

Raadsstuk (in te vullen door griffie)
B&W datum (in te vullen door griffie)
Sector/afdeling SO/Beleid
Registratienummer SO/BD/ 2007/295

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan “Binnenduinrand”

1 Inhoud van het voorstel

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan “Binnenduinrand” vast te stellen.

2 Aanleiding + fase van besluitvorming

Conform het meerjarenplan bestemmingsplannen wordt sinds 2004 gewerkt aan het bestemmingsplan “Binnenduinrand” voor het westelijk tuinbouwgebied van Haarlem. Begin 2006 heeft inspraak en wettelijk vooroverleg plaatsgevonden over het voorontwerp-bestemmingsplan Binnenduinrand (SO/BD/2005/1021). Hierover heeft eind 2006 besluitvorming plaatsgevonden in het kader van het ontwerp-bestemmingsplan (SO/BD/2006/863). Vervolgens is het ontwerp-bestemmingsplan Binnenduinrand begin 2007 ter inzage gelegd. De naar aanleiding hiervan binnengekomen zienswijzen zijn verwerkt in de bij dit raadsstuk behorende bijlage A: zienswijzennota bestemmingsplan Binnenduinrand. Hierop wordt ingegaan in paragraaf 5 van dit raadsvoorstel. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

3 Samenvatting is leeswijzer t.b.v. commissie en/of raad

Het bestemmingsplan Binnenduinrand vormt het juridisch-planologisch kader voor uitvoering van het in 2002 vastgestelde Landschapsbeheerplan. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de realisatiestrategie van de Dienst Landelijk Gebied (SB/2005/1424). Door in het bestemmingsplan de functies “Natuur”, “Stadsnatuurpark” en “Recreatieve verbinding” positief te bestemmen komen hiervoor bij andere overheden (rijk, provincie, waterschap) financiële middelen vrij. Bij het verwerken van de zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan Binnenduinrand heeft het college vastgehouden aan het beleid van het Landschapsbeheerplan en de realisatiestrategie van de Dienst Landelijk gebied.

Voor een samenvatting van de relevante inhoud van het Landschapsbeheerplan, de realisatiestrategie van de Dienst Landelijk Gebied (DLG) en het bestemmingsplan Binnenduinrand wordt verwezen naar de paragrafen 2, 3 en 4 van bijlage A van de B&W nota “Ontwerp-bestemmingsplan Binnenduinrand” (SB/BD/2006/863).

4 Financiële paragraaf

Het bestemmingsplan Binnenduinrand maakt uitvoering van het Landschapsbeheerplan planologisch mogelijk. Voor de economische uitvoerbaarheid van het Landschapsbeheerplan, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, wordt verwezen naar paragraaf 4.4 van de plantoelichting.

De financiële risico's zijn onderzocht naar aanleiding van het voorontwerp-bestemmingsplan Binnenduinrand. De verwachting is dat het bestemmingsplan Binnenduinrand geen onverwachte financiële risico's heeft.

5 Verwerking zienswijzen en ambtelijke wijzigingen

5.1 Verwerking zienswijzen

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan "Binnenduinrand" zijn 24 zienswijzen ingediend:

1. Gemeente Bloemendaal
2. Dhr. C.F. Tang en Mw. W.F. Chueng
3. LTO Noord
4. J.R.P. Preenen
5. Fa. W.G.M Roosen & Zn.
6. J. Sassen
7. Wieringa advocaten, namens Ventotene B.V.
8. ARAG Rechtsbijstand, namens dhr. F.M. Richter
9. Wieringa advocaten, namens dhr. L.H. Prins en Mobile Vastgoed B.V.
10. Werkgroep Westelijk Tuinbouwgebied
11. Volkstuinvereniging Nooit Rust
12. Milieufederatie Noord-Holland
13. de Veenderij
14. Natuurgroep NIVON-Haarlem
15. Wijkraad Ramplaankwartier
16. BDG Architecten, namens de Beatrixschool
17. A. Verschoor Horticulture import-export
18. Janssen Broekhuysen advocaten, namens Nanouk Holding en unieke kinderopvang B.V.
19. Stichting Rechtsbijstand, namens dhr. en mevr. Teeuwen
20. Rentmeesterskantoor W.Specht Grijp B.V. en J.H. Willemink, namens Erven Luden
21. Dhr. W.M. de Vries
22. Geelkerken & Linskens advocaten, namens dhr. A. Demmers
23. LTO Noord, namens Fa. J. Th. Groenendijk
24. Klaver van der Hoofd Posch advocaten, namens vennootschap Dreef Beheer B.V.

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 "Binnenduinrand" gewijzigd op de volgende punten:

- Zienswijze nr. 1: paragraaf 2.10 van de plantoelichting is aangevuld in die zin dat een recreatieve voorziening als volkstuinen goed aansluit bij de naastgelegen recreatieve verbinding en het stadsnatuurpark.
- Zienswijze nr. 1: in afbeelding 5 van de plantoelichting is een zichtveld toegevoegd over de Brouwersvaart en de historische Bloemendaalse bebouwing.
- Zienswijze nr.1: Paragraaf 2.9 van de plantoelichting is aangevuld in die zin dat een toename van parkeerplaatsen in de (sub)bestemming "Tuin (T)" aan de Zijlweg niet gewenst is in verband met de beeldkwaliteit.

- Zienswijze nr. 4: naar aanleiding van de zienswijzen nr. 19 en 20 is ook op het perceel van dhr. Preenen de (sub)bestemming “Tuin bebouwd 2 (Tb2)” toegevoegd.
- Zienswijze nr. 7: de bebouwingsvoorschriften van de bestemmingen “Gemengde doeleinden a (Ga)” en “Gemengde doeleinden b (Gb)” zijn aangepast zodat een dakkapel geplaatst in de dakvoet mogelijk is.
- Zienswijze nr 7: wijzigingsbevoegdheid W13 is aangepast ten behoeve van een goede aansluiting tussen de bestaande bebouwing en de nieuwbouw.
- Zienswijze nr. 9: een beschrijving van de zichtlijnen en het landschappelijke beeld is opgenomen als bijlage 3 van de planvoorschriften. Een verwijzing naar bijlage 3 is opgenomen in de relevante planvoorschriften (nadere eisen en vrijstellingen) van de artikelen 6 tot en met 24.
- Zienswijze nr. 9 en nr. 23: de bedoelde bebouwing is op de plankaart aangeduid als “te handhaven bebouwing” conform artikel 6, lid 3.1, sub j. Door deze uitsterfregeling is sprake van een bijzondere vorm van positief bestemmen waarbij aan het bestaande (legale) gebruik c.q. de bestaande bebouwing geen beperkingen zijn gesteld.
- Zienswijze nr. 9: Paragraaf 4.4 van de plantoelichting is aangevuld in die zin dat de opgenomen onteigeningstitel aan de noordzijde van de Brouwersvaart mede van belang is om, in het voorkomende geval dat minnelijke verwerving niet slaagt, op termijn toch een wandelpad te kunnen realiseren.
- Zienswijze nr. 9 en nr. 18: Paragraaf 4.4 van de plantoelichting is tekstueel verduidelijkt in die zin dat de financiële bijdragen van andere overheden en instanties wordt onderbouwd door het rapport van de Dienst Landelijk Gebied (SB/2005/1424) en dat over de uiteindelijke kostenverdeling van het stadsnatuurpark nog nader overleg wordt gevoerd met andere overheden.
- Zienswijze nr. 10 en nr. 14: voor de bomen geplant door de hoveniersbedrijven in het plangebied is, in verband met de zichtlijnen, in de planvoorschriften een hoogtebeperking opgenomen in artikel 6, lid 4.2, sub e.
- Zienswijze 16: paragraaf 2.7 van de plantoelichting is aangevuld met de ruimtelijke randvoorwaarden die gelden voor de uitbreidingsplannen van de Beatrixschool, zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.
- Zienswijze 16: naar aanleiding van de uitbreidingsplannen van de Beatrixschool is het betreffende bebouwingsvlak beperkt uitgebreid in noordwestelijke richting.
- Zienswijze 16: naar aanleiding van de uitbreidingsplannen van de Beatrixschool is de maximale goothoogte voor het noordwestelijke gedeelte van het bebouwingsvlak met 1,0 meter verhoogd tot 7,0 meter. Aan de zijden van bebouwingsvlak gelegen aan het Blinkertpad (grenzend aan woningen en grenzend aan het open agrarisch gebied) blijft de vigerende, maximale goothoogte van 6,0 en 6,5 meter ongewijzigd.
- Zienswijze 16: een foutieve verwijzing in artikel 14, lid 4, sub b is gecorrigeerd zodat een vrijstelling voor een plat dak planologisch mogelijk is.
- Zienswijze 16: naar aanleiding van de uitbreidingsplannen van de Beatrixschool is de dakkapellenregeling van artikel 14, lid 3, sub d t/m

sub g aangepast. Hierbij is zorgvuldig omgegaan met de mogelijkheden voor dakkapellen gericht op het open agrarische landschap.

- Zienswijze 16: naar aanleiding van de ruimtelijke randvoorwaarden voor de uitbreiding van de Beatrixschool (paragraaf 2.7 plantoelichting) is wijzigingsbevoegdheid W8 verwijderd uit het bestemmingsplan. Deze gronden zijn nu bestemd ten behoeve van de “Recreatieve verbinding (Rv)”.
- Zienswijze 19 en 20: bij verschillende burgerwoningen in deelgebied Midden en Zuid ontbreekt een tuin of erf. Daarom is het bestemmingsplan aangepast in die zin dat een (sub)bestemming “Tuin bebouwd 2 (Tb2)” is toegevoegd. Binnen deze bestemming is per woning maximaal 20m² erfbebouwing toegestaan, geplaatst achter de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn. Deze regeling is opgenomen voor alle vergelijkbare burgerwoningen in deelgebied Midden en Zuid. Als gevolg hiervan is de bestemming “Tuin bebouwd (Tb)”, voor woningen in het bos van Duinvliet gewijzigd in de bestemming “Tuin bebouwd 1 (Tb1)”. Voor deze woningen is op de plankaart ook een voorgevelrooilijn opgenomen, waarachter de erfbebouwing geplaatst moet worden.

5.2 Ambtelijke wijzigingen

De plankaart is ambtelijk gewijzigd op het volgende onderdeel:

- De achtergevelrooilijn van het perceel Zijlweg 328 is iets verruimd volgens dezelfde methodiek als de overige panden aan de Zijlweg.

De planvoorschriften zijn ambtelijk gewijzigd op de volgende onderdelen:

- artikel 6, lid 1, sub e, is aangepast zodat de tekst gelijk is aan de aanduiding “uitrolmogelijkheid rolkassen” op de plankaart.
- Artikel 9, lid 3, sub j, is aangepast zodat de maximale oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen binnen deze bestemming maximaal 20m² beslaat.
- de artikelen 10 en 11, lid 3, sub e is aangepast zodat verwezen wordt naar het juiste voorschrift: lid 3, sub c en sub d.
- artikel 15, lid 2, sub a, onder 1 is verduidelijkt in die zin dat maatschappelijke voorzieningen mogelijk zijn binnen deze bestemming.
- artikel 25, lid b is aangevuld zodat bij een vrijstelling ook getoetst kan worden aan de verkeerssituatie ter plaatse en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

De plantoelichting is ambtelijk gewijzigd op het volgende onderdeel:

- paragraaf 2.1 is tekstueel aangevuld met provinciaal beleid uit het Gebiedsplan-Noordzeekanaal Zuid (Begrenzings Programma Beheer).

6 Planning

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan “Binnenduinrand” ter goedkeuring worden voorgelegd aan de provincie Noord-Holland.

Wij stellen de raad voor:

1. De volgende zienswijzen, genoemd in paragraaf 5 en bijlage A van dit raadsstuk, niet ontvankelijk te verklaren:
 - nummer 9 (alleen de brief d.d.20 april 2007);
 - nummers 12 en 24.
2. De volgende zienswijzen, genoemd in paragraaf 5 en bijlage A van dit raadsstuk wel ontvankelijk te verklaren:
 - nummers: 1 t/m 8, 10, 11 en 13 t/m 23
 - nummer 9 (alleen de brief d.d. 11 januari 2007);
3. De volgende zienswijzen ongegrond te verklaren met in achtneming van het bepaalde in paragraaf 5 en bijlage A van dit raadsstuk:
 - nummers: 2, 3, 5, 6, 8, 11, 13, 15, 17, 21 en 22
 - nummer 19 (alleen de brief d.d. 15 december 2006)
4. De volgende zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren met in achtneming van het bepaalde in paragraaf 5 en bijlage A van dit raadsstuk:
 - nummers: 1, 4, 7, 10, 14, 16, 18, 20 en 23
 - nummer 9 (alleen de brief d.d. 11 januari 2007)
 - nummer 19 (alleen de brief d.d. 2 januari 2007)
5. Het bestemmingsplan "Binnenduinrand" gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen zoals omschreven in paragraaf 5 en bijlage A van dit raadsstuk.

De secretaris

De burgemeester

Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan “Binnenduinrand”

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. De volgende zienswijzen, genoemd in paragraaf 5 en bijlage A van dit raadsstuk, niet ontvankelijk te verklaren:
 - nummer 9 (alleen de brief d.d.20 april 2007);
 - nummers 12 en 24.
2. De volgende zienswijzen, genoemd in paragraaf 5 en bijlage A van dit raadsstuk wel ontvankelijk te verklaren:
 - nummers: 1 t/m 8, 10, 11 en 13 t/m 23
 - nummer 9 (alleen de brief d.d. 11 januari 2007);
3. De volgende zienswijzen ongegrond te verklaren met in achtneming van het bepaalde in paragraaf 5 en bijlage A van dit raadsstuk:
 - nummers: 2, 3, 5, 6, 8, 11, 13, 15, 17, 21 en 22
 - nummer 19 (alleen de brief d.d. 15 december 2006)
4. De volgende zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren met in achtneming van het bepaalde in paragraaf 5 en bijlage A van dit raadsstuk:
 - nummers: 1, 4, 7, 10, 14, 16, 18, 20 en 23
 - nummer 9 (alleen de brief d.d. 11 januari 2007)
 - nummer 19 (alleen de brief d.d. 2 januari 2007)
5. Het bestemmingsplan “Binnenduinrand” gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen zoals omschreven in paragraaf 5 en bijlage A van dit raadsstuk.

Gedaan in de vergadering van (in te vullen door de griffie)

De griffier

De voorzitter

BIJLAGE A: Zienswijzennota bestemmingsplan Binnenduinrand

Behoort bij Raadsstuk “Vaststelling bestemmingsplan Binnenduinrand”

Registratienummer: SO/BD/2007/295

Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan Binnenduinrand heeft ter inzage gelegen van vrijdag 1 december 2006 tot en met 11 januari 2007. Echter, op de website van de gemeente Haarlem stond abusievelijk vermeld dat de zienswijzen termijn liep tot en met vrijdag 12 januari 2007. Daarom zullen reacties die zijn binnengekomen op 12 januari 2007 ontvankelijk worden verklaard.

In deze nota worden de zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan Binnenduinrand verwerkt. Opgemerkt wordt dat veel zienswijzen zijn ingediend door personen of instanties die begin 2006 ook een inspraakreactie hebben ingediend over het voorontwerp-bestemmingsplan Binnenduinrand. In de zienswijzen wordt regelmatig verwezen naar eerdere inspraakreacties (of wettelijk vooroverleg) en het gemeentelijke antwoord hierop. Voor de verwerking van de eerder ingediende inspraakreacties wordt verwezen naar bijlage 11 van de plandoelichting. De verwerking van het eerder gevoerde wettelijk vooroverleg is opgenomen in bijlage 13 van de plandoelichting.

Deze zienswijzennota bevat alleen het inhoudelijke commentaar op het ontwerp-bestemmingsplan Binnenduinrand (zie kolom “zienswijze”) en het gemeentelijke antwoord op dit commentaar (zie kolom “antwoord”). Vervolgens wordt in de kolom “aanpassing” aangegeven of het commentaar heeft geresulteerd in aanpassing van toelichting, plankaart en voorschriften. Een kopie van de volledige zienswijzen liggen voor raadsleden ter inzage.

Ontvangen zienswijzen

1. Gemeente Bloemendaal
2. Dhr. C.F. Tang en Mw. W.F. Chueng
3. LTO Noord
4. J.R.P. Preenen
5. Fa. W.G.M Roosen & Zn.
6. J. Sassen
7. Wieringa advocaten, namens Ventotene B.V.
8. ARAG Rechtsbijstand, namens dhr. F.M. Richter
9. Wieringa advocaten, namens dhr. L.H. Prins en Mobile Vastgoed B.V.
10. Werkgroep Westelijk Tuinbouwgebied
11. Volkstuinvereniging Nooit Rust
12. Milieufederatie Noord-Holland
13. de Veenderij
14. Natuurgroep NIVON-Haarlem
15. Wijkraad Ramplaankwartier
16. BDG Architecten, namens de Beatrixschool

17. A. Verschoor Horticulture import-export
18. Janssen Broekhuysen advocaten, namens Nanouk Holding en unieke kinderopvang B.V.
19. Stichting Rechtsbijstand, namens dhr. en mevr. Teeuwen
20. Rentmeesterskantoor W. Specht Grijp B.V. en J.H. Willemink, namens Erven Luden
21. Dhr. W.M. de Vries
22. Geelkerken & Linskens advocaten, namens dhr. A. Demmers
23. LTO Noord, namens Fa. J. Th. Groenendijk
24. Klaver van der Hoof Posch advocaten, namens vennootschap Dreef Beheer B.V.

1. Gemeente Bloemendaal, college van B&W, Postbus 201, 2050 AE Overveen					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Plankaart	Voorschriften
0.	De zienswijze gedateerd 10 januari 2007 is op 11 januari 2007 door de gemeente ontvangen en ontvankelijk. Deze brief bevat de hoofdlijnen van de zienswijze. Dit commentaar is na de wettelijke ter inzage termijn inhoudelijk aangevuld met een brief die 30 januari 2007 door de gemeente is ontvangen. De brieven worden behandeld als één zienswijze.				
1.	De gemeente Bloemendaal had liever in een eerder stadium intergemeentelijk overleg gewild.	Tijdens het opstellen van het voorontwerp-bestemmingsplan Binnenduinrand is meerdere malen ambtelijk overleg geweest met de gemeente Bloemendaal.	Nee	Nee	Nee
2.	De gemeente Bloemendaal blijft erbij dat de planvoorschriften onvoldoende waarborgen biedt voor de na te streven beeldkwaliteit.	Wij zijn van mening dat de planvoorschriften de bestaande openheid en beeldkwaliteit van het plangebied voldoende beschermen. Ondermeer door de toegewezen bestemmingen, de opgenomen bebouwingsvlakken en het aanlegvergunningstelsel.	Nee	Nee	Nee
3.	Ten aanzien van mogelijke uitplaatsing van volkstuintjes dient een volledig zelfstandige planologische afweging plaats te vinden en kan niet alleen volstaan worden met verwijzing naar structuurplan en streekplan.	De mogelijke uitplaatsing van volkstuinten naar het westelijk tuinbouwgebied komt voort uit een Haarlemsbrede, maatschappelijk - ruimtelijke afweging die is vastgelegd in het Structuurplan Haarlem 2020.	Ja	Nee	Nee

		Een aan het plangebied gerelateerde afweging voor de locatie van volkstuinen heeft plaatsgevonden. In het Landschapsbeheerplan zijn volkstuinen genoemd als mogelijke aanvulling van het stadsnatuurpark voor het gebied ten noorden van de Brouwersvaart. In hetzelfde beleidskader is het gebied tussen Brouwersvaart en Vlaamseweg (deelgebied Noord-Zuid) aangewezen als multifunctioneel gebied met consumentgerichte land- en tuinbouw en recreatieve voorzieningen. Als recreatieve voorziening sluiten volkstuinen goed aan bij de naastgelegen recreatieve verbinding en het stadsnatuurpark. Op dit laatste punt is paragraaf 2.10 van de plantoelichting aangevuld.			
4.	Openheid is de centrale kernwaarde van het gebied. Deze waarde zou beschermd en waar mogelijk versterkt moeten worden. Het toestaan van een functie (volkstuinen) met enige verdichting als effect past niet in deze ambitie. Temeer als niet gebleken is dat alternatieve functies, zoals het houden van paarden op open graslanden, niet mogelijk zijn.	De volkstuinen zouden met name door de beplanting kunnen zorgen voor enige visuele verdichting. Dit is echter een ander soort verdichting dan de verdichting door bebouwing. Gezien de intieme kleinschalige ruimtelijke structuur in dit gedeelte van het plangebied zijn volkstuinen inpasbaar langs de Brouwersvaart. In geval van toepassing van de wijzigingsbevoegdheden W1 en W2 zal de landschappelijke inpassing van volkstuinen een aandachtspunt zijn. Het houden van paarden is geen passende agrarische bedrijf voor dit plangebied.	Nee	Nee	Nee
5.	In verband met de nu aanwezige openheid in delen van de wijzigingsvlakken W1 en W2 is Bloemendaal van mening dat in deze gebieden extra zichtlijnen en zichtvelden ingetekend kunnen worden op afbeelding 5 van de plantoelichting. Ter illustratie zijn foto's meegestuurd.	Wij hebben kennis genomen van de zichtvelden en de bijbehorende foto's. Het kaartje visueel-ruimtelijke kwaliteit uit de plantoelichting (afbeelding 5) toont de meest essentiële zichtvelden en zichtlijnen. De zichtvelden zijn veelal gekozen vanaf strategisch gelegen openbare ruimten, bijvoorbeeld een kruispunt. In de bijlage worden door Bloemendaal zes zichtvelden voorgesteld. Zichtveld 2,3 en 4 bevinden zich op een relatief willekeurige plek langs het Houtmanpad en behoren derhalve niet tot de meest essentiële uitzichtpunten. Zichtveld 6 is reeds opgenomen in afbeelding 4 van de toelichting. Wij onderkennen dat	Ja	Nee	Nee

		zichtveld 1 een strategisch gelegen locatie is met zicht over de Brouwersvaart en de historische Bloemendaalse bebouwing. Dit zichtveld zal worden toegevoegd in afbeelding 5 van de plantoelichting.			
6.	Ter stimulering van de woonfunctie op de Zijlweg zou het managebedrijf verplaatst kunnen worden naar de locatie van het tuincentrum.	Wij zijn van mening dat de manege als recreatieve voorziening functioneel een aanvulling kan zijn op het nabijgelegen stadsnatuurpark.	Nee	Nee	Nee
7.	De tekstpassage voor W10 is weliswaar verduidelijkt maar het hoogteaccent van 18 meter blijft onaanvaardbaar voor de gemeente Bloemendaal. Dit gezien de wezenlijk andere visie op de toekomstige ontwikkeling van het kruispunt en de beleving van één van de zichtvelden	Voor de omgeving Kruispunt Zijlweg-Westelijke Randweg is in opdracht van Provincie Noord Holland in 2004 een visie gemaakt genaamd 'Campus Park Haarlem'. Gemeente Bloemendaal, Nova college, Hogeschool IN Holland en gemeente Haarlem participeerden hierin. Om aan te kunnen sluiten op de schaal van het kruispunt, de bebouwingshoogten aldaar en de toekomstige bebouwingmogelijkheden is het stedenbouwkundig wenselijk om een hoogteaccent toe te staan met een beperkte footprint. Tevens wordt een nieuwe villa voorgesteld in de historische rooilijn van de Zijlweg. In ruil daarvoor zal een deel van de huidige bebouwing aan de achterzijde en de bestaande woning gesloopt moeten worden. Al met al kan worden gesteld dat deze ingrepen voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kunnen zorgen. Wat betreft het zichtveld en foto 4 is de aanwezigheid van de Westelijke Randweg en de bebouwing van het Nova college veel beeldbepalender dan het ranke en relatief lage hoogteaccent dat wordt voorgesteld middels W10.	Nee	Nee	Nee
8.	De opmerking (in artikel 10 reactie) van Bloemendaal om parkeren in de bestemming "Tuin (T)" te stimuleren is bedoeld om de parkeerdruk op de Zijlweg te ontlasten. Dit is ook een openbaar belang en betreft eveneens een aspect van het straatbeeld.	Bewoners en gebruikers van de betreffende panden aan de Zijlweg kunnen parkeren binnen de erfbestemming en de hoofdbestemming. In verband met de beeldkwaliteit is een toename van parkeerplaatsen in de tuinbestemming niet gewenst. Paragraaf 2.9 van de plantoelichting is op dit punt aangevuld.	Ja	Nee	Nee

9.	De eerdere opmerking van Bloemendaal inzake het voorbehoud voor recreatief medegebruik van de wateren voor kanorecreatie heeft niet alleen betrekking op het stadsnatuurpark. De mogelijkheid is namelijk ook geboden in de bestemming "Water".	Het toegankelijk maken van het gebied voor recreatief medegebruik is een van de doelstellingen van het Landschapsbeheerplan. Daarom is recreatief medegebruik, zoals bijvoorbeeld wandelen en fietsen, in de planvoorschriften opgenomen als toegestaan gebruik bij verschillende bestemmingen. Bij de verdere uitwerking van het stadsnatuurpark en de recreatieve verbinding is kanorecreatie een optie. Hierbij is het eerder door Bloemendaal genoemde voorbehoud ten aanzien van de natuurfunctie en aspecten van privacy en veiligheid een aandachtspunt.	Nee	Nee	Nee
----	---	--	-----	-----	-----

2. Dhr. C.F. Tang en Mw. W.F. Chueng, Parklaan 45, 2011 KR Haarlem					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Plankaart	Voorschriften
0.	De zienswijze is op 12 januari 2007 door de gemeente ontvangen en ontvankelijk.				
1.	Maakt bezwaar tegen het bestemmingsplan Binnenduinrand omdat een stuk grond dat zij bezitten wordt gebruikt voor realisering van gemeentelijke plannen.	Hiervan wordt kennis genomen. Het voornemen voor een stadsnatuurpark komt voort uit het Landschapsbeheerplan. Dit plan is in 2002 vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlem.	Nee	Nee	Nee
2.	Gaat er vanuit dat als het bestemmingsplan wordt goedgekeurd door de gemeenteraad er overleg zal plaatsvinden over de verkoop van de grond.	Over verwerving van de grond bestemd als "Stadsnatuurpark (Sn)" wordt contact met u opgenomen.	Nee	Nee	Nee

