatie:

de hoogte gemeten tussen de onderkant van de voet en het hoogste punt van de antenne-installatie, bliksemafleiders niet meegerekend;

- h. oppervlakte van een bouwwerk**
tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenwerkse gevelvlakken (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren).
 - i goothoogte bij dakkapellen en gedeeltelijke geveloptrekkingen**
indien de dakkapel of de gedeeltelijke geveloptrekking/dakopbouw breder is dan 50% van de gevelbreedte wordt de bovenzijde (boeiboord hoogte) hiervan gezien als de nieuwe goothoogte. Overschrijdingen van de op de plankaart vermelde goothoogte ten behoeve hiervan zijn toegestaan, mits de maximale bouwhoogte niet wordt overschreden. Een dakkapel of een gedeeltelijke geveloptrekking/dakopbouw met een breedte van meer dan 50% kan niet meer worden gezien als van ondergeschikt belang. Indien er sprake is van meerdere dakkapellen of gedeeltelijke geveloptrekkingen/dakopbouw in een dakvlak worden de breedten van deze bij elkaar opgeteld en geldt de 50% regel.
2. Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bebouwingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van:
- a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,50 meter;
 - 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 1,0 meter. Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4,20 meter boven de rijweg, dan wel 2,20 meter boven een rijwielpad of een voetpad;
 - c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,0 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4.80 meter boven het aangrenzende maaiveld;
 - d. het vervangen van reeds bestaande, afgeschuinde hoeken bij hoekpanden en/of bestaande hoekerkers.

ARTIKEL 3 ANTI-DUBBELTELBEPALING

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 4 ZONERING

Met betrekking tot de bestemmingen en gebruiksmogelijkheden, genoemd in de artikelen 5 tot en met 22 van deze voorschriften dient de zoneringslijst (zie bijlage) te worden toegepast met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. Vestigingen die milieuhinder kunnen veroorzaken als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit Milieubeheer zijn slechts toegestaan indien en voor zover:
 - a. zij passen in de betreffende bestemming;
 - b. tot maximaal categorie B van de zoneringslijst.
 - c. in uitzondering op b. tot de naasthogere categorievoor zover weergegeven in bijlage3A
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van:
 - a. het bepaalde in lid 1 onder b, voor vestigingen genoemd in categorie C van de zoneringslijst, die naar aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met vestigingen die in lid 1 onder b zijn toegestaan;
 - b. het bepaalde in lid 1, onder b, voor vestigingen die niet zijn genoemd in de zoneringslijst, voor zover deze niet bezwaarlijker zijn dan vestigingen die in lid 1, onder b, zijn toegestaan.

ARTIKEL 5 WOONDOELEINDEN (W)

1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor “Woondoeleinden (W)” aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen.

2. GEBRUIKSBEPALINGEN

a. Toegelaten gebruik

1. *De voor “Woondoeleinden (W)” bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebruikt voor wonen en bijbehorende voorzieningen zoals garages, bergingen en werkplaatsen.*
2. *Het gebruik van een ondergeschikt gedeelte van een woning voor beroepsuitoefening aan huis, als bedoeld in artikel 1, lid 1, onder 14.*

b. Gebruiksverbod

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming “Woondoeleinden (W)” te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

c. Strijdig gebruik

In elk geval strijdig met de bestemming “Woondoeleinden (W)” wordt aangemerkt:

1. *het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel en horeca;*
2. *het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;*
3. *gebruik van onbebouwde gronden voor de schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen en aan hun gebruik onttrokken machines.*

Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen:

- a. *welke strekt tot realisering van de bestemming;*
- b. *welke voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of ingevolge de bestemming is toegestaan.*

3. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

Op gronden met de bestemming “Woondoeleinden (W)” mogen gebouwen en bouwwerken worden opgericht met inachtneming van het volgende:

bebouwingsvlak en voorgevelrooilijn

- a. *de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd; het bebouwingspercentage mag niet groter zijn dan op de plankaart aangegeven. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag het bouwvlak geheel bebouwd worden;*
- b. *daar waar op de plankaart een dwingende voorgevelrooilijn is voorgeschreven, dient in die voorgevelrooilijn gebouwd te worden.*

goothoogte/bouwhoogte

- c. 1. *de goothoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart aangegeven tenzij toepassing wordt gegeven aan het onder de leden d. tot en met k. gestelde;*
2. *de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart aangegeven.*

kap/opbouw

- d. *boven de goothoogte moeten de gebouwen worden afgedekt met een kap waarvan:*
 1. *de maximale bebouwingshoogte 3,5 meter bedraagt, verticaal gemeten vanaf de goothoogte;*
 2. *de dakhelling word gerealiseerd binnen de contour die niet minder is dan 45° en niet meer is dan 70°. Deze helling geldt alleen voor de voor- en achtergevelrooilijn danwel de overige twee tegenover elkaar liggende gevels.*

3. In afwijking van het gestelde in lid d, sub 2 mag een dakopbouw worden voorzien van een platte afdekking wordt voorzien mits;
 - a. de voorgevel 1.00 meter terugligt ten opzichte van de voorgevelrooilijn, dan wel schuin wordt uitgevoerd met een helling tussen minimaal 45 en maximaal 70 graden ;
 - b. op de plankaart in bouwblokken de aanduiding **I** is aangebracht en de dakopbouw 1.00 meter terugligt vanaf de voorgevelrooilijn, zoals aangegeven in bijlage A;
 - c. op de plankaart in bouwblokken de aanduiding **II** is aangebracht en de dakopbouw 1.00 meter terugligt vanaf de voorgevelrooilijn en voor de voorgevel een uitbouw wordt gerealiseerd die niet hoger is dan 3.25 meter ,niet breder is dan 3.50 meter en niet dieper is dan 0.50 meter, zoals aangegeven in bijlage B
 - d . de maximale bouwhoogte, gemeten vanaf de goothoogte niet meer is dan 3,50 meter.
4. Voor alle onder lid 3 begrepen dakopbouwen geldt dat de achtergevel in de achtergevelrooilijn recht worden opgetrokken mits tussen de achtergevelrooilijnen van de betreffende woning en andere woningen een afstand van tenminste 20.00 meter aanwezig is.Is dit niet het geval dan dient de achtergevel 1.00 meter terug te liggen ten opzichte van de achtergevelrooilijn dan wel schuin te worden uitgevoerd met een helling tussen minimaal 45° en maximaal 70°.

dakkapel in een kap met de nokrichting evenwijdig aan de lengterichting van de straat, dakkapel achterdakvlak of niet aan openbare ruimte gelegen zijdakvlak:

- e. in de dakhelling van een achterdakvlak of een niet aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kan een dakkapel worden opgericht mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de dakkapel heeft een maximale breedte van 60% van de breedte van de desbetreffende gevel met een maximum van 2,50 meter;
 2. de onderzijde van de dakkapel wordt minimaal 0,50 meter en maximaal 1,0 meter boven de dakvoet geplaatst;
 3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok bedraagt minimaal 0,50 meter;
 4. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak bedraagt minimaal 0,50 meter;
- f. in de dakhelling van een achterdakvlak of een niet aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kunnen meerdere dakkapellen in serie worden opgericht in overeenstemming met de voorwaarden in lid 3, sub e, mits:
 1. er sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,50 meter tussen de afzonderlijke kapellen;
 2. de totale breedte van de dakkapellen maximaal 60% van de breedte van de betreffende gevel bedraagt;
- g. in afwijking van het bepaalde in lid 3, sub e, onder 2, mag een dakkapel in de dakvoet geplaatst worden, indien deze een maximale breedte heeft van 1,50 meter;

dakkapel voordakvlak of aan openbare ruimte gelegen zijdakvlak:

- h. in de dakhelling van een voordakvlak of een aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kan een dakkapel worden opgericht mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de dakkapel heeft een maximale breedte van 50% van de breedte van de desbetreffende gevel met een maximum breedte van 2,50 meter;
 2. de onderzijde van de dakkapel wordt minimaal 0,50 meter en maximaal 1,0 meter boven de dakvoet geplaatst;
 3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok bedraagt minimaal 0,50 meter;

4. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak bedraagt minimaal 0,90 meter.
- i. in de dakhelling van een voordakvlak of een aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kunnen meerdere dakkapellen in serie worden opgericht in overeenstemming met de voorwaarden in lid 3, sub h, mits:
 1. er sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,50 meter tussen de afzonderlijke kapellen;
 2. de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50% van de betreffende gevel bedraagt;
- j. in afwijking van het bepaalde in lid 3, sub h, onder 2, mag een dakkapel in de dakvoet geplaatst worden, indien deze een maximale breedte heeft van 1,50 meter;

dakkapel in een dwarskap (de nokrichting haaks op de lengterichting van de straat

- k. een dakappel in de dakhelling van een dwarskap moet voldoen aan de voorwaarden zoals genoemd onder lid 3, sub h, sub i, en sub j, met dien verstande dat de afstand van de zijkant van de dakkapel naar de voorgevel minimaal 3,0 meter bedraagt. Indien op direct aangrenzende dakvlakken de dakkapellen tegenover elkaar worden gerealiseerd, dienen deze geblindeerd te zijn uitgevoerd;

kelder

- l. de hoofdbebouwing mag worden voorzien van een kelder tot een maximum diepte van 7,0 meter onder het maaiveld;

archeologisch waardevol gebied

- m. voordat, ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, wordt overgegaan tot grondwerkzaamheden dieper dan 30,0 centimeter en groter dan de op de Archeologische Beleidskaart Haarlem vermelde waarde, dient de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

4. ONTHEFFINGEN

- a. Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 2 (gebruiksbepalingen) als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

dakterrassen

- b. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3, sub c en d voor een dakterras mits:
 1. deze minimaal 3,0 meter terugliggend is ten opzichte van de voorgevelrooilijn;
 2. de afscheiding maximaal 1,0 meter hoog;
- c. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub b, opgenomen ontheffingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;
 - de privacy van omwonenden

goothoogte

- d. Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van een dakopbouw ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3, sub c, voor het verhogen van de goothoogte mits de nieuwe goothoogte maximaal 3,0 meter boven de op de plankaart aangegeven goothoogte bedraagt
- e. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub d, opgenomen ontheffingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;
- de privacy van omwonenden;

plat dak en kaphoogte

- f. Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van een plat dak ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3, sub d, mits de bebouwingshoogte van het gebouw niet meer bedraagt dan de op de plankaart aangegeven maximale goothoogte;
- g. Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van het verhogen van de kaphoogte tot 4,0 meter, ontheffing verlenen van het bepaald in lid 3, sub d, onder 1;
- h. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub f en g opgenomen ontheffingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;
 - de privacy van omwonenden;

parkeervoorzieningen

- i Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het realiseren van parkeervoorzieningen voor auto's en/of een fietsenstalling onder het maaiveld mits
 1. de diepte van de parkeerkelder maximaal 7,0 meter onder het maaiveld bedraagt
 2. er een in- uitgang is met een maximale breedte van 4,0 meter.
- j Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de ontheffingsbevoegdheid onder lid 4, sub i, of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - bestaande archeologische waarden;
 - het grondwatersysteem, in geval van bouwen onder het maaiveld.