3. LTO Noord, J. Heijkoop en Drs. T.H.H. van Vuren, Postbus 649, 2003 RP Haarlem					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Plankaart	Voorschriften
0.	Zienswijze is 9 januari 2007 door de gemeente ontvangen en ontvankelijk.				
1.	LTO is het ten principale niet eens met de wijze waarop Haarlem invulling wil geven aan realisatie van een natuurgebied in deelgebied Zuid. Omdat het eerdere advies (artikel 10 reactie) van LTO niet is overgenomen, is LTO genoodzaakt dit advies nogmaals aan de gemeente Haarlem voor te leggen. Een extra argument is de provinciale inventarisatie in het kader van het ontgrenzingsplan.	Hieronder wordt de zienswijze van LTO behandeld.	Nee	Nee	Nee
2.	<p>Ten aanzien van de bestemming van deelgebied Zuid geeft de zienswijze aan dat in het gebiedsplan Noordzeekanaal-Zuid van GS agrarische cultuurgronden uit het plangebied zijn begrensd als "ruime jas natuurgebied". In het gebiedsplan wordt echter nadrukkelijk aangegeven dat de uitvoering van het plan plaatsvindt op basis van vrijwilligheid en dat de begrenzing als natuurgebied geen gevolgen heeft in het kader van de ruimtelijke ordening.</p> <p>Naar aanleiding van bovenstaande is LTO Noord van mening dat de gemeente Haarlem in strijd met (de uitwerking van) het provinciaal beleid de agrarische cultuurgronden van deelgebied Zuid heeft voorzien van een natuurbestemming.</p>	<p>Opgemerkt wordt dat er in deelgebied Zuid ook sprake van "aankoopwaardige natuur". Voor deze gronden is sprake van een aankooptitel. De gronden begrensd als "Ruime Jas Natuur" kunnen op basis van het provinciale beleid worden aangekocht op vrijwillige basis en zonder schadeloosstelling. Dit biedt weinig zicht op daadwerkelijke realisatie van natuur in deelgebied Zuid. Echter, op basis van een positieve natuurbestemming kan het Rijk dezelfde gronden verwerven op basis van de onteigeningswaarde (de werkelijke bedrijfswaarde) aangevuld met een volledige schadeloosstelling. Hierdoor kan de zittende tuinders in deelgebied Zuid tijdens de anticiperende grondverwerving een marktconforme prijs bieden, aangevuld met een volledige schadeloosstelling. Dit blijkt uit het rapport "Mogelijke ontwikkelingsstrategieën voor het westelijk tuinbouwgebied Haarlem" (SB/BOR/2005/ 1424) van de Dienst Landelijk Gebied.</p> <p>Deze aanpak biedt concreet zicht op realisatie van natuur in deelgebied Zuid. Dit sluit aan bij het</p>	Nee	Nee	Nee

		gemeentelijke beleidsvoornemens voor het realiseren van natuur in het westelijk tuinbouwgebied. Deelgebied Zuid is immers in het Landschapsbeheerplan (2002) en het Structuurplan Haarlem 2020 (2003) aangewezen voor natuurontwikkeling. Deze beleidsvoornemens zijn door de gemeente vertaald naar een natuurbestemming voor deelgebied Zuid.			
3.	Op basis van het streekplan Noord-Holland Zuid en de Leidraad Provinciaal Beleid moeten de cultuurgronden in deelgebied Zuid volgens LTO Noord voorzien worden van de agrarische bestemming. Via toepassing van een wijzigingsbevoegdheid kan vervolgens het gebiedsplan worden uitgewerkt conform de systematiek "bestemming volgt eigendom".	In het streekplan Noord-Holland-Zuid zijn gronden in deelgebied Zuid aangewezen als "natuurgebied". Daarnaast is sprake van "agrarische gebied van bijzondere betekenis voor natuur, landschap en bodem". Wij zijn van oordeel dat de gegeven natuurbestemming hier niet mee in strijd is. De provincie Noord-Holland zal het bestemmingsplan Binnenduinrand toetsen aan provinciaal beleid.	Nee	Nee	Nee
4.	De zienswijze geeft aan dat de provincie de beleidsverantwoordelijke is voor de implementatie van de ecologische hoofdstructuur in het ruimtelijke beleid en dat de Dienst Landelijk Gebied slechts uitvoerder is. Met inachtneming van deze "rolverdeling" doet de gemeenteraad van Haarlem er verstandig aan kennis te nemen van het standpunt van de provincie. Dit standpunt zou zwaarder moeten wegen dan het advies van de Dienst Landelijk Gebied, temeer omdat de provincie het bestemmingsplan moet goedkeuren.	De gemeente is verantwoordelijk voor het toewijzen van bestemmingen in een nieuw bestemmingsplan. Dit gebeurt op basis van gemeentelijk beleid (zie antwoord onder 2) en provinciale beleidskaders. Over de uitvoering van vastgesteld gemeentelijk beleid voor het westelijk tuinbouwgebied heeft de Dienst Landelijk Gebied advies gegeven. Dit advies is door de gemeente overgenomen in het bestemmingsplan Binnenduinrand.	Nee	Nee	Nee
5.	Opgemerkt wordt dat Haarlem met twee maten meet, omdat begrensde natuurgebieden uit deelgebied Midden in het voorontwerp bestemmingsplan wel bestemd zijn als agrarisch met een wijzigingsbevoegdheid naar "Natuur (N)".	Van twee maten ten aanzien van deelgebied Midden is geen sprake. In het Landschapsbeheerplan is deelgebied Midden aangewezen voor concentratie van de tuinbouwfunctie. Het bedoelde perceel ligt binnen dit deelgebied en is daarom agrarisch bestemd. De wijzigingsbevoegdheid W7 voor een natuurbestemming zal alleen worden toegepast na eventuele beëindiging van het agrarische gebruik van deze gronden in de toekomst. Door de natuurbestemming kan vervolgens	Nee	Nee	Nee

		aanspraak gemaakt worden op rijkssubsidies voor natuurontwikkeling.			
6.	Een situatie waarbij de agrarische functie onder het overgangsrecht valt is voor LTO Noord onverteerbaar. Het kan niet zo zijn dat de agrarische bedrijven ondergeschikt worden gemaakt aan de visie van de gemeente over natuurontwikkeling, zonder dat met de bedrijven overeenstemming is over een schadeloosstelling.	De agrarische functie kan onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan Binnenduinrand worden voortgezet. Momenteel worden met de agrarische bedrijven gesprekken gevoerd over minnelijke verwerving van de pachtrechten. Hierbij kan een volledige schadeloosstelling worden geboden, of vervangende teeltgrond.	Nee	Nee	Nee
7.	Volgens de zienswijze is de provincie Noord-Holland bezig met een ontgrenzingsplan van gebieden waarvan niet wordt verwacht dat ze deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur. Het Westelijk Tuinbouwgebied zou in deze inventarisatie zijn opgenomen, er is daarom geen aankooptitel en alleen een agrarische bestemming voor deelgebied Zuid is te rechtvaardigen.	Het bestemmingsplan Binnenduinrand wordt getoetst aan het vigerende streekplan van de provincie Noord-Holland. Er is geen sprake van besluitvorming over een ontgrenzingsplan en hierop kan ook niet vooruitgelopen worden.	Nee	Nee	Nee
8.	Volgens de zienswijze heeft de gemeente Haarlem bij het bepalen van de omvang van de agrarische bouwpercelen overwegend de contouren van de bestaande agrarische bebouwing als uitgangspunt genomen. Slechts via toepassing van een wijzigingsbevoegdheid kan het agrarisch bouwperceel worden vergroot. LTO Noord kan niet instemmen met deze handelwijze omdat het realiseren van een economisch duurzame bedrijfsvoering op deze wijze bijzonder moeilijk wordt.	Voor de agrarische bouwpercelen in deelgebied Midden en Noord-Zuid zijn de bestaande bouwpercelen als uitgangspunt genomen. Indien het bestaande bouwperceel onvoldoende uitbreidingsruimte bood conform het rapport van het LEI (bijlage 3 plantoelichting) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om uitbreiding van het bouwperceel mogelijk te maken. De wijzigingsbevoegdheden zorgen voor de noodzakelijke afweging tussen de bedrijfseconomische noodzaak per uitbreidingsverzoek en het behoud van de openheid van het plangebied. Bij deze afweging wordt ondermeer het gebruik in de bestaande bedrijfsbebouwing betrokken.	Nee	Nee	Nee
9.	De zienswijze geeft aan dat, naar aanleiding van een recent rapport van het LEI, de maatvoering voor agrarische bouwpercelen zal	De maatvoering van de uitbreidingsmogelijkheden voor de tuinbouwbedrijven in het bestemmingsplan Binnenduinrand zijn gebaseerd op specifiek onderzoek	Nee	Nee	Nee

	worden vergroot in de Leidraad Provinciaal Omgevingsbeleid van de provincie Noord-Holland.	van het LEI (zie bijlage 3 plantoelichting). Hierbij is het LEI uitgegaan van een planperiode van 10 jaar. Tevens wordt opgemerkt dat de provincie Noord-Holland het bestemmingsplan Binnenduinrand zal toetsen aan vigerend provinciaal beleid.			
10.	LTO Noord is van mening dat de in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen maatvoering voor de agrarische bouwpercelen moet worden aangepast. Verzocht wordt hierover in overleg te treden met de betrokken agrarische ondernemers en op de plankaart een agrarisch bouwperceel bij recht op te nemen met een omvang die recht doet aan een economisch duurzame bedrijfsontwikkeling gedurende de bestemmingsplanperiode.	De maatvoering van de agrarische bouwpercelen wordt niet aangepast. Hiervoor wordt verwezen naar de hierboven opgenomen gemeentelijke reacties. Daarnaast wordt opgemerkt dat het LEI in het kader van hun onderzoek over de gewenste uitbreidingsmogelijkheden gesprekken heeft gevoerd met agrariërs in het plangebied.	Nee	Nee	Nee

4. J.R.P. Preenen, Marcelisvaartpad 15 A, 2015 CS, Haarlem					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Plankaart	Voorschriften
0.	De zienswijze is op 9 januari 2007 door de gemeente ontvangen en ontvankelijk.				
1.	Volgens de zienswijze is Marcelisvaartpad 15A een burgerwoning en geen bedrijfswoning. Marcelisvaartpad 15 B is een bedrijfswoning en geen burgerwoning. Verzoek tot aanpassing van de plankaart.	Het bouwperceel waarop de woning Marcelisvaartpad 15 b staat is overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan Tuinbouwgebied. In dit bestemmingsplan is het bouwperceel voorzien van de bestemming "Woondoeleinden" met als gewenste eindbestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke betekenis". De vigerende bestemming "Woondoeleinden" geeft aan dat het een burgerwoning betreft. De woning op het adres Marcelisvaartpad 15 a valt in het vigerend bestemmingsplan Tuinbouwgebied	Nee	Nee	Nee

		<p>binnen het agrarisch bouwblok van de bestemming “Agrarisch gebied met landschappelijke betekenis”. In het ontwerp-bestemmingsplan Binnenduinrand is deze woning daarom ook opgenomen als bedrijfswoning. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het ook logisch dat de woning aan Marcelisvaartpad 15 a als bedrijfswoning is aangemerkt. De agrarische bedrijfsbebouwing is immers tegen deze woning aangebouwd.</p> <p>De woning aan Marcelisvaartpad 15 b ligt nog enigszins vrij op de kavel. Dit maakt het mogelijk een deel van de gronden rondom de woning als “Tuin bebouwd 2 (Tb2)” te bestemmen. Dit zal worden aangepast in het bestemmingsplan. Voor een toelichting op deze bestemming wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op zienswijzen nummer 20, onder 3.</p> <p>In ons archief hebben wij van de woning Marcelisvaartpad 15a geen gegevens kunnen vinden die erop duiden dat dit een burgerwoning betreft.</p>	Ja	Ja	Ja
			Nee	Nee	Nee

5. Fa. W.G.M. Roosen & Zn, Zijlweg 316, 2015 CP Haarlem					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Plankaart	Voorschriften
0.	Zienswijze is op 9 januari 2007 door de gemeente ontvangen en ontvankelijk.				
1.	In de zienswijze wordt bezwaar gemaakt tegen de aanleg van een stadsnatuurpark / recreatieve verbinding in de naaste toekomst omdat deze gronden nodig zijn voor voortzetting van het agrarisch bedrijf. De strook van 30	Zowel het stadsnatuurpark als de recreatieve verbinding volgen uit het door de gemeente vastgestelde Landschapsbeheerplan (2002) die is vertaald naar het bestemmingsplan Binnenduinrand. De grond bestemd als “Stadsnatuurpark” kan conform de bepalingen van	Nee	Nee	Nee

	meter, bestemd als stadsnatuurpark is essentieel voor de bedrijfsvoering en als erfafscheiding.	het overgangsrecht gebruikt worden als tuinbouwgrond. Met u wordt op afzienbare termijn contact opgenomen voor een verkennend gesprek over minnelijke verwerving van de gronden. Hierbij worden ook mogelijke oplossingen voor vervangende teeltgrond besproken.			
2.	De zienswijze geeft aan dat over het Landschapsbeheerplan nooit overleg is gevoerd en dat dit de eerste mogelijkheid is om bezwaar te maken tegen het stadsnatuurpark.	Het Landschapsbeheerplan is opgesteld in samenwerking met vertegenwoordigers van de grondeigenaren en de betreffende wijkraden.	Nee	Nee	Nee
3.	De zienswijze geeft aan dat voor het rode contourgebied op dit moment een bestemmingsplan uit 1951 van kracht is. Er is geen reden om de huidige bestemming "gemengde doeleinden" te wijzigen en verzocht wordt om dit te handhaven in het nieuwe bestemmingsplan.	Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse is een gedateerd uitbreidingsplan uit 1951. Het bestemmingsplan Binnenduinrand gaat uit van de huidige situatie. Op de bedoelde gronden is momenteel een agrarisch bedrijf aanwezig. Hiervoor is in 2002, via een vrijstellingsprocedure, een bouwvergunning verleend voor een agrarische dienstwoning. Op basis hiervan is de agrarische bestemming correct.	Nee	Nee	Nee

6. J. Sassen, Zijlweg 39, 2013 DC Haarlem					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Plankaart	Voorschriften
0.	Zienswijze is door de gemeente ontvangen op 11 januari 2007 en ontvankelijk.	Voor een volledig overzicht van de (juridische) voorgeschiedenis van dit perceel wordt verwezen naar bladzijde 33 van de plantoelichting en inspraakreactie nummer 25 in bijlage 11 van de plantoelichting.			
1.	Omdat een paardenfokkerij naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State is afgefallen als bedrijfsmatige bestemming verzoekt de zienswijze tot het toestaan van een hoveniersbedrijf, naast het reeds toegestane gebruik als paardenwei.	Het toestaan van nieuwe hoveniersbedrijven in het plangebied wijkt af van het Landschapsbeheerplan en zal daarom niet worden toegelaten. De mogelijke verdichting en die kan volgen uit een nieuw hoveniersbedrijf is niet gewenst gezien de locatie van het perceel naast de historische zichtlijn.	Nee	Nee	Nee

2.	Naar aanleiding van enkele bijlagen wordt aangegeven dat het perceel beperkingen kent voor een invulling ten behoeve van tuinbouw, zoals een niet uniform waterregime. En dat het LEI-rapport niet representatief is voor dit perceel.	De aangehaalde bijlagen geven aan dat de huidige indeling en omstandigheden van het perceel niet optimaal zijn voor grondgebonden tuinbouw. Dit is mede te verklaren vanuit het huidige gebruik van het terrein als paardenwei en boomgaard. Het neemt echter niet weg dat het perceel in de toekomst gebruikt zou kunnen worden ten behoeve van de gegeven bestemming (grondgebonden tuinbouw). In het LEI-rapport is geconstateerd dat de waterhuishouding in deelgebied Midden voor opengrondstuinbouwteelten vrij optimaal is ingericht (pagina 16 LEI-rapport).	Nee	Nee	Nee
3.	De zienswijze geeft aan dat het in wijzigingsbevoegdheid 12 opgenomen bouwvlak van 342 m ² veel te klein is en niet in de buurt komt van de door de Raad van State aangegeven 480m ² .	Naar aanleiding van de betreffende Kroonuitspraak uit 1993 dient <u>maximaal</u> 480m ² aan bedrijfsbebouwing ten behoeve van <u>grondgebonden tuinbouw</u> toegestaan te worden op het betreffende perceel. Op dat moment bood het vigerende bestemmingsplan op dit perceel helemaal geen bebouwingsmogelijkheden. Het woord "maximaal" in de Kroonuitspraak kan gezien worden als beleidsvrijheid van de gemeente bij het bepalen van de definitieve kaders voor bebouwing. Dit is in het bestemmingsplan Binnenduinrand vertaald naar het opnemen van twee bouwvlakken op het perceel met een totale oppervlakte van ruim 300 m ² . Deze bouwvlakken betreffen de bestaande bebouwing op het perceel. Gezien de ligging hiervan nabij de zichtlijn is uitbreiding van de bestaande bebouwing niet wenselijk. Wel is een betere landschappelijke inpassing van de bebouwing op het perceel mogelijk. Voor dit doel is, naar aanleiding van de inspraakreactie van de heer Sassen, wijzigingsbevoegdheid 12 opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Binnen deze wijzigingsbevoegdheid is de toegestane bebouwing op het perceel 342 m ² . Een verdere uitbreiding van de bebouwing is stedenbouwkundig ongewenst.	Nee	Nee	Nee

7. Wieringa advocaten, Herengracht 425-429 1017 BR Amsterdam, namens Ventotene B.V.					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Plankaart	Voorschriften
0.	De zienswijze is ontvangen op 11 januari 2007 en ontvankelijk.				
1.	De indiener van de zienswijze is het niet (volledig) eens met wijzigingsbevoegdheid W13 voor perceel Zijlweg 340-242. Ventotene is van mening dat het ontwerp bestemmingsplan ten onrechte de verwezenlijking van het in de welstandscommissie besproken plan (bijlage 1) in de weg staat.	Het voorgestelde schetsplan past niet in het vigerend bestemmingsplan. Er is daarom eerst een stedenbouwkundig positief advies nodig. In het bestemmingsplan Binnenduinrand zijn middels wijzigingsbevoegdheid W13 de randvoorwaarden aangegeven voor de nieuwe bebouwing.	Nee	Nee	Nee
2.	Ventotene verzoekt om de in W13 aangegeven bestemming "Tuin (T)" tussen Zijlweg 340-342 en de bebouwingsgrens van de nieuwbouw te vervangen door de bestemming "Gemengde doeleinden a (Ga)".	De kaart van W13 in de voorschriften is aangepast. De betreffende bestemming "Tuin (T)" tussen Zijlweg 340 en de bebouwingsgrens van de nieuwbouw is gewijzigd in de bestemming "Gemengde doeleinden a (Ga)". Hierdoor is een goede aansluiting mogelijk tussen de bestaande bebouwing in de nieuwbouw.	Ja	Nee	Ja
3.	De zienswijze stelt dat het bestemmingsplan een goothoogte van 4,40 meter en 8,80 meter mogelijk maakt ter plaatse van de bestemming "Tuin (T)" respectievelijk W13.	De bedoelde 10% regeling is geen direct bouwrecht maar een bevoegdheid van het college van B&W voor het verlenen van een vrijstelling.	Nee	Nee	Nee
4.	Bezwaarmaker verzoekt om het toestaan van een goothoogte van 9,6 meter in de wijzigingsbevoegdheid.	Om een goede aansluiting te maken tussen de nieuwbouw en de bestaande bebouwing is de betreffende goothoogte in W13 aangepast naar 10,0 meter.	Ja	Nee	Ja
5.	Bezwaarmaker verzoekt om het opnemen van een mogelijkheid voor dakkapellen zoals aangegeven in de bijlagetekening.	Om dakkapellen in een steil dakvlak mogelijk te maken aan de Zijlweg zijn de bebouwingsvoorschriften van "Gemengde doeleinden a (Ga)" en "Gemengde doeleinden b (Gb)" aangepast zodat een dakkapel in de dakvoet mogelijk is.	Nee	Nee	Ja

6.	Bezwaarmaker verzoekt om de mogelijkheid voor een dakhelling van 75 graden in het bestemmingsplan	Met een binnenplanse vrijstelling is reeds een mogelijkheid opgenomen voor een dakhelling naar maximaal 70 graden. Dit is stedenbouwkundig het maximum toelaatbare in deze omgeving. Een dakhelling van 75 graden is te steil voor dergelijke locaties. Dit zal daarom niet worden aangepast.	Nee	Nee	Nee
7	Bezwaarmaker ziet zowel vanuit ruimtelijk opzicht als qua comfort geen toegevoegde waarde in de mogelijkheid voor een semi-verdiepte parkeervoorziening. Ventotene verzoekt tot uitbreiding van bestemming "Erf (E)" tot de gehele breedte en diepte van het perceel. De aanduiding semi-verdiepte parkeervoorziening kan dan komen te vervallen.	De aanduiding semi-verdiepte parkeervoorziening biedt planologisch een mogelijkheid voor een semi-verdiepte parkeervoorziening op het perceel. Het betreft een aanduiding binnen de bestemming "Erf (E)".	Nee	Nee	Nee
8.	Bezwaarmaker verzoekt om aanpassing van W13 door de bestemming tuin aan de achterzijde van het huidige erf te vervangen door bestemming "Erf (E)". Zodanig dat een en ander overeenkomt met het bijgevoegde schetsplan.	Om een zorgvuldige overgang te waarborgen naar het achterliggende open gebied is in W13 een smalle strook opgenomen met de bestemming "Tuin (T)". Dit is stedenbouwkundig gewenst en wordt dus niet aangepast.	Nee	Nee	Nee
9.	Ventotene vraagt zich af of de gebruiksvoorschriften behorend bij bestemming "Tuin (T)" zich niet verzetten tegen de ontsluiting van het terrein per auto	Het gebruik van gronden met de bestemming "Tuin (T)" voor het parkeren van motorvoertuigen valt onder strijdig gebruik. Het ontsluiten van het erf via de gronden met bestemming "Tuin (T)" is mogelijk.	Nee	Nee	Nee
10.	Ventotene verzoekt tot het verruimen van de bebouwingmogelijkheden in W13 of het positief bestemmen van het voorstel in het bestemmingsplan.	De huidige stedenbouwkundige structuur leent zich voor een nieuwe invulling. Hierboven is aangegeven op welke punten W13 is aangepast.	Nee	Nee	Nee
11.	Ventotene vindt dat het plan ten onrechte wordt gefrustreerd door de formulering van de ruimtelijke randvoorwaarden in W13. Immers bij gebruikmaking van een wijzigingsbevoegdheid kan de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het bouwinitiatief worden beoordeeld.	Om te kunnen toetsen aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het perceel is wijzigingsbevoegdheid W13 opgesteld. Onderdeel van deze wijzigingsbevoegdheid is dat de bestaande achterbouw deels gesloopt wordt ten behoeve van de openheid van het achtererf. Deze	Nee	Nee	Nee

		<p>stedenbouwkundige toets kan niet plaatsvinden indien de nieuwe bebouwingmogelijkheid positief wordt bestemd. Dan valt de te slopen bebouwing immers onder het overgangsrecht. De belangrijkste ruimtelijke randvoorwaarden zijn opgenomen in W13. Hierboven is aangegeven in hoeverre W13 is aangepast.</p>			
--	--	--	--	--	--

8. ARAG Rechtsbijstand namens dhr. F.M. Richter, Zijweg 274, 2015 CN Haarlem					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Plankaart	Voorschriften
0.	Zienswijze is op 9 januari 2007 door de gemeente ontvangen en ontvankelijk.				
1.	De zienswijze geeft aan dat dhr. Richter zich niet verenigen met het feit dat een deel van zijn achtertuin is bestemd ten behoeve van een stadsnatuurpark en een recreatieve verbinding. Enerzijds omdat dit deel van het perceel in het provinciaal landschapsbeheerplan is bestemd ten behoeve van waterberging en anderzijds omdat voor het overige deel van de achtertuin een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen.	<p>Het is onduidelijk welk beleidsdocument precies bedoeld wordt met "provinciaal landschapsbeheerplan". In het Landschapsbeheerplan van de gemeente Haarlem is gebied ten noorden van de Brouwersvaart aangewezen als stadsnatuurpark. Binnen de bestemmingen "Agrarische doeleinden met landschappelijke waarde (Al)" en "Stadsnatuurpark (Sn)" is het aanleggen van waterpartijen mogelijk. Het in voorbereiding zijnde inrichtingsplan voorziet in het verbreden van de Brouwersvaart met water en natuurvriendelijke oevers.</p> <p>Wijzigingsbevoegdheid W1 maakt uitbreiding van het stadsnatuurpark in de toekomst planologisch mogelijk. Dit kan gebeuren op basis van particuliere initiatieven of bij het vrijkomen van financiële middelen. Voor een toelichting op het gekozen "groeimodel" voor het stadsnatuurpark wordt verwezen naar paragraaf 2.5 van de plantoelichting.</p>	Nee	Nee	Nee
2.	De heer Richter wenst dat het deel van de achtertuin dat nu een agrarische bestemming heeft, positief zal worden bestemd als tuin/erf conform het feitelijke gebruik.	Het bedoelde, zuidelijk deel van het perceel is onderdeel van het open, landelijke gebied ten noorden van de Brouwersvaart. In verband met het behoud van de openheid is de vigerende agrarische bestemming voortgezet. Dit is ook relevant in relatie met het voornemen om het gebied	Nee	Nee	Nee

	Verzocht wordt het deel van de achtertuin met de vigerende bestemming "tuin en/of erf" te handhaven in het nieuwe bestemmingsplan.	openbaar toegankelijk te maken door de aanleg van een stadsnatuurpark. Een aanzienlijk deel van het bedoelde perceel is in het bestemmingsplan Binnenduinrand bestemd als "Tuin (T)". Dit gebied komt overeen met de bestaande zone van bebouwing, tuinen en erven langs de Zijlweg. De tuinbestemming vloeit voort uit een uitspraak van de Raad van State op 10 november 1998, waarin het belang van de zichtlijnen vanaf de Zijlweg is vastgelegd.	Nee	Nee	Nee
--	--	--	-----	-----	-----

9. Wieringa advocaten, Herengracht 425-429, 1017 BR Amsterdam, namens de heer L.H. Prins en de besloten vennootschap Mobile Vastgoed B.V.					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Plankaart	Voorschriften
0.	De zienswijze is door de gemeente ontvangen op 11 januari 2007 en ontvankelijk. De zienswijze heeft betrekking op het perceel van de heer Prins, gelegen tussen het terrein Zijlweg 242-252 en de Brouwersvaart. Per brief van 20 april 2007, door de gemeente ontvangen op 23 april 2007, is een aanvullende reactie gegeven op het ontwerpbestemmingsplan Binnenduinrand. Deze reactie behelst een verzoek voor een nieuwe ontsluitingsweg voor het perceel, ter plaatse van een sloot. Dit betreft een nieuw verzoek dat is ingediend na het verstrijken van de termijn van ter inzage legging. Daarom wordt deze aanvullende reactie niet ontvankelijk verklaard.				
	De inspraakreactie van 1 maart 2006 moet worden geacht integraal onderdeel uit te maken van deze zienswijze.	Voor de verwerking van de inspraakreactie wordt verwezen naar bijlage 11 van de plantoelichting, onder nummer 21.	Nee	Nee	Nee

1.	De cliënten kunnen zich niet vinden in de bestemming “Stadsnatuurpark” van het zuidelijk deel van het perceel. Deze bestemming verkleint het agrarische perceel en maakt een redelijke agrarische bedrijfsuitoefening onmogelijk. Dit leidt tot onevenredige waardevermindering van de grond.	In het door de gemeenteraad vastgestelde Landschapsbeheerplan (2002) is het gebied ten noorden van de Brouwersvaart aangewezen als stadsnatuurpark. De bestemming “Stadsnatuurpark (Sn)” vloeit hieruit voort. Voor de rest van het perceel is de agrarische bestemming voortgezet.	Nee	Nee	Nee
2.	Gezien de ligging van het plangebied aan de rand van de bebouwde kom is er volgens de zienswijze geen behoefte aan een stadsnatuurpark. Er is in de directe omgeving volop groen aanwezig en de recreatieve waarde van het gebied is gering door de ligging nabij de Westelijke Randweg.	Een van de doelstellingen van het Landschapbeheerplan is het openbaar toegankelijk maken van het Westelijk Tuinbouwgebied ten behoeve van recreatief gebruik. De bestemmingen “Stadsnatuurpark (Sn)” en “Recreatieve verbinding (Rv)” voorzien hierin.	Nee	Nee	Nee
3.	De cliënten zijn van mening dat de lijst van werkzaamheden opgenomen in het aanlegvergunningstelsel van de bestemming “Stadsnatuurpark (Sn)” (artikel 21, lid 4) te ruim is. De aanlegvergunning kan verleend worden indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden dan wel aan de agrarische bedrijfsvoering in het plangebied. Deze criteria zijn volgens de zienswijze onbepaald en leiden tot rechtsonzekerheid. Verzocht wordt de aanlegvergunning te schrappen uit de planvoorschriften.	De in het aanlegvergunningstelsel opgenomen lijst van werkzaamheden is ruimtelijk relevant in relatie tot het beschermen van de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden van het plangebied. Voor het verlenen van een aanlegvergunning dient een afweging gemaakt te kunnen worden tussen de aanwezige agrarische bedrijfsvoeringen in het plangebied en de aanwezige landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden. De adviesprocedure zoals opgenomen in artikel 21, lid 4.3, onder b, bepaald de criteria waar aan getoetst wordt bij een verzoek om een aanlegvergunning.	Nee Nee	Nee Nee	Nee Nee
4.	De toetsingscriteria “landschappelijk beeld” en “zichtlijnen”, zoals opgenomen in artikel 21, lid 6 (nadere eisen) van de planvoorschriften zijn volgens de zienswijze onbepaald en leiden tot rechtsonzekerheid.	Een beschrijving van de zichtlijnen en het landschappelijk beeld was reeds opgenomen in paragraaf 2.4 van de plantoelichting. Naar aanleiding van deze zienswijze is deze beschrijving ook opgenomen als bijlage 3 van de planvoorschriften. Tevens is in de relevante bepalingen (nadere eisen en	Nee	Nee	Ja

		vrijstellingen) van de planvoorschriften van de artikelen 6 tot en met 24 een verwijzing naar bijlage 3 opgenomen.			
5.	Voor de volledigheid merkt de zienswijze op dat de cliënten op basis van de huidige situatie bereid zijn zelf de bestemming te realiseren door het aanleggen van een groenvoorziening, zijnde onderdeel van de bestemming Stadsnatuurpark. Hierdoor bestaat geen aanleiding van onteigening.	Momenteel werkt de gemeente aan een inrichtingsplan voor het stadsnatuurpark. In geval van zelfrealisatie zal de grondeigenaar, in overleg met de gemeente, moeten voldoen aan dit inrichtingsplan.	Nee	Nee	Nee
6.	Op het gedeelte van het perceel bestemd als "Agrarische doeleinden met landschappelijke waarde (Al)" is een kas, die dienstbaar is aan bestemming, wegbestemd. De cliënten zijn niet voornemens deze kas te slopen. Volgens de zienswijze is wegbestemmen niet toegestaan als niet wordt onderbouwd dat dit gebouw zal verdwijnen.	De bedoelde kas is in het vigerende bestemmingsplan onder het overgangsrecht gebracht. Sloop van het gebouw in de komende planperiode is niet onderbouwd. Echter, het toekennen van een nieuwe bouwtitel door het opnemen van een bebouwingsvlak is ruimtelijk niet wenselijk in verband met de aanleg van een stadsnatuurpark en het vergroten van de openheid in het gebied ten noorden van de Brouwersvaart. Dit blijkt uit de bestemming "Stadsnatuurpark (Sn)" en de bepalingen van wijzigingsbevoegdheid "W10" op naastgelegen perceel. Daarom is de bestaande kas op de plankaart aangeduid als "te handhaven bebouwing" conform de planvoorschriften van artikel 6, lid 3.1, sub j. Met deze uitsterfregeling is sprake van een bijzondere vorm van positief bestemmen van de kas waarbij aan het bestaande (legale) gebruik c.q. de bestaande bebouwing geen beperkingen zijn gesteld.	Ja	Ja	Ja
7.	In aanvulling op punt 6 geeft de zienswijze aan dat het wegbestemmen van de bestaande bebouwing onbegrijpelijk is vanuit een goede ruimtelijke ordening. Dit in verband met de milieuhinder en het bestaande bebouwingslint.	Zie de gemeentelijke reactie bij nummer 6.	Ja	Ja	Ja
8.	Om dezelfde redenen als genoemd onder nummer 3 is het aanlegvergunningstelsel in strijd met artikel 14 van de Wet op de	Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie bij nummer 3. Voor het verlenen van een aanlegvergunning zal het college van B&W, naar aanleiding van de	Nee	Nee	Nee

	Ruimtelijke Ordening. Tevens zijn strijdige criteria opgenomen.	adviesprocedure van artikel 6, lid 4.3, onder b, een afweging maken tussen de relevante criteria.			
9.	Cliënten hebben bezwaar tegen wijzigingsbevoegdheid W1 omdat het vergroten van het stadsnatuurpark het uitoefenen van bedrijvigheid op het perceel onmogelijk maakt, de grondwaarde vermindert en leidt tot inkomstenverlies. De financiële uitvoerbaarheid van deze wijzigingsbevoegdheid is niet aangetoond.	Wijzigingsbevoegdheid W1 maakt uitbreiding van het stadsnatuurpark in de toekomst planologisch mogelijk. Dit kan gebeuren op basis van particuliere initiatieven of bij het vrijkomen van financiële middelen. Voor een toelichting op het gekozen "groeimodel" voor het stadsnatuurpark wordt verwezen naar paragraaf 2.5 van de plantoelichting.	Nee	Nee	Nee
10 en 11	Cliënten kunnen zich niet vinden in de onteigeningstitel van de bestemming "Stadsnatuurpark (Sn)" op hun gronden. Deze onteigeningstitel is voorbarig omdat er geen onderzoek is gedaan naar zelfrealisatie. Ook het publieke belang ontbreekt.	Naar onze mening dient de aanleg van een openbaar stadsnatuurpark wel degelijk een maatschappelijk belang. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 2.5 van de plantoelichting. In de komende periode zal de gemeente onderzoek doen naar de mogelijkheden van minnelijke verwerving van de gronden. Dan kan ook zelfrealisatie besproken worden. Indien minnelijke verwerving niet slaagt kan de gemeente over gaan tot onteigening. Dit is mede van belang in verband met de realisatie van een wandelpad aan de noordzijde van de Brouwersvaart. De tekst van paragraaf 4.4 van de plantoelichting is op dit punt aangevuld.	Ja	Nee	Nee
12.	De financiële uitvoerbaarheid van de onteigening is niet aangetoond. Volgens de zienswijze kan uit de toelichting worden geconcludeerd dat er nog geen zekerheid is over de financiële middelen.	Voor de verwerving en inrichting van de gronden bestemd als "Stadsnatuurpark (Sn)" heeft de gemeente geld gereserveerd in de post "uitvoering parkenvisie". Hiermee is de economische uitvoerbaarheid onderbouwd. De financiële bijdragen van andere overheden en instanties wordt onderbouwd door het rapport van de Dienst Landelijk Gebied. Over de uiteindelijke kostenverdeling van het stadsnatuurpark moet tussen de gemeente en andere overheden en instanties nog nader overleg worden gevoerd. Paragraaf 4.4 van de plantoelichting is op deze punten tekstueel verduidelijkt.	Ja	Nee	Nee

13.	Het ontwerp-bestemmingsplan zoals dat ter inzage is gelegd bevat niet alle gegevens om als onteigeningsplan te kunnen dienen.	Volgens ons bevat het ontwerp-bestemmingsplan de benodigde gegevens om te kunnen dienen als onteigeningsplan ten aanzien van stadsnatuurpark en recreatieve verbinding.			
14.	Volgens de zienswijze maakt het ontwerp-bestemmingsplan een rendabele bedrijfsvoering onmogelijk door: <ol style="list-style-type: none"> 1. de agrarische gronden te verkleinen; 2. de gebruiksmogelijkheden te beperken 3. geen bebouwingsmogelijkheden te bieden. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verkleining van de agrarische gronden ten behoeve van een stadsnatuurpark volgt uit het Landschapsbeheerplan. 2. De agrarische gebruiksmogelijkheden zijn gelijk aan de vigerende agrarische bestemming van het perceel. 3. Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie bij nummer 6. 	Nee	Nee	Nee
			Nee	Nee	Nee
			Nee	Ja	Nee
15 en 16.	Voor een hoogwaardige en doelmatige planologische invulling van het perceel denken cliënten onder andere aan woningen of een hoveniersbedrijf inclusief dienstwoning. Ten aanzien van de zuidelijke strook van het perceel, bestemd als "Stadsnatuurpark (Sn)" is het volgens cliënten mogelijk om hier oppervlaktewater te realiseren ten behoeve van de waterhuishouding. Hierover zijn cliënten bereid in overleg te treden.	Het planologisch mogelijk maken van een woningen of hoveniersbedrijf met dienstwoning resulteert in een toename van de bebouwing. Dit is ongewenst omdat het in strijd is met het Landschapsbeheerplan. Tevens wijkt het af van provinciaal beleid, gezien de ligging van het perceel buiten de stedelijke (rode) contour zoals vastgelegd in het vigerende streekplan. Het aanleggen van waterpartijen is planologisch mogelijk binnen de bestemming "Stadsnatuurpark (Sn)". Op basis van het in voorbereiding zijnde inrichtingsplan voor het stadsnatuurpark kan hierover worden overlegd.	Nee	Nee	Nee
			Nee	Nee	Nee

10. Werkgroep Westelijk Tuinbouwgebied, Leidseplein 49, 2013 PW Haarlem					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Plankaart	Voorschriften
0.	Zienswijze is door de gemeente ontvangen op 12 januari 2007 en ontvankelijk.				
1.	Volgens de zienswijze is de mogelijkheid van	Het plaatsen van volkstuinten naar het gebied rond de	Nee	Nee	Nee

	het plaatsen van volkstuinen naar het gebied rond de Brouwersvaart in strijd met provinciaal beleid met betrekking tot de Provinciaal Ecologische Hoofdstructuur.	Brouwersvaart wordt toegelicht in paragraaf 2.2 van de plantoelichting. De provincie Noord-Holland zal het bestemmingsplan Binnenduintrand toetsen aan provinciaal beleid.			
2.	Naar aanleiding van het voornemen van de eigenaar om op het perceel van het voormalige dierenasiel een kinderdagverblijf te stichten geeft de zienswijze aan dat deze bestemming ongewenst is en in strijd met het bestemmingsplan.	Een kinderdagverblijf past binnen de vigerende en de toekomstige maatschappelijke bestemming van het bedoelde perceel Houtmanpad 22.	Nee	Nee	Nee
3.	De zienswijze stelt dat een manege niet past in het stadsnatuurpark omdat bij een manege geen sprake is van een hoge natuurwaarde en natuurlijk beheer. Verzocht wordt om wijzigingsbevoegdheid W1 ook over de manege heen te leggen.	Het is onze mening dat de bestaande manege, als recreatieve voorziening, functioneel een aanvulling kan zijn op het stadsnatuurpark. Daarom wordt niet voldaan aan het verzoek.	Nee	Nee	Nee
4.	Volgens de werkgroep is een brug over de westzijde van de Brouwersvaart ongewenst, net als een lang recht pad.	De precieze ontsluiting en padenstructuur van het stadsnatuurpark is onderdeel van het in voorbereiding zijnde inrichtingsplan en niet van het bestemmingsplan.	Nee	Nee	Nee
5.	De werkgroep is tegen de mogelijkheden voor volkstuinen en verzoekt om verwijdering van wijzigingsbevoegdheid 2 een aanpassing van de definitie Stadsnatuurpark op dit punt.	Volks- en of doetuinen zijn in het raadsstuk (nr.47/2002) van vaststelling van het Landschapsbeheerplan genoemd als mogelijke functies in het stadsnatuurpark en zijn daarom opgenomen binnen de bestemming "Stadsnatuurpark (Sn)". Wijzigingsbevoegdheid 2 en de mogelijkheid van volkstuinen ten noorden van de Brouwersvaart volgen tevens uit het vastgestelde Structuurplan Haarlem 2020. Gezien het bovenstaande wordt het verzoek niet gehonoreerd. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2 van de plantoelichting.	Nee	Nee	Nee
6.	Gezien het historisch karakter van het bestaande voetpad (het Houtmanpad) en de heg verzoekt de zienswijze om het voetpad	De voetpadenstructuur wordt niet vastgelegd in een bestemmingsplan. Het in voorbereiding zijnde inrichtingsplan houdt rekening met handhaving van het	Nee	Nee	Nee

	expliciet op te nemen in het bestemmingsplan, met het fietspad ten zuiden van de heg.	bestaande voetpad en met de aanleg van een fietspad ten zuiden van de heg.			
7.	De werkgroep zou graag zien dat in geval van toepassing van de wijzigingsbevoegdheden 3, 4 5 en 6 niet alleen de agrarische functies van de aanvrager worden beoordeeld, maar ook die van de omringende eigenaren.	Toetsen aan het gebruik van bebouwing van de omringende eigenaren, dus andere bebouwing dan van de aanvrager, is juridisch niet mogelijk.	Nee	Nee	Nee
8.	De zienswijze acht wijzigingsbevoegdheid W10 onacceptabel. De maximale hoogte hier dient aan te sluiten bij de huidige hoogte van de bebouwing aan de zuidkant van de Zijlweg.	Wij achten de wijzigingsbevoegdheid aanvaardbaar. De stedenbouwkundige onderbouw van W10 is opgenomen in paragraaf 2.5 van de plantoelichting.	Nee	Nee	Nee
9.	De werkgroep verzoekt om kaart aanduidingen voor historische waterpartijen en waterberging. Hierbij wordt gerefereerd aan de aanduiding in het noordelijk plandeel.	De ingetekende blauwe bolletjes "aan te leggen waterloop" in deelgebied Noord-Noord is een structuurbepalende sloot. De aan te leggen waterloop maakt onderdeel uit van het noord-zuid gerichte kavelstructuur met kavels van circa 50 x 100 meter. Het is niet de bedoeling om elke historische waterloop in het plangebied op te nemen op de plankaart als aan te leggen waterloop. Alleen aan te leggen waterlopen ter behoefte van de waterhuishoudkundige situatie of stedenbouwkundige en/of landschappelijke structuur zijn op de plankaart ingetekend. Het aanleggen van waterpartijen is planologisch mogelijk binnen de relevante bestemmingen. Het apart intekenen van water op de plankaart is niet nodig en ongewenst gezien het nog op te stellen inrichtingsplan voor natte natuur.	Nee	Nee	Nee
10.	Verzocht wordt om de zichtlijn langs de Brouwersvaart in te tekenen op de plankaart. Om recht te doen aan de aangegeven cultuurhistorische waarde van de zichtlijnen en het historisch profiel van de Brouwersvaart dient volgens de zienswijze tevens aangegeven worden welke maatregelen getroffen worden om beide te behouden.	De zichtlijn langs de Brouwersvaart wordt in het bestemmingsplan gewaarborgd door het aanlegvergunningstelsel en de beperkte bouwmogelijkheden van de bestemmingen "Stadsnatuurpark (Sn)", "Recreatieve verbinding (Rv)" en "Water". De zichtlijn wordt niet apart ingetekend op de plankaart. Bij het in voorbereiding zijnde inrichtingsplan wordt rekening gehouden met het historisch profiel van de	Nee	Nee	Nee

		Brouwersvaart (pagina 31 plantoelichting).			
11.	Er zijn volgens de werkgroep een aantal ontwikkelingen die de historische zichtlijn Elswout-Bavo bedreigen: 1. de hoge bomen langs de Vlaamseweg bedreigen de zichtlijn; 2. voorgesteld wordt om voor het hoveniersbedrijf voor bomen een hoogtebeperking van 5,0 meter op te nemen; 3. volgens de zienswijze biedt wijzigingsbevoegdheid W12 geen landschappelijke verbetering en dient dit uit het plan te worden verwijderd.	1. Bestaande hoge bomen zijn voor het bestemmingsplan niet relevant. De afdeling BOR van de gemeente Haarlem geeft aan dat, in geval van herinrichting van de Vlaamseweg, rekening wordt gehouden met de zichtlijn. 2. De verzochte hoogtebeperking is in de planvoorschriften opgenomen in artikel 6, lid 4.2, onder e. 3. Wij zijn van mening dat wijzigingsbevoegdheid W12 wel degelijk resulteert in een landschappelijke verbetering door de verplaatsing van bebouwing weg van de zichtlijn en concentratie van de bebouwing op het perceel.	Nee	Nee	Nee
12.	Ten aanzien van het perceel Houtmanpad 22 is de werkgroep tegen het overnemen van 100% bebouwingspercentage uit het vigerende bestemmingsplan en wil dit teruggebracht zien tot maximaal de bestaande bebouwing van het dierenasiel.	Het bebouwingspercentage vertegenwoordigt de vigerende bouwmogelijkheden op dit perceel. Deze bouwrechten zijn in het nieuwe bestemmingsplan beperkt door verkleining van het bouwperceel ten gunste van de recreatieve verbinding en zullen niet verder worden beperkt.	Nee	Nee	Nee
13.	De werkgroep maakt bezwaar tegen de verwijdering van de parkeerplaatsbeperkings-clausule uit het bestemmingsplan voor het perceel Houtmanpad 22.	Naar aanleiding van het ontheffingenbeleid hangt het aantal toe te laten parkeerplaatsen op het perceel mede af van het aantal werknemers. Dit kan dus niet in aantal worden vastgelegd in het bestemmingsplan.	Nee	Nee	Nee
14.	Met betrekking tot de mogelijkheden van een verkeersaantrekkende recreatieve functie ter plaatse van het tuincentrum zien de werkgroep graag bladzijde 16 van de plantoelichting aangepast. Doorgaand verkeer zal namelijk via de Vlaamseweg dienen te geschieden en niet via het Ramplaankwartier.	De bedoelde passage wordt niet aangepast omdat deze duidelijk aangeeft dat de "ligging van het tuincentrum aan de Vlaamseweg een recreatieve voorziening met verkeersaantrekkende werking verkeerstechnisch mogelijk maakt." Een tuincentrum kan ook immers ook gezien worden als een voorziening met een verkeersaantrekkende werking.	Nee	Nee	Nee

11. Volkstuinvereniging “Nooit Rust”, secretariaat S.R. de Wijn, Lorentzkade 152, 2014 CD Haarlem					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Plankaart	Voorschriften
0.	De zienswijze is door de gemeente ontvangen op 12 januari 2007 en ontvankelijk.				
1.	Bezwaarmaker is het niet eens met een aantal zaken die zijn geregeld in de wijzigingsbevoegdheid voor volkstuinen: Tuinhuisjes of overige gebouwen zijn niet toegestaan. Voor bouwwerken geen gebouw zijnde geldt een maximale bebouwinghoogte van 1.0 meter.	In verband met behoud van de bestaande openheid van het gebied zijn gebouwen en hoge bouwwerken op de volkstuinen niet toegestaan. De wijzigingsbevoegdheid voorziet wel in bouwmogelijkheden voor een centrale voorzieningen voor de volkstuinders. Deze zullen geplaatst moeten worden binnen het bestaande agrarische bebouwingsvlak op het perceel.	Nee	Nee	Nee
2.	De bezwaarmaker vindt de locatie in het tuinbouwgebied geen goede optie. De gewenste openheid in het gebied kan een volkstuinencomplex, ook met de beperkende voorwaarden uit de voorschriften, echter niet bieden. Immers in een volkstuin worden bomen en struiken geplant en groenten, bloemen en fruit gekweekt.	De bedoelde wijzigingsbevoegdheid W2 komt voort uit het vastgestelde Structuurplan Haarlem 2020. De verplaatsing van volkstuinen is onderdeel van een Haarlem-brede ruimtelijk-maatschappelijke belangenafweging (zie paragraaf 2.2 plantoelichting). Van belang is dat de verplaatsing van volkstuinen naar het plangebied Binnenduinrand niet resulteert in verstening door gebouwen of hoge bouwwerken. Wij onderkennen dat het planten van bomen en struiken ook kan resulteren in enige visuele verdichting. Deze “groene verdichting” is echter minder schadelijk dan aantasting van de openheid door bebouwing. In geval van toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, gezocht zal worden naar een goede landschappelijke inpassing van de volkstuinen.	Nee	Nee	Nee

12. Milieufederatie Noord-Holland, Stationsstraat 38, 1506 DH Zaandam					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Plankaart	Voorschriften
0.	De zienswijze is gedateerd 12 januari 2007 maar door de gemeente ontvangen op 16 januari 2007. Uit de poststempel op de betreffende envelop blijkt dat de zienswijze gepost is op 15 januari 2007. De zienswijze is daarom niet ontvankelijk.				

13. "de Veenderij", scretariaat Zijlweg 276, 2015 CN Haarlem					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Plankaart	Voorschriften
0.	De zienswijze is door de gemeente ontvangen op 11 januari 2007 en ontvankelijk.				
1.	<p>Ten aanzien van het stadsnatuurpark is de Veenderij van mening dat dit geen realistisch plan is. Hierbij noemt de zienswijze de volgende argumenten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. In het Landschapsbeheerplan is duidelijk aangegeven dat deze strook bedoelt moet worden waterberging. Ter onderbouwing worden een aantal pagina's van het Landschapsbeheerplan met gearceerde tekst meegezonden. 2. De gemeente heeft geen middelen om hier een park te realiseren en zeker niet een park met maar liefst 7 bruggen. Naast de aanleg dient het park ook onderhouden te worden. 3. Het nieuwe fietspad zou gerealiseerd moeten worden conform het landschapsbeheerplan ten zuiden van de Brouwersvaart (zie pagina 23 Landschapsbeheerplan). 4. Het is een te smalle strook voor een 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Het Landschapsbeheerplan geeft aan dat de noordzijde van de Brouwersvaart wordt verbreed met water en natuurvriendelijke oevers. Dit is onderdeel van het inrichtingsplan wat de gemeente momenteel in voorbereiding heeft. 2. De economische uitvoerbaarheid van het stadsnatuurpark wordt onderbouwd in paragraaf 4.4 van de plantoelichting. 3. Dit is ook het geval. Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie bij zienswijze nummer 10, onder 6. 4. De bestemming "Stadsnatuurpark (Sn)" van 30 	Nee	Nee	Nee
			Nee	Nee	Nee
			Nee	Nee	Nee
			Nee	Nee	Nee

	park.	meter breed maakt op korte termijn de aanleg van water, natuurvriendelijke oevers en een wandelpad aan de noordzijde van de Brouwersvaart mogelijk. Ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van het stadsnatuurpark is bewust gekozen voor een "groeimodel" (zie paragraaf 4.4 van de plantoelichting).			
2.	De zienswijze geeft aan dat de Veenderij geen problemen heeft om het werkelijke gebruik achter Zijlweg 272 en 274 ook als tuin en erf te bestemmen. De zichtlijnen kunnen ook gewaarborgd blijven als de bestemming tuin en erf is. De uitspraak van de Raad van State betreft een doorzicht van ongeveer 7,5 meter waar rekening mee kan worden gehouden, bovendien is er slechts één woning gerealiseerd, terwijl voor twee een bouwvergunning was afgegeven.	Hiervan wordt kennis genomen. Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie bij zienswijze nummer 8, onder 2.	Nee	Nee	Nee

14. Natuurgroep NIVON-Haarlem, Drielandenhoek 59, 2034 LT Haarlem					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Plankaart	Voorschriften
0.	De zienswijze is door de gemeente ontvangen op 10 januari 2007 en ontvankelijk.				
1.	De zienswijze is het niet eens met de uitspraak dat volks- en doetuinen bijdragen aan de natuurwaarde van een stadsnatuurpark. De in het raadstuk 47/2002 bedoelde volkstuinten waren bestaande volkstuinten uit deelgebied Midden. De nu voorgestelde uitbreiding met volkstuinten van elders betekent in plangebied Noord-noord dat de oppervlakte van een	Een dergelijke uitspraak is niet gedaan. Volks- en of doetuincomplexen zijn in het raadsstuk (nr. 47/2002) van vaststelling van het Landschapsbeheerplan genoemd als mogelijke functies in het stadsnatuurpark en daarom ook mogelijk gemaakt binnen de bestemming "Stadsnatuurpark". De mogelijke verplaatsing van bestaande volkstuinten in Haarlem naar het plangebied Binnenduinrand volgt uit het	Nee	Nee	Nee

	stadsnatuurpark op termijn klein zal worden, zodat slechts sprake is van een ecologische strook.	vastgestelde Structuurplan Haarlem 2020. Zie paragraaf 2.2 van de plantoelichting. Hiervoor is wijzigingsbevoegdheid W2 opgenomen ten zuiden van de Brouwersvaart.			
2.	Er wordt aangegeven dat het historische voetpad langs de Brouwersvaart op dezelfde plek moet blijven liggen en het fietspad moet ernaast.	Dit is ook het geval. Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie bij zienswijze nummer 10, onder 6.	Nee	Nee	Nee
3.	De zienswijze hoopt dat de handhaving met kracht ter hand zal worden genomen en dat ook gekeken wordt naar niet-agrarische bestemmingen van kassen en schuren.	De afdeling Handhaving van de gemeente Haarlem is momenteel bezig met handhavingonderzoek in het plangebied Binnenduinrand. Hierbij wordt ook mogelijk strijdig gebruik van kassen en schuren onderzocht.	Nee	Nee	Nee
4.	De natuurgroep is het niet eens met de uitspraak dat het gebied Noord-zuid een kleinschalig karakter heeft. Verdichting lijkt strijdig met het beoogde in het Perspectiefplan Haarlem Zuidwest en het Landschapsbeheerplan.	In bijlage 11 van de plantoelichting, onder inspraakreactie nummer 16, onder punt 4, is aangegeven dat de intieme, kleinschalige structuur rond de Brouwersvaart de inpassing van volkstuinen mogelijk maakt. Tevens is aangegeven dat eventuele, visuele verdichting door beplanting anders is dan verdichting door nieuwe bebouwing.	Nee	Nee	Nee
5.	Met verwijzing naar de tekening van wijzigingsbevoegdheid W10 wordt ongerustheid uitgesproken over het feit dat de geplande bebouwing ten noorden van de Zijlweg nu een equivalent krijgt ten zuiden van de Zijlweg. Ondanks het feit dat er enkele lage gebouwen worden afgebroken, zal het in het tuinbouwgebied zeer dominant aanwezig zijn.	De onderbouwing van wijzigingsbevoegdheid W10 is opgenomen in paragraaf 2.5 van de plantoelichting. Het bedoelde hoogteaccent is slechts mogelijk op 30% van bouwperceel II. Dit zorgt voor aansluiting op de bebouwing van NOVA college en de geplande Overbouwing Westelijke Randweg.	Nee	Nee	Nee
6.	Ten aanzien van het voornemen van de eigenaar voor het vestigen van een kinderopvang in het voormalige dierenasiel merkt de zienswijze op dat dit ver afstaat van een natuurmuseum en in strijd is met de bestemming "tuinbouw" van het gebied.	Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie bij zienswijze nummer 10, onder 2.	Nee	Nee	Nee

7.	De zienswijze verzoekt om een hoogtebeperking voor de bomengroei van het hoveniersbedrijf dat gelegen is binnen de zichtlijn Elswout-Bavo.	Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie bij zienswijze nummer 10, onder 11, punt 2.	Nee	Nee	Ja
8.	De werkgroep Natuur en de wandelgroep van de NIVON-Haarlem is van mening dat met dit bestemmingsplan belangrijke natuurwaarden binnengehaald c.q. veiliggesteld kunnen worden. Met name in de plandelen Noord-noord en zuid wordt gehoopt op realisatie van het plan ter verbetering van de ecosystemen in de binnenduinrand. Zoals uit de zienswijze blijkt, zijn zij minder gerust over het behoud van zichtlijnen vanuit de stad naar de binnenduinrand en omgekeerd.	Hiervan wordt kennis genomen.	Nee	Nee	Nee

15. Wijkraad Ramplaankwartier, postbus 5262, 2000 CG Haarlem					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Plankaart	Voorschriften
0.	Zienswijze is door de gemeente ontvangen op 12 januari 2007 en ontvankelijk.				
1.	De wijkraad Ramplaankwartier sluit zich volledig aan bij de reactie van de Werkgroep Westelijk Tuinbouwgebied die voor de volledigheid bij de zienswijze is gevoegd.	Voor de verwerking van de zienswijze van de werkgroep Westelijk Tuinbouwgebied wordt verwezen naar zienswijze nummer 10.	Nee	Nee	Nee
2.	Ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheden in deelgebied Midden wordt verzocht om benadrukking van de toetsing op efficiënt gebruik van bestaande bebouwing. Zowel die van de aanvrager zelf als van de omliggende bebouwing.	Efficiënt gebruik van de bebouwing wordt in de bedoelde wijzigingsbevoegdheden W3, W4, W5 en W6 reeds benadrukt door eerst te toetsen aan de uitbreidingsmogelijkheden binnen het bestaande bouwperceel en door te toetsen of de bestaande bedrijfsbebouwing ook agrarisch wordt gebruikt. Toetsen aan het gebruik van bebouwing van de	Nee	Nee	Nee

		omringende eigenaren, dus andere bebouwing dan van de aanvrager, is juridisch niet mogelijk.			
3.	De wijkraad blijft zich uitspreken tegen de vestiging van volkstuinen in dit gebied. Volgens de zienswijze is het in strijd met realisatie van een stadsnatuurpark met natuurlijk beheer, zal het de openheid aantasten en zal het zorgen voor ongewenste verdere belasting van het Ramplaankwartier m.b.t. verkeer en parkeersituaties. Er wordt aangesloten bij de zienswijze van de werkgroep op dit punt.	Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie op zienswijze 10, onder nummer 5. Hierbij wordt aangevuld dat, in geval van toepassing van wijzigingsbevoegdheid 2 voor volkstuinen, wijzigingsplan aandacht zal besteden aan de landschappelijke inpassing en aspecten van verkeer en parkeren.	Nee	Nee	Nee
4.	De wijkraad blijft bij haar standpunt dat de huidige Maatschappelijke Recreatieve bestemming van het voormalig dierenasiel ongewenst gebruik mogelijk maakt. De recente ontwikkeling richting een kinderdagverblijf is daar helaas een voorbeeld van. De wijkraad wil de bestemming aangepast zien naar gebruik dat beter past in dit gebied.	Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie bij zienswijze nummer 10, onder 2. Hierbij wordt aangevuld dat de uitbreiding van de maatschappelijke bestemming van Houtmanpad 22 met dagrecreatieve functies, gebruik mogelijk maakt dat aansluit bij het stadsnatuurpark en/of de recreatieve verbinding. Gezien het particuliere eigendom van het perceel zal een dergelijke invulling plaatsvinden op basis van particulier initiatief.	Nee	Nee	Nee
5.	De wijkraad vindt de stedenbouwkundige argumentatie voor wijzigingsbevoegdheid W10 met bebouwing van 18 meter onbegrijpelijk en wil deze verwijderd of aangepast zien. Er wordt uitsluitend vanuit de stad Haarlem geredeneerd en op geen enkele wijze vanuit de bestaande bebouwing aan de Zijlweg of de openheid van het Tuinbouwgebied.	Uit de onderbouwing van W10 in paragraaf 2.5 van de plantoelichting blijkt dat de wijzigingsbevoegdheid mede tot doel heeft om de bebouwing op te schuiven naar de Zijlweg en om op de zuidzijde van het perceel bebouwing te slopen ten behoeve van de openheid van het Brouwersvaartgebied. Het bedoelde hoogteaccent is slechts mogelijk op 30% van bouwperceel II (zie kaart W10). Dit zorgt voor aansluiting op de bebouwing van NOVA college en de geplande Overbouwing Westelijke Randweg.	Nee	Nee	Nee
6.	Tot slot vraagt de wijkraad om handhaving van pad en heg langs de Brouwersvaart door opname op de plankaart. Een fietspad kan prima aan de zuidzijde van de heg gerealiseerd	Verwezen wordt naar de gemeentelijk reactie op zienswijze 10, onder nummer 6.	Nee	Nee	Nee

worden.				
---------	--	--	--	--

16. BDG architecten, Floraplein 2, Postbus 3139, 2001 DC Haarlem namens de Beatrixschool					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Plankaart	Voorschriften
0.	De zienswijze is door de gemeente ontvangen op 11 januari 2007 en ontvankelijk. Namens de bestuurscommissie worden een aantal zaken voorgelegd m.b.t. de uitbreidingsbehoefte van de Beatrixschool.				
1.	Er is volgens de zienswijze onvoldoende aandacht in de toelichting voor de uitbreiding van de Beatrixschool. Verzocht wordt om de toelichtende tekst op blz. 25 uit te breiden.	Paragraaf 2.7 van de plantoelichting zal worden aangevuld met een uitleg over de geboden uitbreidingsmogelijkheid voor de Beatrixschool in het bestemmingsplan Binnenduinrand. Hierbij zal worden ingegaan op een drietal ruimtelijke randvoorwaarden: <ol style="list-style-type: none"> 1. De uitbreiding kan alleen plaatsvinden indien de huidige bebouwing gelegen in de bestemming "Recreatieve verbinding (Rv)" wordt gesloopt ten behoeve van de aanleg van deze verbinding. 2. Er wordt geen uitbreidingsruimte geboden ter plaatse van de zuidoostgevel omdat deze gericht is op het open agrarisch landschap. 3. de bebouwing op de zuidwest zijde van het perceel (rond het schoolplein) is consoliderend bestemd i.v.m. de nabij gelegen woningen. 	Ja	Nee	Nee
2.	Het bebouwingsvlak is ongeschikt om een kwalitatief aanvaardbare uitbreiding mogelijk te maken. Verzocht wordt om het bebouwingsvlak uit te breiden in noordwestelijke richting, zoals aangegeven in de bijlagetekening	Er is kennis genomen van de bijlagetekening. Het principe van een nieuwe vleugel is een goed concept en past in de stedenbouwkundige structuur van de school. Op basis van het voorstel van de	Nee	Ja	Nee