ARTIKEL 6 TUIN (T)

1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor "Tuin (T)" aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen.

2. GEBRUIKSBEPALINGEN

a. Toegelaten gebruik

De voor "Tuin (T)" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van tuinen, zij- en achterpaden, hagen, bouwwerken, erfafscheidingen en bijbehorende voorzieningen.

b. Gebruiksverbod

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming "Tuin (T)" te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

c. Strijdig gebruik

In elk geval strijdig met de bestemming "Tuin (T)" wordt aangemerkt:

1. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
2. het gebruik van gronden ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen;
3. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
4. gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en

vuilstortingen en aan hun gebruik onttrokken machines. Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen:

- a. welke strekt tot realisering van de bestemming;
- b. welke voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of ingevolge de bestemming is toegestaan.

3. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

a. Op gronden met de bestemming “Tuin (T)” mogen geen gebouwen worden opgericht. De hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,0 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de bebouwingshoogte voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1,0 meter en de bebouwingshoogte achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2,0 meter mag bedragen.

archeologisch waardevol gebied

b. voordat, ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, wordt overgegaan tot grondwerkzaamheden dieper dan 30,0 centimeter en groter dan de op de Archeologische Beleidskaart Haarlem vermelde waarde, dient de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

4. ONTHEFFINGEN

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 2 (gebruiksbeepaling) als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

ARTIKEL 7 ERF (E)

1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de kaart voor “Erf (E)” aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor erven ten dienste van de daarbij behorende hoofdbebouwing en de op hetzelfde bouwperceel toegelaten bestemming.

2. GEBRUIKSBEPALINGEN

- a. Toegelaten gebruik
De voor “Erf (E)” gronden mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van erven en bijbehorende voorzieningen.
- b. Gebruiksverbod
Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming “Erf (E)” te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.
- c. Strijdig gebruik
In elk geval strijdig met de bestemming “Erf (E)” wordt aangemerkt:
 1. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel. Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen:
 - a. welke strekt tot realisering van de hoofdbestemming;
 - b. welke voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of ingevolge de bestemming is toegestaan.
 2. het gebruik van gronden ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen;
 3. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning;
 4. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;

5. gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen en aan hun gebruik onttrokken machines. Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen:
 - a. welke strekt tot realisering van de bestemming;
 - b. welke voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of ingevolge de bestemming is toegestaan.

3. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

- a. Op de bestemming "Erf (E)" mogen worden opgericht:
 1. bijgebouwen;
 2. aan- en uitbouwen;
 3. andere bouwwerken, geen gebouw zijnde.

bouwen

- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. aan- en uitbouwen en/of bijgebouwen mogen uitsluitend achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw worden gebouwd;
 2. op de bestemming "Erf (E)" mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedragen dan:
 - a. 50% van het (bouw)perceel met een maximum oppervlakte van 40,0 m²;

bouwhoogte / bebouwingsdiepte

- c. de bouwhoogte van uitbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bebouwingshoogte van 4,0 meter, gemeten vanaf het aansluitend terrein;
- d. uitbouwen hebben een maximale diepte van 50% van de lengte van het "erf" met een maximale bebouwingsdiepte van 3,0 meter achter de achtergevelrooilijn;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen en aanbouwen mag ten hoogste 2,5 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,0 meter.

archeologisch waardevol gebied

- g. voordat, ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, wordt overgegaan tot grondwerkzaamheden dieper dan 30,0 centimeter en groter dan de op de Archeologische Beleidskaart Haarlem vermelde waarde, dient de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

4. ONTHEFFINGEN

- a. Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 2 (gebruiksbeplanning) als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

dakterras

- b. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor een dakterras op aan- en uitbouwen mits:
 1. de afscheiding maximaal 1,0 meter bedraagt boven de bouwhoogte van de betreffende aan- of uitbouw;
 2. het dakterras een maximale diepte heeft van 2,50 meter, gemeten vanaf de achtergevelrooilijn van de hoofdbebouwing.
 3. het dakterras minimaal 0,5 meter van de erfgrans is gerealiseerd.

- c. *Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de ontheffingsbevoegdheid onder lid 4, sub b of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:*

- *het straat- en bebouwingsbeeld;*
- *de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;*
- *de privacy van omwonenden;*

parkeervoorzieningen

- d. *Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het realiseren van parkeervoorzieningen voor auto's en/of een fietsenstalling onder het maaiveld mits*
1. *de diepte van de parkeerkelder maximaal 7,0 meter onder het maaiveld bedraagt*
 2. *er een in- uitgang is met een maximale breedte van 4,0 meter.*
- e. *Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de ontheffingsbevoegdheid onder lid e of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:*
- *het straat- en bebouwingsbeeld;*
 - *de verkeerssituatie ter plaatse;*
 - *de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;*
 - *bestaande archeologische waarden;*
 - *het grondwatersysteem, in geval van bouwen onder het maaiveld.*

ARTIKEL 8

MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN (M)

1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor “Maatschappelijke doeleinden (M)” aangewezen gronden zijn bestemd maatschappelijke doeleinden.

2. GEBRUIKSBEPALINGEN

a. Toegelaten gebruik

Op de op de plankaart voor “Maatschappelijke doeleinden (M)” aangewezen gronden worden toegelaten:

1. *sociale, (para-)medische, culturele, educatieve, levensbeschouwelijke doeleinden, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, kinderdagverblijven en kinderopvang;*
2. *nutsvoorzieningen met een oppervlakte groter of gelijk dan 10 m²;*
3. *bestaande, inpandige dienstwoningen;*
4. *aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel ten dienste van deze voorzieningen met niet meer dan 20% van het bruto vloeroppervlak tot een maximum van 100 m²;*
5. *aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden horeca-activiteit (horeca 3) ten dienste van de voorzieningen met niet meer dan 20% van het bruto vloeroppervlak tot een maximum van 100 m²;*
6. *bijbehorende voorzieningen zoals bergingen, garages en parkeervoorzieningen.*

b. Gebruiksverbod

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming “Maatschappelijke doeleinden (M)” te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

c. Strijdig gebruik

In elk geval strijdig met de bestemming “Maatschappelijke doeleinden (M)” wordt aangemerkt:

1. *het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;*

2. gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen en aan hun gebruik onttrokken machines. Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen:
 - a. welke strekt tot realisering van de bestemming;
 - b. welke voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of ingevolge de bestemming is toegestaan.

3. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

Op gronden met de bestemming “Maatschappelijke doeleinden (M)” mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met inachtneming van het volgende:

bebouwingsvlak en voorgevelrooilijn

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;

goothoogte/bouwhoogte

- b. de goothoogte/bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart aangegeven;

kapverplichting

- c. boven de goothoogte moeten de gebouwen worden afgedekt met een kap waarvan:
 1. de maximale bebouwingshoogte 3,0 meter bedraagt, verticaal gemeten vanaf de goothoogte;
 2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 45° en niet meer dan 70°.

dakkapel in een kap met de nokrichting evenwijdig aan de lengterichting van de straat dakkapel in achterdakvlak of niet aan openbare ruimte gelegen zijdakvlak:

- d. in de dakhelling van een achterdakvlak of een niet aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kan een dakkapel worden opgericht mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de dakkapel heeft een maximale breedte van 60% van de breedte van de desbetreffende gevel met een maximum breedte van 2,50 meter;
 2. de onderzijde van de dakkapel wordt minimaal 0,50 meter en maximaal 1,0 meter boven de dakvoet geplaatst;
 3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok bedraagt minimaal 0,50 meter;
 4. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak bedraagt minimaal 0,50 meter;
- e. in de dakhelling van een achterdakvlak of een niet aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kunnen meerdere dakkapellen in serie worden opgericht in overeenstemming met de voorwaarden in lid 3, sub d, mits:
 1. er sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,50 meter tussen de afzonderlijke dakkapellen;
 2. de totale breedte van de dakkapellen maximaal 60% van de breedte van de betreffende gevel bedraagt;
- f. in afwijking van het bepaalde in lid 3, sub d, onder 2, mag een dakkapel in de dakvoet geplaatst worden, indien deze een maximale breedte heeft van 1,50 meter;

dakkapel in voordakvlak of aan openbare ruimte gelegen zijdakvlak:

- g. in de dakhelling van een voordakvlak of een aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kan een dakkapel worden opgericht mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de dakkapel heeft een maximale breedte van 50% van de breedte van de desbetreffende gevel met een maximum breedte van 2,50 meter;

2. de onderzijde van de dakkapel wordt minimaal 0,50 meter en maximaal 1,0 meter boven de dakvoet geplaatst;
 3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok bedraagt minimaal 0,50 meter;
 4. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak bedraagt minimaal 0,90 meter.
- h. in de dakhelling van een voordakvlak of een aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kunnen meerdere dakkapellen in serie worden opgericht in overeenstemming met de voorwaarden in lid 3, sub d, mits:
1. er sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,50 meter tussen de afzonderlijke kapellen;
 2. de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50% van de betreffende gevel bedraagt;
- i. in afwijking van het bepaalde in lid 3, sub g, onder 2, mag een dakkapel in de dakvoet geplaatst worden, indien deze een maximale breedte heeft van 1,50 meter;

dakkapel in een dwarskap (de nokrichting haaks op de lengterichting van de straat)