		<p>nieuwe vleugel zijn wij voornemens om in de bedoelde noordwest-hoek van het bestemmingsvlak van de Beatrixschool bebouwing mogelijk te maken. Om een goede aansluiting tussen de nieuwe vleugel en het wandelpad te garanderen zal het wandelpad ter plaatse van de school verlegd moeten worden in westelijke richting. Dit wordt meegenomen bij het in voorbereiding zijnde inrichtingsplan van de zone bestemd als "Recreatieve verbinding (Rv)". Op deze wijze blijft de openheid en zichtrelatie vanaf het pad op het gebied gegarandeerd.</p> <p>Het bebouwingsvlak zal in de noordwest-hoek gelijk worden getrokken met de perceelgrens. Het gedeelte wordt onderdeel van het bebouwingsvlak met een bebouwingspercentage van 70 % en een maximale goothoogte van 7,0 meter. Bovenstaande wordt aangepast op de plankaart.</p>			
3.	Verzoek is om de goothoogte aan te passen van 6 meter naar 7.5 meter.	Een goothoogte van 6,0 meter is gerelateerd aan de bestaande bebouwing van de Beatrixschool. Deze is circa 6,0 meter hoog met één enkele uitschieter naar circa 6,50 meter. Wij onderkennen dat een goothoogte van 6,0 meter aan de lage kant is voor het realiseren van twee bouwlagen representatieve onderwijsruimte. Een goothoogte van 7,5 meter is op deze locatie stedenbouwkundig nogal fors. Wij kunnen voor het nieuwbouwgedeelte wel akkoord gaan met een goothoogte van 7,0 meter. Bij het Blinkertpad direct grenzend aan de woningen zal de goothoogte van 6,0 meter ongewijzigd blijven. Het bebouwingsvlak wordt aangepast in de plankaart.	Nee	Ja	Nee
4.	Verzoek is om meer vrijheid van de ontwerpmogelijkheden van de nieuwe uitbreiding. Een nieuw gebouw zonder kap zou mogelijk moeten zijn.	In de voorschriften is een vrijstelling opgenomen ten behoeve van een plat dak. Hiermee wordt vrijstelling verleend van het bepaalde in lid 3, <u>sub c</u> . Dit staat nu foutief in de voorschriften vermeld en wordt aangepast. Hiermee is het planologisch mogelijk om ook platte daken toe te staan. De aanvraag voor	Nee	Nee	Ja

		een dergelijke binnenplanse vrijstelling zal stedenbouwkundig worden getoetst aan verschillende aspecten zoals het straat- en bebouwingsbeeld, het landschappelijk beeld en bestaande zichtlijnen.			
5.	Verzocht wordt om dakkapellen in het achterdakvlak van 5,0 meter breed toe te staan. Verzoek om in het voordakvlak en zijdakvlak dakkapellen van 5,0 meter breed en een totale maximum breedte van 60% van de desbetreffende gevel toe te staan.	De opgenomen regeling betreft een standaard regeling voor dakkapellen afgestemd op het landelijk karakter van de binnenduinrand. Wij onderkennen dat de regeling beperkingen biedt ten aanzien de Beatrixschool. Tevens dient echter aantasting van het landschappelijk beeld te worden voorkomen. Ter plaatste van de zuidoostgevel, die is georiënteerd op het agrarisch landschap, moet zorgvuldig met de grootte van dakkapellen worden omgesprongen. Om tegemoet te komen aan dit verzoek hebben wij de planvoorschriften aangepast. Voor de zuid-oostgevel, grenzend aan het agrarisch gebied is de maximale breedte voor dakkapellen aangepast tot 2,50 meter met een maximale breedte van 30 met % van de gevel. Ter plaatse van de noordwest-, noordoost- en zuidwestgevel is de maximale breedte van dakkapellen aangepast tot 5,0 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 60% van de desbetreffende gevel.	Nee	Nee	Ja
6.	De wijzigingsbevoegdheid W8 is voor de bestuurscommissie onbespreekbaar. Slechts indien de Beatrixschool volledig gecompenseerd wordt voor alle gevolgen van deze wijziging, in de ruimte betekenis van het woord, is de bestuurscommissie bereid mee te werken aan een wijziging.	De planologische compensatie van de gemeente Haarlem bestaat uit de geboden uitbreidingsruimte voor de school zoals opgenomen in het bestemmingsplan Binnenduinrand. Hierbinnen kan de Beatrixschool haar uitbreidingsplannen realiseren. Een van de gemeentelijke randvoorwaarden voor de uitbreidingsplannen was dat de bestaande bebouwing, gelegen binnen wijzigingsbevoegdheid W8, gesloopt zal worden ten behoeve van aanleg van de recreatieve verbinding (zie onder nummer 1). Daarom is het bestemmingsplan aangepast in die zin dat wijzigingsbevoegdheid W8 verwijderd is van de	Ja	Ja	Nee

		plankaart en uit de plantoelichting en deze grond is bestemd als "Recreatieve verbinding (Rv)".			
17. A. Verschoor Horticulture import-export, Marcelisvaartpad 17, 2015 CS Haarlem					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Plankaart	Voorschriften
0.	De zienswijze is door de gemeente ontvangen op 12 januari 2007 en ontvankelijk.				
1.	De zienswijze verzoekt om op het agrarisch bouwperceel Marcelisvaartpad 17 de aanduiding "agrarisch handels- en exportbedrijf" op te nemen. Dit omdat het bedrijf is gegroeid van een agrarisch productiebedrijf naar een bedrijf dat zich bezig houdt met de teelt, de import en export van agrarische producten.	Het bedoelde perceel is bestemd voor grondgebonden tuinbouw. In verband met de hoeveelheid kassen op het perceel is tevens de aanduiding "glastuinbouwbedrijf" opgenomen op de plankaart. De aanduiding "agrarisch handels- en exportbedrijf" wordt voor uw perceel niet opgenomen op de plankaart omdat dit een bestemmingswijziging zou inhouden naar een ander soort agrarisch bedrijf. Dit is in strijd met het beleid voor het plangebied, zoals vastgelegd in het Landschapsbeheerplan. De bedoelde aanduiding is uitsluitend in het bestemmingsplan Binnenduinrand opgenomen ten behoeve van een agrarisch handels- en exportbedrijf dat in het vigerende bestemmingsplan "Tuinbouwgebied" reeds als zodanig was bestemd.	Nee	Nee	Nee
2.	Verzocht wordt om de mogelijkheid om bestaand teeltondersteunend glas op het perceel te vervangen ten behoeve van uitbreiding van de bedrijfsgebouwen.	Binnen het op de plankaart aangegeven agrarische bouwperceel kan bedrijfsbebouwing (zowel kassen als schuren) worden opgericht conform de bebouwingsvoorschriften van artikel 6 van de planvoorschriften.	Nee	Nee	Nee

18. Janssen Broekhuysen advocaten, Oostenburgergracht 17, 1018 NA Amsterdam, namens Nanouk Holding en unieke kinderopvang B.V.					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Plankaart	Voorschriften
0.	De zienswijze is door de gemeente ontvangen op 12 januari 2007 en ontvankelijk.				
1.	De zienswijze geeft aan dat de gemeente tijdens een gesprek op 30 mei 2006 verzuimd heeft aan te geven dat de bestemming "Recreatieve verbinding (Rv)" resulteert in een uitbreiding van het Houtmanpad van circa 5,0 meter, ten koste van het perceel Houtmanpad 22. De gemeente had uk/Nanouk daarvan op de hoogte moeten stellen tijdens dit gesprek.	Hierover heeft uk/Nanouk Holding op 17 januari 2007 apart een brief gestuurd (reg.nr. UK/SO/VT/2007/244) aan de betrokken accountmanager van de gemeente Haarlem. De gemeente heeft hierop gereageerd per brief van 26 januari 2007 (zelfde registratienummer). Verwezen wordt naar de inhoud van deze brief.	Nee	Nee	Nee
	Volgens de zienswijze had de gemeente uk/Nanouk Holding B.V. schriftelijk moeten informeren over de onteigeningstitel die gekoppeld is aan de bestemming Recreative verbinding.	Voorafgaand aan de ter inzage van zowel het voorontwerp- als het ontwerp-bestemmingsplan is de op dat moment kadastraal geregistreerde eigenaar van het perceel Houtmanpad 22 per aangetekende brief geïnformeerd over de onteigeningstitel. Bij de koop van het perceel had uk/Nanouk hierover geïnformeerd moeten worden door de verkopende partij.	Nee	Nee	Nee
	Omdat de gemeente volgens de zienswijze onzorgvuldig heeft gehandeld dient zij een alternatief te verzinnen, bijvoorbeeld door een zelfde aantal meters aan de andere kant van het perceel Houtmanpad 22 toe te voegen.	Gezien het bovenstaande zijn wij van mening dat de gemeente niet onzorgvuldig heeft gehandeld. Het bij het perceel voegen van omliggende gronden is niet zondermeer mogelijk omdat dit agrarische grond betreft die verpacht is aan derden.	Nee	Nee	Nee
2.	De zienswijze verzoekt om een versmalling van de strook van 10,0 meter bestemd als "Recreatieve verbinding (Rv)".	De strook van 10,0 meter breed is noodzakelijk om voldoende ruimte reserveren voor een verkeersveilig en zorgvuldig ingepast profiel ten behoeve van fietspad en wandelpad. Naar aanleiding van de inspraakreactie van de vorige eigenaar van het perceel is deze ruimteclaim nader toegelicht. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 11, inspraakreactie 14, onder punt 5.	Nee	Nee	Nee

3.	De zienswijze verzoekt om een schriftelijke bevestiging waaruit blijkt dat de gemeente de bestaande bebouwing respecteert en dat deze bebouwing niet door de overige voorschriften van het bestemmingsplan kan worden aangetast.	Dat de gemeente de bestaande bebouwing op het perceel respecteert blijkt uit het feit dat de bebouwing positief is bestemd als "Maatschappelijke en recreatieve doeleinden (Mr)". De wijzigingsbevoegdheid W8 maakt het planologisch mogelijk dat de bestemming van het deel van de bestaande bebouwing, dat nu binnen de recreatieve verbindingstrook van 10,0 meter ligt, in de toekomst gewijzigd kan worden ten behoeve van de recreatieve verbinding.	Nee	Nee	Nee
4.	Volgens de zienswijze maakt paragraaf 4.4 en de rest van het ontwerp-bestemmingsplan Binnenduinrand onvoldoende duidelijk hoe de recreatieve verbinding financieel wordt gerealiseerd en op welke wijze Nanouk/uk hiervoor gecompenseerd wordt. Daarnaast ontvangt Nanouk/uk graag een toelichting over de vergoeding in geval van meewerking aan minnelijke verwerving van de gronden ten behoeve van de recreatieve verbinding.	Voor de verwerving en inrichting van de gronden bestemd als "Recreatieve verbinding (Rv)" heeft de gemeente geld gereserveerd in de post "uitvoering parkenvisie". Hiermee is de financiële uitvoerbaarheid onderbouwd. De financiële bijdragen van andere overheden en instanties wordt onderbouwd door het rapport van de Dienst Landelijk Gebied. Dit is verduidelijkt in paragraaf 4.4 van de plantoelichting. Op afzienbare termijn zal met Nanouk/uk contact opgenomen worden om te overleggen over minnelijke verwerving van de betreffende gronden.	Ja	Nee	Nee

19. Stichting Rechtsbijstand, Postbus 10100, JC Tilburg, namens dhr. en mevr. Teeuwen					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Plankaart	Voorschriften
0.	De zienswijze is door de gemeente ontvangen op 15 december 2006 en ontvankelijk. Deze zienswijze met een brief d.d. 2 januari 2007 van de heer en mevrouw Teeuwen aangevuld. Deze brief is door de gemeente ontvangen op 8 januari 2007 en ook ontvankelijk. Hieronder worden de twee brieven behandeld als één zienswijze.				
	Brief 15 december 2006				

1.	<p>Door bestemmingswijziging van agrarisch naar natuur wordt de cliënt onherroepelijk belemmerd in de uitvoering van haar bedrijf. Hoewel het bedrijf theoretisch kan worden voortgezet onder het overgangsrecht is dit praktisch onmogelijk doordat er in een deelgebied geen natte natuur en een bloemenkwekerij naast elkaar kunnen bestaan.</p>	<p>In het door de gemeenteraad vastgestelde Landschapsbeheerplan (2002) is deelgebied Zuid (ten zuiden van de Marcelisvaart) aangewezen voor natuurontwikkeling. De natuurbestemming volgt uit het rapport van de Dienst Landelijk Gebied (SB/BOR/2005/1424). Door de natuurbestemming komen op rijksniveau financiële middelen beschikbaar voor de verwerving en inrichting van de gronden als natuur.</p> <p>Voortzetten van de bloemenkwekerij onder het overgangsrecht is praktisch wel mogelijk omdat de aanleg van natte natuur (verbreden en/of aanleggen sloten) niet mogelijk is indien dit onevenredige afbreuk doet aan de agrarische bedrijfsvoering in het plangebied. Dit is vastgelegd in het aanlegvergunningenstelsel (artikel 6, lid 4.3, sub a, onder 2).</p> <p>Naast de mogelijkheden van het overgangsrecht zijn er vanuit het Rijk diverse verplaatsingsmogelijkheden voor uw bedrijf naar vergelijkbare grond buiten het plangebied. Deze mogelijkheden kunt u bespreken met de Dienst Landelijk Gebied (DLG) en het Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL).</p>	Nee	Nee	Nee
2.	<p>De zienswijze geeft aan dat de heer en mevrouw Teeuwen in vergaande onderhandelingen waren met de pachter van nevengelegen gronden voor overname van de pacht. Om hierdoor voortzetting en uitbreiding van het bedrijf te kunnen waarborgen. Nadat het concept voorontwerp bekend werd heeft de pachter zich uit onderhandelingen teruggetrokken. Een praktisch gevolg van de bestemmingswijziging is derhalve dat de cliënt niet gewaarborgd is van uitbreiding en dus voortzetting van het bedrijf.</p>	<p>Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder 1.</p>	Nee	Nee	Nee
3.	<p>De zienswijze geeft aan dat uitkomst van besprekingen met DLG/BBL over de verwerving</p>	<p>De besprekingen met DLG/BBL hebben tot doel om de pachter te informeren over de mogelijkheden van</p>	Nee	Nee	Nee

	van de grond en de verplaatsingsmogelijkheden volledig onduidelijk zijn.	minnelijke verwerving van de pachtrechten en over eventuele verplaatsingsmogelijkheden voor het agrarische bedrijf.			
4.	<p>De cliënt vreest dat de waarde van woning en bedrijf ernstig daalt na de bestemmingsplan wijziging. Daarom is cliënt van plan een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente. Van de beoogde wijziging gaat volgens de reactie een dermate waardeverminderend effect uit dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden. Volgens de reactie is dit een reden om te zoeken naar alternatieve locaties waar heen of minder planschade te verwachten valt.</p> <p>Ten aanzien van de woning wordt opgemerkt dat de in de gemeentelijke reactie op de inspraak aangegeven waardestijging een loze mededeling is. Een woning zonder naastgelegen bedrijf resulteert ook in een woonbestemming.</p>	<p>Door de natuurbestemming kan het Bureau Beheer Landbouwgronden (onderdeel Ministerie van LNV) bij verwerving van de grond en de pachtrechten de economische waarde bieden, aangevuld met een volledige schadeloosstelling. Door deze regeling wordt, in relatie tot mogelijke planschadeclaims, de geleden schade van de bestemmingswijziging naar "Natuur (N)" voldoende vergoed en is de haalbaarheid van het plan onderbouwd.</p> <p>De bedoelde woning is in het vigerende bestemmingsplan "Tuinbouwgebied" bestemd als agrarische dienstwoning. Bij bestemmingswijziging naar natuur ontbreekt de noodzaak voor een agrarische dienstwoning. Echter, vanwege de historische waarde van de woning is besloten deze in het bestemmingsplan Binnenduinrand te handhaven door de woning te bestemmen als "Woondoeleinden (W)". Hiervoor wordt verwezen naar de participatie over het voorontwerp-bestemmingsplan Binnenduinrand (Bijlage B, B&W nota voorontwerp-bestemmingsplan Binnenduinrand, SO/BD/2005/1021).</p>	Nee	Nee	Nee
5	De zienswijze geeft aan dat de woning historische waarde heeft. Gevreesd wordt dat bij fluctuerende waterpeilen, welke normaal zijn in een natuurgebied, ernstige schade zal ontstaan aan de woning en verzocht wordt daar gedegen onderzoek naar te doen.	Voor het op te stellen inrichtingsplan voor natte natuur in deelgebied Zuid geldt het uitgangspunt dat dit geen ongewenste effecten heeft op de omgeving en de daar aanwezige functies. Verwezen wordt naar paragraaf 2.10 en 2.11 van de plantoelichting.	Nee	Nee	Nee
6.	Volgens de zienswijze wordt met het voorontwerp gehandeld in strijd met eerder	De bestemming Natuur is in overeenstemming met het vigerende beleid. Dit blijkt uit het rapport "Mogelijke	Nee	Nee	Nee

	gemaakte afspraken. Uit de in het Landschapsbeheerplan, het LEI-rapport en het Gebiedsplan Noordzeekanaal Zuid gemaakte afspraken volgt dat slechts op vrijwillige basis zou worden overgegaan tot de bestemming natuur. Dit volgt ook uit hetgeen vermeld is bij "Ruime Jas natuurgebied" in laatstgenoemde rapport.	ontwikkelingsstrategieën voor het westelijk tuinbouwgebied Haarlem" (SB/BOR/2005/1424). De verwerving van de eigendoms- en pachtrechten in deelgebied Zuid zal gebeuren op basis van vrijwilligheid. Bestaande bedrijven kunnen voortgezet worden onder het overgangsrecht.			
	Brief 2 januari 2007				
7.	Er wordt aangegeven dat een aantal bebouwingen niet zijn ingetekend op de plankaart van het ontwerp-bestemmingsplan. Verwezen wordt naar een bijgevoegde plattegrond met nummers.	De genoemde plattegrond is niet aangetroffen bij deze brief. In algemene zin wordt opgemerkt dat niet alle bebouwing wordt ingetekend op de plankaart. Ondermeer kan sprake zijn van vergunningsvrije bouwwerken. Nieuwe vergunningsplichtige bebouwing is alleen mogelijk binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken.	Nee	Nee	Nee
8.	De zienswijze geeft aan dat een inpandige verbouwing van de woning niet is ingetekend binnen het bebouwingsvlak van de bestemming "Woondoeleinden (W)". Verzocht wordt om het gehele woonhuis in zijn totaliteit in te tekenen op de plankaart.	De woning betreft een agrarische bedrijfswoning uit omstreeks 1860. De ensemblewaarde van de woning als onderdeel van het Marcellisvaartgebied is van belang. Hiermee wordt bedoeld dat de woning in combinatie met het omringende gebied en groenelementen een hoge beeldwaarde voor zijn omgeving heeft. Om de woning te kunnen behouden in relatie tot de bestemmingswijziging naar "Natuur (N)" is de originele woning bestemd als "Woondoeleinden (W)". Het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak is gebaseerd op gegevens uit het bouwarchief. Verdere uitbreiding van dit bebouwingsvlak is landschappelijk niet wenselijk. In relatie tot de gemeentelijke reactie direct hieronder (nummer 9) wordt opgemerkt dat de toegevoegde bestemming "Tuin bebouwd 2" beperkte bouwmogelijkheden heeft voor aan- en uitbouwen.	Nee	Nee	Nee
9.	Naar aanleiding van overleg met DLG en BBL verzoekt de zienswijze om het gedeelte van het erf rond de woning, dat in eigendom is bij dhr.	Wij onderkennen dat bij verschillende burgerwoningen in deelgebied Midden en deelgebied Zuid, waaronder uw woning, momenteel op de plankaart een tuin of erf	Ja	Ja	Ja

	en mevr. Teeuwen niet als natuur te bestemmen.	ontbreekt. Aangezien deze woningen in het open agrarisch- of natuurgebied zijn gelegen dient echter zorgvuldig te worden omgegaan met het toestaan van nieuwe erven met aan-, uit-, en bijgebouwen. Wij hebben het bestemmingsplan daarom aangepast in die zin dat bij de betreffende woningen een bestemming "Tuin, bebouwd 2 (Tb2)" is opgenomen waarbinnen per woning maximaal 20 m ² erfbebouwing is toegestaan. Deze bebouwing is alleen toegestaan achter de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn. Deze regeling zal tevens worden opgenomen voor de vergelijkbare woningen Duinvlietspad 1, 3, 5 Marcelisvaartpad 1a, 3-5, 7-9, 13-15, 15b en Vlaamseweg 9.			
10.	Volgens de zienswijze is het onjuist dat DLG/BBL het hele zuidelijk deel in de financiering heeft opgenomen.	Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder nummer 1. In hier genoemde rapport van DLG bevat de financiële onderbouwing van de natuurbestemming in deelgebied Zuid. Het gaat hier om percelen aangewezen als "Ruime Jas Natuur" en als "aankoopwaardige natuur".	Nee	Nee	Nee
11.	Dhr. en mevr. Teeuwen willen dat de huidige agrarische bestemming gehandhaafd blijft.	Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder nummer 1.	Nee	Nee	Nee
20. Rentmeesterskantoor W. Specht Grijp bv, J.H. Willeminck, Bijdorplan 159, 2015 CJ Haarlem, namens Erven Luden					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Plankaart	Voorschriften
0.	Op 4 januari 2007 hebben de heer Willeminck (rentmeester Erven Luden) en de heer R.J. de Jong Schouwenburg (een van de Erven Luden) bij de gemeente mondeling een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is ontvankelijk. De weergave hieronder volgt uit de verslaglegging van deze zienswijze.				

1.	Na bespreking wordt overeengekomen dat de reactie van de gemeente Haarlem op de eerste vier punten uit de inspraakreactie van de Erven Luden (bijlage 11, inspraakreactie nummer 28) inhoudelijk duidelijk is. De laatste twee bezwaren uit de inspraakreactie worden gehandhaafd en daarom zijn deze hieronder opnieuw weer gegeven.	Hiervan wordt kennis genomen.	Nee	Nee	Nee
2.	De zienswijze verzoekt om een mogelijkheid om drie woningen te weten Duinvlietpad 1, 3 -5 na sloop op een andere plek binnen het perceel terug te mogen bouwen. Dit vanwege de nadelige situering van de woningen ten opzichte van de perceelgrens. Hetzelfde verzoek wordt gedaan voor de woningen Marcelisvaartpad 13-15	De woningen Duinvlietpad 1, 3-5 zijn gebouwd in respectievelijk 1700 en 1860. De woningen Marcelisvaartpad 13-15 zijn gebouwd in 1700. Beide markante bouwgroepen hebben een hoge stedenbouwkundige en situationele waarde. In beide gevallen vormen de gebouwen met het omringende erf en groenelementen een belangrijk historisch ensemble in het open agrarisch gebied, gelegen ten westen van de bebouwde kom van Haarlem en ten oosten van landgoed Elswout. Behoud van de woningen op hun specifieke plek is daarom van groot belang. Om deze reden het bestemmingsplan geen mogelijkheid bieden om de woningen na sloop elders op het perceel terug te bouwen	Nee	Nee	Nee
3.	Bezwaarmaker verzoekt om een tuin of erfbestemming rondom de volgende burgerwoningen: Duinvlietpad 1,3,5 Marcelisvaartpad 1a, 3-5, 7-9 en 13-15.	Wij onderkennen dat bij verschillende burgerwoningen in deelgebied Midden en deelgebied Zuid, waaronder de genoemde woningen, momenteel op de plankaart een tuin of erf ontbreekt. Aangezien deze woningen in het open agrarisch- of natuurgebied zijn gelegen dient zorgvuldig te worden omgegaan met het toestaan van nieuwe erven met aan-, uit-, en bijgebouwen. Wij hebben het bestemmingsplan daarom aangepast in die zin dat bij de betreffende woningen een bestemming "Tuin, bebouwd 2 (Tb2)" is opgenomen waarbinnen per woning maximaal 20m ²	Ja	Ja	Ja

		erfbouwing is toegestaan. Deze bebouwing is alleen toegestaan achter de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn. Deze regeling zal tevens worden opgenomen bij de vergelijkbare woningen Duinvlietspad 9b, Marcelisvaartpad 15b en Vlaamseweg 9.			
--	--	---	--	--	--

21. Dhr. W.M. de Vries, Voorhoutstraat 12, 2012 JD, Haarlem					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Plankaart	Voorschriften
0.	De zienswijze is door de gemeente ontvangen op 29 december en ontvankelijk.				
1.	Bezwaarmaker is het niet eens met het voornemen om "gemengde doeleinden b" om te zetten in "gemengde doeleinden a". Volgens bezwaarmaker zijn er namelijk geen woningen toegestaan binnen de geurgrens. De geurgrens is volgens de zienswijze wettelijk vastgelegd op 50 meter vanaf de terreingrens en niet 50 meter vanaf de mestbak.	<p>In de VNG-nota Bedrijven- en Milieuzonering (1992) is op bladzijde 40 opgenomen dat als een (agraris) bedrijf geen uitbreidingsmogelijkheden meer heeft, mede vanwege aanwezigheid van bebouwing in de omgeving, de stal als meetpunt van de stankzone mag worden genomen. Binnen de bestemming "Recreatieve voorzieningen, manege (Rv)" is de aanwezige bebouwing vastgelegd op de plankaart, uitbreiding van de bebouwing is niet mogelijk. Op basis van de nu geldende milieuvergunning voor de manege dient de geurcontour gemeten te worden vanaf de mestbak en niet vanaf de terreingrens.</p> <p>Naar aanleiding van het bovenstaande is binnen een contour van 50 meter, gemeten vanaf zowel de bestaande stal als de bestaande mestbak, op de plankaart gebruik gemaakt van de bestemming "Gemengde doeleinden b (Gb)". Deze bestemming staat gevoelige bestemmingen (zoals wonen) niet toe. De bestemming "Gemengde doeleinden b (Gb)" wijzigen naar "Gemengde doeleinden a (Ga)" is</p>	Nee	Nee	Nee

		alleen mogelijk indien vooraf voldaan wordt aan de bepalingen van de milieuwetgeving ten aanzien van de geurcontour van de manege. Hiervoor wordt verwezen naar artikel 11, lid 5 van de planvoorschriften.			
2.	De zienswijze geeft aan dat dhr. De Vries op zich niet tegen verplaatsen van de mestbak is in verband met de veiligheid van de paarden. Verplaatsing vraagt echter wel om een andere toegangsweg, waar hij geen invloed op heeft.	Het bestemmingsplan maakt verplaatsing van verschillende bouwwerken en gebouwen niet mogelijk omdat deze op de huidige plek zijn vastgelegd op de plankaart. Verdere uitbreiding van de bebouwing wijkt af van het Landschapsbeheerplan en wordt daarom niet toegestaan. Een andere toegangsweg lijkt ook niet haalbaar gezien de locatie van de manege.	Nee	Nee	Nee

22. Geelkerken & Linskens advocaten, Noordeinde 2A, 2311 CD Leiden, namens de heer A. Demmers					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Plankaart	Voorschriften
0.	Zienswijze is door de gemeente ontvangen op 28 december 2006 en ontvankelijk.				
1.	De zienswijze geeft aan dat de cliënt de mogelijkheid wil behouden op zijn perceel drie tot vijf paarden te houden uit hobbymatig redenen. Het betreft namelijk bestaand gebruik sinds 1992. Dit was reeds bekend bij de gemeente. Bovendien is vaste regel in buitengebieden dat het hobbymatig houden van drie tot vijf paarden wordt toegestaan.	Het hobbymatig houden van paarden op agrarische grond is niet in strijd met het bestemmingsplan. Het uitvoeren van vergunningsplichtige werken en/of het oprichten van vergunningsplichtige gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van het houden van paarden is wel in strijd met zowel de vigerende als de toekomstige agrarische bestemming van het perceel.	Nee	Nee	Nee
2.	Een kleine glasopstand die is aangepast met medeweten van de gemeente zou ook inbestemd moeten worden.	Agrarische bebouwing is toegestaan binnen het agrarisch bouwperceel zoals aangegeven op de plankaart.	Nee	Nee	Nee
3.	De zienswijze merkt op dat de cliënt niet heeft gehandeld in strijd met het aanlegvergunningen-	Zowel het vigerende als het nieuwe bestemmingsplan bevat een aanlegvergunningstelsel. Bureau	Nee	Nee	Nee

	stelsel. Op de locatie van de paardenbak werd eerst namelijk op steenwol gekweekt. Na het stoppen van de teelt op steenwol kwam de zandbak tevoorschijn.	Handhaving van de gemeente zal beoordelen of gehandeld is in strijd met het aanlegvergunningenstelsel.			
4.	De zienswijze merkt op dat in het Landschapsbeheerplan wordt aangegeven dat het gebied ten zuiden van de Brouwersvaart wordt ontwikkeld voor consumentgerichte tuinbouw en landbouw en het vergroten van de toegankelijkheid van het gebied met paarden en recreatieve functies, zoals een manege. In dit verband wordt niet ingezien waarom het hobbymatig houden van paarden hiermee in strijd zou zijn.	Een manege is een recreatieve functie. Het hobbymatig houden van paarden op gronden met een agrarische bestemming niet.	Nee	Nee	Nee
23. LTO Noord, Fonteinlaan 5, 2012 JG Haarlem, namens Fa. J. Th. Groenendijk					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Plankaart	Voorschriften
0.	De zienswijze is op 21 december 2006 door de gemeente ontvangen en ontvankelijk.				
1.	De zienswijze verzoekt om aanpassing van het bouwperceel zoals aangegeven op de tekening. De motivering hiervoor is de wens de werkruimte te vergroten.	Aanpassing van het bouwperceel in de gevraagde richting is niet mogelijk in verband met het behoud van de bestaande openheid. Mede in relatie met de bestaande zichtlijnen. Ten behoeve van eventuele uitbreidingsruimte van de twee glastuinbouwbedrijven (waaronder dit bedrijf) zijn in het bestemmingsplan de wijzigingsbevoegdheden W3 en W4 opgenomen. Deze wijzigingsvlakken bevinden zich binnen het bestaande bebouwingscluster in het gebied. Hierdoor wordt de bestaande openheid in het gebied beschermt.	Nee	Nee	Nee
2.	De zienswijze vraagt zich af of de woning wel als bedrijfswoning kan worden aangemerkt. Hoewel de exploitant van het glastuinbouwbedrijf woonachtig is in de woning, is de	De aanduiding als bedrijfswoning is gebaseerd op het vigerende bestemmingsplan en gegevens uit het bouwarchief. De Belastingdienst taxeert voor de WOZ-waarde op basis van de situatie ter plaatse en doet	Nee	Nee	Nee

	woning in het kader van de WOZ nooit aangemerkt als dienstwoning.	geen planologische toets.			
3.	Er wordt geconstateerd dat aanwezige bebouwing, zoals aangegeven op de bijgevoegde kaart niet positief is bestemd. Verzocht wordt deze bebouwing positief te bestemmen en tevens om de betreffende bebouwing te wijzigingen in een (bedrijfs)woning.	De bedoelde bebouwing is in het vigerende bestemmingsplan onder het overgangsrecht gebracht. Sloop van de bebouwing in de komende planperiode is niet onderbouwd. Echter, het toekennen van een nieuwe bouwtitel door het opnemen van een bebouwingsvlak is ruimtelijk niet wenselijk in verband met het vergroten van de openheid door concentratie van agrarische bebouwing binnen de bebouwingscluster van deelgebied Midden. Dit voornemen blijkt uit Bijlage 3 van de planvoorschriften en uit de wijzigingsbevoegdheden "W3", "W4", "W5" en "W6". Daarom is de bedoelde bebouwing op de plankaart aangeduid als "te handhaven bebouwing" conform de planvoorschriften van artikel 6, lid 3.1, sub j. Met deze uitsluiting is sprake van een bijzondere vorm van positief bestemmen van de aanwezige bebouwing waarbij aan het bestaande (legale) gebruik c.q. de bestaande bebouwing geen beperkingen zijn gesteld.	Ja	Ja	Ja
4.	In verband met de verbreding van bedrijfsactiviteiten verzoekt de zienswijze om de mogelijkheid om ter plaatse tuinbouwgewassen te verwerken en te verhandelen (in- en export).	Het perceel is bestemd ten behoeve van de grondgebonden tuinbouw. In verband met de hoeveelheid glas op het perceel is het bedrijf tevens voorzien van de aanduiding "glastuinbouwbedrijf 1". Een verruiming van de gebruiksmogelijkheden wordt niet toegestaan omdat dit een nieuw type agrarisch bedrijf zou toestaan. Dit is in strijd met het Landschapsbeheerplan.	Nee	Nee	Nee

24. Klaver van der Hoof Posch advocaten, Postbus 10, 1716 ZG, Opmeer , namens Dreef Beheer B.V.

Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Plankaart	Voorschriften
0.	De zienswijze is gedateerd 21 mei 2007 en door de gemeente ontvangen op 24 mei 2007. De zienswijze is daarom niet ontvankelijk.				

bestemmingsplan ‘Binnenduinrand’

voorschriften

vastgesteld d.d.

goedgekeurd d.d.

Gemeente Haarlem
Sector Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Beleid
Mei 2007

Inhoudsopgave voorschriften

		pagina
I	Algemene bepalingen	
artikel 1	Begripsbepalingen	3
artikel 2	Wijze van meten	9
artikel 3	Anti-dubbeltelbepaling	9
artikel 4	Verwerkelijking in de naaste toekomst	10
artikel 5	Zonering	10
II	Bestemmingsbepalingen	
artikel 6	Agrarische doeleinden met landschappelijke waarde (Al)	11
artikel 7	Natuur (N)	18
artikel 8	Bos (Bo)	21
artikel 9	Woondoeleinden (W)	24
artikel 10	Gemengde doeleinden a (Ga)	27
artikel 11	Gemengde doeleinden b (Gb)	31
artikel 12	Erf (E)	35
artikel 13	Tuin (T, Tb1, Tb2)	38
artikel 14	Maatschappelijke doeleinden (M)	41
artikel 15	Maatschappelijke en recreatieve doeleinden (Mr)	45
artikel 16	Recreatieve en sportdoeleinden (Rs)	48
artikel 17	Recreatieve doeleinden, manege (Rm)	50
artikel 18	Recreatieve verbinding (Rv)	52
artikel 19	Bedrijfsdoeleinden (B)	54
artikel 20	Tuincentrum (Tc)	57
artikel 21	Stadsnatuurpark (Sn)	60
artikel 22	Verkeers- en verblijfsdoeleinden	63
artikel 23	Groenvoorzieningen	66
artikel 24	Water	68
III	Bijzondere bepalingen	
artikel 25	Bijzondere vrijstellingen	70
artikel 26	Overgangsbepalingen	70
artikel 27	Strafbepaling	71
artikel 28	Slotbepaling	71
Bijlage 1	Zoneringslijst	72
Bijlage 2	Ruimtelijke randvoorwaarden wijzigingsbevoegdheden “W10”, “W12” en “W13”	73
Bijlage 3	Landschappelijke beeld en bestaande zichtlijnen	74

I ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 1 BEGRIPSBEPALINGEN

a. DEFINITIES

1. **Aanbouw:**
Een aangebouwd gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.
2. **Achterdakvlak:**
Een van de weg afgekeerd dakvlak.
3. **Achtergevelrooilijn:**
Bebouwingsgrens aan de van weg afgekeerde zijde van het bebouwingsvlak.
4. **Agrarisch bedrijf:**
Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren.
5. **Agrarisch handels- en exportbedrijf**
Een bedrijf, gericht op de verhandeling, het vervoer, de opslag, de afzet en de oppervlakkige verwerking van bloembollen en aanverwante agrarische, tuinbouwproducten.
6. **Antenne-installatie:**
Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat direct danwel indirect met grond verbonden is en dat is gericht op het gebruik voor (mobiele-) telefonie.
7. **Bebouwing:**
Één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
8. **Bebouwingsgrens:**
Een op de plankaart aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen.
9. **Bebouwingshoogte:**
De hoogte van de bebouwing met inbegrip van lift- en trappenhuisen, centrale verwarmings- en ventilatie-inrichtingen, lichtkappen en dergelijke ondergeschikte delen van gebouwen.
10. **Bebouwingspercentage:**
Een op de plankaart aangegeven percentage dat de grootte van het deel van een bebouwingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.
11. **Bebouwingsvlak / bouwperceel:**
Een op de plankaart aangegeven vlak, dat door bebouwingsgrenzen omsloten is en waarop gebouwen mogen worden opgericht.
12. **Bedrijfsgebouw:**
een gebouw of kas die dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.
13. **Bedrijfswoning:**
Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.
14. **Begane grond:**
Een bouwlaag waarvan het vloerpeil ter hoogte het afgewerkte bouwterrein ligt.
15. **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 50,0 m².
16. **Bestaand bouwwerk:**
Bouwwerken welke aanwezig zijn ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan als ontwerp.
 17. **Bestaand gebruik:**
Gebruik dat bestaat ten tijde van het kracht worden van het betreffende gebruiksverbod.
 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. **Bloembinderij**
Bedrijf waar bloemen worden ingebonden en verpakt.
 21. **Bollenteelt:**
De teelt van bollen.
 22. **Bouwen:**
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijke oprichten, vernieuwen of veranderen en vergroten van een bouwwerk.
 23. **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.
 24. **Bouwperceel:**
Een op de plankaart aangegeven vlak, dat door bebouwingsgrenzen omsloten is en waarop gebouwen mogen worden opgericht.
 25. **Bouwperceelgrens:**
een grens van een bouwperceel.
 26. **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.
 27. **Brutovloeroppervlakte (bvo):**
De som van de totale vloeroppervlakten van alle tot het gebouw behorende binnenruimten, met inbegrip van de bouwconstructie. Behalve de hoofdfunctie zijn dit, bergingen, trappenhuizen, interne verkeersruimten, magazijnen, dienstruimten etc. Buitenruimten zoals balkons of galerijen vallen niet onder het bruto vloeroppervlak
 28. **Bijgebouw:**
Een vrijstaand gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.
 29. **Café:**
Een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid;
 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. **Dagrecreatie:**
Wandelpaden, fietspaden, volks-, doe-, en schooltuinen en overige recreatieve voorzieningen die overdag gebruikt worden.
 32. **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.

33. **Detailhandel in volumineuze goederen:**
detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlakte nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, tuininrichtingsmiddelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair.
34. **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.
35. **Eengezinswoning:**
gebouw dat is geschikt voor de bewoning door één gezin of huishouden.
36. **Erotisch getinte vermaakfunctie:**
Een vermaakfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.
37. **Gebouw:**
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
38. **Glastuinbouwbedrijf:**
Een agrarisch bedrijf waarbij de teelt van tuinbouwgewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen geschiedt.
39. **Grondgebonden agrarisch bedrijf:**
Een agrarisch bedrijf waarbij voor het telen van gewassen hoofdzakelijk gebruik wordt gemaakt van open grond, al dan niet in combinatie met teeltondersteunend glas.
40. **Grondgebonden tuinbouwbedrijf:**
Een agrarisch bedrijf gericht op de teelt van gewassen, hoofdzakelijk op de open grond en daaraan ondergeschikt in teeltondersteunend glas, daaronder niet begrepen bosbouw en sier-en fruitteelt.
41. **Hoofdgebouw:**
Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
42. **Hoogtescheidingsgrens:**
Een op de plankkaart aangegeven lijn die de grens vormt tussen de gedeelten van een bestemmingsvlak waarbinnen verschillende goot- en bouwhoogten zijn toegestaan.
43. **Horeca 1:**
Het bedrijfsmatig voeren van een, restaurant, croissanterie, snackbar, koffie/theehuis, of gelijkwaardig, met als activiteit het verstrekken van spijzen en het verstrekken van zwak en niet-alcoholische dranken, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logieverstrekken functies;
44. **Horeca 2:**
Het bedrijfsmatig voeren van een horecagelegenheid, met als hoofdactiviteit het verstrekken van sterk- en zwakalcoholische dranken, zoals een café.
45. **Horeca 3**
Een horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag verstrekken van dranken en etenswaren aan dagrecreanten zoals theehuisjes, ijssalons, croissanterieën, dagcafés, dagrestaurants en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.
46. **Horecaschip:**
een zich op het water bevindend object dat (nagenoeg) geheel dient als horecabedrijf.
47. **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.
48. **Hoveniersbedrijf:**
Een bedrijf waarin uitsluitend of in hoofdzaak voor derden een of meer van de navolgende werkzaamheden wordt verricht:

- het aanleggen en onderhouden van tuinen, terreinen, begraafplaatsen, parken, plantsoenen, groenstroken en golfterreinen, een en ander met de daartoe behorende wegen, paden en pleinen in al hun onderdelen, alsmede het plaatsen en onderhouden van interieurbepantingen: alles met inbegrip van het bijleveren van alle daarvoor benodigde materialen en andere producten;
- het ruimen van sneeuw voor zover deze zich bevindt in de hiervoor omschreven locaties;
- ten behoeve van bovengenoemde diensten zijn op het perceel uitstalruimten en voorbeeldinrichtingen toegestaan.

Onder hoveniersbedrijf wordt niet verstaan:

- een onderneming die zich uitsluitend of in hoofdzaak bezighoudt met de voorbereidende grondwerkzaamheden;
- een detailhandel in tuin- en/of kweekproducten.

49. **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.

50. **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.

51. **Kap:**

Een uitwendige scheidingsconstructie.

52. **Kas.:**

Een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, die dient tot het kweken van vruchten, bloemen of planten.

53. **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.

54. **Kiosk:**

Een al dan niet vrijstaand gebouw, geschikt voor detailhandel in bloemen, kranten.

55. **Kwekerij:**

Een bedrijf waar gewassen worden gekweekt in de open grond en/of (rol)kassen. Onder een kwekerij wordt niet verstaan een detailhandel in tuin- en/of kweekproducten.

56. **Landschappelijke waarde:**

De aan het plangebied toegekende waarde in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied, die wordt bepaald door het open landschap en de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur.

57. **Langzaamverkeersroute:**

Een aanduiding op de plankaart die aangeeft dat een verbinding voor langzaam verkeer (fietsers en/of voetgangers) tussen twee of meer ruimten mogelijk moet zijn en/of behouden dient te blijven.

58. **Ligplaats:**

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

59. **Maaveld:**

De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

60. **Maatschappelijke voorzieningen:**

Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, kinderdagverblijven,

kinderopvang en peuterspeelzalen.

61. **Monument:**
Aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988, zoals deze luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan.
62. **Motorsport:**
Het crossen en/of racen met motorvoertuigen en/of bromfietsen.
63. **Natuurlijke waarde:**
De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.
64. **Natuurvriendelijke oever:**
Oever die op natuurlijke wijze is ingericht of ontstaan met als doel een geleidelijke en brede overgang van nat naar droog zodat deze interessant is voor flora en fauna. Daarom heeft deze oever een zo flauw mogelijk talud en een zo groot mogelijke breedte. Hierdoor kan tevens de waterkwaliteit verbeterd worden.
65. **Netto-verkoopvloeroppervlak:**
De voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel.
66. **Niet grondgebonden agrarisch bedrijf:**
Een agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfsvoering hoofdzakelijk in gebouwen plaatsvindt.
67. **Plan:**
Het bestemmingsplan als bedoeld in de wet op Wet op de Ruimtelijke Ordening, “Binnenduinrand”.
68. **Plankaart:**
De bij het bestemmingsplan “Binnenduinrand” behorende plankaart met nummer: 805BP001.
69. **Plat dak:**
Een horizontale afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden van het horizontale vlak.
70. **Prostitutie;**
Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
71. **Prostitue(e):**
degene die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelen met een ander tegen vergoeding.
72. **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.
73. **Recreatief medegebruik:**
Dagrecreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatief gebruik is toegestaan. Hieronder valt het gebruik van (bestaande) paden, wegen, sloten en vaarten ten behoeve van dagrecreatie zoals wandelen, fietsen en kanoen.
74. **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.
75. **Rolkas:**
Een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, die dient tot het kweken van vruchten, bloemen of planten. Een rolkas heeft een uitrolmogelijkheid buiten het bouwperceel, zoals aangegeven op de plankaart.
76. **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, sekstheater, een parenclub of een besloten huis, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

77. **Snackbar/cafetaria:**
Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken.
78. **Stadsnatuurpark:**
Stadspark met hoge natuurwaarde en natuurlijk beheer.
79. **Teeltondersteunend glas:**
Kassen, deel uitmakende van een opengrond tuinbouwbedrijf of bollenteeltbedrijf, waarvan de productieomvang in ondergeschikte mate (minder dan de helft) onderdeel uitmaakt van de totale productieomvang van het bedrijf.
80. **Thuisprostitutie:**
Vorm van prostitutie waarbij de seksuele dienstverlening plaatsvindt op het woonadres van de prostitue(e) en waarbij alleen door deze prostitue(e) op dit adres wordt gewerkt als prostitue(e);
81. **Tuincentrum:**
Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, alsmede het verkopen en het leveren van gewassen en andere, bijbehorende goederen voor het inrichten van tuinen.
82. **Uitbouw**
Een aangebouwd gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.
83. **Verkooppunt voor motorbrandstoffen:**
een inrichting waar door middel van één of meer pompinstallaties motorbrandstoffen worden verkocht en geleverd;
84. **Voordakvlak:**
Een naar de Zijlweg/Houtmanpad gekeerd dakvlak;
85. **Vorgevelrooilijn:**
Bebouwingsgrens aan de wegzijde van het bebouwingsvlak;
86. **Voorzieningen van openbaar nut:**
Voorzieningen ten behoeve van een op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer;
87. **Vrij beroep:**
Een beroep uitgeoefend op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied;
88. **Wet:**
De Wet op de Ruimtelijke Ordening;
89. **Woning:**
Een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.
90. **Woonschip:**
een zich op het water bevindend object dat (nagenoeg) voortdurend dient als woning'.
91. **Woonwagen:**
een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standsplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.
92. **Zijdakvlak:**
Een dakvlak dat (bij benadering) loodrecht is gepositioneerd ten opzichte van de Zijlweg / Houtmanpad;
93. **Zoneringslijst:**
De als bijlage opgenomen bij deze voorschriften behorende lijst, waarin vormen van gebruik, anders dan wonen, zijn aangegeven, ingedeeld in categorieën van toenemende hinder.

b. 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 “Binnenduinrand”.

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 gevels;
 - 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. bebouwingshoogte 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 laagst gelegen vloer onder het maaiveld;
 - 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).
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.

ARTIKEL 3 ANTI-DUBBELTELBEPALING

Gronden of bouwwerken, die in aanmerking zijn (en moeten worden) genomen bij verlening van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft, bij beoordeling van latere plannen buiten beschouwing, behoudens intrekking van de vergunning en/of sloop van het op basis van de vergunning gebouwde.

ARTIKEL 4 VERWERKELIJKING IN DE NAASTE TOEKOMST (ARTIKEL 13 WRO)

De verwerkelijking van de bestemming, binnen het op de plankaart met “verwerkelijking in de naaste toekomst noodzakelijk” aangegeven gebied, is in de naaste toekomst noodzakelijk.

ARTIKEL 5 ZONERING

Met betrekking tot de bestemmingen en gebruiksmogelijkheden, genoemd in de artikelen 6 tot en met 22 van deze voorschriften dient de zoneringslijst (zie bijlage 1) 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 en/of aanduiding, en;
 - b. zij genoemd zijn in de categorieën van de zoneringslijst, met die verstande dat maximaal categorie 2 is toegestaan, met uitzondering van:
 - de Zijlweg, waar bedrijven tot maximaal categorie 3 zijn toegestaan;
 - bedrijven in de tuinbouwsector, waarvoor bedrijven tot maximaal categorie 3 zijn toegestaan;
 - het tuincentrum aan de Vlaamseweg 1, waar een uitsluitend een tuincentrum tot maximaal categorie 3 is toegestaan;

2. Het benzinstation gelegen aan de Vlaamseweg 2 mag vervangen worden door een vestiging zoals genoemd in de zoneringslijst onder categorie 3, voor zover:
 - a. zij past binnen de betreffende aanduiding op de plankaart;
 - b. zij naar aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met vestigingen die in lid 1, onder b, zijn toegestaan.

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van:
 - a. het bepaalde in lid 1, onder b, voor bedrijven genoemd in categorie 3 van de zoneringslijst en voor bedrijven in de tuinbouwsector genoemd in categorie 4 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.

II BESTEMMINGSBEPALINGEN

ARTIKEL 6 AGRARISCHE DOELEINDEN MET LANDSCHAPPELIJKE WAARDE (A1)

1. BESTEMMINGSSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor “Agrarische doeleinden met landschappelijke waarde (A1)” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het grondgebonden tuinbouwbedrijf;
- b. de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf indien en voorzover de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding “glastuinbouwbedrijf 1” of “glastuinbouwbedrijf 2”;
- c. de uitoefening van een hoveniersbedrijf en/of kwekerij indien en voor zover de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding “hoveniersbedrijf en/of kwekerij”;
- d. de uitoefening van een agrarisch handels- en exportbedrijf indien en voor zover de gronden op de plankaart zijn voorzien met de aanduiding “agrarisch handels- en exportbedrijf”;
- e. de uitoefening van een bloemenbinderij indien en voor zover de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding “bloemenbinderij”;
- f. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke waarden van de gronden;
- g. recreatief medegebruik;
- h. infrastructurele voorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen;
- i. waterpartijen, natuurvriendelijke oevers, sloten, vaarten en daarmee gelijk te stellen waterlopen.

met de daarbij behorende:

- j. bedrijfsgebouwen, indien en voorzover de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding “bouwperceel”;
- k. in afwijking van lid 1, sub j, hebben bedrijfsgebouwen, zijnde rolkassen, een uitrolmogelijkheid op gronden buiten het bouwperceel, die op de plankaart zijn aangeduid als “rolkas”;
- l. bedrijfswoningen, indien en voor zover de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding “bedrijfswoning”;
- m. aan-en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen;
- n. bouwwerken geen gebouw zijnde.

2. GEBRUIKSBEPALINGEN

- a. Toegelaten gebruik
 1. De voor “Agrarische doeleinden met landschappelijke waarde (A1)” aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebruikt zoals omschreven in lid 1;
 2. Niet strijdig met de bestemming “Agrarische doeleinden met landschappelijke waarde (A1)” is het gebruik van max. 100,0 m² van het bouwperceel ten behoeve van het aan particulieren te koop aanbieden van uitsluitend die agrarische producten die op het betreffende bedrijf zijn geproduceerd;
 3. Niet strijdig met de bestemming “Agrarische doeleinden met landschappelijke waarde (A1)” is het niet-bedrijfsmatig houden van maximaal 8 paarden en één reeds bestaande, niet-overdekte paardenbak, indien en voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid als “paardenwei”;
 4. Niet strijdig met de bestemming “Agrarische doeleinden met landschappelijke waarde”, op het perceel aangeduid als “agrarisch handels-en exportbedrijf”, is het recreatieve nevengebruik van een bollenschuur als tennishal gedurende het winterseizoen;

5. Niet strijdig met de bestemming “Agrarische doeleinden met landschappelijke waarde” is het recreatief gebruik als vlindertuin indien en voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid als “vlindertuin”;
 6. Niet strijdig met de bestemming “Agrarische doeleinden met landschappelijke waarde” is het bedrijfsmatige gebruik als werkplaats en groothandel in thermometers indien en voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid als “werkplaats in thermometers”;
 7. In afwijking van het bepaalde in lid 2, sub c, onder 2 is parkeren buiten het bouwperceel toegestaan op de gronden aangeduid als “paardenwei”, “werkplaats in thermometers” en “hoveniersbedrijf en/of kwekerij”.
- b. **Gebruiksverbod**
Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming “Agrarische doeleinden met landschappelijke waarde (AI)” 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 “Agrarische doeleinden met landschappelijke waarde (AI)” wordt aangemerkt:
1. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van het bepaalde in lid 2, onder a, sub 2;
 2. het gebruik van gronden buiten het bouwperceel ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen en/of het oprichten van reclame-uitingen;
 3. het gebruik van gronden als kampeerterrein of ten behoeve van de motorsport;
 4. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van het houden van dieren;
 5. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
 6. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
 7. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning;
 8. gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag en/of stalling 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

3.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. er mogen uitsluitend bedrijfsgebouwen ten behoeve van agrarische bedrijven, zoals omschreven in lid 1, worden gebouwd;
- b. de bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op de gronden die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding “bouwperceel”;
- c. per bouwperceel mogen uitsluitend bedrijfsgebouwen ten behoeve van één agrarisch bedrijf worden gebouwd;
- d. op de gronden die op de plankaart zijn aangeduid als “bedrijfswoning” is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
- e. in afwijking van het bepaalde in lid 3.1, sub d, zijn twee bedrijfswoningen toegestaan op het bouwperceel dat op de plankaart is aangeduid als “agrarisch handels- en exportbedrijf”;

- f. de maatvoering en situering van een gebouw dient te voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte	Maximale goothoogte in meters	Dakhelling in graden		Maximale bebouwingshoogte in meters
			Minimaal	Maximaal	
Bedrijfsgebouwen (inclusief rolkassen en kassen)	Passend binnen de aanduiding "bouwperceel" op de plankaart	-	15°	45°	6,0
Bedrijfswoning	Passend binnen de aanduiding "bedrijfswoning" op de plankaart	3,50	15°	45°	6,0
Aan-en bijgebouwen bij bedrijfswoning	Passend binnen de aanduiding "bouwperceel" en/of "bedrijfswoning" op de plankaart, tot een maximum van 20,0 m ²	-	Plat dak	Plat dak	3,0

- g. in de dakhelling van een bedrijfswoning kan een dakkapel worden opgericht mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. de dakkapel heeft een maximale breedte van 1,50 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 30% van de desbetreffende gevel;
 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 bedrijfswoning kunnen meerdere dakkapellen in serie worden opgericht in overeenstemming met de voorwaarden in lid 3.1, sub g, 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 30% van de betreffende gevel bedraagt.
- i. op gronden, die op de plankaart zijn aangeduid als "zichtlijn Bavo", mogen geen gebouwen worden opgericht, met uitzondering van de gronden van de bestaande bouwpercelen en dienstwoningen, zoals aangegeven op de plankaart.
- j. indien het bebouwing betreft die op de plankaart is aangeduid als "te handhaven bebouwing"; de afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van vaststelling van het plan. Deze bebouwing mag worden verbouwd en/of gedeeltelijk vernieuwd, doch niet worden vergroot. In geval van sloop van de bebouwing aangeduid als "te handhaven bebouwing" geldt het bepaalde onder 3.1, sub b.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

3.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan voor zover zij ten dienste staan van de bestemming;

- b. de bebouwingshoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag binnen het bouwperceel niet meer bedragen dan 8,0 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de bebouwingshoogte niet meer mag bedragen dan 2,0 meter;
- c. de bebouwingshoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag buiten het bouwperceel niet meer bedragen dan 5,0 meter, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op gronden aangeduid als “zichtlijn Bavo” en met uitzondering van erfafscheidingen, waarvoor de bebouwingshoogte niet meer mag bedragen dan 1,0 meter;

Archeologisch onderzoek

3.3 Binnen het op de plankaart aangeduide gebied “archeologisch waardevol gebied” dient, alvorens tot grondwerkzaamheden ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden wordt overgegaan, de gelegenheid te worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

4. AANLEGVERGUNNING

- 4.1** Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke aanlegvergunning van Burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
- a. het aanplanten van bomen en/of houtgewas, al dan niet ten behoeve van houtteelt, voorzover niet gelegen binnen een bouwperceel;
 - b. het kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas;
 - c. het verharden van agrarische perceel- en/ of kavelontsluitingswegen buiten het bouwperceel, het aanbrengen van oppervlakteverhardingen buiten het bouwperceel ten behoeve van het agrarisch gebruik en het aanleggen van overige verharde en halfverharde wegen en paden buiten het bouwperceel;
 - d. het aanleggen van parkeerplaatsen buiten het bouwperceel;
 - e. het aanleggen van volkstuinen;
 - f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - g. het afgraven, ophogen, ontginnen of egaliseren van gronden;
 - h. het wijzigen van de grondsamenstelling en/of het aanbrengen van voorzieningen, waaronder beschermende materialen, ten behoeve van de aanleg van paardrijbakken;
 - i. het graven of dempen van sloten, daarmee gelijk te stellen waterlopen en waterpartijen;
- 4.2** Het in lid 4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
- a. onderhoud en beheer betreffen, passend in het normale gebruik;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 - c. noodzakelijk zijn in verband met het op de betreffende bestemming gerichte gebruik en beheer van de grond;
 - d. het aanleggen van verharde en onverharde wegen en paden ten behoeve van recreatief medegebruik;
 - e. het aanplanten van bomen/en of houtgewas tot een maximale hoogte van 5,0 meter, uitsluitend ten behoeve van kweek op gronden die op de plankaart zijn aangeduid als “hoveniersbedrijf en/of kwekerij”;
 - f. het kappen, rooien en aanplanten van bomen en/of houtgewas voor zover de Boswet of krachtens die wet gestelde voorschriften daarop van toepassing zijn;
 - g. het kappen en/of rooien van bomen en houtgewas op gronden die op de plankaart zijn aangeduid als “zichtlijn Bavo”;

- 4.3** a. De in lid 4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:
1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden van de gronden;
 2. en indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de agrarische bedrijfsvoering in het plangebied.
- b. Voordat het college van Burgemeester en wethouders besluiten omtrent het al dan niet verlenen van een aanlegvergunning winnen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij:
- de stedenbouwkundige, daar waar het gaat om mogelijke aantasting van landschappelijke waarden;
 - de bodemdeskundige, daar waar het gaat om mogelijke aantasting van het bodembeschermingsgebied. Hiervan is in ieder geval geen sprake indien het gaat om: het aanbrengen van steunlagen voor verhardingen tot maximaal 0,25 meter onder het maaiveld, de aanleg van funderingen binnen het bouwperceel en de aanleg van kabels en leidingen;
 - de waterdeskundige, daar waar het gaat om mogelijke aantasting van de waterhuishouding en/of de agrarische bedrijfsvoering in het gebied;
- c. Binnen het op de plankaart aangeduide gebied “archeologisch waardevol gebied” dient, alvorens tot de werken wordt overgegaan, de gelegenheid te worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

5. VRIJSTELLINGEN

- a. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling 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 voor bedrijfsgebouwen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3.1, sub f, voor een maximale bebouwingshoogte tot 8,0 meter, indien dit voor een goede agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is;
- c. Burgemeester en wethouders kunnen voor bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3.1, sub f, voor het vergroten van de dakhelling tot maximaal 60°;
- d. Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van een kap op aan-en bijgebouwen bij bedrijfswoningen, vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3.1, sub f, tot een maximale bebouwingshoogte van 4,0 meter;
- e. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van onder lid 5, sub b, c, en d, opgenomen vrijstellingsbevoegdheid of de bedrijfseconomische noodzaak onafhankelijk is onderbouwd en of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- het landschappelijke beeld en bestaande zichtlijnen zoals aangegeven in bijlage 3 van de voorschriften;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;
 - bestaande monumentale waarden.
- f. Indien het bouwperceel op de plankaart niet voorzien is van, of gekoppeld is aan, een aanduiding “bedrijfswoning” kunnen Burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen voor het bouwen van maximaal één bedrijfswoning;
- g. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 5, sub f, opgenomen vrijstellingsbevoegdheid of:
- is aangetoond dat er sprake is van een volwaardig, levensvatbaar agrarisch bedrijf passend binnen de bestemming;
 - voldaan kan worden aan de eisen van de wet Geluidhinder en het besluit Luchtkwaliteit; en of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het landschappelijke beeld en bestaande zichtlijnen zoals aangegeven in bijlage 3 van de planvoorschriften;

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;
- bestaande monumentale waarden.

6. WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

Stadsnatuurpark

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden, die op de plankaart zijn aangeduid als “W1”, te wijzigen in de bestemming “Stadsnatuurpark (Sn)”, waarbij voor bestemmingswijziging van gronden bestemd als “Water” schriftelijke toestemming van de waterbeheerder (het Hoogheemraadschap van Rijnland) noodzakelijk is. Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn voor de betreffende gronden de bepalingen in artikel 21 van toepassing.

Volkstuinen

- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden, die op de plankaart zijn aangeduid als “W2”, te wijzigen ten behoeve van volkstuinen waarbij, na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid, voor de betreffende gronden de volgende bepalingen van toepassing zijn:
1. tuinhuisjes of overige gebouwen op de volkstuinen zijn niet toegestaan;
 2. gebouwen ten behoeve van centrale voorzieningen voor de volkstuinen en/of recreatief medegebruik, zijn uitsluitend toegestaan binnen een bestaand bouwperceel of bouwvlak, zoals aangegeven op de plankaart;
 3. voor de onder sub b, onder 2, genoemde gebouwen geldt een maximale bebouwingshoogte van 3,0 meter;
 4. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bebouwingshoogte van 1,0 meter.

Uitbreidingsmogelijkheid glastuinbouw

- c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden die op de plankaart zijn aangeduid als “W3”, “W4” te wijzigen in bouwperceel voor bedrijfsgebouwen en/of kassen, uitsluitend ten behoeve van de op de plankaart aangegeven twee glastuinbouwbedrijven, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
1. de twee glastuinbouwbedrijven (1 en 2) kunnen per bedrijf slechts gebruik maken van één van de twee wijzigingsvlakken (W3 of W4);
 2. het huidige bouwperceel van het glastuinbouwbedrijf geen uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijfsgebouwen en/of kassen meer biedt;
 3. de reeds bestaande bedrijfsbebouwing van het glastuinbouwbedrijf uitsluitend wordt gebruikt ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering zoals bedoeld in lid 1;
 4. de bedrijfseconomische noodzaak van de nieuwe bedrijfsgebouwen is aangetoond.

Uitbreidingsmogelijkheid tuinbouw

- d. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, de gronden die op de plankaart zijn aangeduid als “W5” en “W6”, te wijzigen in bouwperceel voor bedrijfsgebouwen en/of teeltondersteunend glas, uitsluitend ten behoeve van het bestaande tuinbouwbedrijf, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
1. het huidige bouwperceel van het bedoelde tuinbouwbedrijf geen uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijfsgebouwen en/of teeltondersteunend glas meer biedt;
 2. de reeds bestaande bedrijfsbebouwing en/of teeltondersteunend glas van het tuinbouwbedrijf uitsluitend wordt gebruikt ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering zoals bedoeld in lid 1;
 3. de bedrijfseconomische noodzaak van de nieuwe bedrijfsgebouwen is aangetoond.

Natuurontwikkeling

- e. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden, die op de plankaart zijn aangeduid als “W7”, te wijzigen in de bestemming “Natuur (N)”. Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn voor de betreffende gronden de bepalingen in artikel 7 van toepassing.

Landschappelijke inpassing bouwperceel

- f. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de twee bebouwingsvlakken, binnen het vlak dat op de plankaart is aangeduid als “W12”, samen te voegen ten behoeve van een betere landschappelijke inpassing van het bouwperceel op deze kavel. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt, ten aanzien van de bebouwingsgrens / bouwperceel, het maximale bebouwingspercentage en de te verwijderen bebouwing voldaan aan de voorwaarden van “W12” zoals opgenomen in bijlage 2 van de planvoorschriften. Ten aanzien van het overige blijven de bepalingen van artikel 6 van kracht.

7. NADERE EISEN

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in leden 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 plankaart aangegeven maximale goothoogte;
 2. de situering van gebouwen;
 3. de situering 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 landschappelijke beeld en bestaande zichtlijnen zoals aangegeven in bijlage 3 van de planvoorschriften;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - bestaande monumentale waarden.

8. PROCEDUREVOORSCHRIFTEN

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid in lid 6 nemen burgemeester en wethouders de volgende procedure in acht:

1. Het ontwerp-besluit tot wijziging wordt door burgemeester en wethouders ter kennis gebracht van de raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling;
2. Het ontwerp-besluit tot wijziging ligt gedurende een termijn van vier weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden hun zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar maken bij het college van 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 te nemen, horen burgemeester en wethouders over dit besluit de raadscommissie voor Stedelijke Ontwikkeling, met overlegging van tijdig ingebrachte zienswijzen en de voorgenomen reactie van het college daarop;
5. Burgemeester en wethouders doen Gedeputeerde Staten hun besluit tot wijziging zo spoedig mogelijk toekomen ter goedkeuring, zulks onder toezending in voorkomend geval van de daaromtrent tijdig ingebrachte zienswijzen en eventuele deskundigenadviezen;
6. In afwijking van lid 5 behoeft het besluit tot wijziging geen goedkeuring van Gedeputeerde Staten voor zover deze in hun besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan zulks hebben omschreven en tegen die uitwerking of wijziging niet van tijdig ingediende zienswijzen is gebleken;
7. Het besluit tot wijziging wordt door burgemeester en wethouders ter kennis gebracht van de gemeenteraad, evenals de beslissing van Gedeputeerde Staten omtrent de goedkeuring van het besluit.

ARTIKEL 7 NATUUR (N)

1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor “Natuur” aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van natuur en open landschap, recreatief en educatief medegebruik en agrarisch medegebruik als grasland

2. GEBRUIKSBEPALINGEN

a. Toegelaten gebruik

De voor “Natuur (N)” aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebruikt voor:

1. het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke en de landschappelijke waarden;
2. recreatief en educatief medegebruik;
3. agrarisch medegebruik als grasland;
4. infrastructurele voorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen;
5. waterpartijen, natuurvriendelijke oevers, sloten, vaarten en daarmee gelijk te stellen waterlopen.

met de daarbij behorende:

6. bouwwerken geen gebouw zijnde.

b. Gebruiksverbod

Het is verboden om de gronden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op de bestemming “Natuur (N)” 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 “Natuur (N)” wordt aangemerkt:

1. het omzetten van grasland in tuinbouwgrond;
2. het gebruik van gronden als volkstuinen of voor het houden van paarden;
3. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
4. het gebruik van gronden ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen;
5. het gebruik van gronden als kampeerterrein of ten behoeve van de motorsport;
6. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
7. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
8. gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag en/of stalling 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. Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan;

b. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan voor zover zij ten dienste staan van de bestemming;
2. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 1,0 meter;

c. binnen het op de plankaart aangeduide gebied “archeologisch waardevol gebied” dient, alvorens tot grondwerkzaamheden ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden wordt overgegaan, de gelegenheid te worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

4. AANLEGVERGUNNING

- 4.1** Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke aanlegvergunning van Burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
- a. het aanplanten van bomen en/of houtgewas, al dan niet ten behoeve van houtteelt, het kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas;
 - b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en/of parkeerplaatsen, het verharderen van perceel- en/ of kavelontsluitingswegen en het aanleggen van overige verharde en halfverharde wegen en paden;
 - c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - d. het afgraven, ophogen, ontginnen of egaliseren van gronden;
 - e. het wijzigen van de grondsamenstelling en/of het aanbrengen van voorzieningen, waaronder beschermende materialen;
 - f. het graven of dempen van sloten, daarmee gelijk te stellen waterlopen en waterpartijen;
- 4.2** Het in lid 4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
- a. onderhoud en beheer betreffen, passend in het normale gebruik;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 - c. noodzakelijk zijn in verband met het op de betreffende bestemming gerichte gebruik en beheer van de grond;
 - d. het aanleggen van verharde en onverharde wegen en paden ten behoeve van recreatief medegebruik;
 - e. het kappen, rooien en aanplanten van bomen en/of houtgewas voor zover de Boswet of krachtens die wet gestelde voorschriften daarop van toepassing zijn;
 - f. het kappen en/of rooien van bomen en houtgewas op gronden die op de plankaart zijn aangeduid als “zichtlijn”;
- 4.3**
- a. De in lid 4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:
 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke- en natuurwetenschappelijke waarden van de gronden;
 2. en indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de agrarische bedrijfsvoering in het plangebied.
 - b. Voordat het college van Burgemeester en wethouders besluiten omtrent het al dan niet verlenen van een aanlegvergunning winnen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij:
 - de stedenbouwkundige, daar waar het gaat om mogelijke aantasting van landschappelijke waarden;
 - de stadsecoloog, daar waar het gaat om mogelijke aantasting van de natuurwaarden;
 - de bodemdeskundige, daar waar het gaat om mogelijke aantasting van het bodembeschermingsgebied. Hiervan is in ieder geval geen sprake indien het gaat om: het aanbrengen van steunlagen voor verhardingen tot maximaal 0,25 meter onder het maaiveld, de aanleg van funderingen binnen het bouwperceel en de aanleg van kabels en leidingen;
 - de waterdeskundige, daar waar het gaat om mogelijke aantasting van de waterhuishouding en/of de agrarische bedrijfsvoering in het gebied;
 - c. Binnen het op de plankaart aangeduide gebied “archeologisch waardevol gebied” dient, alvorens tot de werken wordt overgegaan, de gelegenheid te worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

5. VRIJSTELLINGEN

- a. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling 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 vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub b, onder 2, voor een bebouwingshoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 2,0 meter;
- c. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van onder lid 5, sub b, opgenomen vrijstellingsbevoegdheid of het bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten dienste staat van de bestemming en of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het landschappelijke beeld en bestaande zichtlijnen zoals aangegeven in bijlage 3 van de planvoorschriften;;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - bestaande monumentale waarden.

6. NADERE EISEN

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in leden 3 gestelde voorschriften nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het landschappelijke beeld en bestaande zichtlijnen zoals aangegeven in bijlage 3 van de planvoorschriften;;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - bestaande monumentale waarden.

ARTIKEL 8 BOS (Bo)

1. BESTEMMINGSSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor “Bos (Bo)” aangewezen gronden zijn bestemd voor het herstel, behoud en de ontwikkeling van het bos en groenvoorzieningen met recreatief medegebruik.

2. GEBRUIKSBEPALINGEN

a. Toegelaten gebruik

De als “Bos (Bo)” bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebruikt voor:

1. bos en bebossing;
2. groenvoorzieningen;
3. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden van de gronden;
4. recreatief medegebruik;
5. paden en wegen;
6. waterpartijen, natuurvriendelijke oevers, sloten, vaarten en daarmee gelijk te stellen waterlopen.

met de daarbij behorende:

7. gebouwen ten behoeve van het onderhoud van het bos;
8. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

b. Gebruiksverbod

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming “Bos (Bo)” 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 “Bos (Bo)” wordt aangemerkt:

1. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
2. het gebruik van gronden als volkstuinten;
3. het gebruik van gronden ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen;
4. het gebruik van gronden als kampeerterrein of ten behoeve van de motorsport;
5. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
6. het gebruik van gebouwen als zelfstandige woning;
7. gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag en/of stalling 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 “Bos (Bo)” mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met inachtneming van het volgende:

- a. ten behoeve van het onderhoud van het bos mogen gebouwen worden opgericht met een maximale bebouwingshoogte van 3,0 meter en een maximale oppervlakte van 16,0 m²;
- b. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bebouwingshoogte van 2,0 meter;

- c. Binnen het op de plankaart aangeduide gebied “archeologisch waardevol gebied” dient, alvorens tot grondwerkzaamheden ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden wordt overgegaan, de gelegenheid te worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

4. AANLEGVERGUNNING

- 4.1** Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke aanlegvergunning van Burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
- a. het kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas;
 - b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, het verharderen van perceel- en/ of kavelontsluitingswegen en het aanleggen van overige verharde en halfverharde wegen en paden;
 - c. het aanleggen van parkeerplaatsen;
 - d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - e. het afgraven, ophogen, ontginnen of egaliseren van gronden;
 - f. het wijzigen van de grondsamenstelling en/of het aanbrengen van voorzieningen, waaronder beschermende materialen, ten behoeve van de aanleg van paardrijbakken;
 - g. het graven of dempen van sloten, daarmee gelijk te stellen waterlopen en waterpartijen.
- 4.2** Het in lid 4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
- a. onderhoud en beheer betreffen, passend in het normale gebruik;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 - c. noodzakelijk zijn in verband met het op de betreffende bestemming gerichte gebruik en beheer van de grond;
 - d. het aanleggen van verharde en onverharde wegen en paden ten behoeve van recreatief medegebruik;
 - e. het kappen, rooien en aanplanten van bomen en/of houtgewas voor zover de Boswet of krachtens die wet gestelde voorschriften daarop van toepassing zijn.
- 4.3**
- a. De in lid 4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:
 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke- en natuurwetenschappelijke waarden van de gronden;
 2. en indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de agrarische bedrijfsvoering in het gebied.
 - b. Voordat het college van Burgemeester en wethouders besluiten omtrent het al dan niet verlenen van een aanlegvergunning winnen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij:
 - de stedenbouwkundige, daar waar het gaat om mogelijke aantasting van landschappelijke waarden;
 - de stadsecoloog, daar waar het gaat om mogelijke aantasting van de natuurwaarden;
 - de bodemdeskundige, daar waar het gaat om mogelijke aantasting van het bodembeschermingsgebied. Hiervan is in ieder geval geen sprake indien het gaat om: het aanbrengen van steunlagen voor verhardingen tot maximaal 0,25 meter onder het maaiveld, de aanleg van funderingen binnen het bouwperceel en de aanleg van kabels en leidingen;
 - de waterdeskundige, daar waar het gaat om mogelijke aantasting van de waterhuishouding en/of de agrarische bedrijfsvoering in het gebied;
 - c. Binnen het op de plankaart aangeduide gebied “archeologisch waardevol gebied” dient, alvorens tot de werken wordt overgegaan, de gelegenheid te worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

5. VRIJSTELLINGEN

- a. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling 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 vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub b, voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bestemming tot maximaal 4,0 meter;
- c. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van onder lid 5, sub b, opgenomen vrijstellingsbevoegdheid of de bedrijfseconomische noodzaak onafhankelijk is onderbouwd en of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het landschappelijke beeld en bestaande zichtlijnen zoals aangegeven in bijlage 3 van de planvoorschriften;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;
 - bestaande monumentale waarden.

6. NADERE EISEN

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in leden 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 plankaart aangegeven maximale goothoogte;
 2. de situering van gebouwen;
 3. 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 landschappelijke beeld en bestaande zichtlijnen zoals aangegeven in bijlage 3 van de planvoorschriften;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - bestaande monumentale waarden.

ARTIKEL 9 WOONDOELEINDEN (W)

1. BESTEMMINGSSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor “Woondoeleinden (W)” aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen in open gebied.

2. GEBRUIKSBEPALINGEN

- a. Toegelaten gebruik
 1. De voor “Woondoeleinden (W)” bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebruikt voor wonen, aan- en bijgebouwen en bijbehorende voorzieningen.
 2. Niet strijdig met de bestemming “Woondoeleinden (W)” is het gebruik van een ondergeschikt gedeelte van een woning voor beroepsuitoefening aan huis, als bedoeld in artikel 1, lid 1, onder 15.
- 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;
 2. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
 3. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning;
 4. gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag en/of stalling 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 “Woondoeleinden (W)” mogen gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met inachtneming van het volgende:

bebouwingsvlak

- a. de hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
- b. per bebouwingsvlak mag één woning gebouwd worden met een maximale inhoud van 400,0 m³;

gothoogte/ bebouwingshoogte

- c. voor het hoofdgebouw geldt een maximale gothoogte zoals aangeduid op de plankaart;
- d. indien op de plankaart een maximale bebouwingshoogte is aangegeven, dan is deze van toepassing op een plat dak;

kapverplichting en dakkapellen hoofdgebouw

- e. boven de gothoogte moeten de hoofdgebouwen worden afgedekt met een kap waarvan:

1. de maximale bebouwingshoogte 4,0 meter bedraagt, verticaal gemeten vanaf de goothoogte;
 2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 15° en niet meer dan 45°;
- f. in de dakhelling kan een dakkapel worden opgericht, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. de dakkapel heeft een maximale breedte van 1,50 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 30% van de desbetreffende gevel;
 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 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;
 2. de totale breedte van de dakkapellen maximaal 30% van de betreffende gevel bedraagt;

bijgebouwen en aan- en uitbouwen

- h. de bebouwingshoogte van aan- en 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;
- i. voor bijgebouwen geldt een maximale bebouwingshoogte van 3,0 meter;
- j. de totale oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal 20,0 m² bedragen;

bouwwerken, geen gebouw zijnde en erfafscheidingen

- k. de bebouwingshoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,0 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de bebouwingshoogte niet meer dan 1,0 meter mag bedragen;

archeologisch onderzoek

- l. binnen het op de plankaart aangeduide gebied “archeologisch waardevol gebied” dient, alvorens tot grondwerkzaamheden ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden wordt overgegaan, de gelegenheid te worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

4. VRIJSTELLINGEN

- a. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling 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;

plat dak, dakhelling en erfafscheiding

- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub d, ten behoeve van een plat dak, mits de bebouwingshoogte van het gebouw niet meer bedraagt dan de op de plankaart aangegeven maximale goothoogte;
- c. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub d, onder 2, voor het vergroten van de dakhelling tot maximaal 60°;
- d. Burgemeester en wethouder kunnen vrijstelling verlenen voor het bepaalde in lid 3, sub j voor erfafscheidingen met een maximale bebouwingshoogte van 2,0 meter;

- e. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub b, c en d, opgenomen vrijstellingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- het landschappelijke beeld en bestaande zichtlijnen zoals aangegeven in bijlage 3 van de planvoorschriften;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;
 - bestaande monumentale waarden.

5. NADERE EISEN

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in leden 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 plankaart aangegeven maximale goothoogte;
 2. de situering van gebouwen;
 3. 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 landschappelijke beeld en bestaande zichtlijnen zoals aangegeven in bijlage 3 van de planvoorschriften;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - de verkeerssituatie ter plaatse
 - bestaande monumentale waarden.

ARTIKEL 10 GEMENGDE DOELEINDEN A (Ga)

1. BESTEMMINGSSOMSCHRIJVING

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

2. GEBRUIKSBEPALINGEN

a. Toegelaten gebruik

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

1. wonen;
2. kantoren;
3. bedrijven met inachtneming van het bepaalde in artikel 5 (toepassen zoneringslijst);
4. maatschappelijke voorzieningen;
5. dienstverlening;
6. bijbehorende voorzieningen.

b. Gebruiksverbod

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming “Gemengde doeleinden a (Ga)” 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 a (Ga)” wordt aangemerkt:

1. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel en/of horeca;
2. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
3. gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag en/of stalling 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 “Gemengde doeleinden a (Ga)” mogen gebouwen worden opgericht met inachtneming van het volgende:

bebouwingsvlak en voorgevelrooilijn

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
- b. gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht;

gothoogte

- c. voor gebouwen geldt een maximale gothoogte zoals aangegeven op de plankaart;

kapverplichting

- d. boven de gothoogte moeten de gebouwen worden afgedekt met een kap waarvan:
 1. de maximale bebouwingshoogte 4,0 meter bedraagt, verticaal gemeten vanaf de gothoogte;
 2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 45° en niet meer dan 60°;

maximale bebouwingshoogte

- e. in afwijking van het bepaalde in lid 3, sub c en sub d, moeten gebouwen, waarvoor een maximale bebouwingshoogte geldt zoals aangegeven op de plankaart, worden afgedekt met een plat dak;

dakkapellen achterdakvlak

- f. in de dakhelling van een achterdakvlak kan een dakkapel worden opgericht mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. de dakkapel heeft een maximale breedte van 2,50 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 60% van de breedte van de desbetreffende gevel;
 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.
- g. in de dakhelling van een achterdakvlak 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;
 2. de totale breedte van de dakkapellen maximaal 60% van de breedte van de betreffende gevel bedraagt;
- h. in afwijking van het bepaalde in lid 3, sub f, onder 2, mag een dakopbouw in of binnen 0,50 meter van de dakvoet geplaatst worden, indien deze dakopbouw een maximale breedte heeft van 1,50 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 30% van de breedte van de voorgevel;

dakkapellen voordakvlak en zijdakvlak

- i. in de dakhelling van een voordakvlak of een zijdakvlak kan een dakkapel worden opgericht mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
1. de dakkapel heeft een maximale breedte van 1,50 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 30% van de desbetreffende gevel;
 2. de onderzijde van de dakkapel mag in de dakvoet worden 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;
- j. in de dakhelling van een voordakvlak of een 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 30% van de betreffende gevel bedraagt;

archeologisch onderzoek

- k. binnen het op de plankaart aangeduide gebied “archeologisch waardevol gebied” dient, alvorens tot grondwerkzaamheden ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden wordt overgegaan, de gelegenheid te worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

4. VRIJSTELLINGEN

- a. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling 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.

plat dak en dakhelling

- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub d, onder 1, ten behoeve van een plat dak, mits de bebouwingshoogte van het gebouw niet meer bedraagt dan de op de plankaart aangegeven maximale goothoogte;
- c. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub d, onder 2, voor het vergroten van de dakhelling tot maximaal 70°;
- d. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub b en c, opgenomen vrijstellingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - het landschappelijke beeld en bestaande zichtlijnen zoals aangegeven in bijlage 3 van de planvoorschriften;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden
 - de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;
 - bestaande monumentale waarden.

5. WIJZIGINGSBEVOEGDHEID*Herstel rooilijn Zijlweg*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden, die op de plankaart zijn aangeduid als “W13”, te wijzigen in de bestemmingen “Gemengde doeleinden a (Ga)”, “Erf (E)” en “Tuin (T)” mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt, ten aanzien van de bestemmingsaanduidingen, de grens semi-verdiepte parkeervoorziening met maximale hoogtebepaling, de dwingende voorgevelrooilijn, de minimale breedtematen doorgang, de uiterste bebouwingsgrens bouwperceel, de te verwijderen bebouwing en de maximale goothoogte voldaan aan de voorwaarden van “W13” zoals opgenomen in bijlage 2 van de planvoorschriften.
2. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt ten aanzien van de aanwezige nutsvoorziening, gelegen binnen de bestemming “Verkeers- en verblijfsdoeleinden”, voor een passende oplossing gezorgd binnen de bestemming “Gemengde doeleinden a (Ga)” of “Erf (E)”.
3. Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn voor de gronden de betreffende bestemmingsbepalingen van toepassing.

6. 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 plankaart aangegeven maximale goothoogte;
 2. de situering van gebouwen;
 3. 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;
 - het landschappelijke beeld en bestaande zichtlijnen zoals aangegeven in bijlage 3 van de planvoorschriften;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - bestaande monumentale waarden.

7. PROCEDUREVOORSCHRIFTEN

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid in lid 5 nemen burgemeester en wethouders de volgende procedure in acht:

1. Het ontwerp-besluit tot wijziging wordt door burgemeester en wethouders ter kennis gebracht van de raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling;
2. Het ontwerp-besluit tot wijziging ligt gedurende een termijn van vier weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden hun zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar maken bij het college van 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 te nemen, horen burgemeester en wethouders over dit besluit de raadscommissie voor Stedelijke Ontwikkeling, met overlegging van tijdig ingebrachte zienswijzen en de voorgenomen reactie van het college daarop;
5. Burgemeester en wethouders doen Gedeputeerde Staten hun besluit tot wijziging zo spoedig mogelijk toekomen ter goedkeuring, zulks onder toezending in voorkomend geval van de daaromtrent tijdig ingebrachte zienswijzen en eventuele deskundigenadviezen;
6. In afwijking van lid 5 behoeft het besluit tot wijziging geen goedkeuring van Gedeputeerde Staten voor zover deze in hun besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan zulks hebben omschreven en tegen die uitwerking of wijziging niet van tijdig ingediende zienswijzen is gebleken;
7. Het besluit tot wijziging wordt door burgemeester en wethouders ter kennis gebracht van de gemeenteraad, evenals de beslissing van Gedeputeerde Staten omtrent de goedkeuring van het besluit.

ARTIKEL 11 GEMENGDE DOELEINDEN B (Gb)

1. BESTEMMINGSSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor “Gemengde doeleinden b (Gb)” aangewezen gronden zijn bestemd voor gemengde doeleinden met uitzondering van wonen en maatschappelijke voorzieningen.

2. GEBRUIKSBEPALINGEN

a. Toegelaten gebruik

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

1. kantoren;
2. bedrijven met inachtneming van het bepaalde in artikel 5 (toepassen zoneringslijst);
3. dienstverlening;
4. bijbehorende voorzieningen.

b. Gebruiksverbod

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming “Gemengde doeleinden b (Gb)” 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 b (Gb)” wordt aangemerkt:

1. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel en/ of horeca;
2. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
3. gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag en/of stalling 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 “Gemengde doeleinden b (Gb)” mogen gebouwen worden opgericht met inachtneming van het volgende:

bebouwingsvlak en voorgevelrooilijn

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
- b. gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht;

gothoogte

- c. voor gebouwen geldt een maximale gothoogte zoals aangegeven op de plankaart;

kapverplichting

- d. boven de gothoogte moeten de gebouwen worden afgedekt met een kap waarvan:
 1. de maximale bebouwingshoogte 4,0 meter bedraagt, verticaal gemeten vanaf de gothoogte;
 2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 45° en niet meer dan 60°;

maximale bebouwingshoogte

- e. in afwijking van het bepaalde in lid 3, sub c en sub d, moeten gebouwen, waarvoor een maximale bebouwingshoogte geldt zoals aangegeven op de plankaart, worden afgedekt met een plat dak.

dakkapellen achterdakvlak

- f. in de dakhelling van een achterdakvlak kan een dakkapel worden opgericht mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. de dakkapel heeft een maximale breedte van 2,50 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 60% van de breedte van de desbetreffende gevel;
 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.
- g. in de dakhelling van een achterdakvlak 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;
 2. de totale breedte van de dakkapellen maximaal 60% van de breedte van de betreffende gevel bedraagt;
- h. in afwijking van het bepaalde in lid 3, sub f, onder 2, mag een dakopbouw in of binnen 0,50 meter van de dakvoet geplaatst worden, indien deze dakopbouw een maximale breedte heeft van 1,50 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 30% van de breedte van de voorgevel;

dakkapellen voordakvlak en zijdakvlak

- i. in de dakhelling van een voordakvlak of een zijdakvlak kan een dakkapel worden opgericht mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
1. de dakkapel heeft een maximale breedte van 1,50 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 30% van de desbetreffende gevel;
 2. de onderzijde van de dakkapel mag in de dakvoet worden 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;
- j. in de dakhelling van een voordakvlak of een 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 30% van de betreffende gevel bedraagt;

archeologisch onderzoek

- k. binnen het op de plankaart aangeduide gebied “archeologisch waardevol gebied” dient, alvorens tot grondwerkzaamheden ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden wordt overgegaan, de gelegenheid te worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

4. VRIJSTELLINGEN

- a. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 2 (gebruiksbeperkingen) 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 dakhelling

- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub d, onder 1, ten behoeve van een plat dak, mits de bebouwingshoogte van het gebouw niet meer bedraagt dan de op de plankaart aangegeven maximale goothoogte;
- c. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub d, onder 2, voor het vergroten van de dakhelling tot maximaal 70°;
- d. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub b en c, opgenomen vrijstellingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - het landschappelijke beeld en bestaande zichtlijnen zoals aangegeven in bijlage 3 van de planvoorschriften;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden
 - de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;
 - bestaande monumentale waarden.

5. WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming “Gemengde doeleinden b (Gb)” te wijzigen in de bestemming “Gemengde doeleinden a (Ga)” indien, voor toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid, voldaan is aan de bepalingen in de milieuwetgeving ten aanzien van de geurcontour van de manege. De manege is op de plankaart bestemd als “Recreatieve doeleinden, manege (Rm)”. Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn voor de betreffende gronden de bepalingen in artikel 10 van toepassing.

6. 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 plankaart aangegeven maximale goothoogte;
 2. de situering van gebouwen;
 3. 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;
 - het landschappelijke beeld en bestaande zichtlijnen zoals aangegeven in bijlage 3 van de planvoorschriften;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - bestaande monumentale waarden.

7. PROCEDUREVOORSCHRIFTEN

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid in lid 5 nemen burgemeester en wethouders de volgende procedure in acht:

1. Het ontwerp-besluit tot wijziging wordt door burgemeester en wethouders ter kennis gebracht van de raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling;
2. Het ontwerp-besluit tot wijziging ligt gedurende een termijn van vier weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden hun zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar maken bij het college van 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 te nemen, horen burgemeester en wethouders over dit besluit de raadscommissie voor Stedelijke Ontwikkeling, met overlegging van tijdig ingebrachte zienswijzen en de voorgenomen reactie van het college daarop;
5. Burgemeester en wethouders doen Gedeputeerde Staten hun besluit tot wijziging zo spoedig mogelijk toekomen ter goedkeuring, zulks onder toezending in voorkomend geval van de daaromtrent tijdig ingebrachte zienswijzen en eventuele deskundigenadviezen;
6. In afwijking van lid 5 heeft het besluit tot wijziging geen goedkeuring van Gedeputeerde Staten voor zover deze in hun besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan zulks hebben omschreven en tegen die uitwerking of wijziging niet van tijdig ingediende zienswijzen is gebleken;
7. Het besluit tot wijziging wordt door burgemeester en wethouders ter kennis gebracht van de gemeenteraad, evenals de beslissing van Gedeputeerde Staten omtrent de goedkeuring van het besluit.