- j. een dakkapel in de dakhelling van een dwarskap moet voldoen aan de voorwaarden zoals genoemd onder lid 3, sub g, sub h, en sub i, met dien verstande dat de afstand van de zijkant van de dakkapel naar de voorgevel minimaal 3,0 meter bedraagt;

kelder

- k. de hoofdbouw mag worden voorzien van een kelder tot een maximum diepte van 7,0 meter onder het maaiveld.

archeologisch waardevol gebied

- l. voordat, ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, wordt overgegaan tot grondwerkzaamheden dieper dan 30,0 centimeter en groter dan de op de Archeologische Beleidskaart Haarlem vermelde waarde, dient de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

4. ONTHEFFINGEN

- a. Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 2 (gebruiksbepalingen) als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

dakterras

- b. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3, sub c en d voor een dakterras mits
1. deze minimaal 3,0 meter terugliggend is ten opzichte van de voorgevelrooilijn
 2. de afscheiding maximaal 1,0 meter hoog is;
- c. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub b, opgenomen ontheffingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;
 - de privacy van omwonenden;

gothoogte

- d. Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van een dakopbouw ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3, sub d, voor het verhogen van de gothoogte mits:
1. De nieuwe gothoogte maximaal 3,0 meter boven de op de plankaart aangegeven maximale gothoogte bedraagt;

2. De dakopbouw binnen de contour wordt gerealiseerd die wordt bepaald door de maximale goothoogte volgens de plankaart en de toegelaten dakhelling.
- e. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub d, opgenomen ontheffingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;
 - de privacy van omwonenden;

plat dak kaphoogte

- f. Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van een plat dak ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3, sub c mits de bebouwingshoogte van het gebouw niet meer bedraagt dan de op de plankaart aangegeven maximale goothoogte;
- g. Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van het verhogen van de kaphoogte tot 4,0 meter, ontheffing verlenen van het bepaald in lid 3, sub d, onder 1;
- h. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub f en g opgenomen ontheffingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;
 - de privacy van omwonenden;

parkeervoorzieningen

- i. Burgemeester en wethouders kunnen voor panden ontheffing verlenen voor het realiseren van parkeervoorzieningen voor auto's en/of een fietsenstalling onder het maaiveld mits
 1. de diepte van de parkeerkelder maximaal 7,0 meter onder het maaiveld bedraagt;
 2. er een in- uitgang is met een maximale breedte van 4,0 meter.
- j. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de ontheffingsbevoegdheid onder lid 4, sub h, of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - bestaande archeologische waarden;
 - het grondwatersysteem, in geval van bouwen onder het maaiveld.

5. NADERE EISEN

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 3 gestelde voorschriften nadere eisen te stellen ten aanzien van:
 1. de situering van het gedeelte van een gebouw dat wordt gebouwd boven de op de kaart aangegeven maximale goothoogte;
- b. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat-en bebouwingsbeeld;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

ARTIKEL 9 WOONDOELEINDEN/WOONWAGENS (Ww)

1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor "Woondoeleinden/woonwagens" (Ww) aangewezen gronden zijn bestemd voor woonwagens, erven, tuinen en bijbehorende voorzieningen.

2. GEBRUIKSBEPALINGEN

- a. *Toegelaten gebruik*
Op de op de plankaart voor “Woondoeleinden/woonwagens” (Ww) aangewezen gronden worden toegelaten:
 - 1. *een maximum aantal van 7 standplaatsen voor woonwagens*
 - 2. *bijbehorende voorzieningen.*
 - 3. *ontsluiting op de openbare weg.*
 - 4. *parkeervoorzieningen.*
- b. *Gebruiksverbod*
Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming “Woondoeleinden/woonwagens” (Ww) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.
- c. *Strijdig gebruik*
In elk geval strijdig met de bestemming “Woondoeleinden/woonwagens” (Ww) wordt aangemerkt:
 - 1. *het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;*
 - 2. *het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;*
 - 3. *het gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van kampeermiddelen, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen, aan hun gebruik onttrokken machines. Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen:*
 - a. *welke strekt tot realisering van de bestemming;*
 - b. *welke voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of ingevolge de bestemming is toegestaan.*

3. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

Op gronden met de bestemming “Woondoeleinden/woonwagens” (Ww) mogen woonwagens met de daarbij behorende aan-, en bijgebouwen, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht met inachtneming van het volgende:

- a. *de oppervlakte van de woonwagens mag niet meer bedragen 60 % van het bebouwingsvlak;*
- b. *de bouwhoogte van woonwagens mag, inclusief voet, niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;*
- c. *de bouwhoogte van aan- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,0 meter;*
- d. *de totale oppervlakte van aan- en bijgebouwen en woonwagens bedraagt niet meer dan 65% van het bouwvlak;*
- e. *de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,0 meter, met uitzondering van de tussen de woonwagens geplaatste brandschermen, deze dienen dezelfde hoogte te hebben als de belendende woonwagens;*
- f. *in uitzondering op lid 3 sub e mogen erfafscheidingen gesitueerd voor de woonwagen niet hoger zijn dan 1,0 meter;*
- g. *in uitzondering op lid 3 sub f mag voor de woonwagen een minimaal 70% open constructie van maximaal 2,0 meter hoog worden geplaatst dienende ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting;*
- h. *voordat, ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, wordt overgegaan tot grondwerkzaamheden dieper dan 30,0 centimeter en groter dan de op de Archeologische Beleidskaart Haarlem vermelde waarde, dient de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek*

4. ONTHEFFINGEN

- a. *Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 2 (gebruiksbepalingen) als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het*

meest doelmatig gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

- b. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van onder a opgenomen ontheffingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- verkeerssituatie ter plaatse
 - bestaande stedenbouwkundige waarden
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

ARTIKEL 10 GEMENGDE DOELEINDEN (GDa en GDb)

1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor “Gemengde doeleinden (Ga en Gb)” aangewezen gronden zijn bestemd voor gemengde doeleinden.

2. GEBRUIKSBEPALINGEN

a. Toegelaten gebruik

Op de op de plankaart voor “Gemengde doeleinden (Ga en Gb)” aangewezen gronden worden toegelaten:

	BEGANE GROND	OVERIGE VERDIEPINGEN
GDa	Wonen, kantoren, atelierruimte, praktijkruimte en dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen.	Wonen
GDb	Wonen, kantoren, praktijkruimte, atelierruimte, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, bedrijfsdoeleinden (met inachtnaam van het bepaalde in artikel 5, zoneringslijst) en horeca indien aangeduid op de plankaart.	Wonen

Horeca:

Een horecabedrijf is op de begane grondlaag toegestaan indien aangegeven op de plankaart:

- horeca 1: horeca 1 bedrijven zoals bedoeld in artikel 1, lid 1, onder 49, met dien verstande dat een discotheek / bar-dancing alleen is toegestaan indien dit specifiek is aangeduid op de plankaart;
- horeca 2: horeca 2 bedrijven zoals bedoeld in artikel 1, lid 1, onder 50;
- horeca 3: horeca 3 bedrijven zoals bedoeld in artikel 1, lid 1, onder 51.

Met dien verstande dat in panden met de aanduiding “Horeca 1” tevens functiewisselingen naar “Horeca 2” en “Horeca 3” zijn toegelaten en dat bij panden met de aanduiding “Horeca 2” tevens functiewisseling naar “Horeca 3” zijn toegelaten.

b. Gebruiksverbod

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming “Gemengde doeleinden (GDa en GDb)” te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

c. Strijdig gebruik

In elk geval strijdig met de bestemming “Gemengde doeleinden (GDa en GDb)” wordt aangemerkt:

1. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;

2. gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen en aan hun gebruik onttrokken machines. Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen:
 - a. welke strekt tot realisering van de bestemming;
 - b. welke voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of ingevolge de bestemming is toegestaan.

3. **BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN.**

Op gronden met de bestemming “Gemengde doeleinden (GDa en GDb)” mogen gebouwen en bouwwerken worden opgericht met inachtneming van het volgende:

bebouwingsvlak en voorgevelrooilijn

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;

goothoogte/bouwhoogte

- b. de goothoogte/bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart aangegeven;

dakkapel in een kap met de nokrichting evenwijdig aan de lengterichting van de straat

dakkapel in achterdakvlak of niet aan openbare ruimte gelegen zijdakvlak:

- c. in de dakhelling van een achterdakvlak of een niet aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kan een dakkapel worden opgericht mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de dakkapel heeft een maximale breedte van 60% van de breedte van de desbetreffende gevel met een maximum breedte van 2,50 meter;
 2. de onderzijde van de dakkapel wordt minimaal 0,50 meter en maximaal 1,0 meter boven de dakvoet geplaatst;
 3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok bedraagt minimaal 0,50 meter;
 4. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak bedraagt minimaal 0,50 meter;
- d. in de dakhelling van een achterdakvlak of een niet aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kunnen meerdere dakkapellen in serie worden opgericht in overeenstemming met de voorwaarden in lid 3, sub c, mits:
 1. er sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,50 meter tussen de afzonderlijke kapellen;
 3. de totale breedte van de dakkapellen maximaal 60% van de breedte van de betreffende gevel bedraagt;
- e. in afwijking van het bepaalde in lid 3, sub c, onder 2, mag een dakkapel in de dakvoet geplaatst worden, indien deze een maximale breedte heeft van 1,50 meter;

dakkapel in voordakvlak of aan openbare ruimte gelegen zijdakvlak:

- f. in de dakhelling van een voordakvlak of een aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kan een dakkapel worden opgericht mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de dakkapel heeft een maximale breedte van 30% van de breedte van de desbetreffende gevel met een maximum breedte van 2,50 meter;
 2. de onderzijde van de dakkapel wordt minimaal 0,50 meter en maximaal 1,0 meter boven de dakvoet geplaatst;
 3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok bedraagt minimaal 0,50 meter;

4. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak bedraagt minimaal 0,90 meter.
- g. in de dakhelling van een voordakvlak of een aan de openbare ruimte gelegen zijdakvlak kunnen meerdere dakkapellen in serie worden opgericht in overeenstemming met de voorwaarden in lid 3, sub f, mits:
 1. er sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,50 meter tussen de afzonderlijke kapellen;
 3. de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50% van de betreffende gevel bedraagt;
- h. in afwijking van het bepaalde in lid 3, sub f, onder 2, mag een dakkapel in de dakvoet geplaatst worden, indien deze een maximale breedte heeft van 1,50 meter;

dakkapel in een dwarskap (de nokrichting haaks op de lengterichting van de straat)

- i. een dakappel in de dakhelling van een dwarskap moet voldoen aan de voorwaarden zoals genoemd onder lid 3, sub f, sub g, en sub h, met dien verstande dat de afstand van de zijkant van de dakkapel naar de voorgevel minimaal 3,0 meter bedraagt;

kelder

- j. de hoofdbouw mag worden voorzien van een kelder tot een maximum diepte van 7,0 meter onder het maaiveld.

archeologisch waardevol gebied

- k. voordat, ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, wordt overgegaan tot grondwerkzaamheden dieper dan 30,0 centimeter en groter dan de op de Archeologische Beleidskaart Haarlem vermelde waarde, dient de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek

4. ONTHEFFINGEN

- a. Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 2 (gebruiksbepalingen) als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

dakterras

- b. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3, sub b en c, voor een dakterras mits
 1. deze minimaal 3,0 meter terugliggend is ten opzicht van de voorgevelrooilijn
 2. de afscheiding maximaal 1,0 meter hoog is.
- c. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub b, opgenomen ontheffingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;
 - de privacy van omwonenden;

goothoogte

- d. Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van een dakopbouw ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3, sub c, voor het verhogen van de goothoogte mits:
 1. De nieuwe goothoogte maximaal 3,0 meter boven de op de plankaart aangegeven maximale goothoogte bedraagt;
 2. De dakopbouw binnen de contour wordt gerealiseerd die wordt bepaald door de maximale goothoogte volgens de plankaart en de toegelaten dakhelling.

- e. *Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub d opgenomen ontheffingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:*
- *het straat- en bebouwingsbeeld;*
 - *de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;*
 - *de privacy van omwonenden;*

plat dak en kaphoogte

- f. *Burgemeester en wethouders kunnen voor een plat dak ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3, sub c, mits de bebouwingshoogte van het gebouw niet meer bedraagt dan de op de plankaart aangegeven maximale goothoogte;*
- g. *Burgemeester en wethouders kunnen voor ten behoeve van het verhogen van de kaphoogte tot 4,0 meter, ontheffing verlenen van het bepaald in lid 3, sub c, onder 1;*
- h. *Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub f en g opgenomen ontheffingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:*
- *het straat- en bebouwingsbeeld;*
 - *de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;*
 - *de privacy van omwonenden;*

parkeervoorzieningen

- i. *Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het realiseren van parkeervoorzieningen voor auto's en/of een fietsenstalling onder het maaiveld mits:*
1. *de diepte van de parkeerkelder maximaal 7,0 meter onder het maaiveld bedraagt*
 2. *er een in- uitgang is met een maximale breedte van 4,0 meter.*
- j. *Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de ontheffingsbevoegdheid onder lid 4, sub h, of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:*
- *het straat- en bebouwingsbeeld;*
 - *de verkeerssituatie ter plaatse;*
 - *de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;*
 - *bestaande archeologische waarden;*
 - *het grondwatersysteem, in geval van bouwen onder het maaiveld.*

horeca

- k. *Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2, sub a, voor het toestaan van horecabedrijven (horeca 1, 2 of 3) op de begane grondlaag en/of de eerste bouwlaag.*
- l. *Burgemeester en wethouders toetsen bij toepassing van de onder lid 4, sub k, opgenomen ontheffingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:*
- *de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;*
 - *het woon-en leefmilieu;*
 - *de bestaande winkelstructuur en het voorzieningenniveau.*

ARTIKEL 11

RECREATIEVE DOELEINDEN (R)

1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor "Recreatieve doeleinden" (R) aangewezen gronden zijn bestemd voor recreatief dagverblijf.

2. GEBRUIKSBEPALINGEN

a. Toegelaten gebruik

Op de plankaart voor "Recreatieve doeleinden" (R) aanwezen gronden worden toegelaten:

1. verblijfsrecreatieve voorzieningen
2. dagrecreatieve voorzieningen
3. speelvoorzieningen
4. clubgebouwen
5. dienstgebouwen

b. *Gebruiksverbod*

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming “Recreatieve doeleinden” (R) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

c. *Strijdig gebruik*

In elk geval strijdig met de bestemming “Recreatieve doeleinden” (R) wordt aangemerkt:

1. *het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;*
2. *het gebruik van gronden ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen;*
3. *gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen en aan hun gebruik onttrokken machines. Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen:*
 - a. *welke strekt tot realisering van de bestemming;*
 - b. *welke voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of ingevolge de bestemming is toegestaan.*

3. **BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN**

Op gronden met de bestemming “Recreatieve doeleinden” (R) mogen gebouwen en bouwwerken worden opgericht met inachtneming van het volgende:

bebouwingsvlak en voorgevelrooilijn

- a. *de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;*

goothoogte/bouwhoogte

- b. *de goothoogte/bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart aangegeven;*

archeologisch waardevol gebied

- c. *voordat, ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, wordt overgegaan tot grondwerkzaamheden dieper dan 30,0 centimeter en groter dan de op de Archeologische Beleidskaart Haarlem vermelde waarde, dient de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek*

4. **ONTHEFFINGEN**

- a. *Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 2 (gebruiksbestemmingen) als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.*

plat dak en kaphoogte

- b. *Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van een plat dak ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3, sub d, mits de bebouwingshoogte van het gebouw niet meer bedraagt dan de op de plankaart aangegeven maximale goothoogte;*
- c. *Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van het verhogen van de kaphoogte tot 4,0 meter, ontheffing verlenen van het bepaald in lid 3, sub d, onder 1;*

- d. *Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub b en c opgenomen ontheffingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:*
- *het straat- en bebouwingsbeeld;*
 - *de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;*
 - *de privacy van omwonenden;*

5. NADERE EISEN

- a. *Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 3 gestelde voorschriften nadere eisen te stellen ten aanzien van:*
1. *de situering van het gedeelte van een gebouw dat wordt gebouwd boven de op de kaart aangegeven maximale goothoogte;*
 2. *de situering en van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voorzover hoger dan 2,0 meter.*
- b. *Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:*
- *het straat-en bebouwingsbeeld;*
 - *de verkeerssituatie ter plaatse;*
 - *de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;*

ARTIKEL 12 VERKEERS- EN VERBLIJFSDOELEINDEN (VV)

1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor “Verkeers- en verblijfsdoeleinden” (VV) aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeersdoeleinden, verblijfsdoeleinden en bijbehorende voorzieningen.

2. GEBRUIKSBEPALINGEN

- a. *Toegelaten gebruik*
Op de plankaart voor “Verkeers- en verblijfsdoeleinden” (VV) aangewezen gronden worden toegelaten:
1. *rijwegen, straten en voet- en fietspaden;*
 2. *pleinen, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen en kunstwerken;*
 3. *parkeervoorzieningen, waaronder begrepen ondergrondse parkeergrages met in- uitrit en bijbehorende voorzieningen zoals o.a. uitlaten voor luchtcirculatie;*
 4. *verhardingen en bermen;*
 5. *waterpartijen zoals vijvers, fonteinen en dergelijke;*
 6. *kiosken en ambulante handel;*
 7. *nutsvoorzieningen kleiner dan 10 m²;*
 8. *bijbehorende voorzieningen, waaronder straatmeubilair,abri's, bergbezinkbassins en (ondergrondse-) inzamelplaatsen voor afval- en recyclecontainers;*
- b. *Gebruiksverbod*
Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming “Verkeers- en verblijfsdoeleinden” te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.
- c. *Strijdig gebruik*
In ieder geval strijdig met de bestemming “Verkeers- en verblijfsdoeleinden” (VV) wordt aangemerkt:
1. *het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van benzineverkooppunten, tenzij anders op de plankaart is aangegeven;*
 2. *het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;*
 3. *gebruik van gronden voor de opslag van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen en*

aan hun gebruik onttrokken machines. Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen:

- a. welke strekt tot realisering van de bestemming;
- b. welke voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of ingevolge de bestemming is toegestaan.

3. **BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN**

Op gronden met de bestemming “Verkeers- en verblijfsdoeleinden” (VV) mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met inachtneming van het volgende:

- a. de bebouwingshoogte mag niet meer bedragen dan 3,0 meter, met uitzondering van installaties voor geleiding, beveiliging en regeling van verkeer evenals lichtmasten, die, met uitzondering van die op de N 208, waar de maximale hoogte voor deze objecten 11 meter bedraagt, niet hoger mogen zijn dan 6 meter. Onder bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden in elk geval begrepen straatmeubilair, speeltoestellen, nutsvoorzieningen, ondergrondse inzamelplaatsen voor gescheiden afval en kunstwerken;
- b. de maximale oppervlakte per bouwwerk, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 10,0 m²;
- c. waar dit op de plankaart is aangegeven, is een parkeerkelder mogelijk met een maximum diepte van 7,0 meter.
- d. voordat, ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, wordt overgegaan tot grondwerkzaamheden dieper dan 30,0 centimeter en groter dan de op de Archeologische Beleidskaart Haarlem vermelde waarde, dient de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek

4. **ONTHEFFINGEN**

- a. Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 2 als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3 van dit artikel voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bebouwingshoogte van maximaal 6,0 meter.
- c. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder b opgenomen ontheffingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

5. **NADERE EISEN**

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 3 gestelde voorschriften nadere eisen stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken en kiosken.
- b. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden.
 - het straat-en bebouwingsbeeld;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

ARTIKEL 13**GROENVOORZIENINGEN****1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING**

De op de plankaart voor “Groenvoorzieningen” aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen.