ARTIKEL 12 ERF (E)

1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor “Erf (E)” aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor erven ten dienste van de daarbij behorende hoofdbebouwing.

2. GEBRUIKSBEPALINGEN

- a. Toegelaten gebruik
De voor “Erf (E)” bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van erven, aan- en uitbouwen, bijgebouwen 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;
 2. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning;
 3. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
 4. gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag en/of stalling 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 50% van het (bouw)perceel met een maximum oppervlakte van 40,0 m²;

bebouwingshoogte

- c. de bebouwingshoogte van aan- en 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. de bebouwingshoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3,0 meter bedragen;
- e. de bebouwingshoogte van erf- en tuinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,0 meter, met dien verstande dat de bebouwingshoogte van erf- en tuinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1,0 meter mogen bedragen;
- f. de bebouwingshoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,0 meter;

archeologisch onderzoek

- g. binnen het op de plankaart aangeduide gebied “archeologisch waardevol gebied” dient, alvorens tot grondwerkzaamheden ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden wordt overgegaan, de gelegenheid te worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

4. VRIJSTELLINGEN

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling 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.

5. WIJZIGINGSBEVOEGDHEID*Herstel rooilijn Zijlweg*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden, die op de plankaart zijn aangeduid als “W13”, te wijzigen in de bestemmingen “Gemengde doeleinden a (Ga)”, “Erf (E)” en “Tuin (T)” mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt, ten aanzien van de bestemmingsaanduidingen, de grens semi-verdiepte parkeervoorziening met maximale hoogtebeplanning, de dwingende voorgevelrooilijn, de minimale breedtematen doorgang, de uiterste bebouwingsgrens bouwperceel, de te verwijderen bebouwing en de maximale goothoogte voldaan aan de voorwaarden van “W13” zoals opgenomen in bijlage 2 van de planvoorschriften.
2. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt ten aanzien van de aanwezige nutsvoorziening, gelegen binnen de bestemming “Verkeers- en verblijfsdoeleinden”, voor een passende oplossing gezorgd binnen de bestemming “Gemengde doeleinden a (Ga)” of “Erf (E)”.
3. Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn voor de gronden de betreffende bestemmingsbepalingen van toepassing.

6. 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 de situering van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- b. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - het landschappelijke beeld en bestaande zichtlijnen zoals aangegeven in bijlage 3 van de planvoorschriften;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - bestaande monumentale waarden.

7. PROCEDUREVOORSCHRIFTEN

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid in lid 5 nemen burgemeester en wethouders de volgende procedure in acht:

1. Het ontwerp-besluit tot wijziging wordt door burgemeester en wethouders ter kennis gebracht van de raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling;
2. Het ontwerp-besluit tot wijziging ligt gedurende een termijn van vier weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden hun zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar maken bij het college van 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 te nemen, horen burgemeester en wethouders over dit besluit de raadscommissie voor Stedelijke Ontwikkeling, met overlegging van tijdig ingebrachte zienswijzen en de voorgenomen reactie van het college daarop;
5. Burgemeester en wethouders doen Gedeputeerde Staten hun besluit tot wijziging zo spoedig mogelijk toekomen ter goedkeuring, zulks onder toezending in voorkomend geval van de daaromtrent tijdig ingebrachte zienswijzen en eventuele deskundigenadviezen;
6. In afwijking van lid 5 behoeft het besluit tot wijziging geen goedkeuring van Gedeputeerde Staten voor zover deze in hun besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan zulks hebben omschreven en tegen die uitwerking of wijziging niet van tijdig ingediende zienswijzen is gebleken;
7. Het besluit tot wijziging wordt door burgemeester en wethouders ter kennis gebracht van de gemeenteraad, evenals de beslissing van Gedeputeerde Staten omtrent de goedkeuring van het besluit.

ARTIKEL 13 TUIN (T, Tb1, Tb2)

1. BESTEMMINGSSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor “Tuin (T, Tb1, Tb2)” aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen.

2. GEBRUIKSBEPALINGEN

- a. Toegelaten gebruik
 - 1. De voor “Tuin (T, Tb1, Tb2)” bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van tuinen, zij- en achterpaden, hagen, bouwwerken geen gebouw zijnde, erfafscheidingen en bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen en bestaande hekwerken.
 - 2. Bijgebouwen zijn toegestaan op gronden met de (sub)bestemming “Tuin bebouwd 1 (Tb1)”;
 - 3. Bijgebouwen, aan- en uitbouwen zijn toegestaan op gronden met de (sub)bestemming “Tuin bebouwd 2 (Tb2)”.

- b. Gebruiksverbod

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming “Tuin (T, Tb1, Tb2)” 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, Tb1, Tb2)” wordt aangemerkt:

 - 1. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
 - 2. het gebruik van gronden met de (sub)bestemming “Tuin (T)” 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 en/of stalling 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. 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;
- b. Op gronden met de bestemming “Tuin (T)” mogen geen bijgebouwen worden opgericht;
- c. Op gronden met de bestemming “Tuin bebouwd 1 (Tb1)” mogen bijgebouwen worden opgericht, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de bijgebouwen worden opgericht achter de voorgevelrooilijn, zoals aangeduid op de plankaart;
 - 2. de maximale bebouwingshoogte van de bijgebouwen is 3,0 meter;
 - 3. maximaal 8,0 % van de tuin mag worden bebouwd;
- d. Op gronden met de bestemming “Tuin bebouwd 2 (Tb2)” mogen bijgebouwen, aan- en uitbouwen worden opgericht, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de bijgebouwen worden opgericht achter de voorgevelrooilijn, zoals aangeduid op de plankaart;
 - 2. de maximale bebouwingshoogte van de bijgebouwen is 3,0 meter;

3. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen, aan- en uitbouwen mag per woning niet meer bedragen dan 20,0 m²;
- e. binnen het op de plankaart aangeduide gebied “archeologisch waardevol gebied” dient, alvorens tot grondwerkzaamheden ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden wordt overgegaan, de gelegenheid te worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

4. VRIJSTELLINGEN

- a. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 2 (gebruiksbeperking) 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 zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3, sub a, voor het oprichten van een erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn tot een maximale hoogte van 2,0 meter;
- c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3, sub c, voor het verhogen van de bebouwingshoogte tot 4,0 meter, uitsluitend ten behoeve van een kap;
- d. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid onder lid 4, sub b, of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - het landschappelijke beeld en bestaande zichtlijnen zoals aangegeven in bijlage 3 van de planvoorschriften;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden
 - de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;
 - bestaande monumentale waarden.

5. WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

Herstel rooilijn Zijlweg

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden, die op de plankaart zijn aangeduid als “W13”, te wijzigen in de bestemmingen “Gemengde doeleinden a (Ga)”, “Erf (E)” en “Tuin (T)” mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt, ten aanzien van de bestemmingsaanduidingen, de grens semi-verdiepte parkeervoorziening met maximale hoogtebepaling, de dwingende voorgevelrooilijn, de minimale breedtematen doorgang, de uiterste bebouwingsgrens bouwperceel, de te verwijderen bebouwing en de maximale goothoogte voldaan aan de voorwaarden van “W13” zoals opgenomen in bijlage 2 van de planvoorschriften.
2. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt ten aanzien van de aanwezige nutsvoorziening, gelegen binnen de bestemming “Verkeers- en verblijfsdoeleinden”, voor een passende oplossing gezorgd binnen de bestemming “Gemengde doeleinden a (Ga)” of “Erf (E)”.
3. Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn voor de gronden de betreffende bestemmingsbepalingen van toepassing.

6. 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:
 - de situering van bijgebouwen;
 - de situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover 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;

- het landschappelijke beeld en bestaande zichtlijnen zoals aangegeven in bijlage 3 van de planvoorschriften;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de verkeerssituatie ter plaatse;
- bestaande monumentale waarden.

7. PROCEDUREVOORSCHRIFTEN

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid in lid 5 nemen burgemeester en wethouders de volgende procedure in acht:

1. Het ontwerp-besluit tot wijziging wordt door burgemeester en wethouders ter kennis gebracht van de raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling;
2. Het ontwerp-besluit tot wijziging ligt gedurende een termijn van vier weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden hun zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar maken bij het college van 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 te nemen, horen burgemeester en wethouders over dit besluit de raadscommissie voor Stedelijke Ontwikkeling, met overlegging van tijdig ingebrachte zienswijzen en de voorgenomen reactie van het college daarop;
5. Burgemeester en wethouders doen Gedeputeerde Staten hun besluit tot wijziging zo spoedig mogelijk toekomen ter goedkeuring, zulks onder toezending in voorkomend geval van de daaromtrent tijdig ingebrachte zienswijzen en eventuele deskundigenadviezen;
6. In afwijking van lid 5 behoeft het besluit tot wijziging geen goedkeuring van Gedeputeerde Staten voor zover deze in hun besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan zulks hebben omschreven en tegen die uitwerking of wijziging niet van tijdig ingediende zienswijzen is gebleken;
7. Het besluit tot wijziging wordt door burgemeester en wethouders ter kennis gebracht van de gemeenteraad, evenals de beslissing van Gedeputeerde Staten omtrent de goedkeuring van het besluit.

ARTIKEL 14 MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN (M)

1. BESTEMMINGSSOMSCHRIJVING

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, welzijns, levensbeschouwelijke doeleinden, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, kinderdagverblijven, peuterspeelzalen en kinderopvang;
 2. bijbehorende voorzieningen.
- 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 detailhandel;
 2. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
 3. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning;
 4. gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag en/of stalling 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 “Maatschappelijke doeleinden (M)” mogen gebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met inachtneming van het volgende:

bebouwingsvlak

- a. de hoofdgebouwen, bijgebouwen, aan- en uitbouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd, waarbij een maximaal bebouwingspercentage van toepassing is zoals aangegeven op de plankaart;

goothoogte

- b. voor het hoofdgebouw geldt een maximale goothoogte zoals aangegeven op de plankaart;

kapverplichting hoofdgebouw

- c. boven de goothoogte moet het hoofdgebouw worden afgedekt met een kap waarvan:
 1. de maximale bebouwingshoogte 4,0 meter bedraagt, verticaal gemeten vanaf de goothoogte;
 2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 15° en niet meer dan 60°;

dakkapellen in de dakvlakken niet gericht op het agrarisch gebied (noordwest-, noordoost- en zuidwest-gevel)

- d. in de dakhelling van een achterdakvlak kan een dakkapel worden opgericht mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de dakkapel heeft een maximale breedte van 5,0 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 60% van de breedte van de desbetreffende gevel;
 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 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 60% van de breedte van de betreffende gevel bedraagt;

dakkapellen in het dakvlak gericht op het agrarisch gebied (zuidoost-gevel)

- f. in de dakhelling van een voordakvlak of een zijdakvlak kan een dakkapel worden opgericht mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. de dakkapel heeft een maximale breedte van 2,50 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 30% van de desbetreffende gevel;
 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 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 30% van de betreffende gevel bedraagt;

aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- h. de bebouwingshoogte van aan- en 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;
- i. voor bijgebouwen geldt een maximale bebouwingshoogte van 3,0 meter;

bouwwerken, geen gebouwen zijnde en erfafscheiding

- j. de bebouwingshoogte van bouwwerken, geen gebouwen 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 onderzoek

- k. binnen het op de plankaart aangeduide gebied “archeologisch waardevol gebied” dient, alvorens tot grondwerkzaamheden ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden wordt overgegaan, de gelegenheid te worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

4. VRIJSTELLINGEN

- a. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling 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.

plat dak en dakhelling

- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub c, onder 1, ten behoeve van een plat dak, mits de bebouwingshoogte van het gebouw niet meer bedraagt dan de op de plankaart aangegeven maximale goothoogte;
- c. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub b, c en d, opgenomen vrijstellingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- het straat- en bebouwingsbeeld;
 - het landschappelijke beeld en bestaande zichtlijnen zoals aangegeven in bijlage 3 van de planvoorschriften;;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden
 - de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;
 - bestaande monumentale waarden.

5. WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

Recreatieve verbinding

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden, die op de plankaart zijn aangeduid als “W8”, te wijzigen in de bestemming “Recreatieve verbinding (Rv)”. Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn voor de betreffende gronden de bepalingen in artikel 18 van toepassing.

6. 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 plankaart aangegeven maximale goothoogte;
 2. de situering van gebouwen;
 3. 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;
 - het landschappelijke beeld en bestaande zichtlijnen zoals aangegeven in bijlage 3 van de planvoorschriften;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - bestaande monumentale waarden.

7. PROCEDUREVOORSCHRIFTEN

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid in lid 5 nemen burgemeester en wethouders de volgende procedure in acht:

1. Het ontwerp-besluit tot wijziging wordt door burgemeester en wethouders ter kennis gebracht van de raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling;
2. Het ontwerp-besluit tot wijziging ligt gedurende een termijn van vier weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden hun zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar maken bij het college van 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 te nemen, horen burgemeester en wethouders over dit besluit de raadscommissie voor Stedelijke Ontwikkeling, met overlegging van tijdig ingebrachte zienswijzen en de voorgenomen reactie van het college daarop;
5. Burgemeester en wethouders doen Gedeputeerde Staten hun besluit tot wijziging zo spoedig mogelijk toekomen ter goedkeuring, zulks onder toezending in voorkomend geval van de daaromtrent tijdig ingebrachte zienswijzen en eventuele deskundigenadviezen;
6. In afwijking van lid 5 behoeft het besluit tot wijziging geen goedkeuring van Gedeputeerde Staten voor zover deze in hun besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan zulks hebben omschreven en tegen die uitwerking of wijziging niet van tijdig ingediende zienswijzen is gebleken;
7. Het besluit tot wijziging wordt door burgemeester en wethouders ter kennis gebracht van de gemeenteraad, evenals de beslissing van Gedeputeerde Staten omtrent de goedkeuring van het besluit.

ARTIKEL 15**MAATSCHAPPELIJKE EN RECREATIEVE
DOELEINDEN (Mr)****1. BESTEMMINGSSOMSCHRIJVING**

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

2. GEBRUIKSBEPALINGEN

a. Toegelaten gebruik

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

1. sociale, (para-)medische, culturele, educatieve, welzijns, levensbeschouwelijke doeleinden, maatschappelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening aan de stadsrand;
2. dagrecreatieve voorzieningen, uitsluitend ter ondersteuning en versterking van de recreatieve verbinding (artikel 18) en/of het stadsnatuurpark (artikel 21);
3. één bedrijfswoning, conform het bepaalde in artikel 1, sub 13;
4. bijbehorende voorzieningen.

b. Gebruiksverbod

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming “Maatschappelijke en recreatieve doeleinden (Mr)” 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 en recreatieve doeleinden (Mr)” wordt aangemerkt:

1. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
2. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
3. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning;
4. gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag en/of stalling 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 “Maatschappelijke en recreatieve doeleinden (Mr)” mogen gebouwen, bijgebouwen en bouwwerken worden opgericht met inachtneming van het volgende:

bebouwingsvlak

- a. de hoofdgebouwen, bijgebouwen, aan-en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd, waarbij een maximaal bebouwingspercentage van toepassing is zoals aangegeven op de plankaart;

bebouwingshoogte

- b. voor het hoofdgebouw geldt een maximale bebouwingshoogte zoals aangegeven op de plankaart;

dakkapellen achterdakvlak

- c. in de dakhelling van een achterdakvlak kan een dakkapel worden opgericht mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de dakkapel heeft een maximale breedte van 2,50 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 60% van de breedte van de desbetreffende gevel;
 3. 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 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 60% van de breedte van de betreffende gevel bedraagt;

dakkapellen voordakvlak en zijdakvlak

- e. in de dakhelling van een voordakvlak of een zijdakvlak kan een dakkapel worden opgericht mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. de dakkapel heeft een maximale breedte van 1,50 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 30% van de desbetreffende gevel;
 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;
- f. in de dakhelling van een voordakvlak of een 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;
 4. de totale breedte van de dakkapellen maximaal 30% van de betreffende gevel bedraagt;

aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- g. de bebouwingshoogte van aan- en 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;
- h. voor bijgebouwen geldt een maximale bebouwingshoogte van 3,0 meter;

bouwwerken, geen gebouwen zijnde en erfafscheiding

- i. de bebouwingshoogte van bouwwerken, geen gebouwen 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 onderzoek

- j. binnen het op de plankaart aangeduide gebied “archeologisch waardevol gebied” dient, alvorens tot grondwerkzaamheden ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden wordt overgegaan, de gelegenheid te worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

4. VRIJSTELLINGEN

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling 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.

5. WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

Recreatieve verbinding

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden, die op de plankaart zijn aangeduid als “W9”, te wijzigen in de bestemming “Recreatieve verbinding (Rv)”. Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn voor de betreffende gronden de bepalingen in artikel 18 van toepassing.

6. 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 plankaart aangegeven maximale goothoogte;
 2. de situering van gebouwen;
 3. 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;
 - het landschappelijke beeld en bestaande zichtlijnen zoals aangegeven in bijlage 3 van de planvoorschriften;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - bestaande monumentale waarden.

7. PROCEDUREVOORSCHRIFTEN

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid in lid 5 nemen burgemeester en wethouders de volgende procedure in acht:

1. Het ontwerp-besluit tot wijziging wordt door burgemeester en wethouders ter kennis gebracht van de raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling;
2. Het ontwerp-besluit tot wijziging ligt gedurende een termijn van vier weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden hun zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar maken bij het college van 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 te nemen, horen burgemeester en wethouders over dit besluit de raadscommissie voor Stedelijke Ontwikkeling, met overlegging van tijdig ingebrachte zienswijzen en de voorgenomen reactie van het college daarop;
5. Burgemeester en wethouders doen Gedeputeerde Staten hun besluit tot wijziging zo spoedig mogelijk toekomen ter goedkeuring, zulks onder toezending in voorkomend geval van de daaromtrent tijdig ingebrachte zienswijzen en eventuele deskundigenadviezen;
6. In afwijking van lid 5 behoeft het besluit tot wijziging geen goedkeuring van Gedeputeerde Staten voor zover deze in hun besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan zulks hebben omschreven en tegen die uitwerking of wijziging niet van tijdig ingediende zienswijzen is gebleken;
7. Het besluit tot wijziging wordt door burgemeester en wethouders ter kennis gebracht van de gemeenteraad, evenals de beslissing van Gedeputeerde Staten omtrent de goedkeuring van het besluit.

ARTIKEL 16 RECREATIEVE – EN SPORTDOELEINDEN (Rs)

1. BESTEMMINGSSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor “Recreatieve- en sportdoeleinden (Rs)” aangewezen gronden zijn bestemd voor georganiseerde sportbeoefening met de daarbij behorende gebouwen.

2. GEBRUIKSBEPALINGEN

- a. Toegelaten gebruik
Op de op de plankaart voor “Recreatieve- en sportdoeleinden (Rs)” aangewezen gronden wordt een sportschool of andere voorzieningen ten behoeve van georganiseerde sportbeoefening toegelaten.
- b. Gebruiksverbod
Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming “Recreatieve- en sportdoeleinden (Rs)” 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- en sportdoeleinden (Rs)” wordt aangemerkt:
 1. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
 2. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
 3. het gebruik van gebouwen als zelfstandige woning;
 4. gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag en/of stalling 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-en sportdoeleinden (Rs)” mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met inachtneming van het volgende:

bebouwingsvlak

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

gothoogte

- b. voor de gebouwen geldt een maximale gothoogte zoals aangegeven op de plankaart;

kapverplichting

- c. boven de gothoogte moeten de gebouwen worden afgedekt met een kap waarvan:
 1. de maximale bebouwingshoogte 4,0 meter bedraagt, verticaal gemeten vanaf de gothoogte;
 2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 45° en niet meer dan 60°;

maximale bebouwingshoogte

- d. in afwijking van het bepaalde in lid 3, sub b en sub c, moeten gebouwen, waarvoor een maximale bebouwingshoogte geldt zoals aangegeven op de plankaart, worden afgedekt met een plat dak.

bouwwerken geen gebouwen zijnde en erfafscheiding

- e. de bebouwingshoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,0 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de bebouwingshoogte voor de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1,0 meter en de bebouwingshoogte achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2,0 meter mag bedragen;

archeologisch onderzoek

- f. binnen het op de plankaart aangeduide gebied “archeologisch waardevol gebied” dient, alvorens tot grondwerkzaamheden ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden wordt overgegaan, de gelegenheid te worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

4. VRIJSTELLINGEN

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling 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.

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 plankaart aangegeven maximale goothoogte;
 2. de situering van gebouwen;
 3. 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;
 - het landschappelijke beeld en bestaande zichtlijnen;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - bestaande monumentale waarden.

ARTIKEL 17 RECREATIEVE DOELEINDEN, MANEGE (Rm)

1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor “Recreatieve doeleinden, manege (Rm)” aangewezen gronden zijn bestemd voor het stallen van paarden en bijbehorende voorzieningen zoals één niet-overdekte paardenbak

2. GEBRUIKSBEPALINGEN

- a. Toegelaten gebruik
Op de op de plankaart voor “Recreatieve doeleinden, manege (Rm)” aangewezen gronden wordt een manege toegelaten zonder bedrijfswoning.
- b. Gebruiksverbod
Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming “Recreatieve doeleinden, manege (Rm)” 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, manege (Rm)” wordt aangemerkt:
 1. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
 2. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
 3. het gebruik van gebouwen als zelfstandige woning of als bedrijfswoning;
 4. gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag en/of stalling 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, manege (Rm)” mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met inachtneming van het volgende:

bebouwingsvlak

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

bebouwingshoogte

- b. voor de gebouwen geldt een maximale bebouwingshoogte zoals aangegeven op de plankaart;

plat dak

- c. de gebouwen moeten worden afgedekt met een plat dak;

bouwwerken, geen gebouwen zijnde en erfafscheidingen

- d. de bebouwingshoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,0 meter met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de bebouwingshoogte niet meer dan 2,0 meter mag bedragen;

archeologisch onderzoek

- e. binnen het op de plankaart aangeduide gebied “archeologisch waardevol gebied” dient, alvorens tot grondwerkzaamheden ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden wordt overgegaan, de gelegenheid te worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

4. VRIJSTELLINGEN

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling 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.

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 plankaart aangegeven maximale goothoogte;
 2. de situering van gebouwen;
 3. 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;
 - het landschappelijke beeld en bestaande zichtlijnen zoals aangegeven in bijlage 3 van de planvoorschriften;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - bestaande monumentale waarden.

ARTIKEL 18 RECREATIEVE VERBINDING (Rv)

1. BESTEMMINGSSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor “Recreatieve verbinding (Rv)” aangewezen gronden zijn bestemd als recreatieve verbinding ten behoeve van voet- en fietspaden, speel- en groenvoorzieningen en verblijfsruimten.

2. GEBRUIKSBEPALINGEN

a. Toegelaten gebruik

Op de plankaart voor “Verkeers- en verblijfsdoeleinden” aangewezen gronden worden toegelaten:

1. voet- en fietspaden;
2. verblijfsruimte, speel- en groenvoorzieningen, kunstwerken;
3. verhardingen en bermen;
4. waterpartijen en natuurvriendelijke oevers;
5. openbare nutsvoorzieningen;
6. bijbehorende voorzieningen waaronder straatmeubilair;
7. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen en steigers.

b. Gebruiksverbod

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming “Recreatieve verbinding (Rv)” 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 “Recreatieve verbinding (Rv)” 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 plaatsen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van reclame uitingen;
4. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
5. het gebruik van gronden ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen;
6. gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag en/of stalling 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 verbinding (Rv)” mogen 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 de geleiding, beveiliging en regeling van verkeer en lichtmasten, die niet hoger mogen zijn dan 4,0 meter. Onder bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden in elk geval begrepen bruggen, steigers, straatmeubilair, speeltoestellen, nutsvoorzieningen en kunstwerken;
- b. de maximale oppervlakte per bouwwerk, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 10,0 m²;
- c. binnen het op de plankaart aangeduide gebied “archeologisch waardevol gebied” dient, alvorens tot grondwerkzaamheden ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden wordt overgegaan, de gelegenheid te worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

4. VRIJSTELLINGEN

- a. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling 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 vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub b, voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een maximale oppervlakte van 20,0 m²;
- c. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub b, opgenomen vrijstellingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat-en bebouwingsbeeld;
 - het landschappelijke beeld en bestaande zichtlijnen zoals aangegeven in bijlage 3 van de planvoorschriften;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - bestaande monumentale waarden.

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 en afmetingen van bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- b. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden.
 - het straat-en bebouwingsbeeld;
 - het landschappelijke beeld en bestaande zichtlijnen zoals aangegeven in bijlage 3 van de planvoorschriften;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - bestaande monumentale waarden.

ARTIKEL 19 BEDRIJFSDOELEINDEN (B)

1. BESTEMMINGSSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor “Bedrijfsdoeleinden (B)” aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven.

2. GEBRUIKSBEPALINGEN

a. Toegelaten gebruik

Op de op de plankaart voor “Bedrijfsdoeleinden (B)” bestemde gronden worden bedrijven en bijbehorende voorzieningen toegelaten met inachtneming van het bepaalde in artikel 5 (toepassen zoneringslijst).

b. Gebruiksverbod

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming “Bedrijfsdoeleinden (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 “Bedrijfsdoeleinden (B)” wordt aangemerkt:

1. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel en/of horeca;
2. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
3. het gebruik van gebouwen als zelfstandige woning;
4. gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag en/of stalling 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 “Bedrijfsdoeleinden (B)” mogen gebouwen en bouwwerken worden opgericht met inachtneming van het volgende:

bebouwingsvlak

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

bebouwingshoogte

- b. voor gebouwen geldt een maximale bebouwingshoogte zoals aangeduid op de plankaart;

plat dak

- c. de gebouwen moeten worden afgedekt met een plat dak;

bouwwerken geen gebouwen zijnde en erfafscheiding

- d. de bebouwingshoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,0 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de bebouwingshoogte voor de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1,0 meter en de bebouwingshoogte achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2,0 meter mag bedragen;

4. VRIJSTELLINGEN

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling 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.

5. WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

Herstel rooilijn Zijlweg

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden, die op de plankaart zijn aangeduid als “W10”, te wijzigen in de bestemmingen “Gemengde doeleinden a (Ga)”, “Erf (E)” en “Groenvoorzieningen” mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt binnen de bestemming “Gemengde doeleinden a (Ga)” slechts één woonhuis toegestaan met een maximale brutovloeroppervlakte van 300,0 m²;
2. bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt, ten aanzien van de te verwijderen bebouwing, de bestaande en nieuwe bouwvlakken, het maximale bebouwingspercentage, de maximale bebouwingshoogten en de maximale goothoogte voldaan aan de voorwaarden van “W10” zoals opgenomen in bijlage 2 van de planvoorschriften.

6. 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 plankaart aangegeven maximale bebouwingshoogte;
 2. de situering van gebouwen;
 3. 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;
 - het landschappelijke beeld en bestaande zichtlijnen zoals aangegeven in bijlage 3 van de planvoorschriften;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - bestaande monumentale waarden.

7. PROCEDUREVOORSCHRIFTEN

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid in lid 5 nemen burgemeester en wethouders de volgende procedure in acht:

1. Het ontwerp-besluit tot wijziging wordt door burgemeester en wethouders ter kennis gebracht van de raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling;
2. Het ontwerp-besluit tot wijziging ligt gedurende een termijn van vier weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden hun zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar maken bij het college van 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 te nemen, horen burgemeester en wethouders over dit besluit de raadscommissie voor Stedelijke Ontwikkeling, met overlegging van tijdig ingebrachte zienswijzen en de voorgenomen reactie van het college daarop;
5. Burgemeester en wethouders doen Gedeputeerde Staten hun besluit tot wijziging zo spoedig mogelijk toekomen ter goedkeuring, zulks onder toezending in voorkomend geval van de daaromtrent tijdig ingebrachte zienswijzen en eventuele deskundigenadviezen;

6. In afwijking van lid 5 heeft het besluit tot wijziging geen goedkeuring van Gedeputeerde Staten voor zover deze in hun besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan zulks hebben omschreven en tegen die uitwerking of wijziging niet van tijdig ingediende zienswijzen is gebleken;
7. Het besluit tot wijziging wordt door burgemeester en wethouders ter kennis gebracht van de gemeenteraad, evenals de beslissing van Gedeputeerde Staten omtrent de goedkeuring van het besluit.

ARTIKEL 20 TUINCENTRUM (Tc)

1. BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor “Tuincentrum (Tc)” aangewezen gronden zijn bestemd voor een tuincentrum.

2. GEBRUIKSBEPALINGEN

- a. Toegelaten gebruik
 1. tuincentrum;
 2. horeca 3, uitsluitend ondergeschikt, ten dienste van en verbonden met de hoofdfunctie, op maximaal 20% van het bruto vloeroppervlak tot een maximum van 100,0 m²;
 3. bijbehorende voorzieningen.