2. GEBRUIKSBEPALINGEN**a. Toegelaten gebruik**

Op de op de plankaart voor “Groenvoorzieningen” aangewezen gronden worden toegelaten:

1. groenvoorzieningen zoals plantsoenen, groenstroken en bermen;
2. keermuren en zandwallen;
3. speelterreinen;
4. paden en verhardingen;
5. waterlopen en waterpartijen;
6. nutsvoorzieningen;
7. bijbehorende voorzieningen, waaronder straatmeubilair, kunstwerken,abri's, (ondergrondse) bergbezinkbassins en (ondergrondse-) inzamelplaatsen voor afval- en recyclecontainers.

b. Gebruiksverbod

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming “Groenvoorzieningen” te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

c. Strijdig gebruik

In elk geval strijdig met de bestemming “Groenvoorzieningen” wordt aangemerkt:

1. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
2. het gebruik van gronden ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen;
3. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
4. gebruik van gronden voor de opslag van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen en aan hun gebruik onttrokken machines. Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen:
 - a. welke strekt tot realisering van de bestemming;
 - b. welke voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of ingevolge de bestemming is toegestaan.

3. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN.

Op gronden met de bestemming “Groenvoorzieningen” mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met inachtneming van het volgende:

- a. de maximale bebouwingshoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 3,0 meter, met uitzondering van lichtmasten waarvoor een maximale hoogte van 6,0 meter geldt en de keermuur rond de woonwagenlocatie die een maximale bouwhoogte van 4,0 meter kent ;
- b. de maximale oppervlakte per bouwwerk, geen gebouw zijnde, is 10,0 m².
- c. waar dit op de plankaart is aangegeven is een parkeerkelder mogelijk met een maximum diepte van 6,0 meter.
- d. voordat, ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, wordt overgegaan tot grondwerkzaamheden dieper dan 30,0 centimeter en groter dan de op de Archeologische Beleidskaart Haarlem vermelde waarde, dient de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek

4. ONTHEFFINGEN.

- a. *Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 2 (gebruiksbeplanning) als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.*

bouwhoogte

- b. *Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3, sub a, voor de maximale bebouwingshoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde tot 6,0 meter;*
- c. *Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder b opgenomen ontheffingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:*
- *de verkeerssituatie ter plaatse;*
 - *het straat- en bebouwingsbeeld;*
 - *de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;*

parkeervoorzieningen

- d. *Burgemeester en wethouders kunnen voor het onder lid 2, C2 bedoelde gebruik ontheffing verlenen voor het realiseren van parkeervoorzieningen voor auto's en/of een fietsenstalling onder het maaiveld mits de diepte van de parkeerkelder maximaal 6,0 meter onder het maaiveld bedraagt;*
- e. *Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de ontheffingsbevoegdheid onder lid 4, sub d, of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:*
- *het straat- en bebouwingsbeeld;*
 - *de verkeerssituatie ter plaatse;*
 - *de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;*
 - *bestaande archeologische waarden;*
 - *het grondwatersysteem, in geval van bouwen onder het maaiveld.*

ARTIKEL 14 WATER (Wa)

1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor waterkundige voorzieningen.

2. GEBRUIKSBEPALINGEN

- a. *Toegelaten gebruik*
Op de plankaart voor "Water" aangewezen gronden worden toegelaten:
1. *watgangen, sloten en vijvers;*
 2. *oeverstroken;*
 3. *verkeer te water;*
 4. *bergbezinkbassins;*
 5. *de waterberging en/of waterhuishoudkundige voorzieningen;*
 6. *bijbehorende voorzieningen, zoals bruggen, steigers, kunstwerken, dammen en/of duikers.*
- b. *Gebruiksverbod*
Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming "Water" te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming..
- c. *Strijdig gebruik*
In ieder geval strijdig met de bestemming "Water" wordt aangemerkt:
1. *Het afmeren van woonarken en horecaschepen;*
 2. *het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;*

3. *het gebruik van gronden ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen;*
4. *het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;*
5. *gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen en aan hun gebruik onttrokken machines. Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen:*
 - *welke strekt tot realisering van de bestemming;*
 - *welke voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of ingevolge de bestemming is toegestaan.*

3. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

Op en boven gronden met de bestemming “Water” kunnen bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden opgericht waaronder bruggen, duikers, steigers en gemalen, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 3,0 meter boven het maaiveld.

4. ONTHEFFINGEN

- a. *Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 2 (gebruiksbepalingen) als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.*
- b. *Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3 ten behoeve van bruggen tot een hoogte van 6 meter.*
- c. *Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder b genoemde ontheffingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:*
 - *het straat- en bebouwingsbeeld;*
 - *de verkeerssituatie ter plaatse;*
 - *gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;*

5. VERBOD VERKLEINEN WATEROPPERVLAK

Het is verboden om het oppervlak van het binnen deze bestemming gelegen water te verkleinen. Het College van Burgemeester en Wethouders kan van dit verbod ontheffing verlenen op advies van de betrokken waterbeheerder.

ARTIKEL 15 GARAGEBOX (b)

1. BESTEMMINGSSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor “Garagebox” (b) aangewezen gronden zijn bestemd voor garageboxen.

2. GEBRUIKSBEPALINGEN

- a. *Toegelaten gebruik*
Op de plankaart voor “Garagebox” (b) aangewezen gronden wordt toegelaten: het stallen van voertuigen en het dienen als berging.
- b. *Gebruiksverbod*
Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming “Garagebox” (B) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.
- c. *Strijdig gebruik*
In elk geval strijdig met de bestemming “Garagebox” (b) wordt aangemerkt.
 1. *het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en seksinrichting;*
 2. *het gebruik gronden en bouwwerken voor detailhandel en horeca;*

3. het gebruik van onbebouwde gronden voor het aanwezig of opgeslagen hebben van 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 voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud of welke ingevolge de bestemming zijn toegestaan.

3. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

Op gronden met de bestemming "Garagebox" (b) mogen gebouwen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op kaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de goothoogte en bouwhoogte van een gebouw mogen niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- c. voordat, ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden, wordt overgegaan tot grondwerkzaamheden dieper dan 30,0 centimeter en groter dan de op de Archeologische Beleidskaart Haarlem vermelde waarde, dient de gelegenheid worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek

4. ONTHEFFINGEN

- a. Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 2 (gebruiksbestemmingen) als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3 ten behoeve van bruggen tot een hoogte van 6 meter.
- c. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder b genoemde ontheffingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

ARTIKEL 16 Dubbelbestemming Leiding - Leidingstrook (L-L)

1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor 'Leiding - Leidingstrook' aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een ondergrondse drinkwatertransportleiding met een veiligheidsstrook ter breedte van 2,5 meter aan weerszijde van de hartlijn van de leiding. Deze dubbelbestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen.

2. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

Op de gronden met de dubbelbestemming Leiding-Leidingstrook mogen ten dienste van de bedoelde leiding uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd onder de voorwaarde dat de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 2 meter mag bedragen.

3. ONTHEFFINGEN

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

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

4. AANLEGVERGUNNING

Het is verboden op of in de in lid 1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het ophogen van gronden;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen, baggeren of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd.

2. Het verbod als bedoeld in lid 4.1 is niet van toepassing op werken en of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

3. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

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

ARTIKEL 17 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID 1 (W1)(Aart van der Leeuwstraat)

1. Burgemeester en Wethouders zijn, overeenkomstig artikel 3.6 van de wet, bevoegd, de bestemming(en) te wijzigen van de gronden die op de plankaart zijn aangeduid als “Wijzigingsbevoegdheid 1” (W1), te wijzigen in de bestemmingen: woondoeleinden(W), maatschappelijke doeleinden(M), recreatieve doeleinden(R), Verkeers- en verblijfsdoeleinden(VV), erf(E), tuin(T) en groenvoorzieningen(G).

2. Burgemeester en Wethouders toetsen bij het realiseren van de wijzigingsbevoegdheid(W1), in ieder geval aan het volgende:

- a. *De compositie en hoogte van de bouwblokken dienen het stedenbouwkundig kader Delftwijk 2020 te volgen.*
- b. *De ontsluiting van de blokken aan de parkzijde dient middels een collectieve entreeplaats te vinden. De blokken aan de oost-, west- en zuidzijde worden individueel op het maaiveld ontsloten.*
- c. *Het privé parkeren vindt, hetzij geheel- of halfverdiept of in ieder geval minimaal zichtbaar, plaats onder en tussen de bouwblokken . De ontsluiting vindt plaats aan de oost-, west- of zuidzijde.*
- d. *De binnenzijde van de bouwblokken dient te worden ingericht als verblijfsgebied voor de bewoners.*

3. Bij het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid is de ‘‘Samenwerkingsovereenkomst Herstructurering Delftwijk 2020’’ leidend betreft het realiseren van de diverse categorieën woningbouw. Voor dit programma, waar na onderlinge overeenstemming op basis van de bovengenoemde overeenkomst, met 15 % van mag worden afgeweken, geldt de volgende differentiatie naar categorie en prijsklasse:

Huur (prijsspeil 1-1-2004)		Koop (prijsspeil 1-1-2004)	
Goedkoop (< € 450/mnd)	30%	Goedkoop (€ 125.000 < € 170.000 VON)	15%
Middenduur (€ 450 < € 600/mnd)	60%	Middenduur (€ 170.000 < € 250.000 VON)	75%
Duur (> € 600/mnd)	10%	Duur (€ 250.000 < € 350.000 VON)	10%
	100%		100%

4. Bij het toepassen van de in dit artikel genoemde wijzigingsbevoegdheid 1 (W1) nemen burgemeester en wethouders artikel 23 (en artikel 3.6 van de wet) in acht.

ARTIKEL 18 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID 2 (W2)(Delftlaan Zuid)

1. Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig artikel 3.6 van de wet, bevoegd de bestemming(en) van de gronden, die op de plankaart zijn aangeduid als “Wijzigingsbevoegdheid 2” (W2) te wijzigen in de bestemmingen: woondoeleinden(W), Verkeers- en verblijfsdoeleinden(VV), erf(E), tuin(T) en groenvoorzieningen(G).

2. Burgemeester en wethouders toetsen bij het realiseren van de wijzigingsbevoegdheid 2 (W2) in ieder geval aan het volgende:

- a. De compositie en hoogte van de bouwblokken dient het stedenbouwkundig kader Delftwijk volgen.
- b. Het privé parkeren vindt, hetzij geheel- of halfverdiept of in ieder geval minimaal zichtbaar, plaats onder en tussen de bouwblokken. De ontsluiting vindt plaats aan de noord-, west- of zuidzijde.

3. Bij het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid is de ‘‘Samenwerkingsovereenkomst Herstructurering Delftwijk 2020’’ leidend betreft het realiseren van de diverse categorieën woningbouw. Voor dit programma, waar na onderlinge overeenstemming op basis van de bovengenoemde overeenkomst, met 15 % van mag worden afgeweken, geldt de volgende differentiatie naar categorie en prijsklasse:

Huur (prijsspeil 1-1-2004)		Koop (prijsspeil 1-1-2004)	
Goedkoop (< € 450/mnd)	30%	Goedkoop (€ 125.000 < € 170.000 VON)	15%
Middenduur (€ 450 < € 600/mnd)	60%	Middenduur (€ 170.000 < € 250.000 VON)	75%
Duur (> € 600/mnd)	10%	Duur (€ 250.000 < € 350.000 VON)	10%
	100%		100%

4. Bij het toepassen van de in dit artikel genoemde wijzigingsbevoegdheid 3(W3) nemen burgemeester en wethouders artikel 23 (en artikel 3.6 van de wet) in acht.

ARTIKEL 19 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID 3 (W3)(Van Moerkerkenstraat)

1. Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig artikel 3.6 van de wet, bevoegd de bestemming(en) van de gronden die op de plankaart zijn aangeduid als “Wijzigingsbevoegdheid 3”(W3) te wijzigen in de bestemmingen: woondoeleinden(W, Verkeers- en verblijfsdoeleinden(VV), erf(E), tuin(T) en groenvoorzieningen(G).

2. Burgemeester en wethouders toetsen bij het realiseren van de wijzigingsbevoegdheid 3 (W3), in ieder geval aan het volgende:

- a. De compositie en hoogte van de bouwblokken dienen het stedenbouwkundig kader Delftwijk 2020 te volgen.
- b. De binnenzijde van de bouwblokken dient te worden ingericht als verblijfsgebied voor de bewoners.
- c. Het privéparkeren dient, hetzij verdiept c.q. halfverdiept of in ieder geval minimaal zichtbaar, plaats te vinden tussen en onder de bouwblokken en wordt ontsloten aan de oost-, west- of noordzijde.

3. Bij het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid is de "Samenwerkingsovereenkomst Herstructurering Delftwijk 2020" leidend betreft het realiseren van de diverse categorieën woningbouw. Voor dit programma, waar na onderlinge overeenstemming op basis van de bovengenoemde overeenkomst, met 15 % van mag worden afgeweken, geldt de volgende differentiatie naar categorie en prijsklasse:

Huur (prijspeil 1-1-2004)		Koop (prijspeil 1-1-2004)	
Goedkoop (< € 450/mnd)	30%	Goedkoop (€ 125.000 < € 170.000 VON)	15%
Middenduur (€ 450 < € 600/mnd)	60%	Middenduur (€ 170.000 < € 250.000 VON)	75%
Duur (> € 600/mnd)	10%	Duur (€ 250.000 < € 350.000 VON)	10%
	100%		100%

4. Bij het toepassen van de in dit artikel genoemde wijzigingsbevoegdheid 3 (W3) nemen burgemeester en wethouders artikel 23 (en artikel 3.6 van de wet) in acht.

ARTIKEL 20 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID 4 (W4)(Delftlaan-Midden)

1. Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig artikel 3.6 van de wet, bevoegd de bestemming(en) van de gronden die op de plankaart zijn aangeduid als "Wijzigingsbevoegdheid 4"(W4) te wijzigen in de bestemmingen: maatschappelijke doeleinden (M) en/of woondoeleinden(W) , voorzover het betreft het perceel kadastraal bekend als gemeente Schoten sectie A nr. 02767, of daaruit voortgekomen percelen, en groen (G) en water (Wa), voorzover het betreft het perceel plaatselijk bekend als Martinus Nijhofflaan 17(toekomstig wijkpark), 2025 GT Haarlem.

2. Burgemeester en wethouders toetsen bij het realiseren van de wijzigingsbevoegdheid 4 (W4), in ieder geval aan het volgende:
 - a. De nieuwe locatie van het SIG zal aan de Noord- en Zuidzijde worden begrensd door het doortrekken van de rooilijnen van de woningen aan de Du Perronstraat. De Oostzijde zal worden begrensd door de P.C. Boutensstraat, waarbij een strook van minimaal 1,5 meter dient vrij te blijven voor een trottoir ,terwijl de Westzijde door de dubbelbestemming Leiding - Leidingstrook.(L-L) wordt begrensd.
 - b. Het gebouw dient gesitueerd te worden als geïntegreerd object in het duinlandschap(gras-heuvels) langs de Westelijke randweg, met een maximale bouwhoogte van 8 meter in twee bouwlagen. De ontsluiting vindt plaats via de P.C. Boutensstraat en het parkeren(zes plaatsen) dient plaats te vinden aansluitend op de geplande parkeerplaatsen ten behoeve van Delftlaan-Noord in de duinstrook.Eventuele buitenruimte dient te worden gerealiseerd aan de Westzijde.
 - c. Betreft uitstraling van het gebouw dient te worden aangesloten bij het beeldkwaliteitsplan Delftwijk, waarbij het gebouw een uitnodigende sfeer dient uit te stralen, wat zich uit in een differentiatie in kleur- en materiaalgebruik, samengestelde massa's, kleine korrelgrootte en de relatie van de entree met het openbaar gebied en schaalverkleining door diversiteit.
 - d. Voor wat betreft het perceel, plaatselijk bekend als Martinus Nijhofflaan 17, 2025 GT Haarlem, aansluiting in beeld en structuur bij het reeds gerealiseerde deel van het aangrenzende wijkpark.

3. *Burgemeester en wethouders mogen de in dit artikel genoemde bevoegdheid eerst toepassen bij gelijktijdige sloop van het huidige SIG gebouw op het perceel, plaatselijk bekend als Martinus Nijhofflaan 17, 2025 GT Haarlem.*

4. *Bij het toepassen van de in dit artikel genoemde wijzigingsbevoegdheid 4 (W4) nemen burgemeester en wethouders artikel 23 (en artikel 3.6 van de wet) in acht.*

ARTIKEL 21 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID 5 (W5)(Water Delftwijk)

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig artikel 3.6 van de wet, bevoegd de bestemming(en) van de gronden die op de plankaart zijn aangeduid als “Wijzigingsbevoegdheid 5”(W5) te wijzigen in de bestemmingen: **Wa(Water)**

1. *Burgemeester en wethouders toetsen bij het realiseren van de wijzigingsbevoegdheid 5 (W5), in ieder geval aan het volgende:*
 - a. *Betreft de inrichting van de in deze wijzigingsbevoegdheid bedoelde waterloop en de hieraan verbonden waterpartij in het te realiseren wijkpark met een maximale oppervlakte van 3500 m2, dient te worden aangesloten worden bij de richtlijnen van het Hoogheemraadschap Rijnland en, voorzover van toepassing, het ontwerp van het wijkpark voor Delftwijk.*
2. *Bij het toepassen van de in dit artikel genoemde wijzigingsbevoegdheid 5 (W5) nemen burgemeester en wethouders artikel 23(en artikel 3.6 van de wet) in acht.*

ARTIKEL 22 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID 6 (W6)(Horecapaviljoen Marsmanplein)

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig artikel 3.6 van de wet, bevoegd de bestemming(en) van de gronden die op de plankaart zijn aangeduid als “Wijzigingsbevoegdheid 6”(W6) te wijzigen in de bestemming: **GDb (Gemengde Doeleinden b), met de aanduiding horeca 2 op de plankaart .**

1. *Burgemeester en wethouders toetsen bij het realiseren van de wijzigingsbevoegdheid 6 (W6), in ieder geval aan het volgende:*
 - a. *De maximale oppervlakte van het horecapaviljoen bedraagt maximaal 170m2 .*
 - b. *De bouwhoogte van het horecapaviljoen bedraagt maximaal 4 meter.*
 - c. *Indien de ontluchtingskokers van de parkeergarage worden geïntegreerd in het horecapaviljoen bedraagt de bouwhoogte maximaal 6 meter.*
2. *Bij het toepassen van de in dit artikel genoemde wijzigingsbevoegdheid 6 (W6) nemen burgemeester en wethouders artikel 23(en artikel 3.6 van de wet) in acht.*

ARTIKEL 23 PROCEDUREVOORSCHRIFTEN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

1. *Het ontwerp-besluit tot wijziging wordt door burgemeester en wethouders ter kennis gebracht van de raadscommissie Ontwikkeling.*
2. *Het ontwerp-besluit tot wijziging ligt gedurende een termijn van 4 weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden hun zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar maken bij burgemeester en wethouders.*
3. *Burgemeester en wethouders stellen degenen die binnen de in lid 2 genoemde termijn een zienswijze kenbaar hebben gemaakt in de gelegenheid om deze mondeling toe te lichten.*

4. Alvorens het besluit tot wijziging/uitwerking te nemen, horen burgemeester en wethouders over dit besluit de raadscommissie Ontwikkeling, met overlegging van tijdig ingebrachte zienswijzen en de voorgenomen reactie van hun college daarop.