- b. Gebruiksverbod

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming “Tuincentrum (Tc)” 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 “Tuincentrum (Tc)” wordt aangemerkt:

 1. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
 2. het gebruik van gebouwen als zelfstandige woning;
 3. gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag en/of stalling 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 gronden met de bestemming “Tuincentrum (Tc)” mogen gebouwen en bouwwerken worden opgericht met inachtneming van het volgende:

bebouwingsvlak

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak worden gebouwd;

goothoogte

- b. voor de gebouwen geldt een maximale bebouwingshoogte zoals aangegeven op de plankaart;

bouwwerken, geen gebouwen zijnde en erfafscheidingen

- c. de bebouwingshoogte van bouwwerken, geen gebouwen 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 onderzoek

- d. binnen het op de plankaart aangeduide gebied “archeologisch waardevol gebied” dient, alvorens tot grondwerkzaamheden ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden wordt overgegaan, de gelegenheid te worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

4. VRIJSTELLINGEN

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling 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.

5. WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming “Tuincentrum (Tc)” te wijzigen ten behoeve van recreatieve voorzieningen mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de recreatieve voorzieningen sluiten functioneel aan op een agrarisch gebied met landschappelijke waarde en zijn een aanvulling op het bestaande recreatief medegebruik in het plangebied;
2. het bestaande bouwvolume, bepaald door het bouwperceel en de maximale bebouwingshoogte zoals aangeduid op de plankaart, wordt niet vergroot;
3. bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid toetsen Burgemeester en wethouders aan de landschappelijke inpassing van de recreatieve voorzieningen.

6. 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 plankaart aangegeven maximale bebouwingshoogte;
 2. de situering van gebouwen;
 3. 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;
 - het landschappelijke beeld en bestaande zichtlijnen zoals aangegeven in bijlage 3 van de planvoorschriften;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - bestaande monumentale waarden.

7. PROCEDUREVOORSCHRIFTEN

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid in lid 5 nemen burgemeester en wethouders de volgende procedure in acht:

1. Het ontwerp-besluit tot wijziging wordt door burgemeester en wethouders ter kennis gebracht van de raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling;
2. Het ontwerp-besluit tot wijziging ligt gedurende een termijn van vier weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden hun zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar maken bij het college van 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 te nemen, horen burgemeester en wethouders over dit besluit de raadscommissie voor Stedelijke Ontwikkeling, met overlegging van tijdig ingebrachte zienswijzen en de voorgenomen reactie van het college daarop;
5. Burgemeester en wethouders doen Gedeputeerde Staten hun besluit tot wijziging zo spoedig mogelijk toekomen ter goedkeuring, zulks onder toezending in voorkomend geval van de daaromtrent tijdig ingebrachte zienswijzen en eventuele deskundigenadviezen;
6. In afwijking van lid 5 behoeft het besluit tot wijziging geen goedkeuring van Gedeputeerde Staten voor zover deze in hun besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan zulks

hebben omschreven en tegen die uitwerking of wijziging niet van tijdig ingediende zienswijzen is gebleken;

7. Het besluit tot wijziging wordt door burgemeester en wethouders ter kennis gebracht van de gemeenteraad, evenals de beslissing van Gedeputeerde Staten omtrent de goedkeuring van het besluit.

ARTIKEL 21 STADSNATUURPARK (Sn)

1. BESTEMMINGSSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor “Stadsnatuurpark (Sn)” aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van natuur en landschap, groenvoorzieningen en stadspark.

2. GEBRUIKSBEPALINGEN

- a. Toegelaten gebruik
Op de plankaart voor “Stadsnatuurpark (Sn)” aanwezen gronden worden toegelaten:
1. groenvoorzieningen zoals plantsoenen, groenstroken en bermen;
 2. recreatief dagverblijf en educatief medegebruik zoals speelterreinen, speelweiden, vlinder- en bloementuinen en volks-, school-, en doetuinen;
 3. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke en de landschappelijke waarden;
 4. waterpartijen, natuurvriendelijke oevers, sloten, vaarten en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
 5. wandelpaden en verhardingen;
 6. waterhuishoudkundige voorzieningen
 7. openbare nutsvoorzieningen;
 8. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen en steigers.
- b. Gebruiksverbod
Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming “Stadsnatuurpark (Sn)” 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 “Stadsnatuurpark (Sn)” wordt aangemerkt:
1. het gebruik van bestaande gebouwen als zelfstandige woning;
 2. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
 3. het gebruik van gronden ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen;
 4. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
 5. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
 6. gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag en/of stalling 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 “Stadsnatuurpark (Sn)” mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht met inachtneming van het volgende:
1. de maximale bebouwingshoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 1,0 meter;
 2. de maximale oppervlakte per bouwwerk, geen gebouw zijnde, is 10,0 m².
- b. binnen het op de plankaart aangeduide gebied “archeologisch waardevol gebied” dient, alvorens tot grondwerkzaamheden ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden wordt overgegaan, de gelegenheid te worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

4. AANLEGVERGUNNING

- 4.1** Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke aanlegvergunning van Burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
- a. het aanplanten van bomen en/of houtgewas, al dan niet ten behoeve van houtteelt, voorzover niet gelegen binnen een bouwperceel;
 - b. het kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas;
 - c. het verharden van perceel- en/ of kavelontsluitingswegen, het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en het aanleggen van overige verharde en halfverharde wegen en paden;
 - d. het aanleggen van parkeerplaatsen;
 - e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - f. het afgraven, ophogen, ontginnen of egaliseren van gronden;
 - g. het wijzigen van de grondsamenstelling en/of het aanbrengen van voorzieningen, waaronder beschermende materialen, ten behoeve van de aanleg van paardrijbakken;
 - h. het graven of dempen van sloten, daarmee gelijk te stellen waterlopen en waterpartijen;
- 4.2** Het in lid 4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
- a. onderhoud en beheer betreffen, passend in het normale gebruik;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 - c. noodzakelijk zijn in verband met het op de betreffende bestemming gerichte gebruik en beheer van de grond;
 - d. het aanleggen van verharde en onverharde paden en verhardingen ten behoeve van recreatief dagverblijf;
 - e. het kappen, rooien en aanplanten van bomen en/of houtgewas voor zover de Boswet of krachtens die wet gestelde voorschriften daarop van toepassing zijn;
- 4.3**
- a. De in lid 4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:
 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke- en natuurwetenschappelijke waarden van de gronden;
 2. en indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de agrarische bedrijfsvoering in het plangebied.
 - b. Voordat het college van Burgemeester en wethouders besluiten omtrent het al dan niet verlenen van een aanlegvergunning winnen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij:
 - de stedenbouwkundige, daar waar het gaat om mogelijke aantasting van landschappelijke waarden;
 - de stadsecoloog, daar waar het gaat om mogelijke aantasting van de natuurwaarden;
 - de bodemdeskundige, daar waar het gaat om mogelijke aantasting van het bodembeschermingsgebied. Hiervan is in ieder geval geen sprake indien het gaat om: het aanbrengen van steunlagen voor verhardingen tot maximaal 0,25 meter onder het maaiveld, de aanleg van funderingen binnen het bouwperceel en de aanleg van kabels en leidingen.
 - de waterdeskundige, daar waar het gaat om mogelijke aantasting van de waterhuishouding en/of de agrarische bedrijfsvoering in het gebied;
 - c. Binnen het op de plankaart aangeduide gebied “archeologisch waardevol gebied” dient, alvorens tot de werken wordt overgegaan, de gelegenheid te worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

5. VRIJSTELLINGEN

- a. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 2 (gebruiksbeperkingen) 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 vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub a, voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een maximale bebouwingshoogte van 3,0 meter en tot een maximale oppervlakte van 20,0m²;
- c. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het oprichten van gebouwen ten behoeve voorzieningen voor het stadsnatuurpark, mits deze gebouwen:
 1. opgericht worden binnen een bestaand bebouwingsvlak of bouwperceel zoals aangegeven op de plankaart;
 2. een maximale bebouwingshoogte van 3,0 meter.
- d. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 5, sub b en c, opgenomen vrijstellingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het landschappelijke beeld en bestaande zichtlijnen zoals aangegeven in bijlage 3 van de planvoorschriften;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - de bezonningssituatie op de aangrenzende bouwpercelen;
 - bestaande monumentale waarden.

6. 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 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 landschappelijke beeld en bestaande zichtlijnen zoals aangegeven in bijlage 3 van de planvoorschriften;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - bestaande monumentale waarden.

ARTIKEL 22**VERKEERS- EN VERBLIJFSDOELEINDEN****1. BESTEMMINGOMSCHRIJVING**

De op de plankaart voor “Verkeers- en verblijfsdoeleinden” aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeer en verblijf in de openbare ruimte.

2. GEBRUIKSBEPALINGEN**a. Toegelaten gebruik**

Op de plankaart voor “Verkeers- en verblijfsdoeleinden” aangewezen gronden worden toegelaten:

1. rijwegen, straten en voet- en fietspaden;
2. pleinen, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen en kunstwerken;
3. parkeervoorzieningen, verhardingen en bermen;
4. waterpartijen zoals vijvers, fonteinen en dergelijke;
5. openbare nutsvoorzieningen;
6. bijbehorende voorzieningen, waaronder straatmeubilair,abri's en (ondergrondse-)inzamelplaatsen voor afval- en recyclecontainers;
7. bouwwerken geen gebouwen zijnde

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” wordt aangemerkt:

1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van benzineverkoopplaatsen met uitzondering van de gronden die op de plankaart zijn aangeduid als “benzinstation”;
2. het plaatsen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van reclame uitingen;
3. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
4. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve voor detailhandel, uitgezonderd ondergeschikt gebruik voor detailhandel op gronden die op de plankaart zijn aangeduid als “Benzinestation (Bs)”;
5. 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” mogen 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 geleiding, beveiliging en regeling van verkeer en lichtmasten, die 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. in afwijking van het bepaalde in lid 2, sub a, en lid 3, sub a, en b, mogen op de gronden die op de plankaart zijn aangeduid als “benzinstation” worden opgericht:
 - 1. een overkapping ten behoeve van het benzinstation met een maximale bebouwingshoogte van 4,50 en een maximale oppervlakte van 155,0 m²;
 - 2. een gebouw ten behoeve van het benzinstation met een maximale bebouwingshoogte van 3,0 meter en een maximale oppervlakte van 60,0 m²;
- d. binnen het op de plankaart aangeduide gebied “archeologisch waardevol gebied” dient, alvorens tot grondwerkzaamheden ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden wordt overgegaan, de gelegenheid te worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

4. VRIJSTELLINGEN

- a. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling 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 vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2, sub c, onder 2, voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van reclame uitingen;
- c. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub a, voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bebouwingshoogte van maximaal 6,0 meter;
- d. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder b en c opgenomen vrijstellingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat-en bebouwingsbeeld;
 - het landschappelijke beeld en bestaande zichtlijnen zoals aangegeven in bijlage 3 van de planvoorschriften;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - bestaande monumentale waarden.

5. WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

Aanduiding benzinstation

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden, die op de plankaart zijn aangeduid als “W11”, te wijzigen in die zin dat de aanduiding “Benzinstation (Bs)” verwijderd wordt van de plankaart ten behoeve van de bestemmingen “Verkeers-en verblijfsdoeleinden” en “Groenvoorzieningen”. Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn voor de betreffende gronden de bepalingen van respectievelijk artikel 22 en artikel 23 van toepassing.

Herstel rooilijn Zijlweg

- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden, die op de plankaart zijn aangeduid als “W13”, te wijzigen in de bestemmingen “Gemengde doeleinden a (Ga)”, “Erf (E)” en “Tuin (T)” mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - 1. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt, ten aanzien van de bestemmingsaanduidingen, de grens semi-verdiepte parkeervoorziening met maximale hoogtebepaling, de dwingende voorgevelrooilijn, de minimale breedtematen doorgang, de uiterste bebouwingsgrens bouwperceel, de te verwijderen bebouwing en de maximale goothoogte voldaan aan de voorwaarden van “W13” zoals opgenomen in bijlage 2 van de planvoorschriften.
 - 2. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt ten aanzien van de aanwezige nutsvoorziening, gelegen binnen de bestemming “Verkeers- en verblijfsdoeleinden”, voor een passende oplossing gezorgd binnen de bestemming “Gemengde doeleinden a (Ga)” of “Erf (E)”.

3. Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn voor de gronden de betreffende bestemmingsbepalingen van toepassing.

6. 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 en afmetingen van bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- b. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden.
 - het straat-en bebouwingsbeeld;
 - het landschappelijke beeld en bestaande zichtlijnen zoals aangegeven in bijlage 3 van de planvoorschriften;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - bestaande monumentale waarden.

7. PROCEDUREVOORSCHRIFTEN

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid in lid 5 nemen burgemeester en wethouders de volgende procedure in acht:

1. Het ontwerp-besluit tot wijziging wordt door burgemeester en wethouders ter kennis gebracht van de raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling;
2. Het ontwerp-besluit tot wijziging ligt gedurende een termijn van vier weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden hun zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar maken bij het college van 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 te nemen, horen burgemeester en wethouders over dit besluit de raadscommissie voor Stedelijke Ontwikkeling, met overlegging van tijdig ingebrachte zienswijzen en de voorgenomen reactie van het college daarop;
5. Burgemeester en wethouders doen Gedeputeerde Staten hun besluit tot wijziging zo spoedig mogelijk toekomen ter goedkeuring, zulks onder toezending in voorkomend geval van de daaromtrent tijdig ingebrachte zienswijzen en eventuele deskundigenadviezen;
6. In afwijking van lid 5 behoeft het besluit tot wijziging geen goedkeuring van Gedeputeerde Staten voor zover deze in hun besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan zulks hebben omschreven en tegen die uitwerking of wijziging niet van tijdig ingediende zienswijzen is gebleken;
7. Het besluit tot wijziging wordt door burgemeester en wethouders ter kennis gebracht van de gemeenteraad, evenals de beslissing van Gedeputeerde Staten omtrent de goedkeuring van het besluit.

ARTIKEL 23 GROENVOORZIENINGEN

1. BESTEMMINGSSOMSCHRIJVING

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. speelterreinen, paden en verhardingen;
3. waterpartijen, natuurvriendelijke oevers, sloten, vaarten en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
4. waterhuishoudkundige voorzieningen;
5. openbare nutsvoorzieningen;
6. bijbehorende voorzieningen, waaronder straatmeubilair, kunstwerken,abri's en (ondergrondse-) inzamelplaatsen voor afval- en recyclecontainers;
7. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

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.

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

1. de maximale bebouwingshoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 3,0 meter;
2. de maximale oppervlakte per bouwwerk, geen gebouw zijnde, is 10,0 m²;

b. binnen het op de plankaart aangeduide gebied “archeologisch waardevol gebied” dient, alvorens tot grondwerkzaamheden ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden wordt overgegaan, de gelegenheid te worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

4. VRIJSTELLINGEN.

- a. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 2 (gebruiksbeperking) 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 vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub a, voor de maximale bebouwingshoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot 6,0 meter;

- c. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder b opgenomen vrijstellingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- het straat-en bebouwingsbeeld;
 - het landschappelijke beeld en bestaande zichtlijnen zoals aangegeven in bijlage 3 van de planvoorschriften;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - bestaande monumentale waarden.

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 de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouw zijnde.
- b. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- het straat-en bebouwingsbeeld;
 - het landschappelijke beeld en bestaande zichtlijnen zoals aangegeven in bijlage 3 van de planvoorschriften;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - bestaande monumentale waarden.

ARTIKEL 24 WATER

1. BESTEMMINGSSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor “Water” aangewezen gronden zijn bestemd voor sloten, waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

2. GEBRUIKSBEPALINGEN

a. Toegelaten gebruik

Op de plankaart voor “Water” aangewezen gronden worden toegelaten:

1. waterpartijen, sloten, vaarten en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
2. oeverstroken en natuurvriendelijke oevers;
3. recreatief medegebruik;
4. waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
5. bijbehorende voorzieningen, zoals bruggen, steigers, dammen en/of duikers.
6. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

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 woonschepen 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:
 - 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 en boven gronden met de bestemming “Water” kunnen bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden opgericht waaronder bruggen, duikers, steigers en gemalen, waarvan de bebouwingshoogte niet meer mag bedragen dan 3,0 meter;
- b. binnen het op de plankaart aangeduide gebied “archeologisch waardevol gebied” dient, alvorens tot grondwerkzaamheden ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden wordt overgegaan, de gelegenheid te worden geboden tot archeologisch (voor)onderzoek.

4. VRIJSTELLINGEN

- a. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling 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 vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub a, ten behoeve van bruggen tot een bebouwingshoogte van 6,0 meter.
- c. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid 4, sub b, genoemde vrijstellingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - het straat-en bebouwingsbeeld;

- het landschappelijke beeld en bestaande zichtlijnen zoals aangegeven in bijlage 3 van de planvoorschriften;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de verkeerssituatie ter plaatse;
- bestaande monumentale waarden.

5. WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

Natuurontwikkeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming “Water” te wijzigen in de bestemming “Natuur (N)”. Voor toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid is schriftelijke toestemming noodzakelijk van de waterbeheerder (het Hoogheemraadschap van Rijnland). Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn voor de betreffende gronden de bepalingen in artikel 7 van toepassing.

6. NADERE EISEN

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de plaats en afmeting van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voorzover hoger dan 1,0 meter.

7. PROCEDUREVOORSCHRIFTEN

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid in lid 5 nemen burgemeester en wethouders de volgende procedure in acht:

1. Het ontwerp-besluit tot wijziging wordt door burgemeester en wethouders ter kennis gebracht van de raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling;
2. Het ontwerp-besluit tot wijziging ligt gedurende een termijn van vier weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden hun zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar maken bij het college van 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 te nemen, horen burgemeester en wethouders over dit besluit de raadscommissie voor Stedelijke Ontwikkeling, met overlegging van tijdig ingebrachte zienswijzen en de voorgenomen reactie van het college daarop;
5. Burgemeester en wethouders doen Gedeputeerde Staten hun besluit tot wijziging zo spoedig mogelijk toekomen ter goedkeuring, zulks onder toezending in voorkomend geval van de daaromtrent tijdig ingebrachte zienswijzen en eventuele deskundigenadviezen;
6. In afwijking van lid 5 behoeft het besluit tot wijziging geen goedkeuring van Gedeputeerde Staten voor zover deze in hun besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan zulks hebben omschreven en tegen die uitwerking of wijziging niet van tijdig ingediende zienswijzen is gebleken;
7. Het besluit tot wijziging wordt door burgemeester en wethouders ter kennis gebracht van de gemeenteraad, evenals de beslissing van Gedeputeerde Staten omtrent de goedkeuring van het besluit.

III BIJZONDERE BEPALINGEN

ARTIKEL 25 BIJZONDERE VRIJSTELLINGEN

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van dit plan voor:
1. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, goothoogten, hoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%;
 2. 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;
 3. de bouw van andere bouwwerken van openbaar nut, waarvan de hoogte niet meer dan 10,0 meter mag bedragen, met dien verstande dat deze vrijstellingsmogelijkheid niet bedoeld is voor het realiseren van antenne-installaties hoger dan 5,0 meter, gezien het landschappelijke beeld van het plangebied;
 4. het overschrijden van de in het plan aangegeven bebouwingsgrenzen, voor zover dit ten gevolge van onnauwkeurigheden op de plankaart (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;
 5. het overschrijden van de in het plan aangegeven bebouwingsgrenzen voor het realiseren van balkons, erkers en luifels tot een maximum van 1,50 meter;
 6. 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;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van de vrijstelling als genoemd in lid a, sub 2 tot en met 7, voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen daarbij of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- de verkeerssituatie ter plaatse;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - bestaande monumentale waarden;
 - het straat-en bebouwingsbeeld;
 - het landschappelijke beeld en bestaande zichtlijnen zoals aangegeven in bijlage 3 van de planvoorschriften.

ARTIKEL 26 OVERGANGSBEPALINGEN

- a. **GEBRUIK**
Het gebruik van gronden anders dan voor bebouwing alsmede het gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat in strijd is met het in dit plan - behoudens in dit artikellid - bepaalde en dat bestaat op het tijdstip, waarop het plan van kracht wordt, mag worden voortgezet en/of gewijzigd, mits door die wijziging de strijdigheid met het plan niet wordt vergroot.
- b. **BEBOUWING**
Een bouwwerk, dat op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van dit plan bestond of in uitvoering was, dan wel is of kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, en dat afwijkt van het in dit plan - behoudens in dit artikellid - bepaalde ten aanzien van de toelaatbaarheid van bebouwing, mag:
1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits dit geen algehele vernieuwing of verandering van het in de aanhef bedoelde bouwwerk tot gevolg heeft;

2. uitsluitend indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan geheel worden vernieuwd mits de aanvraag tot bouwvergunning is ingediend binnen 3 jaar nadat het bouwwerk is teniet gegaan. Hierbij worden de grenzen in acht genomen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan - behoudens in dit artikellid - zijn bepaald tenzij herbouw daardoor niet is toegestaan;
3. tot niet meer dan 110 % van de inhoud van het in de aanhef bedoelde bouwwerk worden uitgebreid, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan - behoudens in dit artikellid - zijn bepaald.

Een en ander mits de bestaande afwijking ook naar hun aard niet wordt vergroot en behoudens onteigening.

c. **UITZONDERING**

1. Dit artikel is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan, maar die zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
2. Eveneens is dit artikel niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

ARTIKEL 27 STRAFBEPALING

Overtreding van de verbodsbepalingen in dit bestemmingsplan wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2, van de Wet op de economische delicten.

ARTIKEL 28 SLOTBEPALING

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als voorschriften van het bestemmingsplan "Binnenduinrand".

BIJLAGE 1: ZONERINGSLIJST

**BIJLAGE 2: RUIMTELIJKE
 VOORWAARDEN
 WIJZIGINGSBEVOEGDHEDEN
 “W10” (ARTIKEL 19)
 “W12” (ARTIKEL 6)
 “W13” (ARTIKEL 10, 12 EN 13)**

BIJLAGE 3: Landschappelijke beeld en bestaande zichtlijnen

Gebiedskenmerken

Het plangebied bestaat wat functie en ruimtelijke opbouw betreft uit drie afzonderlijke plandelen. Dit zijn Noord, Midden en Zuid (zie ook §2.5). De Vlaamseweg met de rijen populieren zorgt voor een opdeling in plandeel Noord en Midden. In plandeel Noord is de Brouwersvaart de scheidslijn tussen een plandeel Noord-noord en een plandeel Noord-zuid.

Plandeel Noord-noord kenmerkt zich door de villa's en herenhuizen langs de Zijlweg met een slagenverkaveling bestaande uit noord-zuid kavels. Fraaie doorzichten hierop worden verkregen vanaf het Houtmanpad.

Door semi-stedelijk gebruik en spontane elzengroei, is het gebied tussen Brouwervaart en Zijlweg landschappelijk verdicht en maakt plaatselijk een rommelige indruk. Deze ongeordende situatie staat in vreemd contrast met de statige villa's de Zijlweg.

Ten zuiden van de Brouwervaart tot de Vlaamseweg (plandeel Noord-zuid) is het gebied meer open en weidser van karakter. Het bevat enige bebouwing. Hier is de kavelrichting oost-west georiënteerd met maten van circa 80x160 meter.

De grootste breedtereking tussen stad en Elswout bevat het gebied tussen Vlaamseweg en Marcelisvaart (plandeel Midden). Dit plandeel kenmerkt zich door een relatief ruim kavelpatroon met maten van circa 100x200 meter. In het hart van dit plandeel bevindt zich een bebouwingscluster bestaande uit (rol)kassen, bedrijfsruimte en enkele bedrijfswoningen.

Een grote mate van openheid wordt gevonden in het terrein ten zuiden van de Marcelisvaart alsmede de twee meest westelijk gelegen kavels ten noorden van de Marcelisvaart (plandeel Zuid). De zuidwestzijde vormt een ruimtelijk geheel met de hoger gelegen landgoederenzone van Duinvliet en Elswout. Het open grasland met een aantal weide percelen contrasteert op fraaie wijze met de bosrand van Duinvliet en Elswout. In het zuiden komt een gering aantal (rol)kassen en enkele (bedrijfs)woningen voor die wat schaal en maat betreft ondergeschikt zijn aan het landschap.

Visueel-ruimtelijke kwaliteit

De visuele kwaliteit in het gebied wordt in belangrijke mate bepaald door het zicht vanaf de randen van het gebied op de bosranden van Elswout en Duinvliet. Met name daar waar de weidepercelen direct grenzen op de landgoederen is het beeld zeer welgevoerd.

Van belang is de beleving van openheid van het gebied langs routes als Westelijke Randweg, Vlaamseweg en Duinvlietweg. Randbebouwing en bebossing kan deze openheid zeer negatief beïnvloeden. De beleving vanaf het Houtmanpad kan door de aanwezige begroeiing als intiem en kleinschalig worden getypeerd. Her en der zijn aangename doorzichten aanwezig zowel in de noordelijke als de zuidelijke richting.

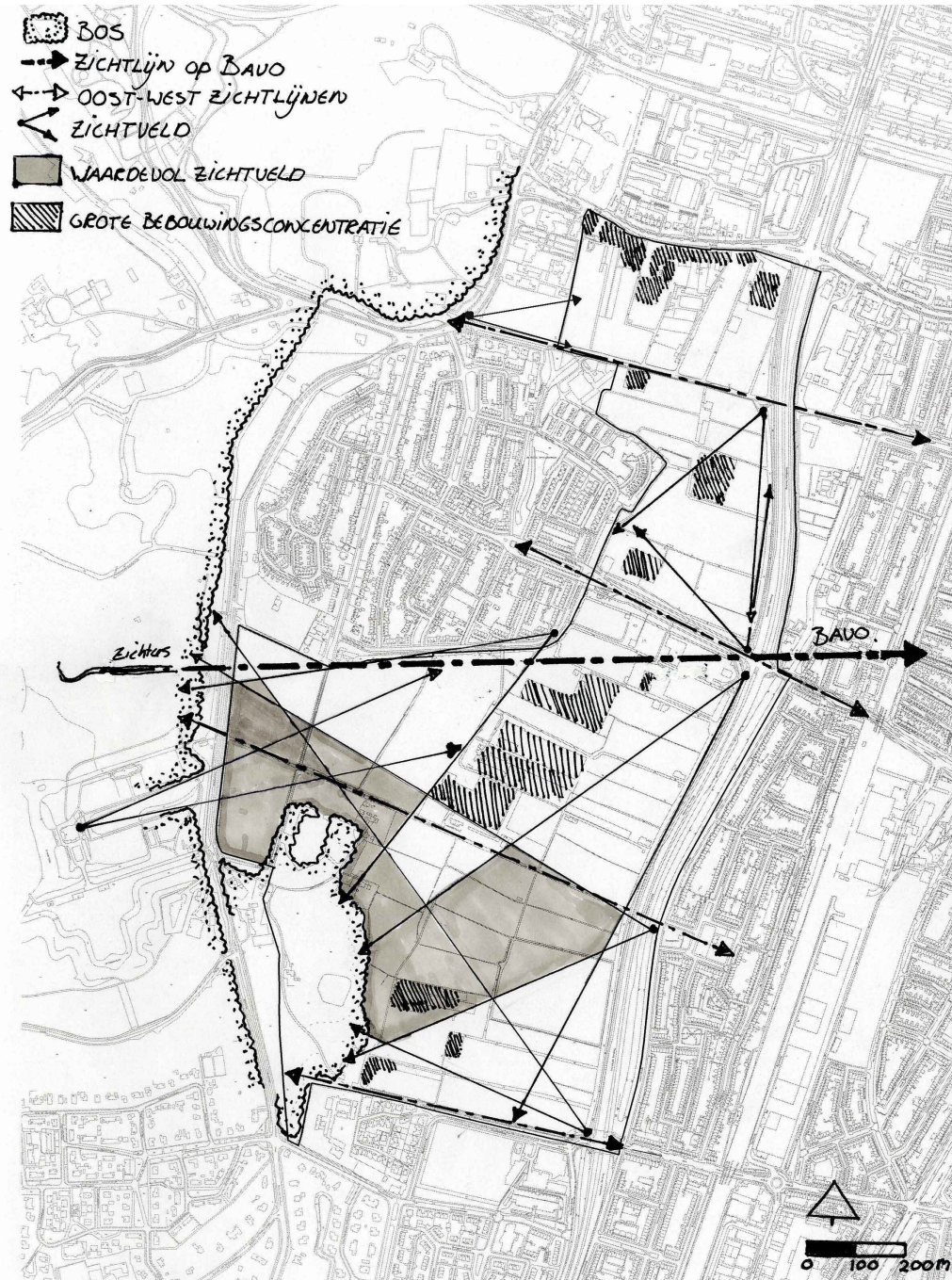
Wat uitzicht betreft kan er een onderscheid gemaakt worden in zichtlijnen en zichtvelden. Een zichtlijn is een denkbeeldige lijn waarlangs men kijkt. Een zichtveld is een bepaald vlak dat men waarneemt over het open landschap vanuit een uitzichtpunt.

Zichtlijn

Een belangrijke zichtlijn dwars door het tuinbouwgebied wordt gevormd vanuit het wandellaantje in het park Elswout op de St. Bavokerk op de Grote Markt. De zichtlijn wordt momenteel onderbroken door begroeiing van bomen en struiken. De overige zichtlijnen worden gevormd door de oost-west oriëntatie van het sloten- en wegenpatroon. De belangrijkste oost-west zichtlijnen worden gevormd door Brouwersvaart, Vlaamseweg, Marcelisvaart en Duinvlietweg.

Zichtveld

Belangrijke uitzichtpunten in het gebied zijn: kruispunt Houtmanpad-Westelijke Randweg, kruispunt Vlaamseweg-Westelijke Randweg, Theemspan-Westelijke Randweg, kruispunt Pijlslaan-Westelijke Randweg en in de bocht van de Leendert Meeszstraat (Ramplaan).



Afbeelding 5: Visueel-ruimtelijke kwaliteit bestemmingsplangebied Binnenduinrand