ARTIKEL 24

BIJZONDERE ONTHEFFINGEN

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de bepalingen van dit plan voor:
 - a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, goothoogten, hoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%;
 - b. de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, met dien verstande dat de oppervlakte en de hoogte van deze bouwwerken niet meer dan 10,0 m², respectievelijk 3,0 meter mogen bedragen;
 - c. de bouw van andere bouwwerken van openbaar nut, waarvan de hoogte niet meer dan 10,0 meter mag bedragen;
 - d. het overschrijden van de in het plan aangegeven bebouwingsgrenzen, voor zover dit ten gevolge van onnauwkeurigheden op de kaart (meetverschillen) dan wel voor geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een betere situering van bouwwerken en noodzakelijk zijn voor een goede uitvoering van het plan, tot een maximum van 2,0 meter;
 - e. het overschrijden van de in het plan aangegeven bebouwingsgrenzen voor het realiseren van balkons, erkers en luifels tot een maximum van 1,50 meter;
 - f. het overschrijden van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van centrale technische voorzieningen, waarvan de hoogte niet meer dan 3,0 meter mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20 % van de oppervlakte van het hoofdgebouw;
 - g. Aangegeven hoogtes voor het bouwen van antenne-installaties tot een maximum van 5 meter.
2. Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van de ontheffing als genoemd in lid 1, sub a tot en met g, voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen daarbij of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van het straat-en bebouwingsbeeld en bestaande monumentale waarden.

ARTIKEL 25

OVERGANGSBEPALINGEN

1. BEBOUWING

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip

van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

2. *GEBRUIK*

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sub a 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in sub a na de inwerkingtreding van het plan langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Sub 1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder de overgangsbepalingen van dat plan.

ARTIKEL 26

SLOTBEPALING

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als voorschriften van het bestemmingsplan "Delftwijk-Waterbuurt".

Bijlage 1 planvoorschriften

Zoneringslijst

MILIEUZONERING

Het gebruik van een milieuzonering biedt de mogelijkheid om gevoelige functies te vrijwaren van zware bedrijvigheid, maar biedt ook de mogelijkheid bepaalde bedrijvigheid te versterken.

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

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

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

Categorisering van bedrijven in het plangebied

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones. Deze opdeling is bepaald door de specifieke kenmerken van die gebieden. Het plangebied Delftwijk-Waterbuurt is getypeerd als flatwijk en heeft de functie wonen. Hierbij hoort een maximale bedrijfscategorie B.

De Rijksstraatweg die langs het plangebied loopt is aan te merken als een corridor, ofwel een doorgaande route. Hier kan de functie wonen gemengd worden met bedrijven met maximaal categorie C.

Uit het nu uitgevoerde onderzoek komt naar voren dat alle aanwezige bedrijven voldoen aan de gewenste milieuzonering. Nadere maatregelen zijn daarom niet nodig. Alle bedrijven worden daarom als zodanig bestemd in het plan.

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	CATEGORIE	
-	nummer			
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW		
014	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m²	B	
15	-			
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN		
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:		
151	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m²	B	
1552	1	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m²	B	
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2500 kg meel/week	B	
1584	0	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:		
1584	1	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m²	B	
1584	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²	B	
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B	
17	-			
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL		
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	B	
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B	
18	-			
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT		
181		Vervaardiging kleding van leer	B	
20	-			
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.		
203, 204, 205	1	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	B	
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	B	
22	-			
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA		
221		Uitgeverijen (kantoren)	A	
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B	
2223	A	Grafische afwerking	A	
2223	B	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	0	Farmaceutische produktenfabrieken:		
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	B	
26	-			
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN		
2615		Glasbewerkingsbedrijven	B	
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:		
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B	
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:		
267	2	- indien p.o. < 2.000 m²	B	
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B	
28	-			
28	-	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)		
281	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m²	B	
284	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m²	B	
2852		Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. > 200 m²	C	
2852	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. < 200 m²	B	
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. < 200 m²	B	
30	-			

30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	B
33	-		
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	B
36	-		
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	2	Meubelstofeerderijen 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	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	C1	- < 10 MVA	B
40	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	A
40	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	B
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	E2	- blokverwarming	B
41	-		
41	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	B1	- < 1 MW	B
45	-		
45	-	BOUWNIJVERHEID	
45	3	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m2	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	B	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	0	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	B
5153	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	1	- algemeen	C
5153	2	- indien b.o. < 2000 m2	B
5153.4	4	zand en grind:	
5153.4	6	- indien b.o. < 200 m2	B
5154	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	1	- algemeen	C
5154	2	- indien b.o. < 2.000 m2	B
5156		Grth in overige intermediaire goederen	C
5162	2	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	A	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	1	Café's, bars	A
554	2	Discotheken, muziekcafé's	B
5551		Kantines	A
5552		Cateringbedrijven	B
60	-		
60	-	VERVOER OVER LAND	
6022		Taxibedrijven	B
6024	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m²	C
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B
61, 62	-		
61, 62	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A
63	-		
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6321	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	C
6322, 6323		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A
633		Reisorganisaties	A
634		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	A
64	-		
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641		Post- en koeriersdiensten	C
642	A	Telecommunicatiebedrijven	A
642	B0	zendinstallaties:	
642	B2	- FM en TV	B
642	B3	- GSM en UMTS-steunzenders	B
65, 66, 67	-		
65, 66, 67	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN	
65, 66, 67	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B
70	-		
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	A	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	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
72	B	Switchhouses	B
73	-		
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74	-		
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	A	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	A	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	1	Verpleeghuizen	B	
853	2	Kinderopvang	B	
9001	B	rioolgemalen	B	
91	-			
91	-	DIVERSE ORGANISATIES		
9111		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A	
9131		Kerkgebouwen e.d.	B	
9133.1	A	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	0	Zwembaden: overdekt	C	
9261.2	A	Sporthallen	B	
9261.2		Maneges	C	
9261.2	B	Bowlingcentra	B	
9262	0	Schietinrichtingen:		
9262	2	- binnenbanen: boogbanen	A	
9262	F	Sportscholen, gymnastiekscholen	B	
9271		Casino's	C	
9272.1		Amusementshallen	B	
93	-			
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING		
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	B	
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	A	
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A	
9303	0	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	A	
9304		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	B	
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A	

afstabnd code

10	1
30	2
50	3.1
100	3.2
200	4.1
300	4.2
500	5.1
700	5.2
1000	5.3
1500	6

Raadsstuk

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan Delftwijk-Waterbuurt

Reg.nummer: STZ/RP/2009/164642

1. Inleiding

Het College van Burgemeester en Wethouders heeft op 20 januari 2009 (reg.nr.STZ/RP/ 2009/2580) ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Delftwijk-Waterbuurt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 27 februari 2009 tot en met 9 april 2009. Hierop zijn 20 zienswijzen binnengekomen die verwerkt zijn in de bij dit raadsstuk behorende bijlage A: zienswijzennota bestemmingsplan Delftwijk-Waterbuurt. In deze bijlage is aangegeven in hoeverre de zienswijzen hebben geresulteerd in aanpassing van het bestemmingsplan.

Kopieën van de originele zienswijzen liggen voor raadsleden ter inzage. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

Het bestemmingsplan Delftwijk-Waterbuurt voorziet deels in het consolideren van de huidige situatie, voor met name de Waterbuurt en het gedeelte langs de Rijksstraatweg. Hiernaast voorziet het ontwerp-bestemmingsplan in een ruimtelijk-juridisch kader voor het herstructurerings-programma "Delftwijk 2020" waarbinnen diverse grote woningbouwprojecten en de uitbreiding van het winkelcentrum Marsmanplein een plaats hebben, evenals het realiseren van het nieuwe wijkpark. In dit kader zijn een aantal ontwikkelingen reeds bestemd, zoals o.a. het winkelcentrum Marsmanplein en de woningbouw in Delftlaan-Noord, en is voor ontwikkelingen in de nabije toekomst een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen, zoals voor o.a. de woningbouw ten zuiden van het geplande wijkpark, de verplaatsing van het SIG gebouw, het realiseren van een horecapaviljoen op het Marsmanplein en het realiseren van een waterpartij in het wijkpark en een verbinding daarvan met de Jan Gijzenvaart.

In het kader van het Meerjarenplan Bestemmingsplannen heeft de Haarlemse gemeenteraad ingestemd met de inhaalslag van de bestemmingsplannen. Dit is nodig om te kunnen voldoen aan de eis van de actuele bestemmingsplannen, zoals opgenomen in de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor om:

1. De zienswijzen nrs. 1 t/m 15 ontvankelijk te verklaren;
2. De zienswijzen nrs.16 t/m 20 buiten beschouwing te laten wegens het niet tijdig indienen;
3. De zienswijzen nrs. 11(PWN) en 13 (Rijnland) gegrond te verklaren en de zienswijzen nrs. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14 en 15 ongegrond te verklaren;
4. Het bestemmingsplan Delftwijk-Waterbuurt gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen zoals omschreven onder paragraaf 4 en bijlage A van dit raadsstuk.

3. Beoogd resultaat

Met het bestemmingsplan Delftwijk-Waterbuurt wordt een actueel juridisch kader geschapen waarbinnen zowel het consoliderende deel, met name de Waterbuurt, als de, in het herstructureringsprogramma Delftwijk 2020 beschreven ontwikkelingen, een plaats vinden. Voor het consoliderende deel betekent dit dat beperkte uitbreiding van (woon)bebouwing mogelijk is binnen de systematiek van het bestemmingsplan. Betreft de locaties waar ontwikkelingen op korte of middenlange termijn plaatsvinden is deels gekozen voor opname op de plankaart en deels voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid.

4. Argumenten

Het besluit is een volgende stap in de RO procedure

De start van de planprocedure is in oktober 2007 aangevangen. Nu komt het bestemmingsplan in de vaststellingsfase. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 20 zienswijzen ingediend. Tevens zijn ambtelijke wijzigingen aangebracht.

Zienswijzen zijn ingediend door:

1. T.H. Flohil , Rijsstraateg 507-II..
2. J. Theunisz, Rijsstraateg 541-III.
3. M.M. Veldhuizen, Rijsstraateg 523-II..
4. K.C. de la Bij van Es, Rijsstraateg 527-II
5. R. Stern-Philippo, Rijsstraateg 521-II.
6. N. Louter,Rijsstraateg 505-II.
7. L. de Ridder, Rijsstraateg 533-II.
8. Rijsstraateg 529-I.
9. A. Lok, Rijsstraateg 531-II.
10. D. Baas, Rijsstraateg 507-I.
11. PWN waterleidingbedrijf Noord-Holland, Rijsweg 501, Velsbroek
12. C.M. Philippo-Hoff, namens de VVE Triade, Generaal Spoorlaan 143.
13. Hoogheemraadschap van Rijnland, Archimedeslaan 1, Leiden.
14. J. K. Kroft namens de stichting SIG, Beneluxlaan 268, Heemskerk.
15. Luchtverkeersleiding Nederland, Postbus 75200, Luchthaven Schiphol.
16. J.P. Hoebe, Rijsstraateg 511-II.
17. M.J. Nijssen en J. Vermond, Rijsstraateg 509-I.
18. G. Siebeling, Rijsstraateg 509-III.
19. C. v/d Boogaard, Rijsstraateg 517 III.
20. Rijsstraateg 519 III.

4.1 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Voor de inhoudelijke verwerking van deze zienswijzen wordt verwezen naar de zienswijzennota die als bijlage A bij dit raadstuk hoort. Als gevolg van de ingediende zienswijzen is het bestemmingsplan Delftwijk-Waterbuurt gewijzigd op de volgende onderdelen:

In de toelichting zijn de aanbevelingen van het Hoogheemraadschap Rijnland opgenomen. Tevens is in toelichting, voorschriften en plankaart de dubbelbestemming leiding-leidingstrook opgenomen naar aanleiding van de zienswijze van het PWN.

4.2. Ambtelijke wijzigingen

Toelichting

- De toelichting is tekstueel op ondergeschikte punten gewijzigd;
- De op de Plankaart en in de Voorschriften doorgevoerde wijzigingen zijn verwerkt in de toelichting;
- Paragraaf 3.5 (Duurzaamheid en Energie) is geactualiseerd;
- Paragraaf 7.6 (Handhaving) is geactualiseerd;
- In de toelichting wordt de status van de ‘Heilige Huisjes’ aan o.a. de Jan Gijzenkade aangegeven, deze zijn onlangs gemeentelijk monument geworden.

Plankaart

- Wijzigingsbevoegdheid VI (W6) is toegevoegd
- Wijzigingsbevoegdheid V (W5) betreft de toekomstige locatie van het SIG is aangepast en 6 meter in noordelijk richting opgeschoven
- Bouwblokken Delftlaan-Noord zijn aangepast aan de actuele stand van zaken;
- Betreft de nieuwbouw rond het Marsmanplein is de actuele stand van zaken opgenomen, wat voor de nieuwbouw ter hoogte van het winkelcentrum inhoudt dat de bouwhoogte op de uiterste westpunt naar 23 meter gaat, zodat de bouwhoogte daarachter, richting de hoogbouw aan de Rijksweg naar 4 resp 12 meter kan zodat enigszins aan de indieners van zienswijzen tegemoet kan worden gekomen.
- De bouwhoogte voor de toekomstige woonwagenlocatie aan de Delftlaan is aangepast aan de werkelijke hoogte en bedraagt nu 4 meter.
- Voor het Flevoplein 7 is de bestemming van Maatschappelijk gewijzigd in Gemengde Doeleinden A, dit was verkeerd vermeld, er wordt gewoond in dit gebouw.

Voorschriften

- Wijzigingsbevoegdheid VI (W6) is toegevoegd t.b.v. het realiseren van een horecapaviljoen op het Marsmanplein, omdat de daadwerkelijke plaats nog niet zeker is.
- Bijlage betreft mileuzonering aangepast aan de actuele systematiek.

5. Kanttekeningen

Het opnemen van bouwvlakken op de plankaart voor een aantal ontwikkellocaties betekent enerzijds dat er snel na de vaststelling kan worden gebouwd, anderzijds beperkt dit de flexibiliteit, de nu opgenomen ontwerpen dienen precies binnen de op de plankaart aangegeven bebouwings- en hoogtegrenzen te passen. Het opnemen van wijzigingsbevoegdheden daarentegen laat flexibiliteit toe in het realiseren van functies en bestemmingen maar de hierin verwoordde uitgangspunten kunnen zich gedurende de looptijd van een bestemmingsplan (10 jaar) wijzigen, zodat alsnog een aparte procedure dient te worden gestart. Dit laatste risico is voor Delftwijk beperkt omdat alle ontwikkelingen in het herstructureringsprogramma zijn opgenomen, wat tot 2020 loopt.

6. Uitvoering

Na instemming van het college wordt de zienswijzennota (bijlage A) verstuurd aan de indieners van zienswijzen. Zij worden tevens uitgenodigd voor behandeling van het bestemmingsplan in de raadscommissie Ontwikkeling van 1 oktober 2009.

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit bekend gemaakt middels een publicatie in de Staatscourant, de Stadskrant en de gemeentelijke website. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens voor zes weken ter inzage gelegd. In deze periode is er de gelegenheid voor het indienen van beroep bij de Raad van State.

7. Bijlagen

Bijlage A, de zienswijzennota

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. De zienswijzen nrs. 1 t/m 15 ontvankelijk te verklaren;
2. De zienswijzen nrs.16 t/m 20 buiten beschouwing te laten wegens het niet tijdig indienen;;
3. De zienswijzen nrs. 11(PWN) en 13 (Rijnland) gegrond te verklaren en de zienswijzen nrs. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14 en 15 ongegrond te verklaren;
4. Het bestemmingsplan Delftwijk-Waterbuurt gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen zoals omschreven onder paragraaf 4 en bijlage A van dit raadsstuk.

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter

Blokadvertentie Stadskrant en Staatscourant (en website)

Datum publicatie: 3 december 2009

contactpersoon: J. van Heusden, STZ/RP, toestel: 3545

BESTEMMINGSPLAN “Delftwijk-Waterbuurt”

Burgemeester en wethouders van Haarlem maken ter voldoening aan artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bekend dat de gemeenteraad van Haarlem in de vergadering van 15 oktober 2009 het bestemmingsplan:

“Delftwijk-Waterbuurt”

gewijzigd heeft vastgesteld.

Het plangebied “Delftwijk-Waterbuurt” ligt in het uiterste noorden van Haarlem en beslaat een oppervlakte van 48 ha. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Westelijke Randweg (gemeentegrens), aan de noordzijde door het Delftplein, aan de oostzijde door de Rijksstraatweg en aan de zuidzijde door de Jan Gijzenvaart. De exacte plangrens staat op de plankaart.

Hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan is het opstellen van een actueel ruimtelijk-juridisch kader, waarbinnen de bestaande situatie adequaat wordt geregeld en de mogelijkheid wordt geboden voor nieuwe ontwikkelingen, zoals het vernieuwde winkelcentrum aan het Marsmanplein, het aansluitende wijkpark en de verplaatsing van de woonwagenlocatie en de woningbouw in Delftlaan-Noord. Tevens wordt middels zes wijzigingsbevoegdheden op termijn de mogelijkheid geboden voor de nadere invulling van het herstructureringsprogramma in de zuidelijke helft van Delftwijk en het uitbreiden van het wijkpark. Belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan zijn: het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor een horecapaviljoen op het Marsmanplein, het verplaatsen van het bouwvolume op de nieuwe vleugel aan het bestaande winkelcentrum en het toevoegen van een dubbelbestemming Leiding-Leidingstrook.

Het:gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan ligt met bijbehorende stukken, met ingang van de dag na deze publicatie gedurende **zes weken** voor een ieder ter inzage bij:

- Het gemeentelijk loket Personen, Bedrijven en Omgeving (PBO) van de hoofdafdeling Dienstverlening aan de Zijlsingel 1 in Haarlem. De hoofdafdeling Dienstverlening is op werkdagen open van 9.00 uur tot 16.00 uur en op donderdag van 9.00 uur tot 20.00 uur;
- Is digitaal raadpleegbaar via het digitaal loket van de gemeente Haarlem, het Bestuurlijk Informatie Systeem (BIS) of via de link:
http://e-diensten.haarlem.nl/bestemming/BST_Nav.asp .

Naast deze officiële locatie bieden wij als extra service tevens de mogelijkheid de stukken in te zien op de volgende locatie(s):

- De Stadsbibliotheek aan het Doelenplein 1 in Haarlem. De openingstijden van die bibliotheek zijn: Maandag 11.00 – 20.00 uur, dinsdag 11.00 – 20.00 uur, woensdag 11.00 – 18.00 uur, donderdag 11.00 – 20.00 uur, vrijdag 11.00 – 18.00 uur, zaterdag 10.00 – 16.00 uur.
- Bibliotheek Noord, Planetenlaan 170 in Haarlem. De reguliere openingstijden van die bibliotheek zijn: maandag 13.00 – 20.00 uur, dinsdag 11.00 – 18.00 uur, woensdag 13.00 – 18.00 uur, donderdag 13.00 – 20.00 uur, vrijdag 11.00 – 18.00 uur, zaterdag 10.00 – 14.00 uur.

Tegen het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan ‘‘Delftwijk-Waterbuurt’’ kunnen belanghebbenden, binnen zes weken na de dag van deze bekendmaking, schriftelijk beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State: Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Geen beroep kan worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten dat hij geen zienswijze (als bedoeld in artikel 3:15 van de Algemene wet bestuursrecht) tegen het ontwerpbesluit naar voren heeft gebracht. Het beroepschrift dient te worden ondertekend en bevat tenminste: de naam en het adres van de indiener; de dagtekening; een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht; de gronden van het beroep. Verder dient zo mogelijk een afschrift van het besluit waarop het geschil betrekking heeft te worden overgelegd.

Degene die beroep heeft ingesteld kan bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een verzoek om voorlopige voorziening indienen. Een verzoek om voorlopige voorziening dat binnen de beroepstermijn is ingediend schort de werking van het besluit op totdat op het verzoek is beslist.

Voor de behandeling van zowel een beroepschrift als een verzoek om voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd. Voor nadere informatie over deze procedure(s) kunt u zich wenden tot de Raad van State (telefoon 070 - 426 44 26).